

'DE BERG' OVERKOEPELD

MODE OP EEN TOPLOCATIE | BIJLAGES



'DE BERG' OVERKOEPELD

MODE OP EEN TOPLOCATIE | BIJLAGES

I. INHOUDSOPGAVE

1. VOORONDERZOEK MONUMENTALE PI'S	7
1.1. Inleiding	9
1.2. Literatuurstudie	10
1.3. Referentiestudie	14
1.4. Conclusies	36
1.5. Discussie	37
1.6. Bronvermelding	38
2. VOORONDERZOEK KOEPELGEVANGENIS 'DE BERG'	41
2.1. Inleiding	42
2.2. Analyse historie locatie	42
2.3. Analyse complex	44
2.4. Foto impressie	46
2.5. Architectonisch	47
2.6. Analyse rijksmonumentale waarden	48
2.7. Analyse bereikbaarheid	49
2.8. Analyse terrein en straatprofiel	50
2.9. Analyse invloedsfactoren	51
2.10. Analyse functies en voorzieningen	52
2.11. Analyse veiligheid, leefbaarheid en demografie	53
2.12. Analyse parkeren	54
2.13. Analyse mogelijke nieuwe functies	55
2.14. Bronvermelding	56
3. VOORONDERZOEK SHAREHOLDERS	59
3.1. Inleiding	60
3.2. Shareholdersanalyse	61
3.3. Respondentenlijst	64
3.4. Interviewguide	65
3.5. Transcripties	66
3.6. Codering en conclusies	83
3.7. Waarden codering	83
3.8. Waarden conclusies	86
3.9. Functies codering	87

3.10. Functies conclusies	90
3.11. Discussie	91
3.12. Bronvermelding	91
4. VISIE	93
4.1. Inleiding	94
4.2. Conclusies vooronderzoeken	94
4.3. Functie-mix	95
4.4. Visie	96
4.5. Relaties functies	96
4.6. Doelgroep en bereikbaarheid	97
4.7. Fashion in Arnhem	97
4.8. Sfeerimpressies	98
4.9. Bronvermelding	102
5. STRUCTUURONTWERP EN VOORLOPIG ONTWERP	105
5.1. Inleiding	106
5.2. Massastudie Varianten	106
5.3. Daglicht	106
5.4. Functiemobiliteit en Toegevoegd BVO	107
5.5. Akoestiek	107
5.6. Keuze	107
5.7. Uitwerking Varianten	108
5.8. Plattegronden	109
5.9. Doorsnedes	111
5.10. Materiaal- en kleurgebruik	112
5.11. Bronvermelding	113

BIJLAGE VOORONDERZOEK MONUMENTALE PI'S

1.

Opbouw

Dit vooronderzoek bestaat uit twee delen:

- Literatuurstudie;
- Referentiestudie.

De referentiestudie levert het antwoord op deelvraag één:

Welke waarden en functies zijn aanwezig in herbestemde monumentale penitentiaire instellingen in Nederland?

Voor de literatuurstudie wordt vanuit de handleiding voor afstudeerders door de HAN het volgende opgedragen:

"In de literatuurstudie zullen verschillende opvattingen uit de literatuur tegenover elkaar worden geplaatst. De literatuurstudie wordt afgesloten met de eigen mening van de afstudeergroep. Het onderwerp dient ter aanscherping van het afstudeeronderwerp en moet met de afstudeerbegeleiders vanuit de Hogeschool Arnhem Nijmegen worden besproken en door hen te worden goedgekeurd. De belangrijkste bevindingen die nuttig zijn voor de afstudeeropdracht worden gebundeld in een samenvatting en kunnen dienen als uitgangspunten" (Hogeschool van Arnhem en Nijmegen, 2017, p. 6).

Inhoud

In de literatuurstudie worden vier titels behandeld. De conclusie hiervan is een overzicht met aspecten die, op basis van de analyse van de geselecteerde literatuur en onze eigen mening, belangrijk zijn bij de herbestemming van monumentale PI's. Deze conclusies vormen de basis van de aspecten die onderzocht worden in de referentiestudie, koepelgevangenis analyses en de shareholderinterviews.

In de referentiestudie (p. 14) worden tien monumentale gevangeniscomplexen geanalyseerd op basis van de resultaten voortkomend uit de literatuurstudie. De resultaten van het onderzoek naar deze projecten worden zowel tekstueel als visueel weergegeven.

Conclusies

De tien monumentale PI's worden ieder op twee A3 pagina's behandeld. Daaropvolgend worden tekstuele conclusies gevormd. Dit wordt gedaan in de vorm van overzichten met overeenkomsten en verschillen.

De conclusies van dit document leveren, tezamen met het Vooronderzoek koepelgevangenis (pp. 40-57) en het vooronderzoek naar shareholders (pp. 58-91), de input voor onze visie (pp. 92-103).



Keuzeverantwoording

De herbestemming van monumentale PI's is een redelijk nieuw fenomeen. Zoals reeds in de inleiding benoemd werd is de leegstand van monumentale PI's in Nederland een groeiend probleem. Het gevolg van deze actualiteit is dat er tot op heden slechts weinig specifieke literatuur beschikbaar is. Naast de complexiteit die functieverandering van een monumentale PI met zich meebrengt spelen er bij monumenten ook nog zaken als cultuurhistorische en architectuurhistorische waarden.

Tijdens het opstellen van de deelvragen bleek voornamelijk dat we behoefte hebben aan informatie die bijdraagt aan een pragmatische aanpak met betrekking tot het herbestemmingsproces. Wat zijn leidende factoren, do's en don'ts en aandachtspunten? Na ons ingelezen te hebben blijkt dat de meeste partijen met kennis van zaken het er in ieder geval over eens zijn dat het onmogelijk is om één vaste aanpak te hanteren bij het proces van functieverandering. Een vaste aanpak zou tekort schieten en tot compromissen leiden die niet gewenst zijn.

In de literatuurstudie worden vier verschillende titels tegenover elkaar gezet waaruit citaten gefilterd worden die betrekking hebben op aspecten die relevant zijn met betrekking tot herbestemming. Deze titels zijn geselecteerd bij een bezoek aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort en als gevolg van een telefonisch gesprek met Peter van Cappellen, voormalig onderzoeker bij het RCE, en tevens de auteur van: *Herbestemming van historische gevangenissen. Struikelblokken en succesfactoren*. De deskundige en diverse achtergronden van de auteurs waarborgen dat er benaderingen vanuit verschillende invalshoeken onderzocht worden. Ook kenmerkt een in zekere zin praktische aanpak, overzichtelijke en schematische opsomming van belangrijke aspecten bij herbestemming al de door ons geselecteerde literatuur.

Selectie literatuur

De titels die aan bod komen in het literatuuronderzoek zijn:

1. *Eerste Hulp Bij Herbestemmen*
2. *Herbestemming van historische gevangenissen. Struikelblokken en succesfactoren*
3. *Een stap verder: Transformatie van onze vertrouwde omgeving*
4. *Herbestemming van grote monumenten: Een uitdaging*

Inhoud en achtergrond per titel

1. BOEi is een grote partij op het gebied van de herbestemming van industrieel erfgoed. Qua complexiteit en omvang komt functieverandering van industrieel erfgoed in grote mate overeen met gevangeniscomplexen. Beiden zijn groot in omvang, hebben een zeer specifieke structuur en bestaan uit meerdere volumes met verschillende functies. De publicatie *Eerste Hulp Bij Herbestemmen*, uitgebracht door BOEi in 2009 heeft als conclusie De Tien Geboden en omschrijft het als: 'Een product dat voor beginners goed in kaart brengt wat de valkuilen zijn, wat de do's en don'ts zijn'. (BOEi, 2009, p. 4).
2. Het onderzoek van Peter van Cappellen, *Herbestemming van historische gevangenissen. Struikelblokken en succesfactoren* bevat onderzoek naar vijf referentieprojecten en resulteert in een conclusie met overzichten van succesfactoren en struikelblokken.
3. In de uitgave van Yvo Meihuizen: *Een stap verder: Transformatie van onze vertrouwde omgeving*, wordt veel aandacht besteedt aan praktische gegevens die essentieel zijn bij herbestemming. Er is een overzicht van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (hierna te noemen: RCE) opgenomen met een tiental richtlijnen die bijdragen aan een goed plan voor een transformatie.
4. *Herbestemming van grote monumenten: Een uitdaging*, gaat dieper in op modellen die gericht zijn op het realiseren van een goed verloop van het herbestemmingsproces. Het KUN-model, een stappenplan dat richting geeft aan het proces van herbestemming, wordt hierin uitgebreid behandeld.

De conclusies zijn vormgegeven wordt als een overzicht met overeenkomsten tussen de citaten op de voorgaande pagina's. Dit is een bundeling van belangrijke aspecten met betrekking tot de herbestemming van monumentale PI's.

Opbouw

Op de volgende pagina's worden citaten weergegeven die zijn geselecteerd uit de door ons benutte literatuur. Dit zijn belangrijke uitspraken met betrekking tot herbestemming van monumentale objecten. Er is een tweedeling opgezet door middel van de kernwaarden *waarden* en *functies*. Tijdens het onderzoeken van de literatuur bleek dat veel aspecten hierin onderverdeeld konden worden. Essentiële begrippen in de citaten zijn gearceerd en onderstreept in oranje. De conclusie van de literatuurstudie wordt gevormd door overeenkomsten tussen deze citaten te zoeken en deze in een beknopt overzicht per kernwaarde te bundelen.

Functies

"GIJ ZULT FUNCTIES NIET FORCEREN. Een functie moet bij het gebouw passen, zowel technisch als emotioneel. Denk hierbij ook aan de *omgeving* waarin het gebouw staat. In sommige gevallen ontkomt men niet aan forceren, val in deze gevallen terug op *marktonderzoek* of potentiële klanten, maar ga nooit met een vooraf bedachte wensenlijst een herbestemmingproces in" (BOEi, 2009, p. 40-41).

"GIJ ZULT UW MONUMENT KENNEN IN FEITEN EN CIJFERS. Analyseer het pand uitgebreid op de volgende punten: *Geschiedenis*, *technisch*, *identiteit* die de omgeving eraan ontleent, functiekansen" (BOEi, 2009, p. 41).

"Doe recht aan de historische betekenis:

- Streef naar *behoud van de historische bouwsubstantie*
- Geef aandacht aan bijzondere kenmerken
- Lever *maatwerk* af
- Pas nieuwe toevoegingen zo *reversibel* mogelijk toe
- Streef naar hoge kwaliteit van ontwerp en *vakmanschap*"

(Meihuizen, 2014, p. 251).

"Houd de opzet en indeling van *gevels herkenbaar*"

(Meihuizen, 2014, p. 251).

"Maak optimaal gebruik van bestaande gevelopeningen"

(Meihuizen, 2014, p. 251).

"*Behoud de hoofdvorm* van het dak en beperk dakramen"

(Meihuizen, 2014, p. 251).

"Respecteer de openheid van de ongedeelde bedrijfsruimte"

(Meihuizen, 2014, p. 251).

"Houd de *structuur* van woongedeelten *herkenbaar*"

(Meihuizen, 2014, p. 251).

"Behoud en integreer waardevolle interieuronderdelen"

(Meihuizen, 2014, p. 251).

"Herstel aangetast historisch materiaal waar mogelijk, *vervang zo min mogelijk*" (Meihuizen, 2014, p. 251).

"Gebruik zo veel mogelijk streekeigen materiaal of *sluit aan bij de karakteristiek*" (Meihuizen, 2014, p. 251).

"*Zet bijgebouwen en erfinrichting creatief in voor extra functies*"

(Meihuizen, 2014, p. 251).

"Inventarisatie van leegstand:

- Baken het gebied af waarop de inventarisatie van leegstand betrekking heeft
- *Benoem de categorieën monumenten* waarvan de leegstand geïnventariseerd moet worden
- Maak een inventarisatie van de aantallen leegstaande en leegkomende panden
- Geef van de leegstaande of leegkomende panden aan wat de grootte ervan is
- Geef globaal aan wat de *onderhoudstoestand* van het leegstaande monument is
- Achterhaal de *oorzaken van de leegstand*"

(Nelissen, Smits, Bogie & Voorzee, 1999, pp. 171-173).

"Onderzoek naar het monument en zijn omgeving:

- Ken het monument *bouwkundig*
- Ken het monument *juridisch*
- Ken het monument *planologisch*
- Ken het monument *architectonisch*
- Ken de *omgeving* van het monument
- Ken de *ligging* van het monument
- Ken de *functiemobiliteit* van het monument" (Nelissen et al., 1999, pp. 178-181).

"Bouwplan voor de herbestemming:

- Werk het bouwplan uit
- Maak de plantekeningen
- Maak het plan bestekklaar
- Zorg voor *overleg met de gemeente* i.v.m. de bouwvergunning en eventuele andere vergunningen
- Toets het plan aan het bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, de arbo-regelgeving en andere relevante regelgeving
- Zorg dat het plan past binnen het vigerende bestemmingsplan" (Nelissen et al., 1999, pp. 185-186).

"Uitvoering van het bouwplan:

- Neem contact op met een goede bouwmaatschappij
- Leg het plan aan meerdere aannemers voor

- Maak een keuze voor een goede en goedkope aannemer
- Wees waakzaam bij ondoorzichtige (onderaanneming)
- Zorg voor een goede planning in overleg met de bouwmaatschappij en aannemer
- Let erop dat de uitvoering plaatsvindt volgens plan
- Wees waakzaam ten aanzien van het *behoud van de cultuurhistorische waarden*
- Maak gebruik van historische materialen uit depots
- Let op bij details van de uitvoering" (Nelissen et al., 1999, pp. 186-188).

"Wanneer de keuze is gemaakt om een complex te herontwikkelen, is het van groot belang om *vast te leggen wat de (monumentale) waarde van het complex is*. Dit blijkt uit het verleden niet zo vanzelfsprekend als het lijkt. Uit recente voorbeelden blijkt dat een *ambitiedocument* een goed middel is om deze waarde ook mee te geven aan de 'buitenwereld', zoals projectontwikkelaars" (van Cappellen, 2012, p. 33).

"In feite zijn er bij herontwikkeling grofweg twee keuzemogelijkheden ten aanzien van de *omgang met het monumentale gebouw*:

1. de bestaande gebouwen aanpassen op de nieuwe ontwikkelingen en ontwerpen; bijvoorbeeld de PI Kleine Gartman in Amsterdam: er moest een Casino komen én kantoren én openbare ruimte én winkels. Die wensen waren helder. Daarbij was er vervolgens óók nog de wens om iets met de gevangenis te doen. Deze moest ingepast worden in alle andere plannen die er al waren. Monumentenwaarde en authentieke details waren niet het uitgangspunt.
2. De *bestaande gebouwen en architectuur laten dienen als basis en inspiratiebron voor de nieuwe ontwikkelingen*. In het geval van karakteristieke en kwalitatief goede objecten als de gevangenissen van Pierson en de Metzelaars, verdient het vrijwel altijd de voorkeur om uit te gaan van het laatste. Dit betekent overigens niet dat nieuwbouw in dezelfde stijl als de oorspronkelijke bouwdelen moet plaatsvinden. *Respect voor de bestaande architectuur* kan ook betekenen dat er *'in contrast' gebouwd* wordt. Ook sluit dit niet uit dat er niet *beperkt gesloopt* kan worden. Echter, dit *dient altijd het complex als geheel ten goede te komen*" (van Cappellen, 2012, p. 33).

"Zeker nu er mogelijk meerdere complexen in korte tijd afgestoten gaan worden is het aan te bevelen de *locaties en mogelijke functies landelijk te matchen*. Aan bijvoorbeeld vijf gevangenis-musea is in Nederland waarschijnlijk geen behoefte en het zou jammer zijn wanneer historische complexen hoofdzakelijk tot appartementen worden omgebouwd aangezien ze dan nauwelijks *openbaar toegankelijk* zijn. Dus landelijk kijken naar de locatie van historische gevangenissen en daarbij een match maken met de (landelijke) behoefte aan nieuwe functies en voorzieningen. Wellicht kan dit tevens een rol spelen in de keuze voor afstoten of voor het Rijk behouden" (van Cappellen, 2012, p. 35).

Waarden

“ZET UW ZINNEN OP ANDERMANS SUCCESSEN. Ga kijken bij succesvolle projecten, hierdoor gaan projectpartners de kansen zien van herbestemming. Draagvlak kan ontstaan uit de beleving en er kan lering getrokken worden uit de [ervaring van andere projectteams](#)” (BOEi, 2009, p. 41).

“GIJ ZULT VERTROUWEN OP EXPERTISE EN ERVARING. [Huur specialisme in](#), herbestemmen is te complex om alleen te doen” (BOEi, 2009, p. 41).

“GIJ ZULT FACILITEREN, IN PLAATS VAN CONTROLEREN. Met name overheidsinstellingen kunnen dit gebod als advies beschouwen. Door te [faciliteren](#), oftewel de weg vrij te maken voor het herbestemmingproces, zal het tempo hoger liggen en hebben ontwerpers meer [mogelijkheden](#) om voor [creatieve oplossingen](#) te zorgen. Een algehele verbetering van het imago van herbestemmen kan hierdoor zelfs optreden” (BOEi, 2009, p. 41).

“IK BEN DE PROJECTTREKKER, UW KAMPIOEN, UW ONVOORWAARDELIJKE WATERDRAGER. Het benoemen van een [projecttrekker](#) is van groot belang voor het proces. Deze persoon kan zowel een ervaringsdeskundige zijn of juist iemand die niets weet van herbestemmen. De belangrijkste taken van een projecttrekker afgezien van zijn/ haar achtergrond zijn:

1. Leiden van het ontwerpproces en de fondsenwerving
2. Rekenen tijdens ontwerpproces
3. Communicatie binnen projectteam
4. Bruggen bouwen tussen overheid en markt
5. Promotie
6. Draagvlak creëren in de omgeving en binnen overheden
7. Enthousiasme creëren en vasthouden binnen het projectteam

Wanneer een ervaringsdeskundige de projecttrekker is, zal deze zich hoofdzakelijk bezighouden met punt 1 t/m 4. Terwijl een projecttrekker zonder enige kennis van herbestemmen punt 1 t/m 3 niet kan uitvoeren en zich daarom hoofdzakelijk op punt 4 t/m 7 richten” (BOEi, 2009, p. 41).

“GIJ ZULT PROJECTPARTNERS VINDEN EN LEREN KENNEN. [Inventariseer projectpartners](#) op hun doelstellingen en hun agenda, hiermee is meer begrip voor andermans standpunten, wat onderhandelingen soepeler laat verlopen. Ga nooit uit van vooroordelen en maak het onderscheid duidelijk tussen [adviserende en beslissende partijen](#)” (BOEi, 2009, p. 41).

“Initiatief tot herbestemming:

- Breng in beeld wie de [initiatiefnemer](#) tot herbestemming is
- Probeer de initiatiefnemer te plaatsen binnen het netwerk waarin hij opereert
- Ontwikkel een idee over het juiste moment van initiatief
- Vorm een duidelijk beeld van de wijze waarop het initiatief in de [publiciteit](#) moet worden gebracht
- Onderhoud goede contacten met pers en andere [media](#) om het initiatief te [promoten](#)
- Let op een zorgvuldige, deskundige en overtuigende presentatie van het initiatief”

(Nelissen et al, 1999, pp. 174-176).

“[Strategie-ontwikkeling](#) voor herbestemming

- Formuleer de doelstellingen die men wil bereiken
- Probeer het doel in een pakkende slogan te vertalen
- Ontwikkel ideeën over de instrumenten die moeten worden ingezet om de doeleinden te bereiken
- Heb [oog voor de mede- en tegenstanders](#)
- Creëer een breed draagvlak voor herbestemming
- Zorg voor een goed inzicht in mogelijke strategieën
- Stem de strategie op de omstandigheden af
- Overweeg welk strategieniveau de voorkeur verdient
- Wees flexibel bij het aanpassen van de strategie aan zich wijzigende omstandigheden”

(Nelissen et al, 1999, pp. 176-178).

“Goedkeuring van het bouwplan:

- Leg het plan voor aan de gemeente
- Zorg voor een goede situatieschets
- Zorg voor een tekening van de bestaande en nieuwe situatie
- Zorg voor bestek- en detailtekeningen
- Zorg voor alle bescheiden die nodig zijn voor een bouwvergunning en een monumentenwet-vergunning
- Heb [overleg met de gemeentelijke monumentencommissie](#)
- Heb [overleg met de welstandscommissie](#)” (Nelissen et al, 1999, pp. 186-188).

“Het opstellen van een [ambitiedocument](#) is tegelijk een goed middel om binnen [verschillende overheidspartijen op voorhand op één lijn te komen](#) over onder meer de waarde van (onderdelen van) monumenten. Richting marktpartijen en projectontwikkelaars kan zo'n document enerzijds worden meegegeven als harde [randvoorwaarde](#) (behoud) maar ook als [inspiratiebron](#) (ontwikkeling)” (van Cappellen, 2012, p. 34).

“Door [vroegtijdig burgers en belanghebbenden](#) de mogelijkheid te bieden hun [ideeën in te brengen](#) worden deze partijen op een [positieve manier in het project betrokken](#). Dit voorkomt latere patstellingen en zorgt voor een optimale afstemming van wensen ten aanzien van plannen en mogelijkheden. Ook kan een initiatiefnemer dankbaar gebruik maken van de [ideeën en creativiteit van wijkbewoners](#)” (van Cappellen, 2012, p. 34).

“Dat een [nauwe samenwerking](#) tussen alle [betrokken partijen essentieel](#) is voor een geslaagd project lijkt een open deur te zijn maar is nog niet altijd vanzelfsprekend. Veelvoorkomende partijen bij herontwikkeling van gevangenissen zijn gemeenten, RGD, RVOB, RCE, projectontwikkelaars en architecten. In het voortraject is het belangrijk dat RGD, Atelier Rijksbouwmeester, RVOB en RCE kennis bundelen, bijvoorbeeld de kennis over de monumentale waarde. Hierin opereren de verschillende diensten soms nog langs elkaar heen, met ieder hun eigen specifieke kennis over een monumentaal pand” (van Cappellen, 2012, p. 35).

“ZET UW ZINNEN OOK OP DE TOEKOMST. Zorg voor [lange termijndoelen en een onderhoud/exploitatie plan](#) voor het veiligstellen hiervan. Vergeet echter niet zo snel mogelijk met de werkzaamheden te beginnen om te voorkomen dat dergelijke termijnplannen de herbestemmingkansen en het draagvlak dood rekenen” (BOEi, 2009, p. 40).

“GIJ ZULT [REURING CREËREN](#). Ga het gebouw z.s.m. gebruiken zodat draagvlak en enthousiasme op gang komt. Door middel van [\(tijdelijk\) gebruik](#) komt een pand positief in de kijker te staan” (BOEi, 2009, p. 41).

“GIJ ZULT EEN AANSPREKEND PLAN CREËREN. Creëer een plan waaruit heel duidelijk de kansen van een herbestemming blijken. Dergelijke plannen kunnen draagvlak creëren vanuit de omgeving en [enthousiasme binnen het projectteam](#)” (BOEi, 2009, p. 41).

“[Planontwikkeling](#) en [haalbaarheidsonderzoek](#) van de herbestemming:

- Formuleer het [programma van eisen](#)
- Selecteer architecten die kennis van zaken hebben op dit gebied
- Laat de architect alternatieve plannen ontwikkelen
- Bespreek deze plannen met potentieel geïnteresseerden
- Maak een [financieel plaatje](#) van de herbestemming
- Verricht een haalbaarheidsonderzoek” (Nelissen et al., 1999, pp. 181-183).

“Financiering van het herbestemmingsplan

Zoek naar financiers:

- Kies een [geschikte financiële constructie](#)
- Maak een gedetailleerd financieel plan
- Zoek naar financiële steun” (Nelissen et al., 1999, pp. 171-190).

“[Beheer en exploitatie](#) van het monument:

- Ontwikkel een heldere voorstelling over het beheer
- Zorg voor een goede exploitatie
- Kies een exploitatie die het gebouw respecteert” (Nelissen et al., 1999, pp. 184-185).

“Het lukt het vaak niet om de herbestemming snel te realiseren. Verschillen in opvatting over waardering, milieukosten en onderhoud, tussen de betreffende gemeente en het Rijk, of tussen een potentiële gebruiker, gemeente het Rijk leiden niet zelden tot jarenlange vertragingen en impasses waarin de staat van de gebouwen achteruit gaat en de achterstallige onderhoudskosten snel oplopen. [Een goede match tussen gebouw en een nieuwe bestemming is vaak een kwestie van tijd](#)” (van Cappellen, 2012, p. 34).

“Een tussenliggende periode biedt juist ook kansen, wanneer de gebouwen worden uitgegeven in tijdelijk gebruik. Deze periode vormt een goede testcase voor nieuw gebruik van het betreffende gebouw. De tussentijd kan als experiment worden opgevat, bij wijze van onderzoeksfase naar een toekomstige invulling. Tijdelijk gebruik kan op de volgende manier worden benut:

- Tijdelijke evenementen die publiek laten kennis maken met het gebouw;
- Tijdelijk gebruik als zoek-methode naar geschikte gebruikers en functies;
- tijdelijk gebruik als onderzoek naar de behoefte in de omgeving, bij lokale Shareholders en in de lokale dynamiek;
- Tenslotte kan tijdelijk gebruik bijdragen aan het dichten van het financiële gat tussen de vorige en de toekomstige gebruiker.

“Ook de tussentijd kan derhalve worden gezien als een ‘waardemaker’ die de eigenaar en de afnemer kunnen inzetten om de waarde, omgevingswaarde, gebruikswaarde, te testen en te creëren” (van Cappellen, 2012, p. 34).

Conclusies

De conclusies zijn vormgegeven als een overzicht met overeenkomsten tussen de citaten op de voorgaande pagina's verdeeld over de kernwaarden functies en waarden. Dit is een bundeling van de belangrijkste aspecten met betrekking tot de herbestemming van monumentale panden. De aspecten die in Tabel 1 weergegeven worden zullen in het hoofdstuk 'Referentiestudie' benut worden bij de analyse van de geselecteerde monumentale PI's.

De aspecten voor 'Analyse object' zijn meegenomen als onderlegger voor Bijlage 2, pp. 40-17.

Waarden

Omwonenden en eindgebruikers

- Mate van betrokkenheid/publieksparticipatie
- Openstellen van het monument ten behoeve van de bekendheid
- Media-aandacht en promotie
- Vroegtijdig organiseren van ideeënmarkt t.b.v. creatieve inbreng

Shareholders

- Shareholdersanalyse met strategieontwikkeling
- Volledigheid van betrokken specialismes
- Samenhang tussen de diverse Shareholders
- Instapfase van de verschillende Shareholders
- Bundeling van kennis
- Ambitiedocument
- Strategieontwikkeling herbestemming
- Overleg met monumenten- en welstandscommissie

Samenwerking

- Faciliteren in plaats van controleren vanuit overheid
- Adviserende of toetsende samenwerking
- Intensiteit van de samenwerking
- Projecttrekker/Kartrekker
- Initiatiefnemer
- Ambitiedocument

Analyse object

- Historisch
- Bouwkundig (incl. onderhoudstoestand)
- Planologisch
- Architectonisch
- Referentieprojecten

Behoud en vernieuwing

- Ambitiedocument met belangrijke waarden (architectonische, cultuurhistorische en monumentale waarden)
- Maatwerk en vakmanschap
- Reversibiliteit van de ingrepen
- Behouden gaat voor vernieuwen
- Herkenbaarheid van de hoofdvorm, structuur en typologie

- Nieuwbouw aanbouwen in gelijke karakteristiek of in contrast
- Sloop indien dit het complex als geheel ten goede komt

Waardestijging

- Omgevingswaarde
- Herbestemde onderdelen/ complex

Herbestemmingsplan

- Programma van Eisen
- Haalbaarheidsonderzoek
- Geschikte financiële constructie
- Langetermijnvisie & exploitatieplan
- Marktonderzoek
- Fasering van het plan

Functies

Tijdelijk gebruik

- Leegstand en verval voorkomen
- D.m.v. reuring enthousiasme & bekendheid verwerven
- Onderzoek naar behoefte lokale Shareholders
- Testcase voor permanente herbestemming
- Overbrugging financieel gat

Functie of clustering van functies

- Marktonderzoek
- Functieonderzoek op landelijk niveau
- Locatie en omgeving
- Functiemobiliteit

1.3. REFERENTIESTUDIE

De referentiestudie naar monumentale PI's volgt op de literatuurstudie. Hierin worden monumentale PI's geanalyseerd op de aspecten die de conclusies van de literatuurstudie vormen. De toetsing van deze aspecten en de inzichten die dit ons zal verschaffen leveren input bij het opstellen van het visiedocument voor koepelgevangenis te Arnhem.

Selectie PI's

"De meeste monumentale PI's waarop de herbestemming betrekking heeft zijn ontworpen door de negentiende-eeuwse Rijksbouwmeesters Pierson, vader en zoon (J.F. en W.C.) Metzelaar en Warnsinck" (Vitruvius, 2012, p. 19). Hoewel de RCE als gevolg op het onderzoek van P. van Cappellen een beleidskader wilde ontwikkelen is het hiertoe tot op heden niet gekomen.

"Nederland bezit ongeveer 45 gevangenissen van vóór 1940 met monumentale waarde. Hiervan zijn er bijna 35 gebouwd of rigoureus verbouwd door de toenmalige rijksbouwmeesters. Hoewel de gevangenissen beduidend soberder ontworpen zijn dan de eveneens door de rijksbouwmeesters ontworpen rechtsgebouwen, munten ze uit in detaillering, evenwicht en allure. Het zijn ontwerpen van grote klasse, met veelal fraai gedetailleerde gevels, imponerende poortgebouwen en ruime binnenplaatsen" (Vitruvius, 2012, p. 23).

Tabel 1 op de volgende pagina toont welke monumentale PI's in het kader van de referentiestudie onderzocht worden. De diversiteit aan nieuwe functies van de monumentale PI's draagt bij aan de volledigheid en de betrouwbaarheid van de conclusies ten behoeve van de op te stellen visie. (Bijlage 4 pp. 92-103).

Verantwoording keuze

De referentiestudie beperkt zich tot Nederlandse monumentale PI's. De studie wordt op nationaal niveau verricht om de volgende redenen:

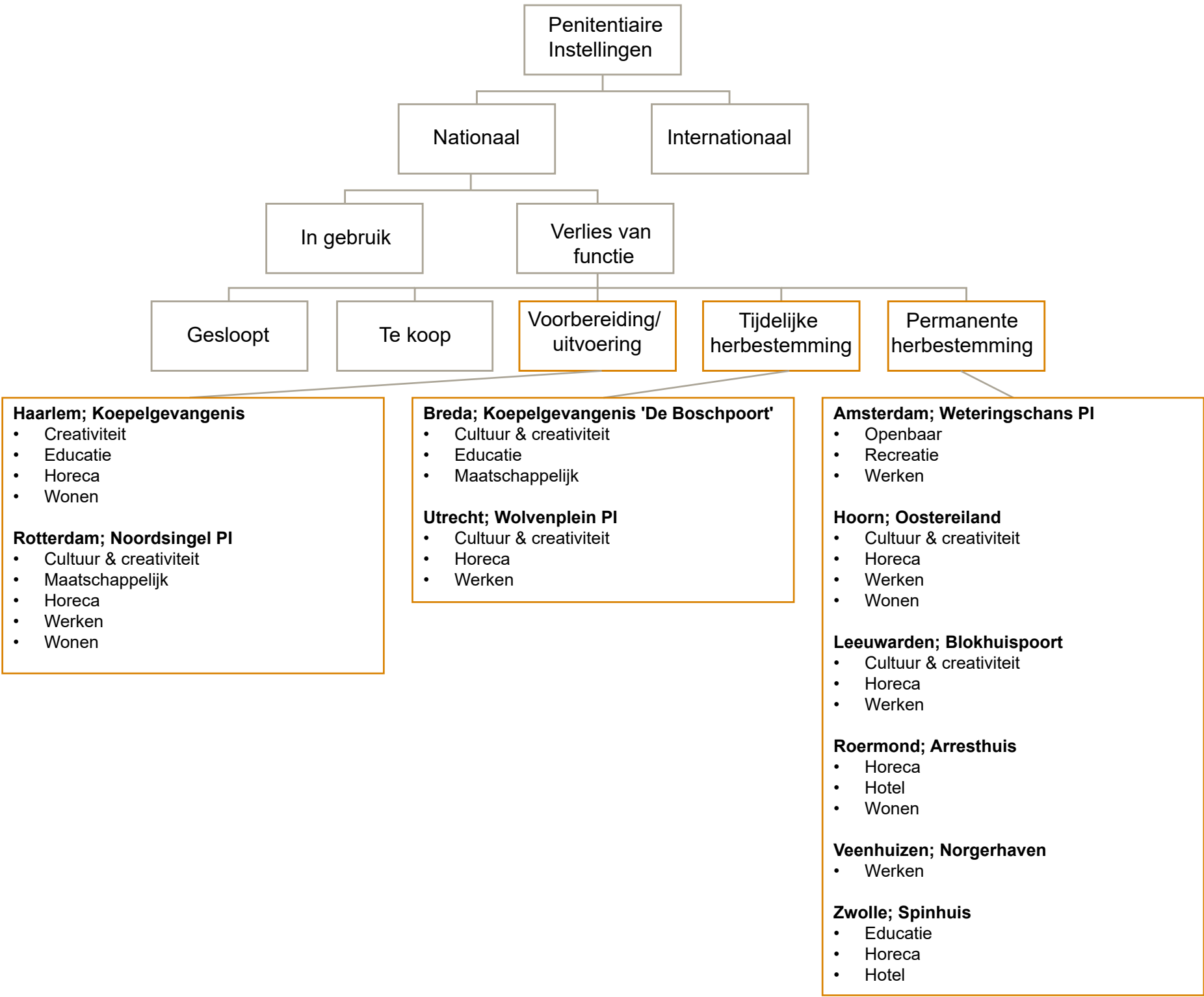
- Wetgeving met betrekking tot cultureel erfgoed in het buitenland verschilt sterk van de Nederlandse wetgeving;
- Projectinformatie en betrokken shareholders in het buitenland zijn moeilijk te achterhalen en onvolledig;
- We hebben beschikking over een ruim voldoende aantal referentieprojecten in Nederland (Dienst Justitiële inrichtingen, 2013, p. 24);
- De grootschalige leegstand van gevangenissen is een Nederlands fenomeen (Dienst Justitiële inrichtingen, 2013, p. 24). In andere Europese landen doet dit probleem zich niet of nauwelijks voor.

Monumentale PI's die hun oorspronkelijke functie nog vervullen zijn in het kader van het onderzoek naar functieverandering niet relevant. Nadat monumentale PI's hun oorspronkelijke functie verloren hebben kunnen zich vijf situaties voordoen:

- Sloop;
- Verkoop;
- Voorbereiding/ uitvoering van herbestemming;
- Tijdelijke herbestemming;
- Permanente herbestemming (voltooid traject).

Reeds gesloopte monumentale PI's zijn in het kader van dit onderzoek niet relevant. Ook monumentale PI's die momenteel te koop staan bieden niet de juiste informatie. Ook is van deze objecten weinig informatie beschikbaar waardoor de betrouwbaarheid van onderzoek naar deze categorieën PI's niet gewaarborgd kan worden. Ook is slopen geen optie voor koepelgevangenis te Arnhem.

De laatste drie categorieën zijn wel zeer interessant. Op basis van het onderzoek van Peter van Cappellen uit 2012, de archieven van het RCE en het monumentenregister is achterhaald welke monumentale PI's in aanmerking komen. Deze zijn in Tabel 1 weergegeven.



Tabel 1. Keuzetabel Referentieprojecten.

- Objectgegevens** (RCE, 2017):
- Bouwjaar: 1899-1901
 - Transformatieduur: 2016- ?
 - Architect: W.C. Metzelaar
 - Monumentale status: Rijksmonument
 - Typologie: koepelmodel
 - Eigenaar: Gemeente > Stichting Panopticon
 - BVO en perceel: 20.480m² / 17.100m²
 - Locatie: Binnenstedelijk
 - Voorzieningen: Uitstekend
 - Nieuwe functies: Wonen, werken, horeca, educatie (campus 600 studenten), creativiteit



Figuur 2. Extérieur koepelgevangenis Haarlem. Derk Zijker Photography.(z.d.).

Functies

Analyse object

Historische analyse	+
Bouwkundige opname	+
Architectonische analyse	+
Waardestellingsdocument	+
Planologische analyse	+

Tabel 3. Checklist analyse object koepelgevangenis Haarlem.

Behoud en vernieuwing

De in de jaren 80 aangebouwde uitbreidingen zullen worden gesloopt (Figuur 1) en plaatsmaken voor nieuwbouw waar studenten kunnen worden gehuisvest (architectenbureau J. van Stigt, 2017). De directeurswoningen, het administratiegebouw en de Oostvest zullen een nieuwe functie krijgen. De reversibiliteit van deze ingrepen is laag. Vernieuwen gaat deels voor behouden. De nieuwbouw wordt contrasterend uitgevoerd. In de koepelgevangenis wordt een kelder gerealiseerd voor film en colleges.

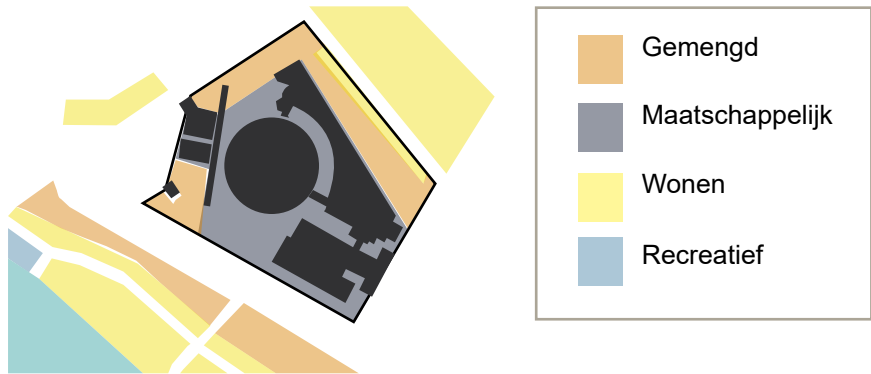


Figuur 1. Weergave sloop koepelgevangenis Haarlem.

Legenda:
■ Sloop
■ Gebouw

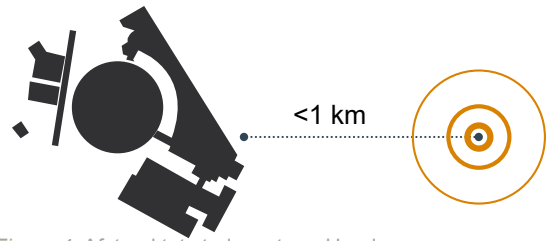
Functie of clustering van functies

In de directe omgeving (Figuur 2) zijn voornamelijk de functies wonen en gemengd te vinden. Het terrein zelf heeft momenteel de bestemming Maatschappelijk - Penitentiaire Inrichting en gemengd. In de toekomst zal dit gewijzigd worden. De nieuwe hoofdfunctie (University college) is een lang gekoesterde wens van de gemeente Haarlem. Er is functieonderzoek verricht op stedelijk niveau. Gezien de forse ingrepen is de functiemobiliteit van het complex laag.



Figuur 3. Bestemmingskaart koepelgevangenis Haarlem en directe omgeving.

"Op stedelijk niveau bevindt het complex zich op de overgang tussen de centrum(schil) en de werkgebieden van Nedtrain en de Waarderpolder" (RVB, gemeente Haarlem, 2016).

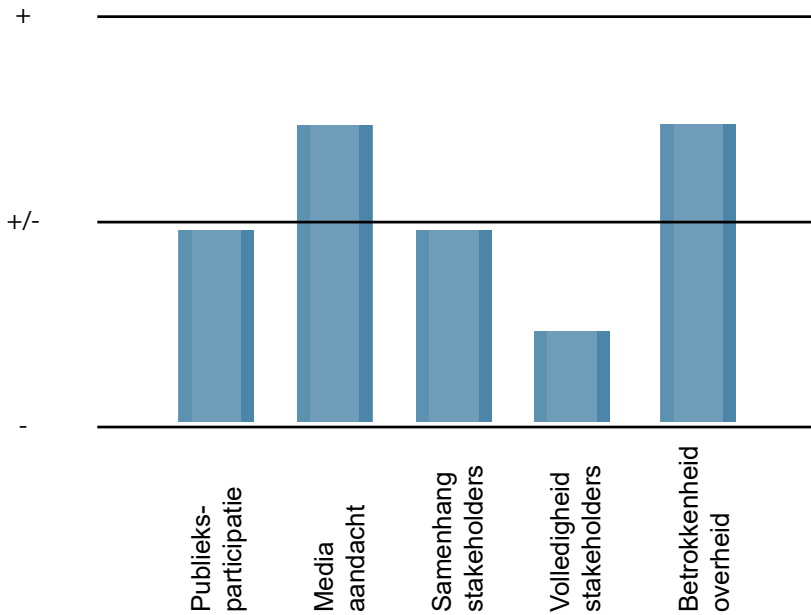


Figuur 4. Afstand tot stadscentrum Haarlem.

Waarden

Omwonenden en eindgebruikers

In hoeverre omwonenden en eindgebruikers betrokken zijn bij de herbestemming wordt weergegeven in Figuur 5.



Figuur 5. Grafiek uitvoering sociale aspecten koepelgevangenis Haarlem.

Shareholders

Er is gering onderzoek gedaan naar Shareholders. Een heldere strategie is slechts op gemeentelijk niveau ontwikkeld, maar de volledigheid aan specialismes hierin ontbreekt (RVB & gemeente Haarlem, 2016). De samenhang is hierdoor matig tot redelijk, aangezien de gemeente goede connecties heeft met betrokken marktpartijen, maar een leidende partij nog niet aan boord is. Er is veel overleg met de monumenten en welstandscommissie.

Samenwerking

De visie van de gemeente Haarlem is leidend en controlerend. Het ontwerp (Figuur 6) is goedgekeurd door het RCE, dat optrad als toetsende organisatie. Er is een samenwerking tussen een veelheid aan organisaties en bedrijven. Tevens is er een uitgebreid ambitedocument opgesteld. De architecten André van Stigt en Barry van Waveren lijken de rol van kartrekker te hebben in dit project.

Waarden

Waarestijging

De omgeving staat zeer positief tegenover de vestiging van het University College in de koepelgevangenissen. Het herbestemde complex zal mede hierdoor hoogstwaarschijnlijk in waarde stijgen. Ook de stijging van de omgevingswaarde is hierdoor aannemelijk.

Het haalbaarheidsonderzoek en de benodigde berekeningen zijn uitgevoerd (Buro van Stigt, 2017). De herbestemming is financieel haalbaar mede doordat de gemeente het terrein vanwege de maatschappelijke functie tegen marktwaarde heeft kunnen verwerven. De voorbereidingen kunnen starten zodra de toezegging van de onderwijsfunctie binnen is. Dit is vrij traditioneel ingestoken en voornamelijk omdat deze stakeholder essentieel is lopen partijen een groter risico dan wellicht nodig zou zijn.

Programma van Eisen	+
Haalbaarheidsstudie	+
Marktonderzoek	+
Ambitiedocument	+

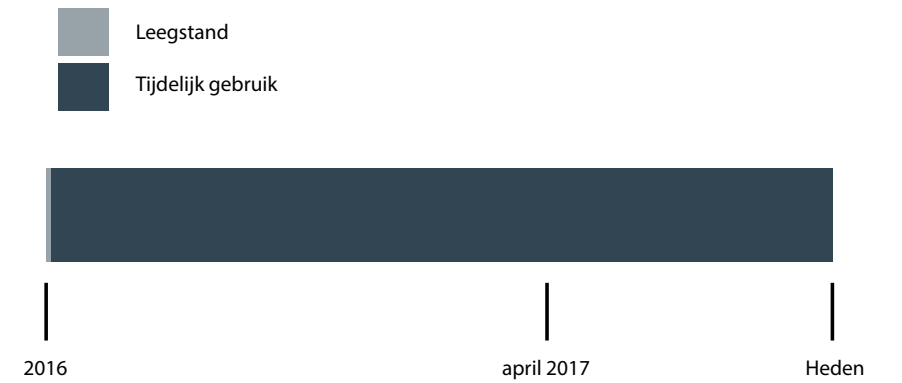
Tabel 4. Checklist herbestemmingsplan Koepelgevangenis Haarlem.

Tijdelijk gebruik

Na de sluiting van de PI in 2016 is het complex tot april 2017 in gebruik geweest als tijdelijk AZC. Hierop volgend heeft het complex veelzijdiger tijdelijke invullingen gehad. Voorbeelden hiervan zijn:

- Theatervoorstelling gevangenissen monologen;
- Opera en overige optredens;
- Rondleidingen;
- Tijdelijke horeca op de luchtplaats.

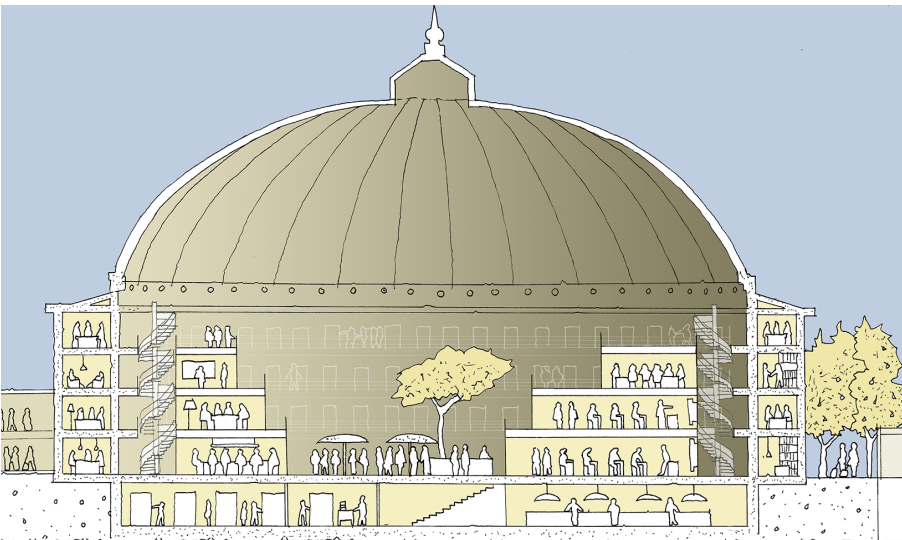
Er is gedegen onderzoek uitgevoerd naar de behoefte van lokale Shareholders. Het tijdelijk gebruik heeft niet het karakter van testcase gehad, noch diende het als promotie voor de permanente herbestemming. De beperking van het financiële gat lijkt op een geslaagde manier te zijn uitgevoerd.



Figuur 7. Grafiek tijdelijk gebruik Koepelgevangenis Haarlem.



Figuur 6. Ontwerp transformeerde koepelgevangenis Haarlem. Architectenbureau J. van Stigt. (2017).



Figuur 8. Doorsnede koepelgevangenis Haarlem. Atelier Oostwaarts. (2017).

Objectgegevens (RCE, 2017):

- Bouwjaar: 1872, 1899
- Transformatieduur: 2012 - ?
- Architect: A. Pierson & W.C. Metzelaar
- Monumentale status: Rijksmonument (Rechtsgebouw)
- Typologie: Atriummodel
- Eigenaar: Consortium Tuin van Noord
- BVO en perceel: 7.100 (gerechtsgebouw & archief)
23.200m² (340 cellen)
- Locatie: Binnenstedelijk
- Voorzieningen: Uitstekend
- Nieuwe functies: Functies: Wonen, werken, horeca, cultuur & creativiteit, maatschappelijk



Figuur 10. Luchtfoto Noordsingel. Rho adviseurs voor leefruimte. (z.d.).

Functies

Analyse object

Historische analyse	?
Bouwkundige opname	+
Architectonische analyse	+
Waardestellingsdocument	+
Planologische analyse	+

Tabel 5. Checklist analyse object Noordsingel.

Behoud en vernieuwing

Alle niet monumentale onderdelen worden in de nabije toekomst gesloopt (Figuur 9), waaronder de complete westvleugel die plaatsmaakt voor een wijkpark. De monumentale waarden worden in acht genomen maar de ingrepen zijn niet reversibel. Behouden gaat niet in alle gevallen voor vernieuwen. Nieuwbouw wordt in gelijke karakteristiek uitgevoerd. Voor de toegankelijkheid worden delen van de gevangensmuur gesloopt.

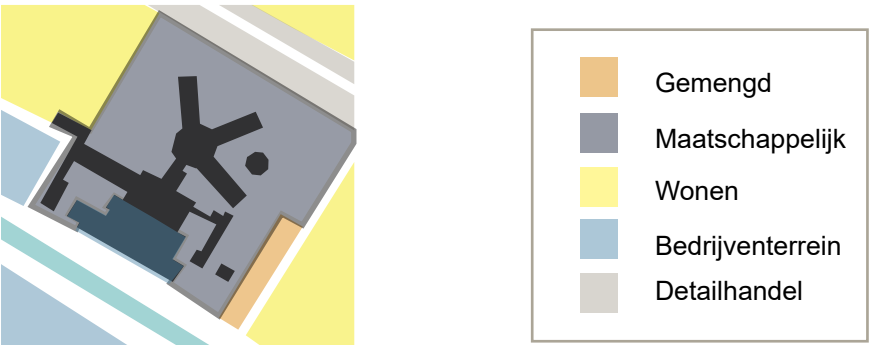


Figuur 9. Weergave sloop Noordsingel.

- Legenda:
- Sloop
 - Gebouw

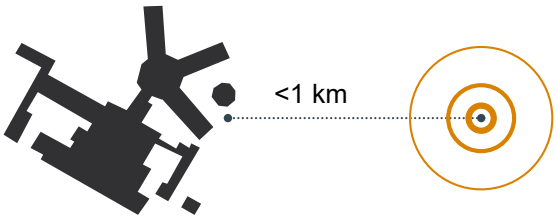
Functie of clustering van functies

In de directe omgeving (Figuur 11) zijn voornamelijk de functies wonen, bedrijventerrein en detailhandel aanwezig. Het terrein zelf heeft momenteel de bestemming Maatschappelijk - Penitentiare Inrichting. Dit wordt gewijzigd naar wonen en werken. De functiemobiliteit van het complex is laag als gevolg van de ingrijpende werkzaamheden die verricht worden voor de transformatie.



Figuur 11. Bestemmingskaart Noordsingel en directe omgeving.

Het complex ligt midden in stadswijk 'het Oude Noorden'. Rotterdam CS ligt op 15 minuten loopafstand. Er is ruim voldoende parkeergelegenheid op het terrein voor de toekomstige bewoners.

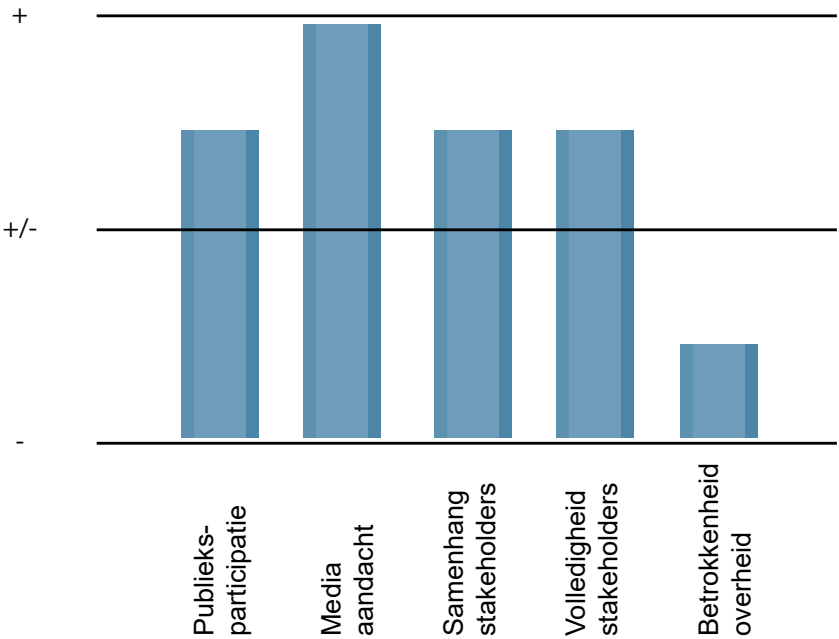


Figuur 12. Afstand tot stadscentrum Rotterdam.

Waarden

Omwonenden en eindgebruikers

In hoeverre omwonenden en eindgebruikers betrokken zijn bij de herbestemming wordt weergegeven in Figuur 13.



Figuur 13. Grafiek uitvoering sociale aspecten Noordsingel.

Shareholders

Er is middels het consortium van Shareholders (architect, aannemer, makelaar, stedenbouwkundig bureau) een heldere strategie ontwikkeld. Hierbij is er echter een gebrek aan volledigheid van specialismes, voornamelijk op het gebied van overheidspartijen. De instapfase van de betrokken Shareholders is zeer vroeg en daarmee als positief te kenmerken.

Samenwerking

Het consortium is de kartrekker van het project. Hierbinnen is een advise-rende en intensieve samenwerking.

Waarden

Waarestijging

De omgevingswaarde wordt sterk verhoogd. Er worden woningen, parkeer-gelegenheid en groenvoorziening toegevoegd.

Herbestemmingsplan

"Een transformatie van een gesloten en sobere omgeving, waar men niet vrijwillig verblijft, naar een open, groene en uitnodigende Tuin van Noord die mensen met elkaar verbindt." (HD Projectrealisatie, 2017). Hoewel de transformatie werkzaamheden al gestart zijn, is nog niet iedere investerder/belegger in beeld. Hierdoor is er nog geen volledig exploitatieplan. De transformatie wordt in drie fases uitgevoerd. Fase één, bestaande uit woningen in de cellenvleugels en het panopticum, is momenteel in uitvoering en wordt eind 2019 opgeleverd. Fase twee en drie bevinden zich nog in planontwikkelingsfase (Top010, 2013).

Programma van Eisen	+
Haalbaarheidsstudie	+
Marktonderzoek	+
Ambitiedocument	+

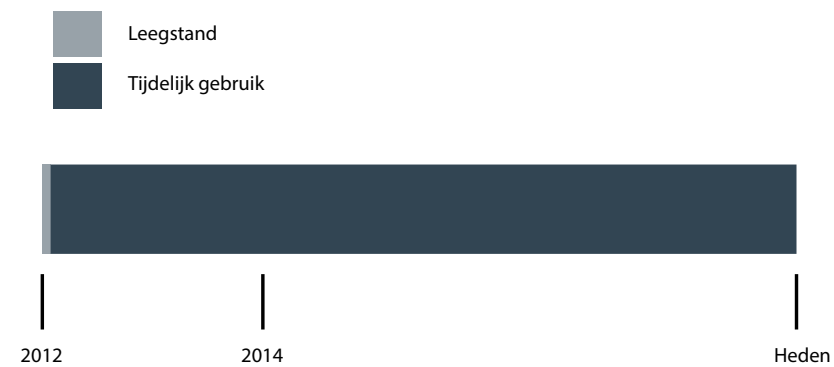
Tabel 6. Checklist herbestemmingsplan Noordsingel.

Tijdelijk gebruik

Eind 2012 verloor het complex zijn functie. Na slechts één jaar van tijdelijk gebruik werd gestart met werkzaamheden ten behoeve van de transformatie (Consortium Tuin van Noord, 2017).

In 2013 werden onder meer de volgende evenementen gehouden:

- *Prison Escape van Real Life Gaming;*
- *Route du Nord 2017;*
- *Klassendag openmonumentendagen Rotterdam;*
- *Aan de Bak In de Bak;*
- *Open monumentendagen;*
- *Operadagen Rotterdam.*



Figuur 15. Grafiek tijdelijk gebruik Noordsingel.



Figuur 14. Exterieur rechtbankgebouw Noordsingel. Rho Adviseur voor Leefruimte. (z.d.).



Figuur 16. Interieur celvleugel Noordsingel. Hans Martens. (2014).

Objectgegevens (RCE, 2017):

- Bouwjaar: 1882-1886
- Transformatieduur: 2014 - ?
- Architect: J.F. Metzelaar
- Monumentale status: Rijksmonument
- Typologie: Koepelmodel
- Eigenaar: Rijksvastgoedbedrijf
- BVO en perceel: 33.302m² / 33.200m²
- Locatie: Binnenstedelijk
- Voorzieningen: Uitstekend
- Nieuwe functies: Werken, cultuur, wonen (tijdelijk), creativiteit



Figuur 18. Extérieur koepelgevangenis Breda. Lanting, G. (2008).

Functies

Analyse object

Historische analyse	?
Bouwkundige opname	+
Architectonische analyse	?
Waardestellingsdocument	?
Planologische analyse	?

Tabel 7. Checklist analyse object Koepelgevangenis Breda.

Behoud en vernieuwing

Tot op heden is slechts een latere aanbouw zonder monumentale waarde gesloopt (Figuur 17). Van verdere ingrepen is nog niets bekend, de waarden zijn momenteel intact. Na 2018 zal er waarschijnlijk een plan voor permanente herbestemming worden ingediend.



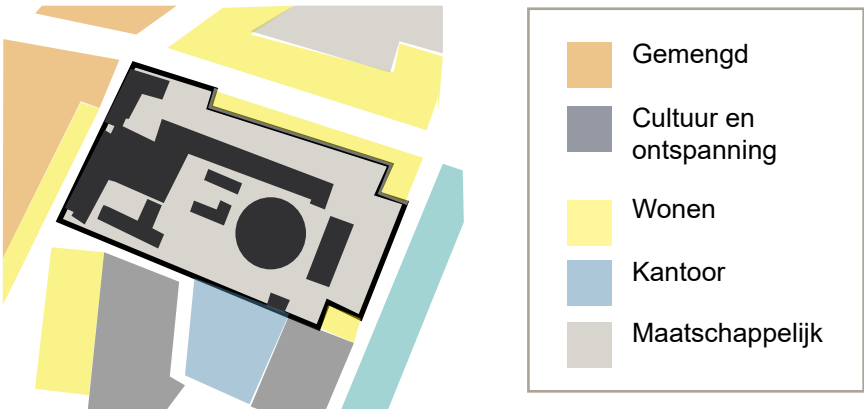
Figuur 17. Weergave sloop Koepelgevangenis Breda.

Legenda:

- Sloop
- Gebouw

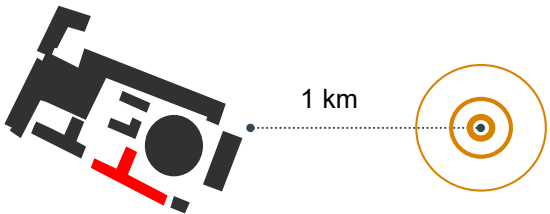
Functie of clustering van functies

In de directe omgeving (Figuur 19) zijn voornamelijk de functies wonen, kantoor en maatschappelijk te vinden. Het terrein zelf heeft momenteel de bestemming Maatschappelijk - Penitentiaire Inrichting en gemengd. Ten behoeve van de na 2018 uit te voeren permanente herbestemming zal dit hoogstwaarschijnlijk gewijzigd worden. De functiemobiliteit van het complex is laag als gevolg van de markante bouwvorm en de monumentale waarden.



Figuur 19. Bestemmingskaart Koepelgevangenis Breda en directe omgeving.

Het complex ligt in de binnenste centrumring. Het station is op 10 minuten loopafstand, er is een nabijgelegen park en in de omgeving is veel cultuur en ontspanning te vinden.

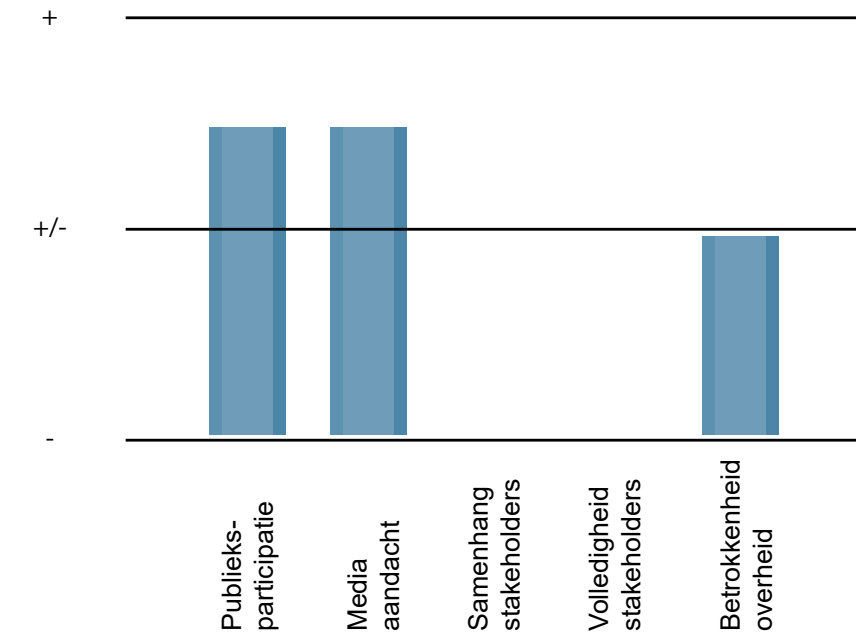


Figuur 20. Afstand tot stadscentrum Breda.

Waarden

Omwonenden en eindgebruikers

In hoeverre omwonenden en eindgebruikers betrokken zijn bij de herbestemming wordt weergegeven in Figuur 21.



Figuur 21. Grafiek uitvoering sociale aspecten Koepelgevangenis Breda.

Shareholders

De gemeente stelt hoge eisen maar weigert te participeren in de verkoop. De samenhang tussen de Shareholders heeft hieronder te lijden. (NOS, 2017)

Samenwerking

Er is een controlerende en toetsende rol vanuit de overheid. De intensiteit van de samenwerking is redelijk. De kartrekker is het Rijksvastgoedbedrijf. De gemeente heeft een sterke voorkeur voor een nieuwe functie binnen de vrijetijdsbesteding (NOS, 2017).

Waarden

Waardestijging

Middels het tijdelijke gebruik wordt een waardestijging voor de stad Breda gecreëerd. Volgens vastgoedbeheerder VPS en de gemeente zijn er voor de tijdelijke bezetting zeer veel aanmeldingen (AD, 2017). De verwachting is dat de 300 beschikbare units binnen een halfjaar volledig in gebruik zijn. In hoeverre de permanente herbestemming een waardestijging teweeg zal brengen valt op dit moment niet te zeggen.

Herbestemmingsplan

Voor zover bekend is er nog geen herbestemmingsplan. Aangezien het biedboek binnenkort verwacht wordt is het aannemelijk dat onderstaande stukken in ontwikkeling zijn.

Programma van Eisen	?
Haalbaarheidsstudie	?
Marktonderzoek	?
Ambitiedocument	?

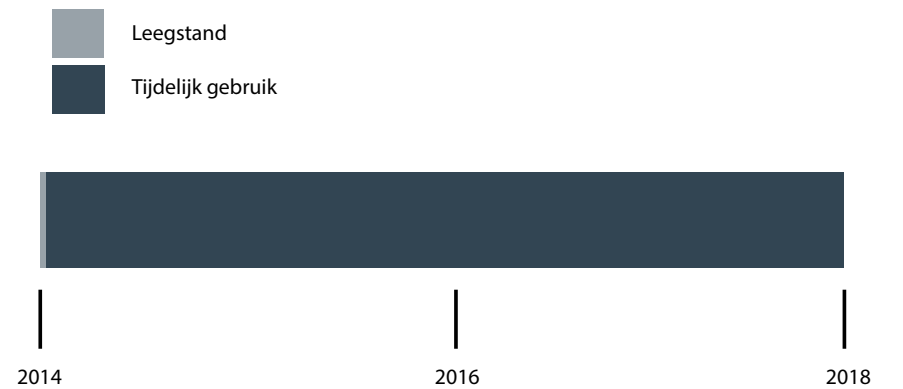
Tabel 8. Checklist herbestemmingsplan Koepelgevangenis Breda.

Tijdelijk gebruik

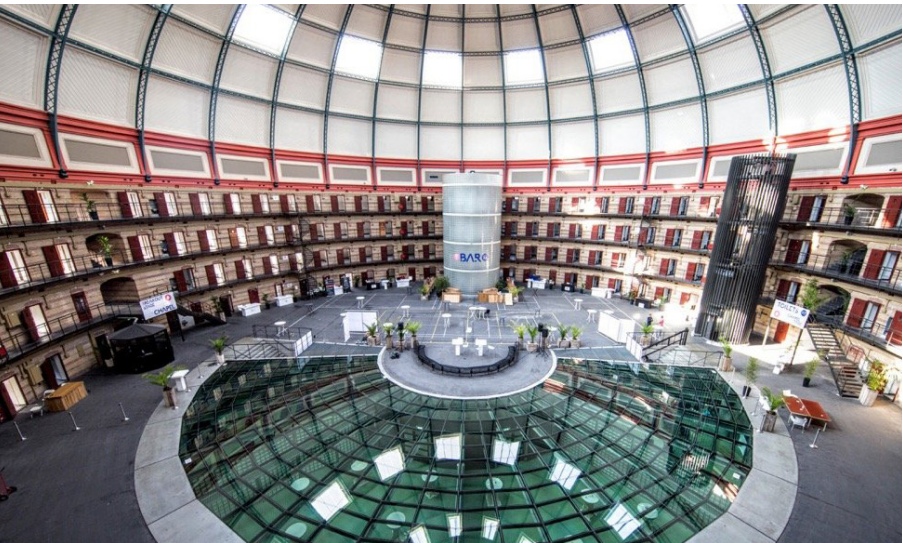
In de periode 2014 - 2016 is het complex in gebruik geweest als AZC. Hieropvolgend is er een evenementenlocatie onder de naam 'FutureDome' ontstaan. Het concept van vastgoedbeheerder VPS bestaat uit een mix van wonen, werken en welzijn (VPS, 2016). De pijlers van FutureDome zijn:

- Educatie
- Cultuur & creativiteit
- Innovatie & duurzaamheid
- Sport & spel
- Zorg
- Stad & leefomgeving

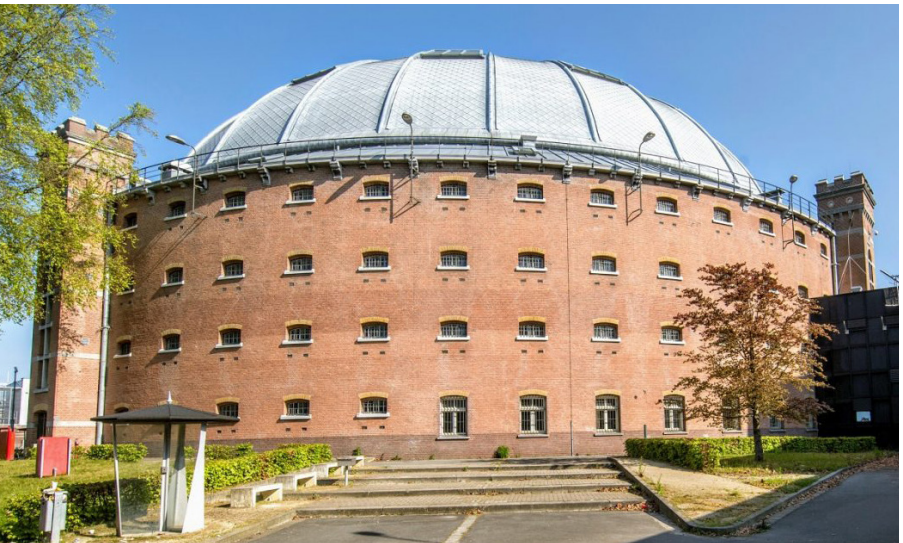
Lokale Shareholders zijn betrokken in de tijdelijke bezetting van de koepelgevangenis aangezien de omliggende ondernemers op basis van bovenstaande pijlers worden aangetrokken.



Figuur 23. Grafiek tijdelijk gebruik Koepelgevangenis Breda.



Figuur 22. Interieur koepelgevangenis Haarlem. VPN Nederland. (z.d.).



Figuur 24. Extérieur koepelgevangenis Haarlem. Krijnen, L. (2017).

- Objectgegevens** (RCE, 2017):
- Bouwjaar: 1856
 - Transformatieduur: 2014- ?
 - Architect: W.C. Metzelaar, I. Warnsinck, J.G. van Gendt
 - Monumentale status: Rijksmonument
 - Typologie: Vleugelman
 - Eigenaar: Rijksvastgoedbedrijf
 - BVO en perceel: 8.794m² / 11.565m²
 - Locatie: Binnenstedelijk
 - Voorzieningen: Uitstekend
 - Nieuwe functies: Cultuur & creativiteit, horeca, werken



Figuur 26. Luchtfoto Wolvenplein. (2017).

Functies

Analyse object	
Historische analyse	+
Bouwkundige opname	?
Architectonische analyse	+
Waardestellingsdocument	+
Planologische analyse	-

Tabel 9. Checklist analyse object Wolvenplein.

Behoud en vernieuwing
Tot op heden is er niets van monumentale waarde gesloopt (Figuur 25). In het door Stadsdorp Wolvenburg opgestelde ambitiesdocument lijken de monumentale en cultuurhistorische waarden echter niet op de eerste plaats te staan. Oosterbroek (2017) stelt dat er mogelijkheden zijn tot sloop van niet monumentale onderdelen.



Figuur 25. Weergave sloop Wolvenplein.

- Legenda:
- Sloop
 - Gebouw

Functie of clustering van functies
In de directe omgeving (Figuur 27) zijn voornamelijk de functies gemengd, wonen en maatschappelijk te vinden. Het terrein zelf heeft momenteel de bestemming Maatschappelijk - Penitentiaire instelling. Sinds 2015 heeft het complex een tijdelijke bestemmingswijziging ten behoeve van wisselende initiatieven. De functiemobiliteit van het complex is hoog als gevolg van de huidige bestemmingen en de verscheidenheid aan gebouwen.



Figuur 27. Bestemmingskaart Wolvenplein en directe omgeving.

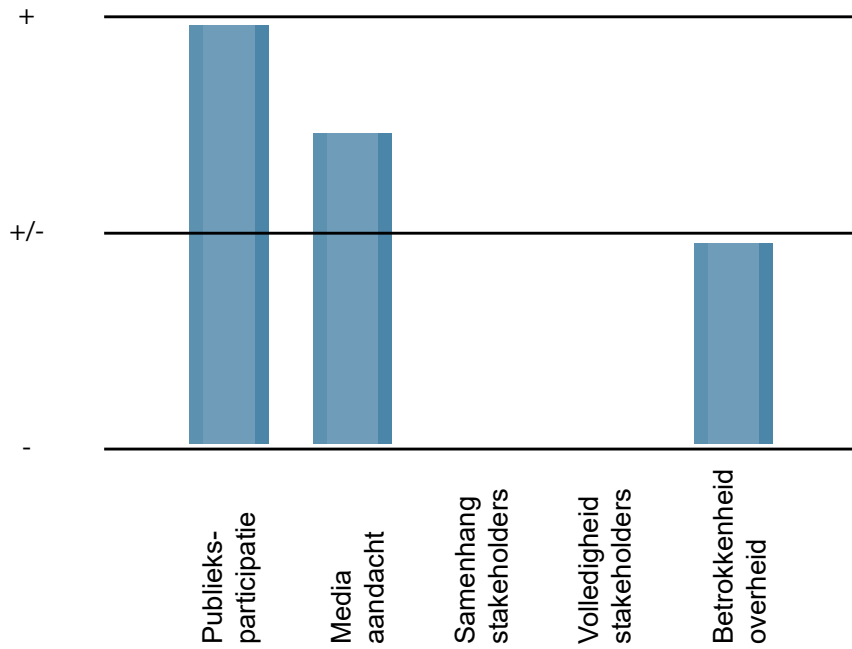
Het complex ligt binnenstedelijk aan de rand van het historische centrum van Utrecht. Er zijn veel nabijgelegen toeristische trekpleisters en Utrecht CS ligt op 20 minuten loopafstand.



Figuur 28. Afstand tot stadscentrum Utrecht.

Waarden

Omwonenden en eindgebruikers
In hoeverre omwonenden en eindgebruikers betrokken zijn bij de herbestemming wordt weergegeven in Figuur 29.



Figuur 29. Grafiek uitvoering sociale aspecten Wolvenplein.

Shareholders
Op dit moment zijn nog niet alle benodigde Shareholders in beeld. De klankbordgroep van omwonenden lijkt het meest actief te zijn.

Samenwerking
Er lijkt een samenwerking te bestaan tussen de klankbordgroep van omwonenden (Stadsdorp Wolvenburg) en de overheidspartijen (gemeente en RVB).

Waarden

Waardestijging

Op basis van onderstaande ideeën lijkt het aannemelijk dat met een mix van dergelijke functies een waardestijging en boost in de buurt gecreëerd kan worden.

Herbestemmingsplan

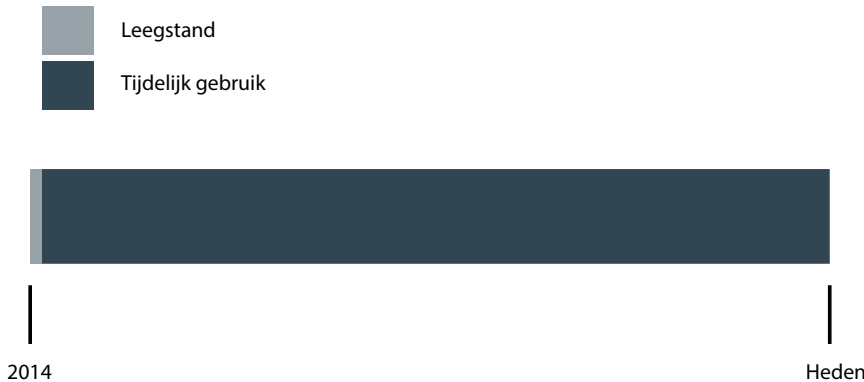
De wens vanuit de buurt, aldus Stadsdorp Wolvenburg, is om het terrein openbaar te maken, met veel aandacht voor groen, cultuur, wonen, bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen. Deze ideeën zijn echter nog niet nader uitgewerkt. Door de gemeente Utrecht is een overeenkomst getekend om onderzoek te verrichten naar de herontwikkeling van gevangenis Wolvenplein (Oosterbroek, 2017). Er wordt nagedacht over woningen aan de stadszijde.

Programma van Eisen	-
Haalbaarheidsstudie	+
Marktonderzoek	+
Ambitiedocument	+

Tabel 10. Checklist herbestemmingsplan Wolvenplein.

Tijdelijk gebruik

Sinds 2014 heeft de PI Wolvenplein zijn functie verloren. Reeds vanaf september 2013 ijvert vereniging Stadsdorp Wolvenburg voor passend gebruik van het bolwerk, zowel tijdelijk als permanent (Stadsdorp Wolvenburg, 2017). De gevangenis heeft sindsdien dienst gedaan als escaperoom, evenementenlocatie, rondleidingenlocatie en werkruimte. Tevens waren er plannen om het bolwerk als tijdelijk AZC in gebruik te nemen.



Figuur 31. Grafiek tijdelijk gebruik Wolvenplein.

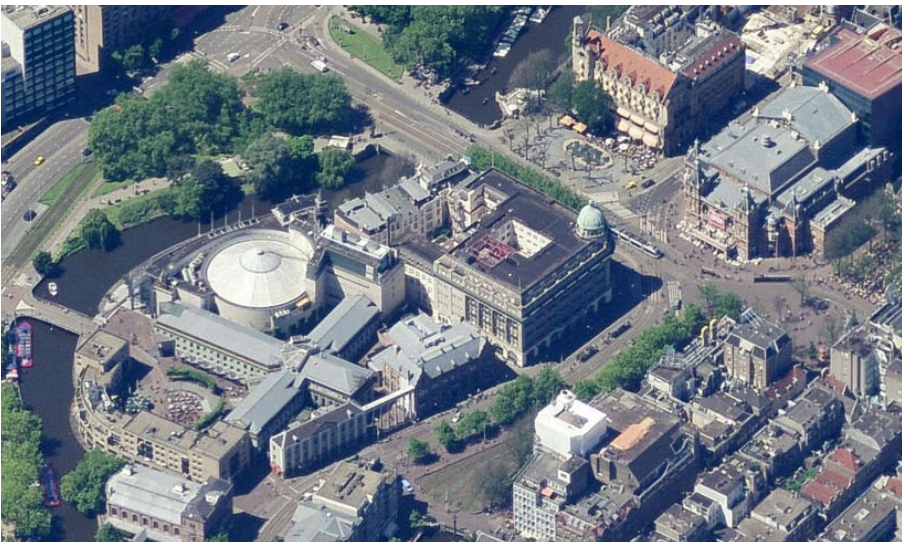


Figuur 30. Extérieur Wolvenplein. Sargas. (2012).



Figuur 32. Interieur cellenvleugel Wolvenplein. Stadsdorp Wolvenplein. (2016).

- Objectgegevens** (RCE, 2017):
- Bouwjaar: 1849
 - Transformatieduur: '80 - 1991
 - Architect: I. Warnsinck & J.G. van Gendt
 - Monumentale status: Deels gemeentelijk monument
Deels beschermd stadsgezicht
 - Typologie: Kruismodel
 - Eigenaar: ?
 - BVO en perceel: ? m² / 11.100m² (208 cellen)
 - Locatie: Binnenstedelijk
 - Voorzieningen: Uitstekend
 - Nieuwe functies: Openbaar, werken, horeca & recreatie



Figuur 34. Luchtfoto Weteringschans. (2016).

Funcities

Analyse object	
Historische analyse	-
Bouwkundige opname	+
Architectonische analyse	+
Waardestellingsdocument	-
Planologische analyse	+

Tabel 11. Checklist analyse object Weteringschans.

Behoud en vernieuwing
Met monumentale waarden is nauwelijks rekening gehouden. Alle bijgebouwen zijn gesloopt (Figuur 33) en van het cellengebouw zijn slechts de buitenmuren en de centrale hal met oorspronkelijke trappen en ramen behouden (van Cappellen, 2012, p. 29). De tralies zijn vrijwel overal verwijderd. Het rechtsgebouw is het enige gebouw dat zowel van binnen als van buiten goed bewaard is gebleven.



Figuur 33. Weergave sloop Weteringschans.

Functie of clustering van functies
In de directe omgeving (Figuur 35) zijn voornamelijk de functies gemengd, horeca en recreatie te vinden. Het terrein zelf heeft momenteel de bestemming gemengd. De functiemobiliteit van het complex is hoog als gevolg van de huidige bestemming, de verscheidenheid aan gebouwen en de grove ingrepen aan de behouden panden. De kantoorfunctie lijkt minder geschikt te zijn op deze locatie. De toevoeging van een groot casino is door de omgeving en omwonenden als positief ontvangen.



Figuur 35. Bestemmingskaart Weteringschans en directe omgeving.

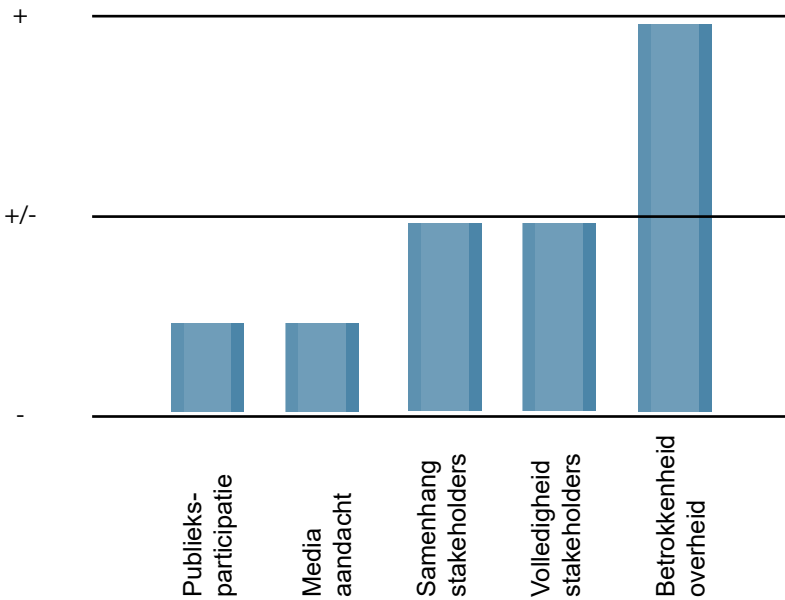
Het complex ligt op een culturele toplocatie nabij diverse theaters, het rijksmuseum, het concertgebouw en overige culturele bestemmingen. Amsterdam CS ligt op 30 minuten loopafstand en is hierdoor slecht bereikbaar.



Figuur 36. Afstand tot stadscentrum Amsterdam.

Waarden

Omwonenden en eindgebruikers
In hoeverre omwonenden en eindgebruikers betrokken zijn bij de herbestemming wordt weergegeven in Figuur 37.



Figuur 37. Grafiek uitvoering sociale aspecten Weteringschans.

Shareholders
Er is geen volledigheid aan betrokken specialismes. Er is geen adequate strategie ontwikkeld omdat gekozen is voor een misplaatste kantoorfunctie die ook onderbezet blijkt te zijn. Er is tevens onvoldoende overleg geweest met de monumenten- en welstandscommissie. Veel gebruikers geven aan dat ze het gemis aan historische elementen betreuren (van Cappellen, 2012).

Samenwerking
De gemeente en de projectontwikkelaars fungeerden als kartrekkers. De overheid trad op als initiatiefnemer met een controlerende en toetsende houding. Onder druk van de bevolking heeft de gemeente zich sterk gemaakt voor behoud van de hoofdvorm van het complex (van Cappellen, 2012).

Waarden

Waardestijging

Het casino en het deels openbare terrein (Max Euweplein) hebben een culturele en economische boost in de omgeving teweeg gebracht. De kantoorfunctie en de daaraan voorafgegane sloop en renovatie lijken echter eerder een verlies aan waarde te zijn.

Herbestemmingsplan

Het herbestemmingsplan is onvolledig. "In totaal vergde de gedeeltelijke sloop en ombouw acht jaar van voorbereiding, amendementen, inspraak en gemeentelijke procedures" (van Cappellen, 2012, p. 12). Zorgvuldigere voorbereiding had de transformatieduur en houding van de omgeving wellicht positief kunnen beïnvloeden. Dit heeft extra kosten teweeg gebracht. Ook de kantoorfunctie lijkt op het eerste gezicht niet rendabel.

Programma van Eisen	+
Haalbaarheidsstudie	+
Marktonderzoek	-
Ambitiedocument	-

Tabel 12. Checklist herbestemmingsplan Weteringschans.

Tijdelijk gebruik

Eind jaren '80 was het complex sterk verwaarloosd. Dit, tezamen met de veelvuldige sloop is wellicht de reden dat er geen gebruik is gemaakt van een tijdelijke invulling. Dat het de gemeente is gelukt om het complex voor volledige sloop te behoeden mag als een succes gezien worden. Het draagvlak vanuit de plaatselijke bevolking is hierin de belangrijkste factor geweest (van Cappellen, 2012).



Figuur 39. Grafiek tijdelijk gebruik Weteringschans.



Figuur 38. Interieur Weteringschans. (2016).



Figuur 40. Entree Weteringschans. (2016).

Objectgegevens (RCE, 2017):

- Bouwjaar: 17e eeuw, 1829, 1870 en 1890
- Transformatieduur: 2006-2011
- Architect: J.G. Robbers, J.F. & W.C. Metzelaar
- Monumentale status: Rijksmonument
- Typologie: Atriummodel
- Eigenaar: Gemeente Hoorn
- BVO en perceel: 10.000m² / 26.000m² (208 cellen)
- Locatie: Binnenstedelijk
- Voorzieningen: Uitstekend
- Nieuwe functies: Cultuur & creativiteit, wonen, werken, horeca



Figuur 42. Extérieur Oostereiland. Redactie HoornGids. (2017).

Functies

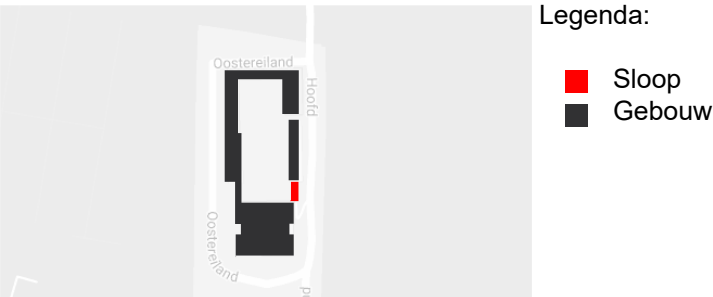
Analyse object

Historische analyse	+
Bouwkundige opname	+
Architectonische analyse	+
Waardestellingsdocument	+
Planologische analyse	+

Tabel 13. Checklist analyse object Oostereiland.

Behoud en vernieuwing

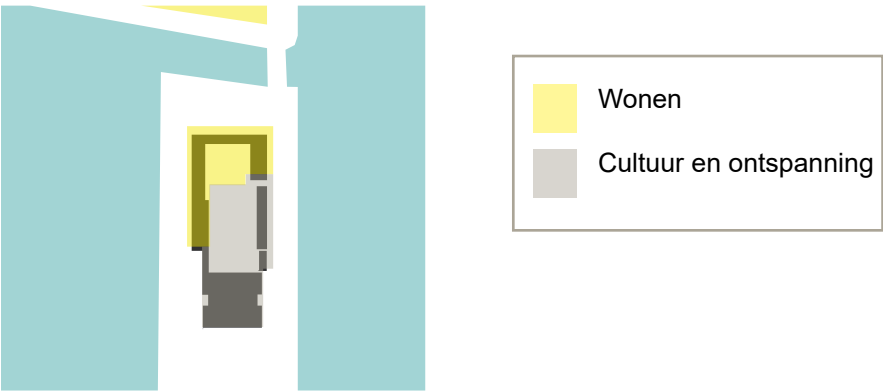
Behouden is waar mogelijk voor vernieuwen gegaan. Nieuwbouw is minimaal gehouden en herkenbaar door de uitvoering de moderne, contrasterende, stijl (Figuur 51 & 52) (Buitelaar, 2012). Enkel in verblijfsruimtes zijn de tralies verwijderd en is de mate daglichttoetreding aangepast. Het gesloopte onderdeel in Figuur 41 betreft een later aangebouwde glazen passage zonder monumentale waarde. De ingrepen in het interieur zijn minimaal en waar mogelijk reversibel uitgevoerd.



Figuur 41. Weergave sloop Oostereiland.

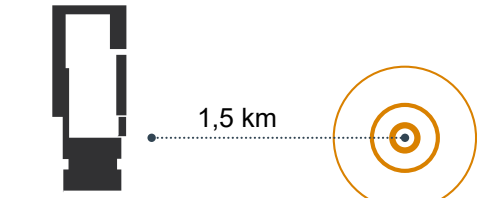
Functie of clustering van functies

In de directe omgeving (Figuur 43) zijn voornamelijk de functies wonen en cultuur en ontspanning te vinden. Het terrein zelf heeft momenteel de bestemmingen wonen, werken, horeca en cultuur en ontspanning. De functiemobiliteit van het complex is redelijk hoog door de variëteit aan bestemmingen en gebouwen.



Figuur 43. Bestemmingskaart Oostereiland en directe omgeving.

De ligging op een eiland direct naast het historische centrum van Hoorn maakt dit complex uniek. Hoewel doet vermoeden dat hierdoor een geïsoleerde situatie ontstaat is er ruim voldoende parkeergelegenheid en is het station slechts op 20 minuten loopafstand en zijn er veel toeristische trekpleisters in de buurt.

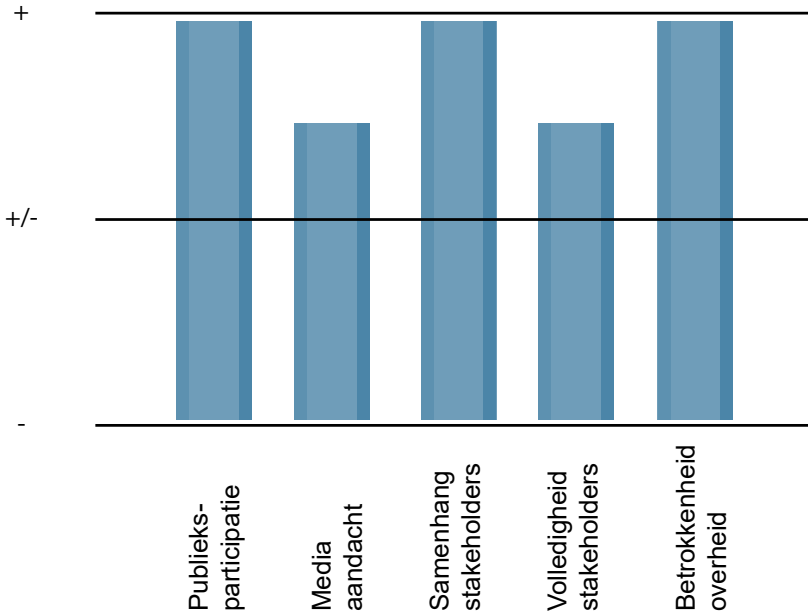


Figuur 44. Afstand tot stadscentrum Hoorn.

Waarden

Omwonenden en eindgebruikers

In hoeverre omwonenden en eindgebruikers betrokken zijn bij de herbestemming wordt weergegeven in Figuur 45.



Figuur 45. Grafiek uitvoering sociale aspecten Oostereiland.

Shareholders

De RCE is vroegtijdig betrokken bij het project en in samenwerking met de overige partijen is een waardestellingsdocument opgesteld (Van Cappellen, 2012). Hierdoor is al in een vroeg stadium overleg geweest met de monumenten- en welstandscommissie om latere patstellingen te voorkomen.

Samenwerking

De gemeente is zowel initiatiefnemer als kartrekker geweest. In deze functie hebben zij een faciliterende en adviserende rol gehad. Bijzonder is dat de gemeente alles in eigen hand heeft gehouden waardoor er geen projectontwikkelaar is ingeschakeld (Herbestemmen.nu, 2017). Er was een nauwe samenwerking tussen de gemeente, de RCE, het architectenbureau, de omwonenden en de provincie.

Waarden

Waarestijging

De economische crisis zorgde voor een tegenvallende verkoop van de gereaaliseerde appartementen. Aangezien het gebouw een veelheid aan functies huist is het aannemelijk dat het totaalplaatje rendabel is en van toegevoegde waarde voor Hoorn.

Herbestemmingsplan

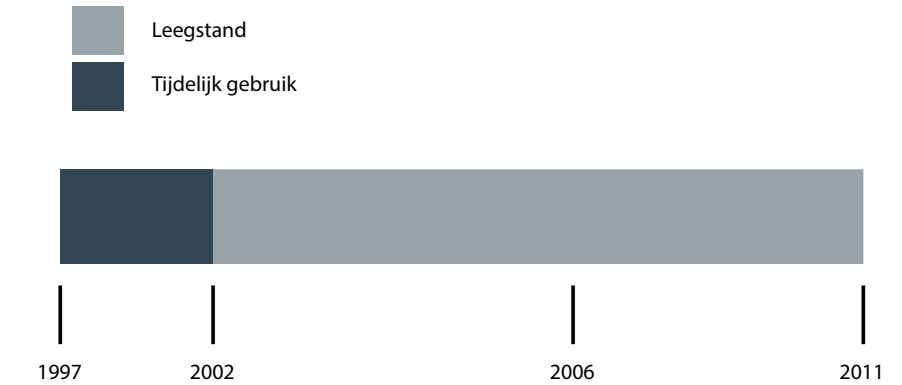
In 2006 is er voor inwoners van Hoorn een ideeënmarkt georganiseerd. Er is een PvE opgesteld op stedenbouwkundig niveau. De gemeente heeft het complex voor € 3,6 miljoen waarde aangekocht van het rijk vanwege desinteresse van de markt (Herbestemmen.nu, 2017). Met behulp van subsidies en een realistisch exploitatieplan is er een haalbare financiële constructie gerealiseerd.

Programma van Eisen	+
Haalbaarheidsstudie	+
Marktonderzoek	+
Ambitiedocument	+

Tabel 14. Checklist herbestemmingsplan Oostereiland.

Tijdelijk gebruik

Het complex heeft meerdere herbestemmingen ondergaan, onder meer als verenigingsgebouw (Van Cappellen, 2012). Ook is het in de periode 1997-1999 opnieuw als PI in gebruik genomen. Van 1999 tot 2002 heeft het als tijdelijk AZC gediend. In de periode 2006-2011 is de huidige transformatie van start gegaan.



Figuur 48. Grafiek tijdelijk gebruik Oostereiland.



Figuur 46. Nieuwbouw trap Oostereiland. Redactie herbestemmen.nu. (2011).



Figuur 47. Nieuwbouw passage Oostereiland. Redactie herbestemmen.nu. (2011).



Figuur 49. Binnenplaats Oostereiland. TPAHG architecten. (2011).

- Objectgegevens** (RCE, 2017):
- Bouwjaar: 1877
 - Transformatieduur: 2008- 2018
 - Architect: J.F. & W.C. Metzelaar
 - Monumentale status: Rijksmonument
 - Typologie: Atriummodel
 - Eigenaar: BOEi en gemeente
 - BVO en perceel: 16.470m² / 13.020m²
 - Locatie: Binnenstedelijk
 - Voorzieningen: Uitstekend
 - Nieuwe functies: Wonen, werken, cultuur en creativiteit



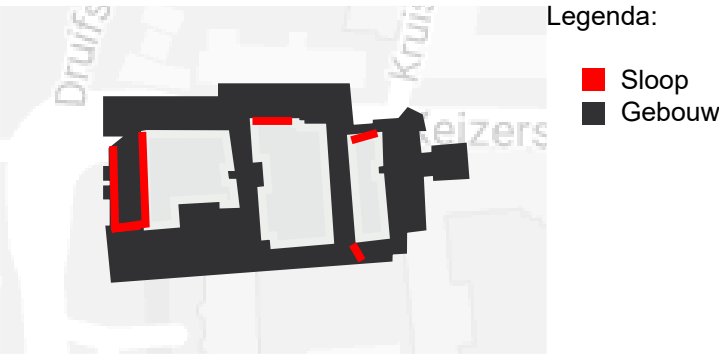
Figuur 51. Exterieur Blokhuispoort. BOEi. (2017).

Functies

Historische analyse	+
Bouwkundige opname	+
Architectonische analyse	+
Waardestellingsdocument	+
Planologische analyse	?

Tabel 15. Checklist analyse object Blokhuispoort.

Behoud en vernieuwing
Het behoud van de architectonische en cultuurhistorische waarden is bij deze herbestemming zeer bepalend geweest. De sloop (Figuur 50) van onderdelen is minimaal, behouden is duidelijk voor vernieuwen gegaan. De ingrepen zijn echter niet reversibel uitgevoerd, een voorbeeld hiervan is de sloop van gevels. Dit is eveneens zichtbaar in onderstaande Figuur. De nieuwbouw is overwegend uitgevoerd in gelijke karakteristiek (BOEi, 2017).



Figuur 50. Weergave sloop Blokhuispoort.

Functie of clustering van functies
Omliggende bestemmingen (Figuur 52) zijn voornamelijk wonen, detailhandel en gemengd. De locatie zelf heeft de bestemming bedrijventerrein, detailhandel en wonen. De functiemobiliteit is hoog vanwege de grote verscheidenheid aan ruimtes binnen het complex.



Figuur 52. Bestemmingskaart Blokhuispoort en directe omgeving.

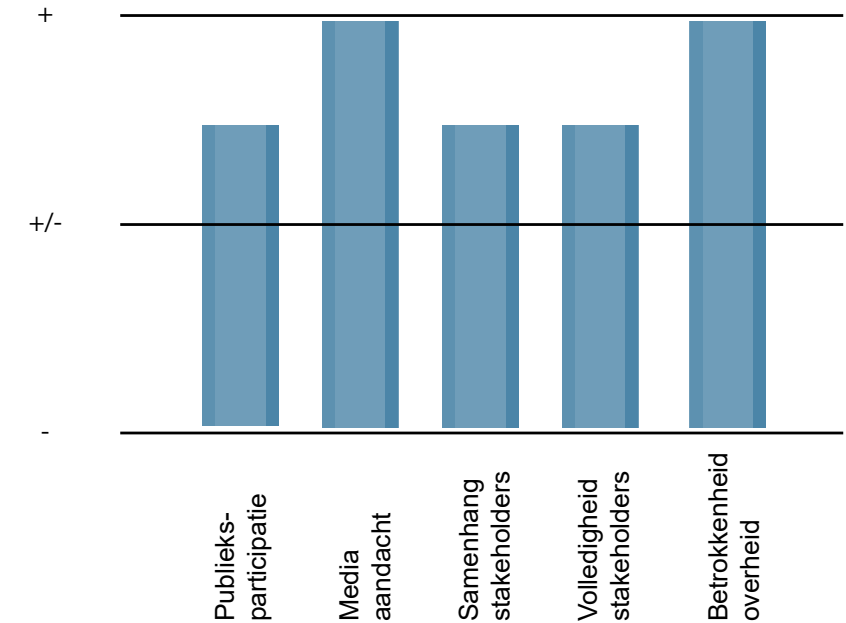
"Het complex ligt aan de Zuider stadsgracht. De Blokhuispoort ligt in het hart van de binnenstad van Leeuwarden. Het station ligt op 10 minuten loopafstand en het complex ligt aan een belangrijke ontsluitingsweg voor de stad" (van Cappellen, 2012).



Figuur 53. Afstand tot stadscentrum Leeuwarden.

Waarden

Omwonenden en eindgebruikers
In hoeverre omwonenden en eindgebruikers betrokken zijn bij de herbestemming wordt weergegeven in Figuur 54.



Figuur 54. Grafiek uitvoering sociale aspecten Blokhuispoort.

Shareholders
Overleg met monumentencommissie is hoog geweest. Er is intensieve samenwerking en samenhang geweest tussen RGD, Atelier Rijksbouwmeester, RVOB, RCE, gemeente Leeuwarden en de Provincie. De RCE was een adviserende in plaats van toetsende partij tijdens de herbestemming. Alle partijen zijn in een vroege fase ingestapt. Er is grote volledigheid van betrokken specialismes. Tevens is er een heldere en zeer succesvolle strategie ontwikkeld (van Cappellen, 2012, p. 29).

Samenwerking
De gemeente heeft tijdens de herbestemming een faciliterende rol gehad. Er is sprake geweest van een adviserende samenwerking (vooral vanuit de RCE). De kartrekker van het project was in initiatieffase de gemeente, in de definitiefase is dit overgegaan naar de lokale bevolking en buurtinitiatieven (van Cappellen, 2012, p. 28-29). De initiatiefnemer in het project is tevens de gemeente. Deze samenwerking is mogelijk geweest vanwege de vorming van een samenwerkingsconvenant tussen de overheid en Shareholders.

Waarden

Waardestijging

Door het tijdelijk gebruik dat opgevolgd werd door de permanente invulling is er een constante waardestijging geweest van het object. Tevens is verval tegen-gegaan en is met het benoemen van de Blokhuispoort tot welkomstlocatie van Leeuwarden als culturele hoofdstad van Europa in 2018 de omgeving in waarde gestegen (BOEi, 2017).

Herbestemmingsplan

Volgens Peter van Cappellen (2012) is er voor de herbestemming van de blokhuispoort uitgebreid vooronderzoek verricht. De volgende kernwaarden zijn in een ambitiedocument geformuleerd:

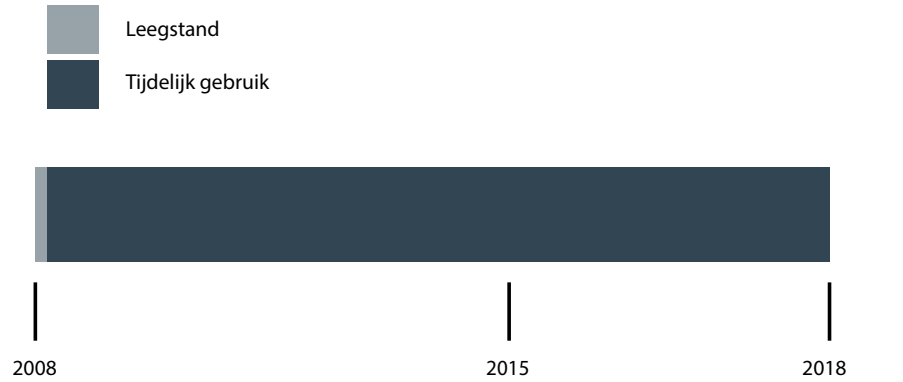
1. Behoud en goede inpassing van monumentale waarden;
2. De wens van de gemeente Leeuwarden om een impuls te geven aan de ontwikkeling van de oostelijke binnenstad;
3. De vervreemdingsprijs

Programma van Eisen	+
Haalbaarheidsstudie	+
Marktonderzoek	+
Ambitiedocument	+

Tabel 16. Checklist herbestemmingsplan Blokhuispoort.

Tijdelijk gebruik

Er is uitstekend gebruik gemaakt van tijdelijke herbestemming als testcase voor lokale Shareholders, ondernemers en culturele activiteiten (Figuur 61). De verschillende gebruiken versterken elkaar eveneens. Ook kwamen problemen aan het licht die bij de permanente herbestemming voorkomen hebben kunnen worden. "Uit het tijdelijk gebruik blijkt dat er zeer weinig maatregelen nodig zijn om een goede en bijzondere sfeer te creëren" (van Cappellen, 2012, p. 29). Het tijdelijke gebruik heeft bijgedragen aan het overbruggen van het financiële gat door huur te vragen van de ondernemers.



Figuur 56. Grafiek tijdelijk gebruik Blokhuispoort.



Figuur 55. Interieur cellenvleugel Blokhuispoort. BOEi. (2017).



Figuur 57. Entree Blokhuispoort. Hillie. (2012).

Objectgegevens (RCE, 2017):

- Bouwjaar: 1863
- Transformatieduur: 2006-2011
- Architect: A.C. Pierson
- Monumentale status: Rijksmonument
- Typologie: Blokmodel
- Eigenaar: Luiten van der Valk, Proteion
- BVO en perceel: 4450m² / 1700m² (40 cellen)
- Locatie: Binnenstedelijk
- Voorzieningen: Uitstekend
- Nieuwe functies: Hotel, horeca, wonen



Figuur 59. Extérieur Arresthuis. Van der Valk. (z.d.).

Functies

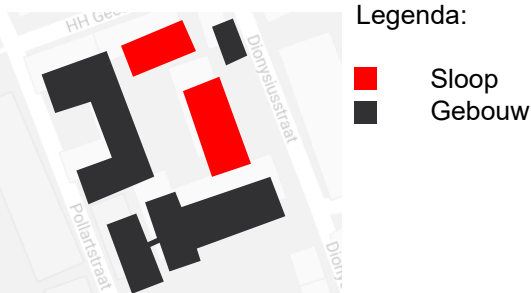
Analyse object

Historische analyse	+
Bouwkundige opname	+
Architectonische analyse	+
Waardestellingsdocument	+
Planologische analyse	?

Tabel 17. Checklist analyse object Arresthuis.

Behoud en vernieuwing

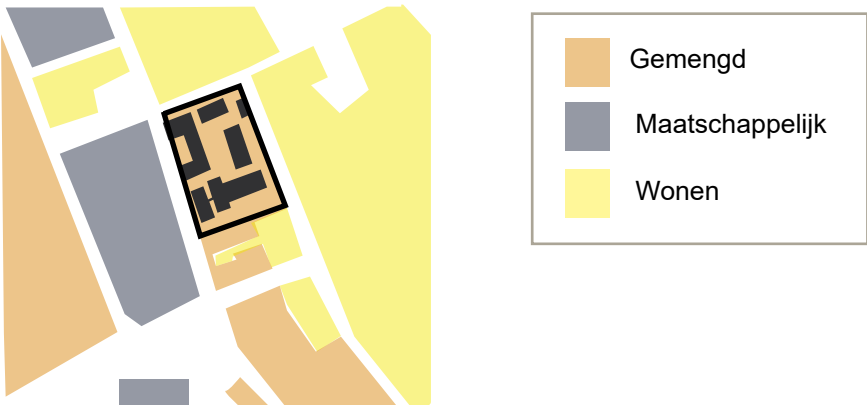
Bij de herbestemming van het arresthuis heeft de bestaande architectuur (situatie 1863) als basis gediend en zijn waar mogelijk onderdelen gereconstrueerd. De hotelkamers bestaan uit drie samengevoegde cellen, met behoud van de bouwkundige structuur. De reversibiliteit van de ingrepen is hoog. Mede door middel van kleurstelling, zie Figuur 58, is de sfeer op een aantal plaatsen extra aangezet. Ook het naastgelegen rechtsgebouw en het voormalige koetshuis zijn behouden, in dit geval herbestemd tot stadswoningen en appartementen met een minimum aan sloop van het interieur. De later aangebouwde delen zonder monumentale waarde zijn gesloopt (Figuur 65). Nieuwbouw is in gelijke karakteristiek gebouwd)



Figuur 58. Weergave sloop Arresthuis.

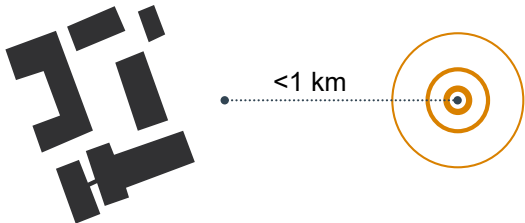
Functie of clustering van functies

In de directe omgeving (Figuur 60) zijn voornamelijk de functies wonen, horeca en maatschappelijk. Het terrein zelf heeft momenteel de bestemming gemengd. De functiemobiliteit van het complex is redelijk hoog als gevolg van de huidige bestemming en de verscheidenheid aan gebouwen. De hotelfunctie lijkt gepast te zijn met het oog op de vele nabijgelegen toeristische trekpleisters.



Figuur 60. Bestemmingskaart Arresthuis en directe omgeving.

Het Arresthuis is gelegen in het historische stadshart van Roermond. Het station ligt op zes minuten loopafstand. Voor de omwonenden zijn 40 parkeerplaatsen gerealiseerd onder het terrein.

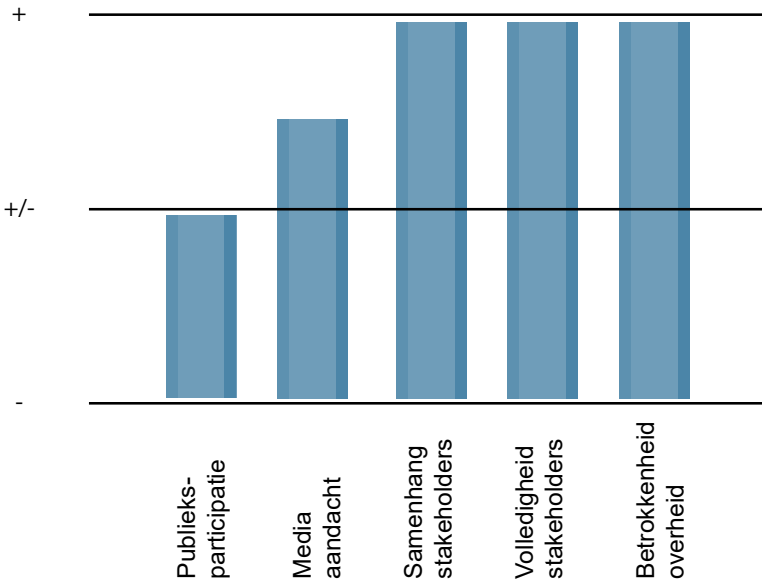


Figuur 61. Afstand tot stadscentrum.Roermond.

Waarden

Omwonenden en eindgebruikers

In hoeverre omwonenden en eindgebruikers betrokken zijn bij de herbestemming wordt weergegeven in Figuur 62.



Figuur 62. Grafiek uitvoering sociale aspecten Arresthuis.

Shareholders

De moeizame herontwikkeling raakte volgens Van Cappellen in een stroomversnelling zodra de monumentale waarden door de betrokken overheidspartijen (gemeente, atelier Rijksbouwmeester, RCE en RVB) in een waardestellingsdocument werden vastgelegd. Er is een grote volledigheid aan Shareholders die allen in een vroeg stadium bij de ontwikkeling van het project betrokken waren. Ook is er een heldere strategie en bundeling van kennis, met aandacht voor het monument.

Samenwerking

In de beginfase trad voornamelijk de gemeente op als kartrekker. De faciliterende in plaats van controlerende rol van het RCE werd als zeer positief ervaren (Van Cappellen, 2012). De gezamenlijke aanpak van een slagvaardig team met duidelijke randvoorwaarden heeft een succesvol en kortdurende herbestemming teweeg gebracht.

Waarden

Waarestijging

De omgevingswaarde is gestegen door de invulling van verschillende functies. Het plan om zowel een hotel als woningen op het terrein te realiseren is erg positief ontvangen en geeft een boost aan de stad. Onderdelen met rijksmonumentale status zijn behouden en waar mogelijk verbeterd en teruggebracht in originele staat.

Herbestemmingsplan

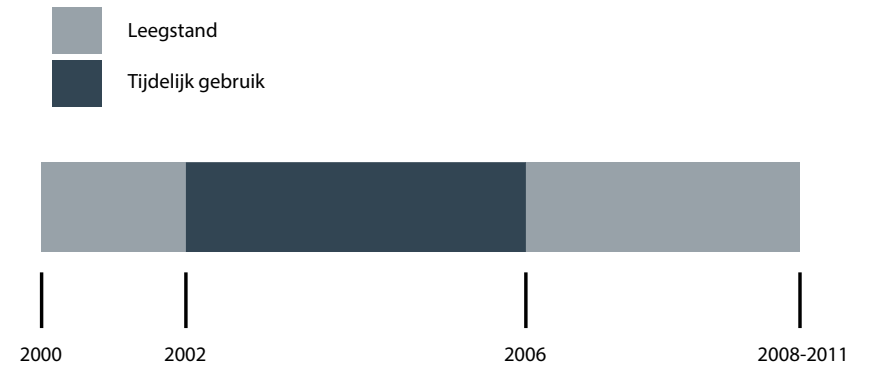
Al in de selectiefase hebben partijen een uitgewerkte exploitatiebegroting opgesteld om financiële haalbaarheid te garanderen. Een minpunt is dat er onzekerheid heerste bij aanvang van de herbestemmingsopgave. Voordat het waardestellingsdocument was opgesteld was er een projectontwikkelaar met concrete plannen voor hoogbouw op het achterterrein. Deze trok zich echter terug nadat de RCE de plannen afkeurde en men zich realiseerde dat optimale kwaliteit en behoud van monumentale waarden voorop stonden bij de herbestemming.

Programma van Eisen	+
Haalbaarheidsstudie	+
Marktonderzoek	?
Ambitiedocument	+

Tabel 18. Checklist herbestemmingsplan Arresthuis.

Tijdelijk gebruik

Na een jarenlange leegstand zijn de gebouwen opnieuw geopend in 2002, ditmaal als tijdelijke voorziening voor de “bolletjesslikkers” (Walraven, 2011). Eind 2006 werd de gevangenis voorgoed gesloten. Tijdens deze periode van tijdelijk gebruik werd het traject van herontwikkeling gestart.



Figuur 64. Grafiek tijdelijk gebruik Arresthuis.



Figuur 63. Interieur cellenvleugel Arresthuis. Van der Valk. (z.d.).



Figuur 65. Interieur hotelkamer Arresthuis. Van der Valk. (z.d.).

Objectgegevens (RCE, 2017):

- Bouwjaar: 1884-1890
- Transformatieduur: 2002-2008
- Architect: W.C. Metzelaar
- Monumentale status: Rijksmonument
- Typologie: Blokmodel, Atriummodel
- Eigenaar: Gemeente, RVB
- BVO en perceel: 5560m² / 12350m²
- Locatie: Landelijk
- Voorzieningen: Laag
- Nieuwe functies: Werken



Figuur 67. Extérieur Werkgesticht Norgerhaven. DAAD architecten. (2008).

Functies

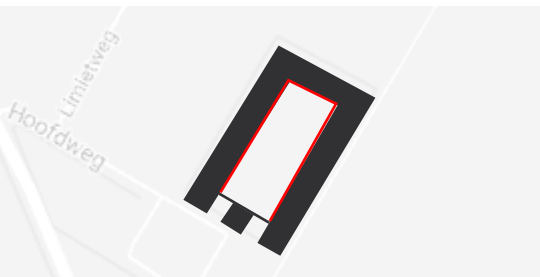
Analyse object

Historische analyse	+
Bouwkundige opname	+
Architectonische analyse	+
Waardestellingsdocument	+
Planologische analyse	?

Tabel 19. Checklist analyse object Werkgesticht Norgerhaven.

Behoud en vernieuwing

"Het ontwerp was erop gericht deze kwaliteiten te versterken, onder meer door ingrepen niet te laten contrasteren met het bestaande gebouw en deze met eerbied voor het monument uit te voeren" (DAAD, 2017). Wel is de nieuwbouw poort (Figuur 67) van de nieuwe ingang in eigentijdse stijl uitgevoerd. Hiervoor zijn echter geen bestaande delen gesloopt. Behouden gaat waar mogelijk voor vernieuwen (Figuur 66) en de ingrepen zijn overwegend reversibel uitgevoerd.



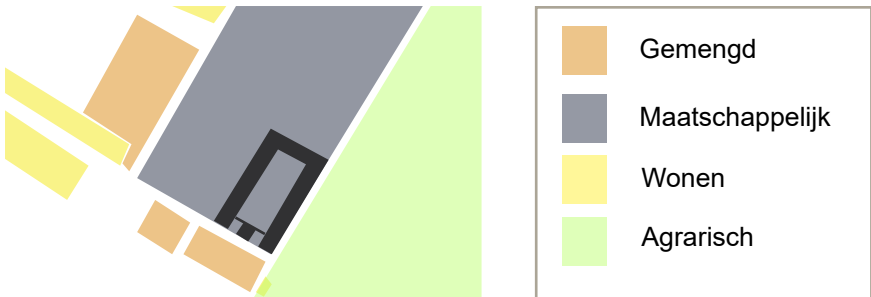
Figuur 66. Weergave sloop werkgesticht Norgerhaven.

Legenda:

- Sloop
- Gebouw

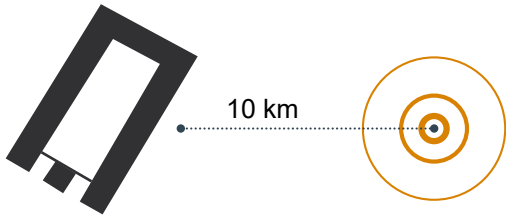
Functie of clustering van functies

In de directe omgeving (Figuur 68) zijn voornamelijk de functies gemengd en agrarisch aanwezig. Het terrein zelf heeft momenteel de bestemming gemengd. De functiemobiliteit van het complex is hoog als gevolg van de huidige bestemming en minimale niveau van verrichte aanpassingen. Norgerhaven huisvest momenteel een shared service centre voor justitie (DAAD, 2017).



Figuur 68. Bestemmingskaart werkgesticht Norgerhaven en directe omgeving.

Het complex ligt hemelsbreed op tien km afstand van het centrum van Assen. De locatie is landelijk met een minimum aan voorzieningen in de omgeving. Norgerhaven is slecht bereikbaar met het OV. Er is voldoende parkeergelegenheid op het terrein voor de medewerkers.

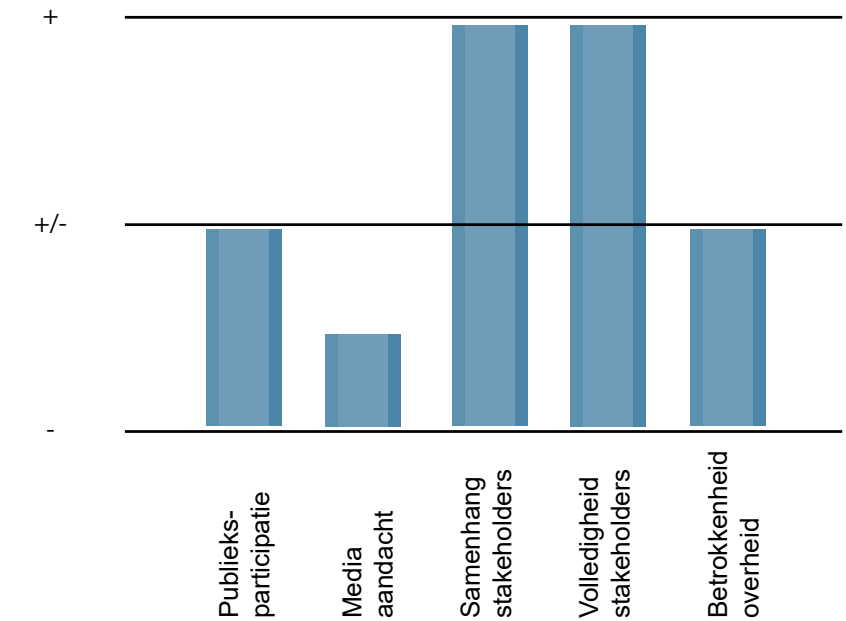


Figuur 69. Afstand tot stadscentrum Assen.

Waarden

Omwonenden en eindgebruikers

In hoeverre omwonenden en eindgebruikers betrokken zijn bij de herbestemming wordt weergegeven in Figuur 70.



Figuur 70. Grafiek uitvoering sociale aspecten werkgesticht Norgerhaven.

Shareholders

Afgaande op de huidige functie en daarbij benodigde partijen lijkt er een volledigheid aan betrokken Shareholders te zijn. Gezien de locatie is er met de bestemming tot kantoor een passende strategie ontwikkeld.

Samenwerking

De kartrekker, en tevens opdrachtgever, van dit project was de RVB. "Het programma van eisen was, door politieke besluitvorming, tot ver na de start van de bouwwerkzaamheden onduidelijk. De ontwerpteam leden namens de gebruiker waren niet degenen, die in het gebouw zouden gaan werken. In eerste instantie werd een cellenkantoor ontworpen. Tijdens de bouw werd dit, in overleg met de gebruiker, deels omgebogen naar flexplekken" (DAAD, 2017). Het Programma van Mogelijkheden is opgesteld in opdracht van de RVB. Hieruit blijkt de controlerende en toetsende rol van de overheid.

Waarden

Waardestijging

De transformatie van Norgerhaven heeft geen waardestijging voor de omgeving gegenereerd. Wel is door het voorkomen van leegstand en verpaupering van het complex een waardestijging van het object gerealiseerd,

Herbestemmingsplan

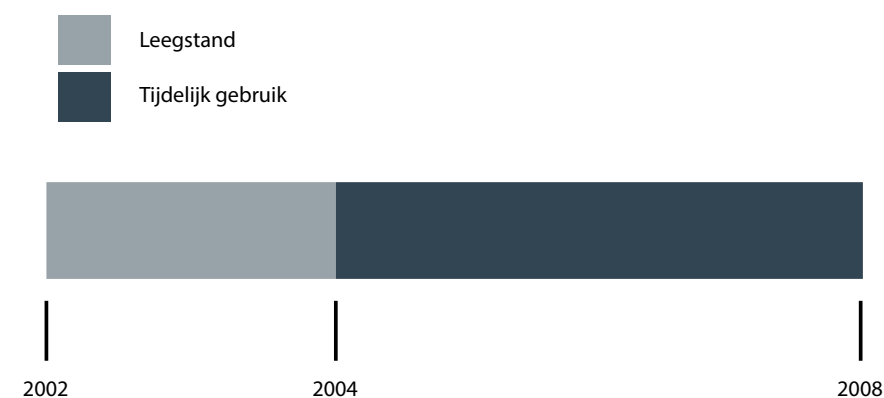
Het Programma van Mogelijkheden, aldus DAAD architecten, stond centraal bij de herontwikkeling van het complex. Hieruit is een Programma van Eisen ontwikkeld.

Programma van Eisen	+
Haalbaarheidsstudie	?
Marktonderzoek	+
Ambitiedocument	+

Tabel 20. Checklist herbestemmingsplan Werkgesticht Norgerhaven.

Tijdelijk gebruik

Vanaf 2002 heeft PI Norgerhaven zijn oorspronkelijke functie verloren. Al in 2004 werd het eerste onderdeel voltooid, namelijk het Clusterkantoor. In 2008 kwam de transformatie gereed met de voltooiing van het Shared Service Centre.



Figuur 72. Grafiek tijdelijk gebruik werkgesticht Norgerhaven.



Figuur 71. Interieur Werkgesticht Norgerhaven. DAAD architecten. (2008).



Figuur 73. Trappenhuis Werkgesticht Norgerhaven. DAAD architecten. (2008).



Figuur 74. Zolderruimte Werkgesticht Norgerhaven. DAAD architecten. (2008).

- Objectgegevens** (RCE, 2017):
- Bouwjaar: 1739-1740, 19e eeuw (verbouwing)
 - Transformatieduur: 2004-2008
 - Architect: I. van den Heuvel
 - Monumentale status: Rijksmonument
 - Typologie: Blokmodel
 - Eigenaar: J. en T. Boer
 - BVO en perceel: 3243m² / 1600m²
 - Locatie: Binnenstedelijk
 - Voorzieningen: Uitstekend
 - Nieuwe functies: Educatie, horeca, hotel



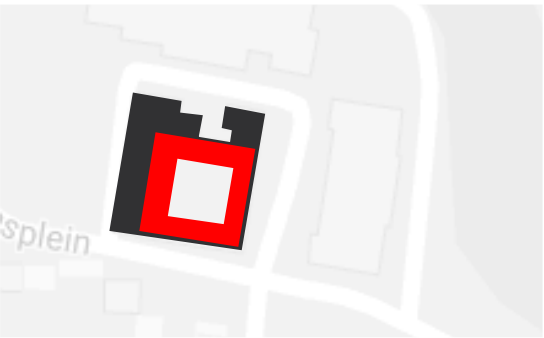
Figuur 76. Extérieur Spinhuis. Redactie herbestemmen.nu. (2008).

Functies

Analyse object	
Historische analyse	+
Bouwkundige opname	+
Architectonische analyse	+
Waardestellingsdocument	+
Planologische analyse	?

Tabel 21. Checklist analyse object Spinhuis.

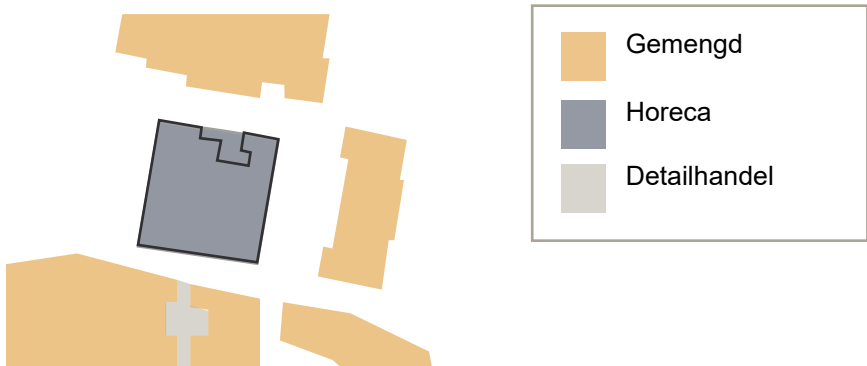
Behoud en vernieuwing
Bij de herbestemming zijn cellen samengevoegd om volwaardige hotelkamers te realiseren, evenals een trappenhuis en een lift. De kelder is verdiept. Bij aanvang is er uitgebreid onderzoek naar bouwsporen verricht. Het exterieur van het Spinhuis is nagenoeg intact gelaten (Figuur 75). Nieuwbouw is in gelijke karakteristiek uitgevoerd met uitzondering van de overkapping van de binnenplaats (Figuur 80).



Figuur 75. Weergave sloop Spinhuis.

Legenda:
■ Sloop
■ Gebouw

Functie of clustering van functies
In de directe omgeving (Figuur 77) zijn voornamelijk de functies gemengd, horeca en detailhandel aanwezig. Het terrein zelf heeft momenteel de bestemming horeca. De functiemobiliteit van het complex is laag als gevolg van de huidige bestemming en de vele verrichte aanpassingen.



Figuur 77. Bestemmingskaart Spinhuis en directe omgeving.

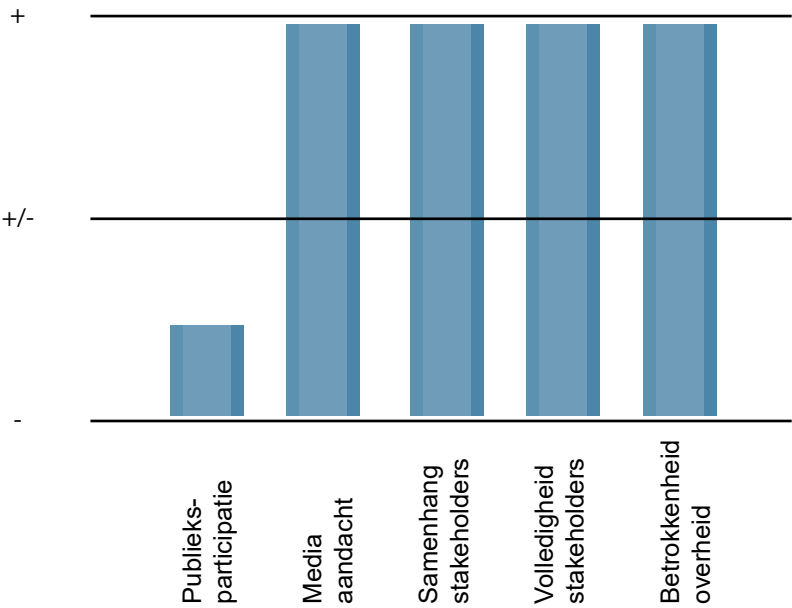
Het Spinhuis ligt in het historische centrum van Zwolle. De locatie ligt op 20 minuten lopen van station Zwolle. Wel is er ruim voldoende parkeergelegenheid het naastgelegen Noordereiland.



Figuur 78. Afstand tot stadscentrum Zwolle.

Waarden

Omwonenden en eindgebruikers
In hoeverre omwonenden en eindgebruikers betrokken zijn bij de herbestemming wordt weergegeven in Figuur 79.



Figuur 79. Grafiek uitvoering sociale aspecten Spinhuis.

Shareholders
Er is een heldere strategie ontwikkeld met een volledigheid aan Shareholders. Alle partijen zijn vroeg ingestapt en traden hierdoor als adviserende partijen op.

"Zorgvuldig en volledig uitgewerkt." De Welstands- en Monumentencommissie is enthousiast over de wijze waarop restauratie-architect Maarten Fritz het Spinhuis als voormalige gevangenis omtovert tot restaurant, hotel en kookschool voor Jonnie en Thérèse Boer" (Van Drielen, 2006).

Samenwerking
De initiatiefnemers en exploitanten van het project zijn Jonnie en Thérèse Boer, eveneens eigenaars van restaurant De Librije (Herbestemming.nu, 2017). Er is een nauwe en faciliterende samenwerking geweest tussen de architect, de monumenten- en welstandscommissie, de gemeente en de RVB. Met name het traject van de verkoop is hierdoor soepel verlopen (Herbestemming.nu, 2017).

Waarden

Waarestijging

De transformatie van het Spinhuis tot hotel en sterrenrestaurant heeft voor een boost en waarestijging van zowel het pand zelf, de directe omgeving en Zwolle als stad gezorgd.

Herbestemmingsplan

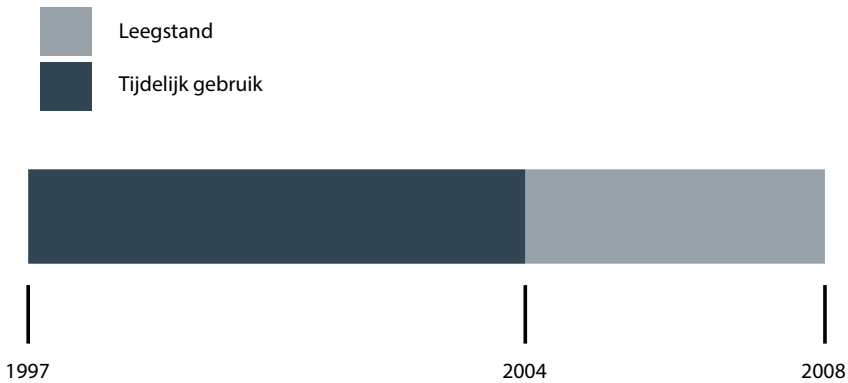
Bijzonder is dat het in dit geval een particuliere herbestemming betreft. In overleg met de gemeente is een sluitende financiële constructie gerealiseerd. Er is eveneens een volledige langetermijnvisie ontwikkeld.

Programma van Eisen	+
Haalbaarheidsstudie	+
Marktonderzoek	+
Ambitiedocument	+

Tabel 22. Checklist herbestemmingsplan Spinhuis.

Tijdelijk gebruik

Na het verlies van de oorspronkelijke functie werd het Spinhuis in de periode 1997 - 2004 in gebruik genomen als opvang voor uitgeprocedeerde asielzoekers met een strafblad (Zwolle in beeld, 2017). Hierop volgde een leegstand die eindigde in 2006 met de aankoop van het pand. In de periode 2006-2008 is de transformatie voltooid.



Figuur 81. Grafiek tijdelijk gebruik Spinhuis.



Figuur 80. Binnenplaats Spinhuis. Bouwstructuur. (2017).



Figuur 82. Interieur hotelkamer Spinhuis. Redactie herbestemmen.nu. (2008).

1.4. CONCLUSIES

Op de volgende twee pagina's worden verbanden gelegd conclusies van het vooronderzoek. Er worden overeenkomsten en verschillen beschreven. De opzet en speerpunten per kernwaarde komen overeen met de conclusies volgend uit de literatuurstudie.

De conclusies van dit document leveren, tezamen met het Vooronderzoek koepelgevangenis (Bijlage 2, pp. 40-57) en het vooronderzoek naar shareholders (Bijlage 3, pp. 58-91), de input voor het visiedocument (Bijlage 4, pp. 92-103).

Functies

Analyse object

- Het blijkt dat er de meeste projecten historisch en planologisch onderzoek verricht is. De mate van onderzoek verschilt per project, maar daar kan een veelheid van oorzaken achter liggen.
- De Weteringschans te Amsterdam heeft geen waardestellingsdocument en historische analyse. Dit is helaas zichtbaar in de uitvoering van de herbestemming
- Bij de koepelgevangenis te Breda is er weinig bekend over de aanwezigheid van deze documenten. Het vroege stadium waarin deze herbestemming zich bevindt lijkt hier de oorzaak van te zijn. Waarschijnlijk worden deze documenten in de nabije toekomst vervaardigd.

Behoud en vernieuwing

- Sloop van (bij voorkeur) niet monumentale onderdelen blijkt zeer goed mogelijk, en was in veel gevallen zelfs wenselijk.
- Bij projecten waar de onderhoudstoestand slechter is wordt eerder overgegaan tot sloop. Mogelijk is hier door de monumentencommissie soepeler omgegaan met regelgeving.
- Het behouden blijkt in de meeste referentieprojecten voor het vernieuwen te gaan. In overleg is gedeeltelijke sloop van monumentale onderdelen vaak mogelijk. Interieur aanpassingen verdienen de voorkeur boven exterieur aanpassingen. Voornamelijk bij aanpassingen aan het exterieur en de hoofdvorm wordt zeer terughoudend te werk gegaan.
- De hoofdvorm en typologie van het gevangeniscomplex zijn in alle gevallen behouden gebleven. De structuur is in sommige gevallen, waaronder de Weteringschans en ook deels in de Tuin van Noord, enigszins aangepast.
- Bij negen van de tien onderzochte projecten is de geest en karakteristiek van de plek in grote mate behouden gebleven. In het geval van de Weteringschans is dit echter niet gedaan. Shareholders geven aan dit te betreuren.
- De nieuwbouw wordt vaak in gelijke karakteristiek aangebouwd. Wel is deze in enige mate herkenbaar als nieuwbouw, er wordt dus niet gereconstrueerd. In gevallen waar in contrast aangebouwd wordt (Oostereiland, Haarlem Koepelgevangenis en Werkgesticht Norgerhaven), betreft het veelal losstaande onderdelen.

Functie of clustering van functies

- Hotelfunctie alleen aanwezig bij het Arresthuis te Roermond en het Spinhuis te Zwolle. Dit zijn beide complexen gelegen in het hart van het historische stadscentrum. Ook zijn het relatief kleine complexen. Dit maakt het onwaarschijnlijk dat een hotelfunctie passend is voor koepelgevangenis.
- Vrijwel alle complexen bevinden zich binnen 1 á 2 km van het stadscentrum. Norgerhaven te Veenhuizen is hierin afwijkend. Deze beperking met betrekking tot bereikbaarheid heeft wellicht invloed gehad op de functieverandering. De herbestemming tot kantorencomplex lijkt hier eerder noodzaak dan wens te zijn.
- De meeste herbestemmingen hebben een mix van functies, zeker de

grotere complexen. Ook koepelgevangenis valt onder de grotere complexen, afgaande op BVO, aantal cellen en terrein oppervlakte. Een mix van functies is hier dus aan te bevelen.

- Er lijkt een verband te zijn tussen de oplossing van parkeervoorzieningen en de succesfactor van de herbestemming. Opvallend is dat de benodigde parkeervoorzieningen niet in alle gevallen op het eigen terrein zijn gerealiseerd. Bij het Spinhuis wordt bijvoorbeeld gebruik gemaakt van een naastgelegen parkeerterrein, dat niet in bezit is van de eigenaars van het Spinhuis. Dit is echter wel op loopafstand van het complex gelegen.
- De functiemobiliteit is bij vrijwel alle projecten laag, gezien de veelheid aan verrichte ingrepen bij de herbestemmingen.

Waarden

Omwonenden en eindgebruikers

- Publieksparticipatie is essentieel met betrekking tot een korte transformatieduur. De publieksparticipatie lijkt beduidend lager te zijn in projecten waarbij in de directe omgeving relatief weinig woonfunctie aanwezig is.
- De media-aandacht en promotie van het project is in dunbevolkte wijken/gebieden lager. Dit geldt eveneens voor de organisatie van ideeënmarkten.

Shareholders

- Volledigheid en samenhang van shareholders wordt als positief ervaren. Dit lijkt bij de dragen aan de kans op succes van de herbestemming.
- Participatie van de RCE en in sommige gevallen ook atelier Rijksbouwmeester in een vroeg stadium van het traject levert positieve resultaten op.
- Bij bijna alle casussen is gebruik gemaakt van een ambitiedocument. Weteringschans te Amsterdam wijkt hierin af. In Breda is dit document mogelijk in ontwikkeling. Het ontbreken van het ambitiedocument heeft in het geval van de Weteringschans mogelijk ook te maken met de periode waarin deze herbestemming is uitgevoerd. Uit telefonisch contact met Peter van Cappellen blijkt dat ook hij dit tijdens zijn werk voor het RCE ontdekt heeft. De herbestemming van de Weteringschans is namelijk uitgevoerd voorafgaand aan de 'grote golf' van herbestemmingen. Latere herbestemmingsprojecten hebben dan ook kunnen leren van de positieve punten en de valkuilen in het proces van de Weteringschans.

Samenwerking

- De projecten waarbij een intensieve faciliterende rol in plaats van een toetsende rol vanuit overheidsinstellingen is gehanteerd, worden als succesvol ervaren op dit vlak.
- Eén duidelijke kartrekker vergroot de kans op een succesvolle aanpak van het project. In veel gevallen is de gemeente in de initiatieffase de kartrekker geweest.
- In vrijwel alle gevallen was het Rijksvastgoedbedrijf de voormalige eigenaar van het complex. Het te koop aanbieden van deze complexen maakt hen tevens de initiatiefnemer.

Waardestijging

- Met uitzondering van de Weteringschans te Amsterdam hebben alle transformaties een waardestijging van zowel het complex als de omgeving teweeg gebracht. De waardedaling van de Weteringschans lijkt veroorzaakt te worden door een deels misplaatste functie en grove ingrepen in de monumentale onderdelen. Marktonderzoek had dit mogelijke kunnen voorkomen.
- Ontbrekende voorzieningen in de wijk vonden vaak een plaats in de herbestemming.

Herbestemmingsplan

- Met uitzondering van de Weteringschans te Amsterdam is voor alle projecten marktonderzoek verricht. Gezien het resultaat van de transformatie is dit aan te bevelen.
- Een PvE, haalbaarheidsonderzoek en exploitatieplan zijn ontwikkeld voor alle projecten die reeds getransformeerd zijn. Bij projecten ontbreekt deze kennis, hoewel de verwachting is dat deze documenten wel degelijk opgesteld zijn.
- De tuin van Noord te Rotterdam kent een zeer duidelijke driedelige fasering, waarbij fase één bestaat uit de bouw van woningen. Ook in de Blokhuispoort te Leeuwarden is het plan gefaseerd uitgevoerd. De omvang van het complex en de mate van ingrepen lijken de oorzaak te zijn van deze opdeling in fases. Commercieel gerichte eigenaren starten met de bouw van (winstgevende) woningen of de opening van het hotel, terwijl overheidspartijen deze noodzaak niet lijken te kennen. Financiën zijn hierbij leidend.

Tijdelijk gebruik

- Tijdelijk gebruik heeft een positief effect op de daaropvolgende permanente herbestemming. Bij de Blokhuispoort is dit heel duidelijk. De tijdelijke gebruikers zijn hier namelijk de permanente gebruikers geworden en hebben met hun enthousiasme de toestroom van gebruikers sterk bevorderd. Het benutten van tijdelijke herbestemming als testcase voor de permanente herbestemming is hier zeer geslaagd.
- In veel gevallen heeft de tijdelijke herbestemming, vaak als AZC, escaperoom of voor starters, geen connectie met de permanente herbestemming.
- De duur van de leegstand is in bijna alle projecten beperkt gebleven. Alleen de Weteringschans te Amsterdam heeft een leegstandsperiode van tien jaar gekend. Het Oostereiland te Hoorn heeft voorafgaand aan de transformatie vijf jaar leeggestaan. Hieruit volgt dat in bijna alle gevallen het financiële gat tot een minimum beperkt is.

Er is gekozen om onderzoek te doen naar een aantal vastgestelde gevangenissen in Nederland. De verantwoording voor deze afbakening is terug te vinden in '4.1. Keuzetabel referentieprojecten'.

Ondanks intensief onderzoek naar beschikbare gegevens voor de gekozen referentieprojecten was bij de volgende referenties niet alle relevante informatie beschikbaar:

- Koepelgevangenis te Breda;
- Utrecht Wolvenplein;
- Weteringschans te Amsterdam;
- Norgerhaven te Veenhuizen.

Dit betekent echter niet dat de conclusies onbetrouwbaar zijn. De vergaarde informatie geeft ons zeer duidelijke en werkbaar input voor het visiedocument. Vervolgonderzoek naar deze ontbrekende gegevens kan de betrouwbaarheid van de analyse en de daar bijbehorende conclusies verhogen.

Er kan gesteld worden dat vanwege het vastgestelde tijdsbestek minder referentieprojecten onderzocht zijn dan in eerste instantie gewenst was. Vervolgonderzoek zou kunnen zijn om méér referentieprojecten te bekijken, zoals eveneens beschreven in het onderzoek van Peter van Cappellen (Cappellen, van, 2012) naar 'Herbestemming van historische gevangenissen: Struikelblokken en succesfactoren'.

1.6. BRONVERMELDING

Literatuurlijst

Algemeen Dagblad. (2017). *Futurdome Breda*. Geraadpleegd op 4 december 2017, van <https://www.ad.nl/breda/futuredome-breda-deze-bedrijven-gaan-als-eerste-de-gevangenis-in~a8999e53/>

Breda Vandaag, Yvonne Keulaars. (2017). *Koepel verandert bruisende broedplaats voor creatieve ondernemers*. Geraadpleegd op 4 december 2017, van <http://www.bredavandaag.nl/nieuws/algemeen/2017-03-06/koepel-verandert-bruisende-broedplaats-voor-creatieve-ondernemers>

BOEi. (2 februari 2009). *Eerste Hulp Bij Herbestemmen*. Gedownload op 9 september 2017, van https://www.herbestemming.nu/files/2017-04/ehbh_eerste_hulp_bij_herbestemmen_boei__0.pdf

BOEi. (2017). *Verbouwing Blokhuispoort*. Geraadpleegd op 22 november 2017, van www.blokhuispoort.frl/verbouwing-blokhuispoort/

Buro van Stigt. (2017). *Projecten in voorbereiding: Koepelgevangenis Haarlem*. Geraadpleegd op 23 november 2017, van <http://www.burovanstigt.nl/product/koepelgevangenis/>

Cappellen, P. van. (2012). *Herbestemming van historische gevangenissen: Struikelblokken en succesfactoren*. Gedownload op 10 september 2017, van <http://www.wolvenburgutrecht.nl/inhoud/uploads/2016/10/2012-Peter-van-Cappellen-Herbestemming-gevangenissen-RCE.pdf>

Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (2015). *Noodopvang in koepelgevangenis in Arnhem*. Geraadpleegd op 16 oktober 2017, van <https://www.coa.nl/nl/actueel/nieuws/noodopvang-in-koepelgevangenis-in-arnhem>

Consortium Tuin van Noord. (2017). *Project*. Geraadpleegd op 6 december, van: <https://www.tuinvannoord.nl/project>

DAAD Architecten. (z.d.). Shared service center te Veenhuizen. Geraadpleegd op 7 december 2017, van [http://www.daad.nl/ontwerp/hergebruik/Greater Venues, Daniël Verheij. \(2017\). Tijdelijke evenementenlocatie in koepelgevangenis Breda. Geraadpleegd op 4 december 2017, van https://www.greatervenuues.com/nieuws/brand-new/tijdelijke-evenementenlocatie-in-koepelgevangenis-breda/](http://www.daad.nl/ontwerp/hergebruik/Greater Venues, Daniël Verheij. (2017). Tijdelijke evenementenlocatie in koepelgevangenis Breda. Geraadpleegd op 4 december 2017, van https://www.greatervenuues.com/nieuws/brand-new/tijdelijke-evenementenlocatie-in-koepelgevangenis-breda/)

Dienst Justitiële Inrichtingen. (2013). Masterplan DJI 2013-2018. Gedownload op 10 september 2017, van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2013/06/19/masterplan-dji-2013-2018>

Fuchs, H. (2017, nr. 6, jaargang 19). *Raamendeur: vakblad voor raam-, deur en geveltechniek, van ontwerper tot verwerker. Blokhuispoort: Restauratie en herbestemming van een 'verboden stad'*. Gedownload op 12 december 2017, van <https://www.raamendeuronline.nl/digitaal>

Herbestemming.nu. (2006). *Het spinhuis in Zwolle*. Geraadpleegd op 14 september 2017, van <https://www.herbestemming.nu/files/2017-04/Het%20spinhuis%20in%20Zwolle.pdf>

Herbestemming.nu. (2017). *Oostereiland Hoorn*. Geraadpleegd op 6 december 2017, van <https://www.herbestemming.nu/projecten/oostereiland-hoorn>

Herbestemming.nu. (z.d.). *Librije's hotel en Librije's zusje, Zwolle*. Geraadpleegd op 6 december, van <https://www.herbestemming.nu/projecten/librijes-hotel-librijes-zusje-zwolle>

HD Groep. (2017). *Tuin van Noord*. Geraadpleegd op 7 december, van <http://www.overhd.nl/tuin-van-noord>

Kerstma, J., Zijden, K. van der. (6 juli 2017). *Handleiding course 15-16: Afstudeerproject*. Gedownload op 14 februari 2017, van <https://onderwijsonline.han.nl/elearning/lesson/BNnjVPNb>

Meihuizen, Y. (2014). *Een stap verder: Transformatie van onze vertrouwde omgeving*. Den Haag: BIM Media.

Nederlandse Omroep Stichting. (2017). *Koepelgevangenis in de vrije verkoop*. Geraadpleegd op 4 december 2017, van <https://nos.nl/artikel/2183871-koepelgevangenis-breda-in-de-vrije-verkoop-van-der-valk-geinteresseerd.html>

Nelissen, N.J.M., Smits, J., Bogie, M.J.S. & Voorzee, J. (1999). *Herbestemming van grote monumenten: Een uitdaging*. 's Hertogenbosch: Stichting Pandenbank Noord-Brabant.

Oosterbroek. (2017). *Wat moet er gebeuren met Wolvenplein?* Geraadpleegd op 6 december 2017, van <https://www.duic.nl/ opinie/moet-er-gebeuren-met-wolvenplein/>

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2017). *Archiefmateriaal project*. Geraadpleegd op 21 november 2017.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2017). *Monumentenregister Blokhuispoort Leeuwarden*. Geraadpleegd op 22 november 2017, van <https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/monuments/516486?MonumentId=516486>

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2017). *Monumentenregister Koepelgevangenis Haarlem*. Geraadpleegd op 23 november 2017, van <https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/monuments/513315?MonumentId=513315>

Rijksvastgoedbedrijf. (2017). *Projectinformatie Koepelgevangenis Arnhem*. Geraadpleegd op 17 oktober 2017, van <https://www.biedboek.nl/nl/realstate/view/78/wilhelminastraat-16-te-arnhem>

Rijksvastgoedbedrijf en gemeente Haarlem. (2016). *Ambitiedocument biedboek Koepelgevangenis Haarlem*. Geraadpleegd op 23 november 2017, van <https://www.biedboek.nl/nl/realstate/view/155/harmenjansweg-4-te-haarlem>

Saskia Buitelaar. (2012). *Hoorn maakt van cultuureiland van historisch gevang*. Geraadpleegd op 6 december 2017, van <http://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/nieuws/hoorn-maakt-cultuureiland-van-historisch-gevang.7096641.lynkx>

Stadsdorp Wolvenburg. (2017). *Gevangenis Wolvenplein proces herbestemming*. Geraadpleegd op: 6 december 2017, van www.wolvenburgutrecht.nl/gevangenis-wolvenplein-proces-herbestemming/

Stadsdorp Wolvenburg. (2017). *Keuzes inbreng klankbordgroep*. Geraadpleegd op: 6 december 2017, van <http://www.wolvenburgutrecht.nl/gevangenis-wolvenplein/keuzes-inbreng-klankbordgroep/>

Stichting Panopticon. (2017). *Open de koepel*. Geraadpleegd op 23 november 2017, van <http://opendekoepel.nl/archief/>

Top010.nl. (2013). *Tuin van Noord*. Geraadpleegd op 7 december, van <https://www.nieuws.top010.nl/tuin-van-noord.htm>

VPS Vastgoedbeheer. (2016). *Tijdelijke exploitatie koepelgevangenis Breda gegund aan vps*. Geraadpleegd op 4 december 2017, van <https://www.vps-nl.com/nieuws-en-events/tijdelijke-exploitatie-koepelgevangenis-breda-gegund-aan-vps-nederland/>

Walraven Communicatie - Han Walraven. (2011). *Quartier Damianus wonen en services op topniveau*. Geraadpleegd op 4 december 2017, van <https://www.herbestemming.nu/files/2017-04/CityLife%20Maart%202011.pdf>

Wikipedia. (2017). *Bisschoppelijk paleis van Roermond*. Geraadpleegd op 7 december 2017, van [https://nl.wikipedia.org/wiki/Bisschoppelijk_Paleis_van_Roermond_\(1666\)](https://nl.wikipedia.org/wiki/Bisschoppelijk_Paleis_van_Roermond_(1666))

Zwolle in beeld. (2017). *Huis van bewaring*. Geraadpleegd op 7 december 2017, van <http://www.zwolleinbeeld.nl/index.php/foto-van-zwolle/category/388-huis-van-bewaring>

Figurenlijst

De figuren: 1, 3, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 17, 19, 20, 21, 23, 25, 27, 28, 29, 31, 33, 35, 36, 37, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 50, 52, 53, 54, 56, 58, 60, 61, 62, 64, 66, 68, 69, 70, 72, 75, 77, 78, 79 en 81 zijn eigen werk.

Figuur 2. Derk Zijlker Photography. (z.d.). *Exterieur Koepelgevangenis Haarlem* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 23 november 2017, van http://derkzijlker.com/wp/wp-content/uploads/2017/03/MG_2906.jpg

Figuur 6. Architectenbureau J. van Stigt. (2017). *Ontwerp transformatie Koepel Haarlem* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 23 november 2017, van http://www.burovanstigt.nl/files/2016/11/Koepelgevangenis003_Vierkant-2-300x300.jpg

Figuur 8. Atelier Oostwaarts. (2017). *Doorsnede Koepelgevangenis Haarlem* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 09 december 2017, van <http://www.arjankarssen.nl/wp-content/uploads/2016/07/Doorsnede-Koepel-groot.png>

Figuur 10. Rho Adviseur voor leefruimte. (z.d.). *Luchtfoto Noordsingel* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 7 december 2017, van <http://www.rho.nl/portfolio/detail/noordsingel-van-tralies-naar-tuin-van-noord>

Figuur 14. Rho Adviseur voor leefruimte. (z.d.). *Exterieur rechtbankgebouw Noordsingel* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 7 december 2017, van http://www.rho.nl/images/uploads/_w876/gerechtsgebouw_4.jpg

Figuur 16. Hans Martens. (2014). *Interieur celvleugel Noordsingel* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 7 december 2017, van <http://www.beeldmaker.nl/fotografie-blog/81-foto-penitentiare-inrichting-noordsingel-rotterdam>

Figuur 18. Lanting, G. (2008). *Exterieur Koepelgevangenis Breda* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 2 december 2017, van [https://nl.wikipedia.org/wiki/Koepelgevangenis_\(Breda\)#/media/File:P1010275copyKoepelgevangenis_Breda.jpg](https://nl.wikipedia.org/wiki/Koepelgevangenis_(Breda)#/media/File:P1010275copyKoepelgevangenis_Breda.jpg)

Figuur 22. VPS Nederland. (z.d.). *Interieur Koepelgevangenis Breda* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 2 december 2017, van <https://www.stappen-shoppen.nl/uploads/image/591d70b02a5ab0ba7d838b79.jpg>

Figuur 24. Krijnen, L. (2017). *Exterieur Koepelgevangenis Breda* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 2 december 2017, van <https://www.greatervenuues.com/wp-content/uploads/2017/08/Koepel-exterieur-credits-Leon-Krijnen-1280x939.jpg?x33136>

Figuur 26. (2017). *Luchtfoto Wolvenplein* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 6 december 2017, van <http://3.bp.blogspot.com/-KRLAn8dpKcl/VETm3k4qxXI/AAAAAAAAACF4/bv3oIOrOw5k/s1600/Wolvenplein%2B27%-2BLuchtfoto%2B2004.jpg>

Figuur 30. Sargas. (2012). *Exterieur Wolvenplein* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 6 december 2017, van <https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Wolvenburg.JPG>

Figuur 32. Stadsdorp Wolvenburg. (2016). *Interieur cellenvleugel Wolvenplein* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 6 december 2017, van <http://www.wolvenburgutrecht.nl/vleugel-c-zicht-2e-verdieping-gevangenis-wolvenplein-utrecht/>

Figuur 34. (2017). (2016). *Luchtfoto Weteringschans* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 6 december 2017, van <http://www.wolvenburgutrecht.nl/gevangenis-wolvenplein/ervaringen-herbestemming-rijksmonumenten-gevangenis/amsterdam-weteringschans-gevangenis-1849/>

Figuur 38. (2016). *Interieur Weteringschans* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 6 december 2017, van <http://www.wolvenburgutrecht.nl/gevangenis-wolvenplein/ervaringen-herbestemming-rijksmonumenten-gevangenis/amsterdam-weteringschans-gevangenis-1849/>

Figuur 40. (2016). *Entree Weteringschans* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 6 december 2017, van <http://www.wolvenburgutrecht.nl/gevangenis-wolvenplein/ervaringen-herbestemming-rijksmonumenten-gevangenis/amsterdam-weteringschans-gevangenis-1849/>

Figuur 42. Redactie Hoorngids (2017). *Exterieur Oostereiland* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 4 december 2017, van https://www.hoorngids.nl/nw-7951-7-3669872/nieuws/programma_cinema_oostereiland.html

Figuur 46. Redactie herbestemmen.nu. (2011). *Nieuwbouw passage Oostereiland* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 4 december 2017, van <https://www.herbestemming.nu/projecten/oostereiland-hoorn>

Figuur 47. Redactie herbestemmen.nu. (2011). *Nieuwbouw passage Oostereiland* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 4 december 2017, van <https://www.herbestemming.nu/projecten/oostereiland-hoorn>

Figuur 49. TPAHG architecten (2011). *Binnenplaats Oostereiland* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 4 december 2017, van <http://tpahga.nl/portfolio/het-oostereiland-te-hoorn/>

Figuur 51. BOEi. (2017). *Exterieur Blokhuispoort* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 24 november 2017, van <http://www.boei.nl/projecten/de-blokhuispoort>

Figuur 55. BOEi. (2017). *Interieur cellenvleugel Blokhuispoort* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 24 november 2017, van <http://www.boei.nl/projecten/de-blokhuispoort>

Figuur 57. Hillie. (2012). *Entree Blokhuispoort* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 24 november 2017, van <http://bedandbreakfast-leeuwarden.nl/pasar-malam-asia-jaarmarkt/>

Figuur 59. Van der Valk. (z.d.). *Exterieur Arresthuis* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 25 november 2017, van <https://www.hetarresthuis.nl/>

Figuur 63. Van der Valk. (z.d.). *Interieur cellenvleugel Arresthuis* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 25 november 2017, van <https://www.hetarresthuis.nl/>

Figuur 65. Van der Valk. (z.d.). *Interieur hotelkamer Arresthuis* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 25 november 2017, van <https://www.hetarresthuis.nl/>

Figuur 67. DAAD architecten. (2008). *Exterieur Werkgesticht Norgerhaven* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 25 november 2017, van <http://www.daad.nl/ontwerp/hergebruik/>

Figuur 71. DAAD architecten. (2008). *Interieur Werkgesticht Norgerhaven* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 25 november 2017, van <http://www.daad.nl/ontwerp/hergebruik/>

Figuur 73. DAAD architecten. (2008). *Trappenhuis Werkgesticht Norgerhaven* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 25 november 2017, van <http://www.daad.nl/ontwerp/hergebruik/>

Figuur 74. DAAD architecten. (2008). *Zolderruimte Werkgesticht Norgerhaven* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 25 november 2017, van <http://www.daad.nl/ontwerp/hergebruik/>

Figuur 76. Redactie herbestemmen.nu. (2008). *Exterieur Spinhuis* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 7 december 2017, van <https://www.herbestemming.nu/projecten/librijes-hotel-librijes-zusje-zwolle>

Figuur 80. Bouwstructuur. (2008). *Binnenplaats Spinhuis* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 7 december 2017, van <http://www.bouwstructuur.nl/projecten/de-librije/>

Figuur 82. Redactie herbestemmen.nu. (2008). *Interieur hotelkamer Spinhuis* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 7 december 2017, van <https://www.herbestemming.nu/projecten/librijes-hotel-librijes-zusje-zwolle>

Tabellenlijst

Alle tabellen (1 t/m 22) zijn eigen werk.

BIJLAGE
VOORONDERZOEK KOEPELGEVANGENIS 'DE BERG'

2.

2.1. INLEIDING

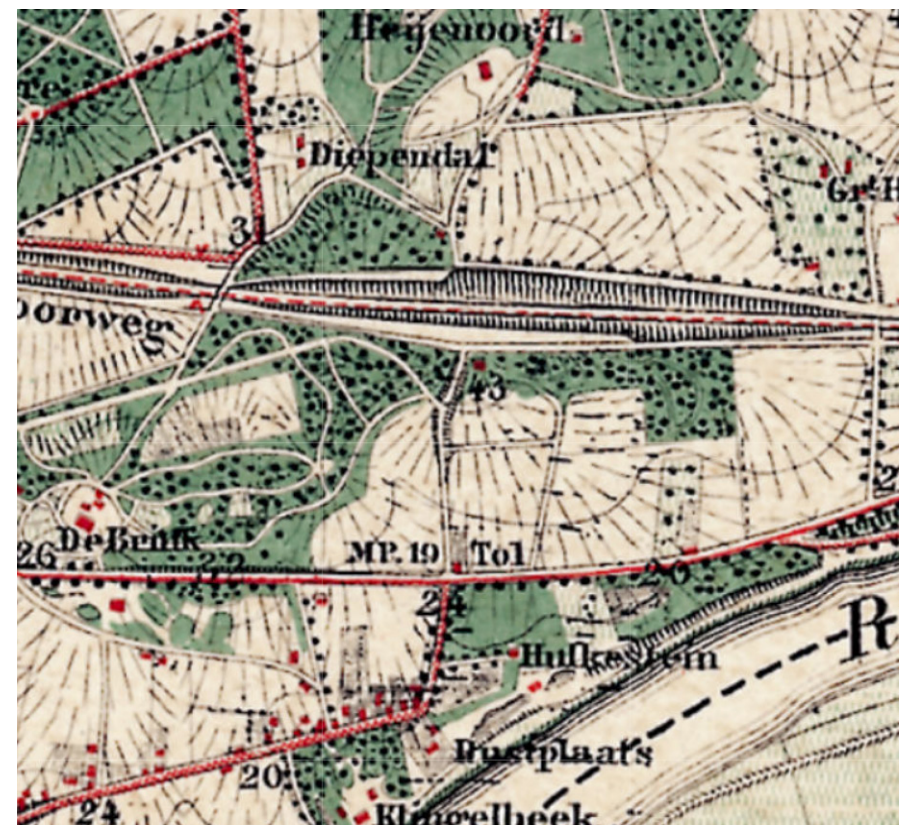
In dit bijlagendocument worden de conclusies van diverse analyses getoond. Deze analyses zijn geselecteerd op basis van de conclusies uit de literatuurstudie en geven een goed beeld van het gebouw en het omliggende plangebied. Voornamelijk de analyse van de monumentale waarden is essentieel bij de ontwikkeling van een nieuwe functie en daaropvolgend ontwerp.

Alle analyses zijn voorzien van een inleiding en begeleidende tekst. De conclusies worden per analyse gevormd en beschreven. De planologische analyse, opgesteld door het Rijksvastgoedbedrijf voor de Koepelgevangenis, heeft veel input geleverd voor dit document. Deze analyses zullen dienen als input voor het visiedocument en uiteindelijke functie-invulling die opgesteld zijn op basis van het driedelige vooronderzoek.

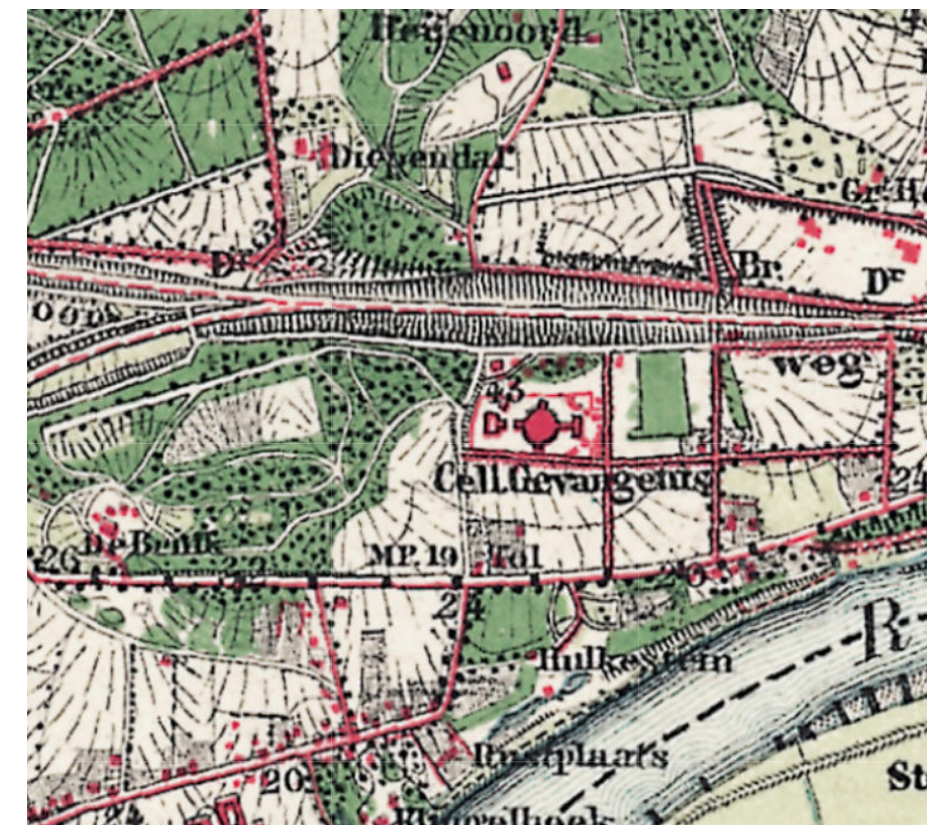
De conclusies van deze bijlage zullen antwoord geven op de volgende deelvraag:

Welke waarden en functies zijn relevant bij de herbestemming van koepelgevangenis 'De Berg' te Arnhem?

2.2. ANALYSE HISTORIE LOCATIE



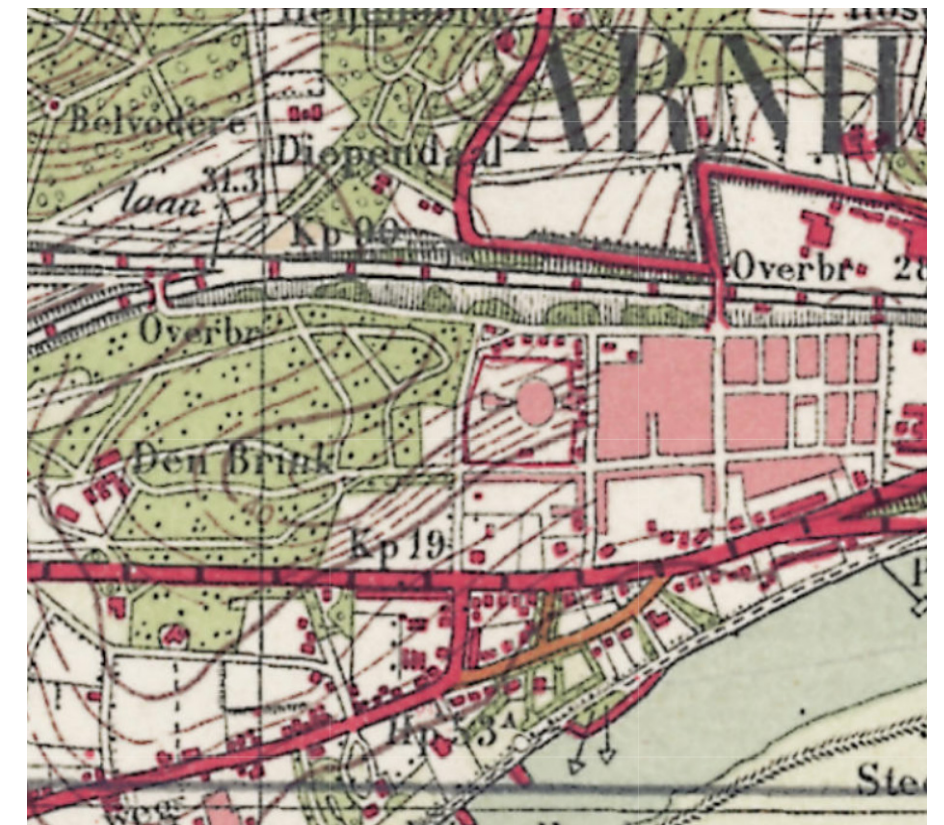
Figuur 1. Topotijdreis Lombok 1880. Kadaster. (2017).



Figuur 2. Topotijdreis Lombok 1890. Kadaster. (2017).



Figuur 3. Topotijdreis Lombok 1910. Kadaster. (2017).



Figuur 4. Topotijdreis Lombok 1940. Kadaster. (2017).

Ligging

De Koepelgevangenis bevindt zich op de voet van de Oost-Veluwestuwwal. Hierdoor is de lager gelegen Rijn vanaf het complex goed zichtbaar. De kenmerkende dakvorm en zichtbaarheid maakt het gebouw tot een landmark. De wijk heeft een rechthoekig stratenpatroon en is tot op heden vrij intact gebleven (Rijksvastgoedbedrijf, 2016). De koepelgevangenis vult exact één vierkant in het bestaande stratenpatroon. Kenmerkend zijn de groene straatprofielen met in sommige gevallen een middenberm.

Het terrein heeft een omvang van twee ha en ligt ten westen van het centrum van Arnhem. Het terrein heeft een glooiend verloop met een hoogteverschil van nagenoeg tien meter (Rijksvastgoedbedrijf, 2016).

Ontwikkeling gebied

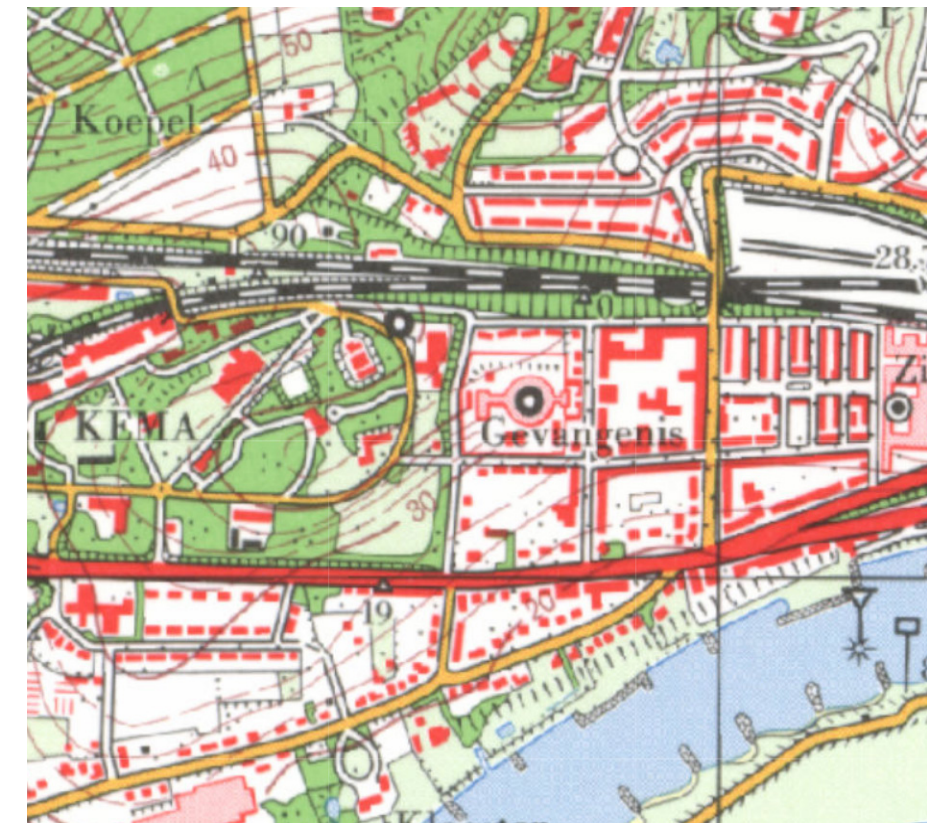
Tot 1845 bestond het gebied dat wordt weergegeven op de figuren 1 t/m 8 vooral uit bos. Met de aanleg van de spoorlijn ontstond er een scheiding die ook tegenwoordig nog duidelijk aanwezig is. Hierdoor zijn er ten noorden en zuiden van deze spoorlijn verschillen in stedenbouwkundige ontwikkeling. (Rijksvastgoedbedrijf, 2016).

Tot 1880 (Figuur 1) stonden er alleen enkele villa's langs de Utrechtseweg. Het plan om een villawijk te bouwen in Lombok werd geschrapt met de bouw van de Koepelgevangenis in de periode 1882-1886 (Figuur 2) (Rijksvastgoedbedrijf, 2016). In plaats daarvan werd hier een arbeiderswijk gebouwd, deels voor het personeel van de gevangenis (Figuur 3 en 4).

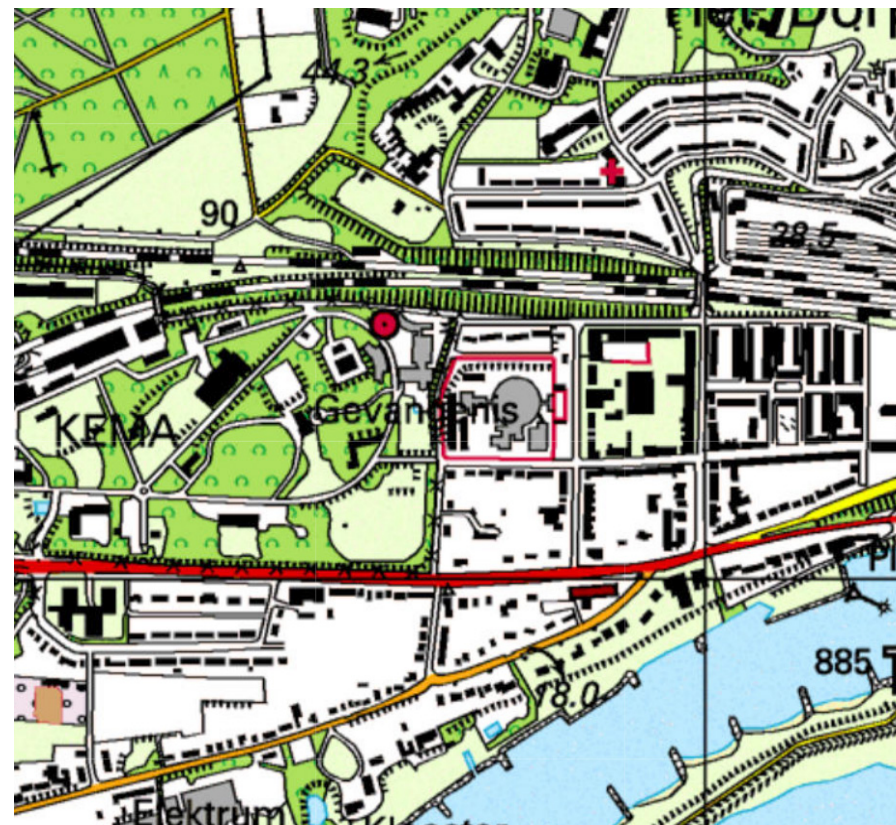
Vanaf 1930 werd het KEMA terrein (Figuur 5 t/m 7) ontwikkeld, tegenwoordig Arnhems Buiten (Figuur 8). De oorspronkelijke parkaanleg is in de loop der tijd deels verdwenen.



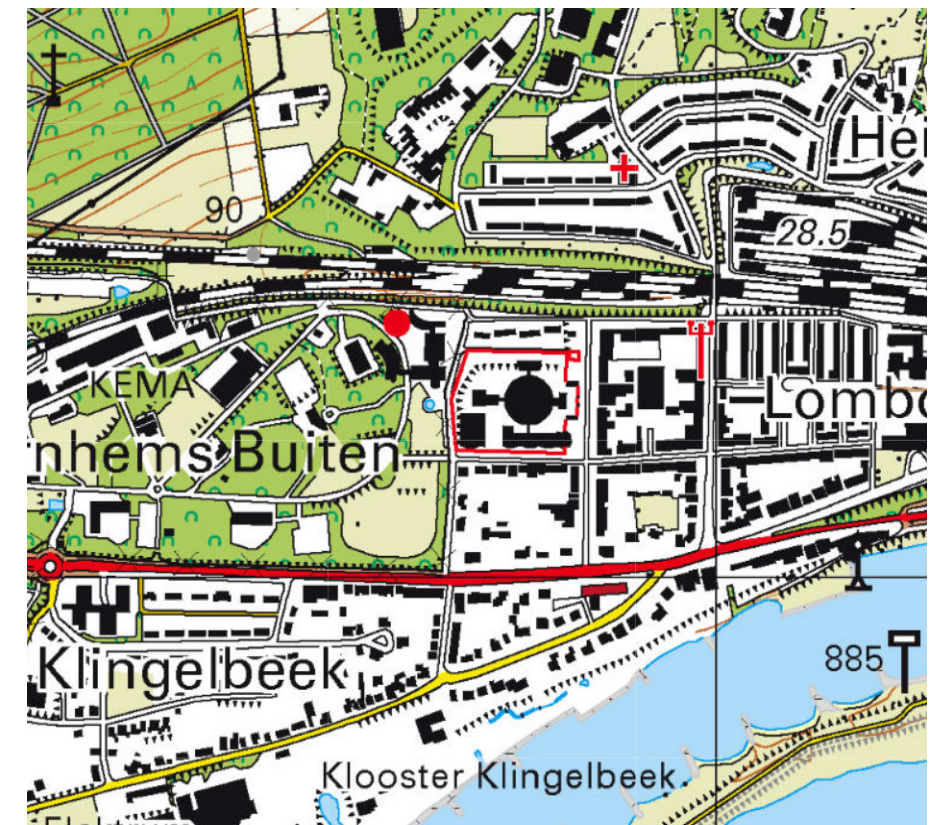
Figuur 5. Topotijdreis Lombok 1960. Kadaster. (2017).



Figuur 6. Topotijdreis Lombok 1980. Kadaster. (2017).



Figuur 7. Topotijdreis Lombok 2000. Kadaster. (2017).



Figuur 8. Topotijdreis Lombok 2016. Kadaster. (2017).

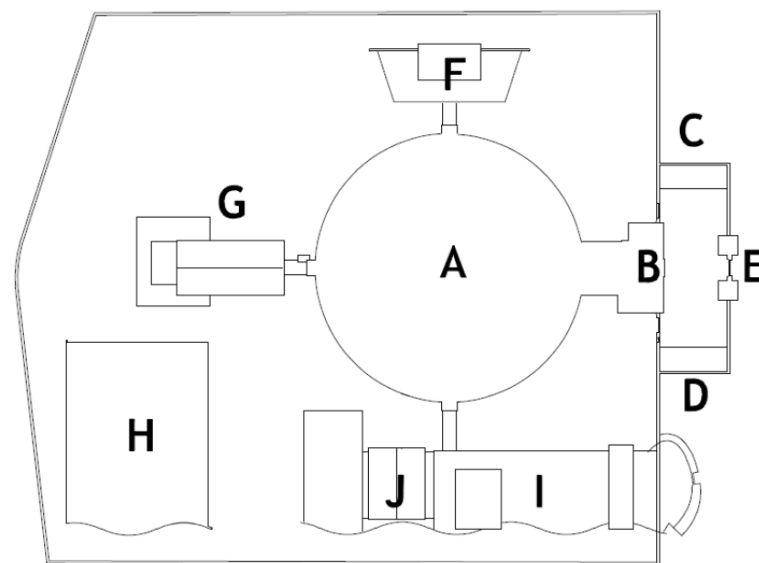
2.3. ANALYSE COMPLEX

Objectgegevens complex

- Adres: Wilhelminastraat 16, 6812 CW te Arnhem
- Oorspronkelijke functie: penitentiare inrichting
- Architect: J.F. Metzelaar
- Bouwjaar: 1883 (1882-1886)
- Energielabel (Meereboer, 2017): Monumentale onderdelen G+, Nieuwbouw A

Onderdelen complex (Figuur 9)

- A: Cellingebouw
- B: Administratiegebouw (oorspronkelijk)
- C: Bergruimte
- D: Bergruimte
- E: Poortgebouwen + ringmuur
- F: Activiteitscentrum
- G: Achtergebouw
- H: Arbeidsgebouw
- I: Administratiegebouw (hedendaags)
- J: Kapel



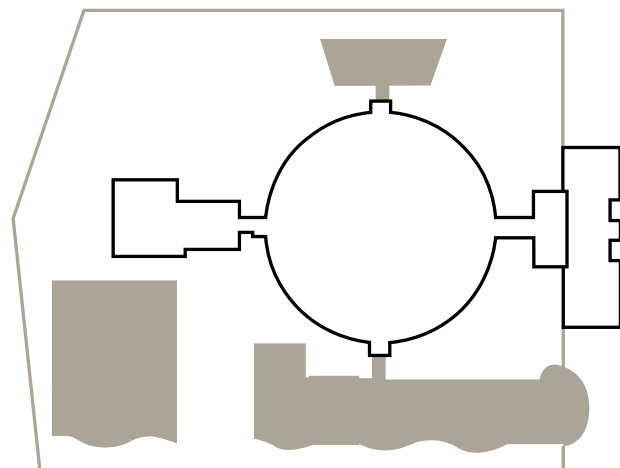
Figuur 9. Bouwdelenkaart Koepelgevangenis. Rijksvastgoedbedrijf. (2016).

Monumentale Status complex

In het jaar 2000 hebben het centrale cellingebouw, administratiegebouw, poortgebouw, de ringmuur en de bergplaatsen een bescherming als rijksmonument gekregen. Figuur 10 geeft weer welke onderdelen beschermd zijn als rijksmonument (zwart en grijs omlijnd). De met grijs gevulde onderdelen zijn later aangebouwde objecten. Deze gebouwen hebben geen monumentale status.

Naast de architectonische waarde van deze bebouwing, benoemt de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de stedenbouwkundige waarde. Het complex als geheel heeft een stedenbouwkundig belang vanwege de afmetingen, de hoge ligging en de verschijningsvorm. Daardoor vormt het niet alleen een zeer bepalend element in de wijk Lombok, maar is het ook een dominante factor in het gezicht op Arnhem vanuit het zuiden.

Alle tot de oorspronkelijke opzet van de strafgevangenis behorende bouwdelen hebben zelfs een hoge historisch-stedenbouwkundige waarde. Dit vanwege de markante positionering in het landschap (stad, dal van de Neder-Rijn, zie Figuur 11 t/m 13). In het bijzonder geldt dit voor het cellingebouw: door de forse afmetingen en hoogte is het complex zo in belangrijke mate beeldbepalend voor het karakter van Arnhem.



Figuur 10. Monumentstatus Koepelgevangenis. Rijksvastgoedbedrijf. (2016).



Figuur 11. Luchtfoto Lombok. Rijksvastgoedbedrijf. (2016).



Figuur 12. Luchtfoto Koepelgevangenis. Hollandluchtfotografie. (z.d.).



Figuur 13. Koepelgevangenis vanaf de Rijn. Rijksvastgoedbedrijf. (2016).

Kadastrale gegevens

Figuur 15 toont kadastrale gegevens van het complex. Belangrijk bij het vormen van een analyse is de maatvoering van het complex. Deze gegevens zullen later in het onderzoek benut worden bij het opstellen van een 3D-model en ontwerpvarianten.

Terrein

- Breedte: 170 m
- Lengte: 165 m
- 10 m hoogteverschil tussen zuidoosthoek en noordwesthoek
- Hoogte muur 3,5 - 4,5 m

Koepel

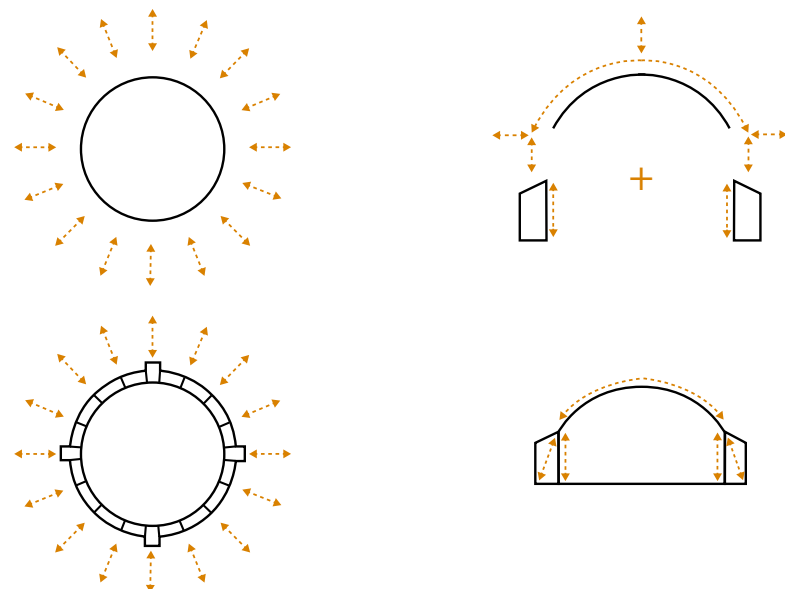
- Diameter 63 m
- Binnenruimte overspanning 52 m
- Hoogte 37,9 m
- BVO: 9.614 m²
- Cellen: Trapeziumvorm 2,5 naar 2,9 m breed, 4 m diep

Bebouwing totaal (zie Figuur 10)

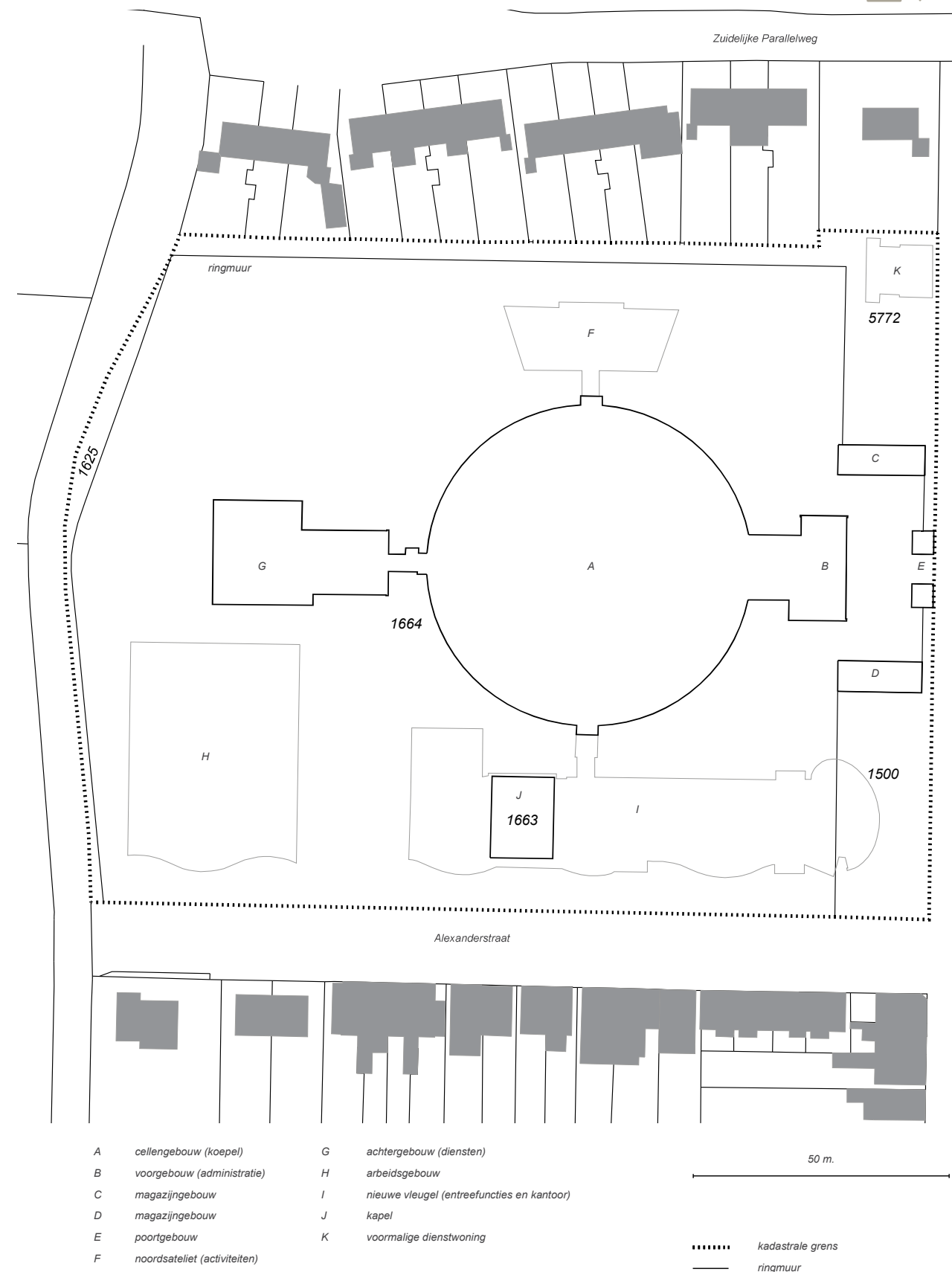
- Bruto vloer oppervlakte: 16.652 m²
- Monumentale objecten (zwart omlijnd): circa 10.000 m²
- Niet monumentale objecten (grijs): circa 7.000 m²

Constructie

De koepelgevangenis is opgetrokken uit metselwerk met hardstenen details. De overspanning is gerealiseerd middels een vakwerkconstructie van smeedijzer. Het koepeldak rust op de binnenring van het ringvormige lessenaarsdak (Figuur 14). Dit lessenaarsdak vormt het dak voor de cellenring. De verticale krachtenafdracht van de koepel verloopt via de binnenste celwanden naar de fundering. De horizontale krachtenafdracht verloopt via de scheidingswanden tussen de cellen schuin naar beneden richting de buitenste funderingsring. Bij aanpassingen in de celwandenstructuur is behoud van de aanwezige constructieve principes een vereiste.



Figuur 14. Krachtenafdracht koepel in plattegrond en doorsnede.



Figuur 15. Kadastrale kaart complex. Rijksvastgoedbedrijf. 2016.

2.4. FOTO IMPRESSIE



Figuur 16. Ringmuur zuidwesthoek. Rijksvastgoedbedrijf. (2016).



Figuur 17. Ringmuur en ingang laden lossen. Rijksvastgoedbedrijf. (2016).



Figuur 18. Parkeerterrein noordoostzijde. Rijksvastgoedbedrijf. (2016).



Figuur 19. Straat oostzijde complex. Rijksvastgoedbedrijf. (2016).



Figuur 20.. Koepel vanaf sportveld. Rijksvastgoedbedrijf. (2016).



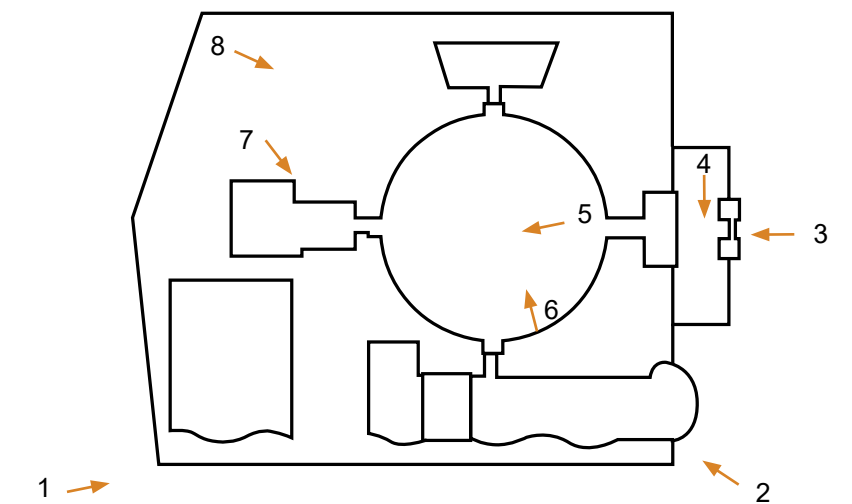
Figuur 21.. Zuidoosthoek terrein. Rijksvastgoedbedrijf. (2016).



Figuur 22. Straat oostzijde complex. Rijksvastgoedbedrijf. (2016).



Figuur 23. Koepel vanaf sportveld.



Figuur 24. Weergave locatie foto's.

Tekstuele toelichting foto impressie

Het hoogteverschil in de wijk en op het complex is zeer bepalend. De bebouwde delen zijn waar mogelijk geëgaliseerd. Dit geldt eveneens voor het sportveld dat zich in de noordwesthoek bevindt. Ter plaatse van de nieuwbouw aan de noordzijde is een damwand geplaatst met groutankers.

De muur drukt een zware stempel op de omgeving en komt zeer massief en gesloten over. De entree van het complex is goed zichtbaar en heeft een markante uitstraling. De straten rondom het complex zijn redelijk breed en in sommige gevallen gescheiden middels een middenberm.

Monumentale bouw en nieuwbouw

Opmerkelijk is het zeer rijke en verfijnde interieur van de koepelgevangenissen. Dit zou men op het eerste gezicht niet verwachten binnen een gevangenis. Dit komt de waarde van het complex ten goede. De koepelgevangenis is zeer gaaf en intact. Hoewel de wijzigingen aan monumentale onderdelen tot een minimum beperkt zijn in de aanbouw aan de westzijde enkele cellen doorbroken, ramen toegevoegd en vloeren aangepast.

De nieuwbouw op het terrein is het gevolg van een renovatie door Archivolt Architecten in de periode 1994-2005. Hierbij is voor circa 7000 m² BVO toegevoegd waarmee het totaal op circa 17.000 m² BVO is gekomen. Dit is tevens zichtbaar op Figuur 9.

De nieuwbouw is in contrasterende stijl aangebouwd. In één oogopslag is zichtbaar welke onderdelen monumentaal zijn en welke niet. Waar mogelijk is de nieuwbouw vrij gehouden van de monumentale ingrepen. Op plaatsen waar ingrepen zijn verricht is dit in sobere stijl en minimale omvang gedaan. Een voorbeeld hiervan is de westelijke aanbouw van de koepelgevangenissen. Onder de originele gevelopeningen zijn extra openingen gerealiseerd. De oorspronkelijke tralies zijn verticaal, de later toegevoegde tralies horizontaal. Hierdoor is herkenning van de oorspronkelijke delen bevorderd.

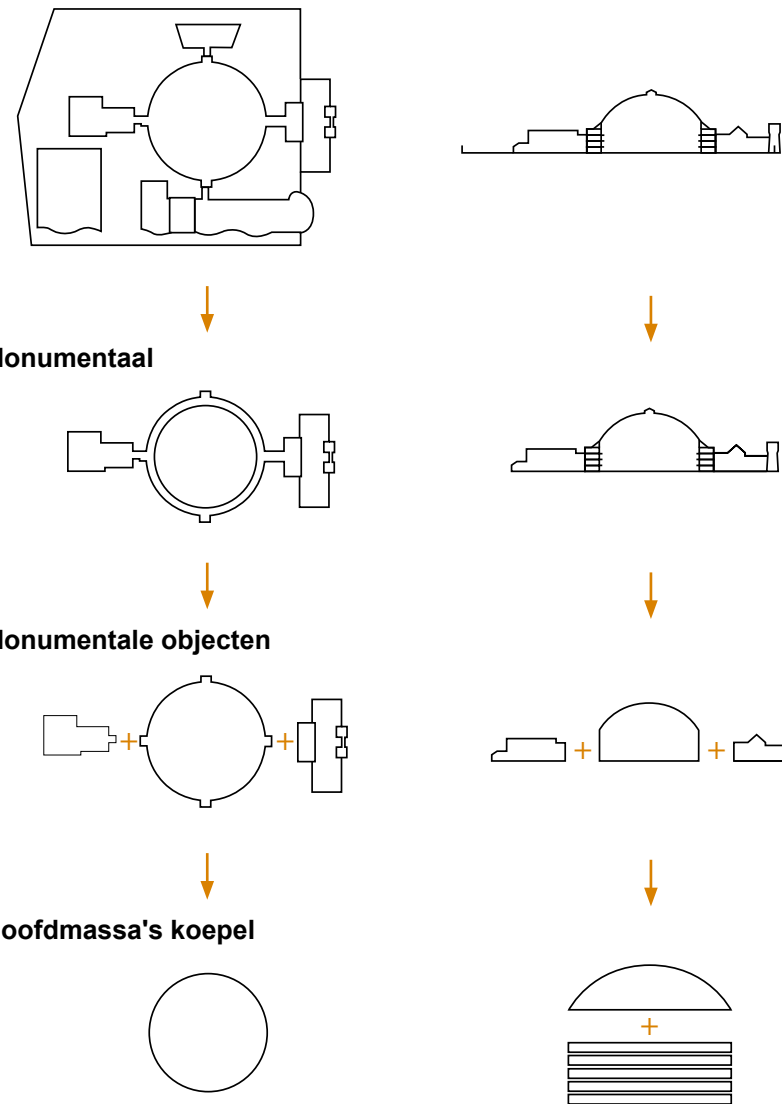
Conclusies foto impressie

Opvallend is de goede staat van het complex (Figuur 16 t/m 23). Zowel de monumentale onderdelen als de nieuwbouw zijn vrijwel vrij van gebreken. Vooral het metselwerk en de hardstenen onderdelen zijn van goede kwaliteit en vormen samen een waardevolle beleving die niet verloren mag gaan.

Bij nieuwe bebouwing is het mogelijk om waardevolle zichtlijnen richting de Rijn te creëren. Dit komt de kwaliteit van deze nieuwbouw ten goede. Het gesloten karakter van de muur dient behouden te blijven. Dit betekent echter niet dat er geen doorbraken op een aantal plaatsen gemaakt kunnen worden. Nader onderzoek moet uitwijzen op welke plaatsen dit het best kan. Aandachtspunten hierbij zijn zichtlijnen vanuit de wijk richting de koepel, waarbij het zicht op de koepel mogelijk geoptimaliseerd kan worden.

Plangebied

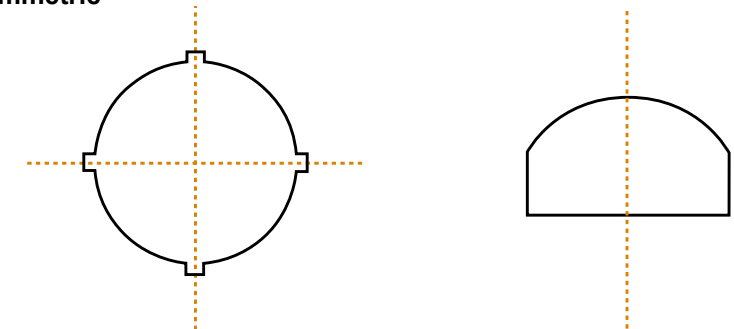
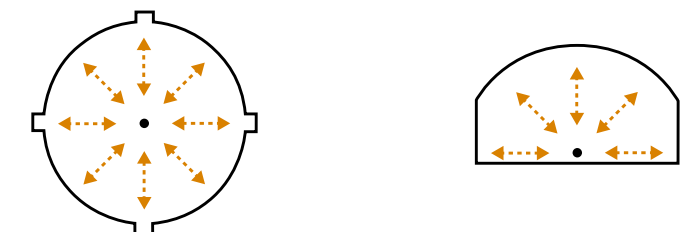
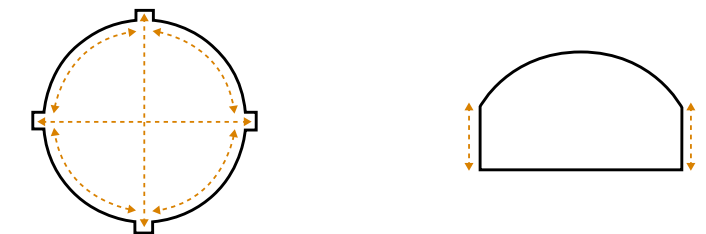
Het plangebied heeft momenteel de bestemming: Maatschappelijk - Penitentiaire instelling (Rijksvastgoedbedrijf, 2017). Dit dient gewijzigd te worden ten behoeve van de herbestemming. De gebouwen op het terrein zijn op te delen in monumentale en niet-monumentale objecten. De drie monumentale objecten bestaan uit de ingangspartij met het administratiegebouw, de koepel en het achtergebouw. Onderstaand is zowel in plattegrond als doorsnede uitgewerkt uit welke hoofdmassa's deze monumentale onderdelen zijn opgebouwd (Figuur 25). Dit is de basis voor de massastudie die verricht is voor het nieuwe ontwerp.

Plangebied

Figuur 25. Hoofd volumes Koepelgevangenissen

Symmetrie, zichtlijnen en routing

Binnen de casus vraagt voornamelijk de grote lege ruimte centraal in de koepel om een invulling. In de plattegrond zijn twee symmetrie-assen aanwezig, in de doorsnede één (Figuur 26). Tezamen snijden al deze assen door het centrale punt van de koepel. Dit geldt eveneens voor de richting van de zichtlijnen. De routing binnen de koepel verloopt horizontaal langs de symmetrie-assen in de plattegrond en verticaal in de torens die hierop aansluiten.

Symmetrie**Zichtlijnen****Routing**

Figuur 26. Symmetrie, zichtlijnen en routing Koepelgevangenissen.

2.6. ANALYSE RIJKSMONUMENTALE WAARDEN

Waardestelling cellingebouw (A) (Figuur 27)

- Architectuurhistorische waarde als onderdeel van het oeuvre van J.F. Metzelaar
- Stedenbouwkundige waarde als kenmerkende verschijningsvorm en beeldbepalend element in de wijk Lombok
- “Cultuurhistorische waarde vanwege de verschijningsvorm, culturele ontwikkeling (cellulaire stelsel). Van belang als technische en typologische ontwikkeling. Samen met Breda en Haarlem (Arnhem is de eerste) enige koepelgevangenis met panopticumprincipe in NL. Gebruik gemaakt van nieuwste ontwikkelingen op technisch gebied. Van belang vanwege innovatieve waarde en zeldzaamheid”(Rijksvastgoedbedrijf, 2016, p. 10).



Figuur 27. Luchtfoto Koepelgevangenis. Hollandluchtfotografie. (z.d.).

Waardestelling poortgebouw, ringmuur en bergplaatsen (C, D en E) (Figuur 28)

- “Van architectuurhistorische waarde als goed en gaaf voorbeeld van een poortgebouw in neorenaissance-stijl met hoogwaardige esthetische kwaliteiten zoals de bijzondere vorm en de rijke natuurstenen ornamentiek”(Rijksvastgoedbedrijf, 2016, p. 8).
- “Van stedenbouwkundige waarde als onderdeel van een gevangenis-complex in neorenaissance-stijl. Het is van stedenbouwkundig belang vanwege de afmeting, de ligging en de verschijningsvorm, waardoor het een zeer bepalend element is aan de Wilhelminastraat en in de wijk Lombok”(Rijksvastgoedbedrijf, 2016, p. 8).
- “Van cultuurhistorische waarde vanwege de bestemming en de imponerende verschijningsvorm (torens met kantelen, schietsleuven, toegangspoort met valhek) die een bijzondere uitdrukking zijn van een culturele ontwikkeling n.l. het idee dat gevangenen de macht van het gezag moeten uitdrukken en de burgers en gevangenen angst en ontzag moeten inboezemen”(Rijksvastgoedbedrijf, 2016, p. 8).



Figuur 28. Ingangspartij Koepelgevangenis. Rijksvastgoedbedrijf. (2016).

Waardestelling administratiegebouw (B) (Figuur 29)

- “Van architectuurhistorische waarde als goed en gaaf voorbeeld in ex- en interieur van een administratiegebouw in neorenaissance-stijl met hoogwaardige esthetische kwaliteiten in de voorgevel zoals gave verhoudingen, gevarieerd materiaalgebruik en bijzondere ornamentiek”(Rijksvastgoedbedrijf, 2016, p. 10).
- “Van stedenbouwkundig belang als onderdeel van een gevangenis-complex in neorenaissance-stijl”(Rijksvastgoedbedrijf, 2016, p. 10).



Figuur 29. Voorgevel administratiegebouw. Rijksvastgoedbedrijf. (2016).

Essentieel bij een herbestemming en keuze voor een type functie is de bereikbaarheid van het complex. Gezien de ligging in een drukke woonwijk met wegen gericht op bestemmingsverkeer is de verkeersbelasting een belangrijke factor waarmee rekening gehouden moet worden bij het realiseren van nieuwe functies in het complex. Onderstaand worden voor verschillende typen vervoersmiddelen de mogelijkheden en belemmeringen tekstueel benoemd. Figuur 40 tm 43 ondersteunen dit visueel.

Auto

Het complex ligt nabij de Utrechtseweg. "Binnen tien minuten zijn zowel de A325 richting Nijmegen als de A12 richting Utrecht te bereiken" (Rijksvastgoedbedrijf, 2016, p. 18). Het complex wordt tot op heden ontsloten via de Wilhelminastraat (Figuur 30). De straat is ongeschikt voor zware verkeersbelasting. De parkeernormen voor de toekomstige functies worden uitgewerkt (p.54). De Oranjestraat is momenteel te zwaar belast als zijnde een sluiproute over het spoor. De herbestemming mag dit probleem niet vergroten.

Openbaar Vervoer

De locatie is redelijk goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

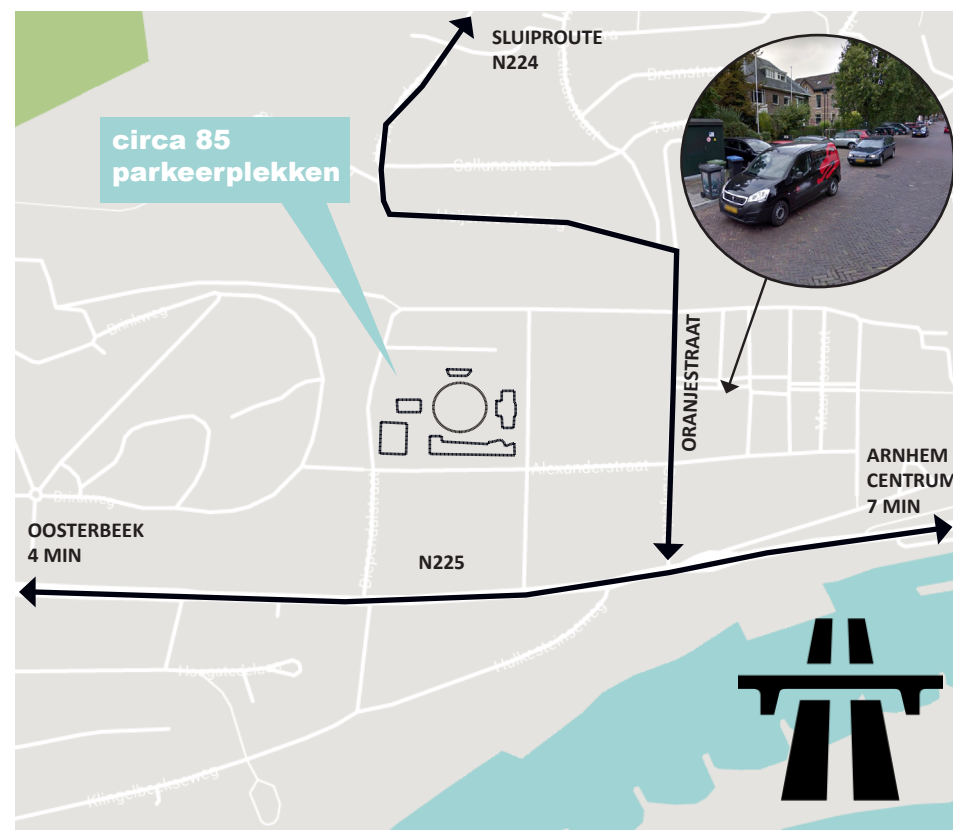
- **Bus** (Figuur 31)
De bushalte Oranjestraat ligt op 150 meter afstand van het complex. De dienstregeling en inzet van materieel is echter niet toereikend voor grootschalig bezoek van het complex.
- **Trein** (Figuur 32)
Arnhem Centraal ligt op 20 minuten loopafstand van het complex.

Fiets

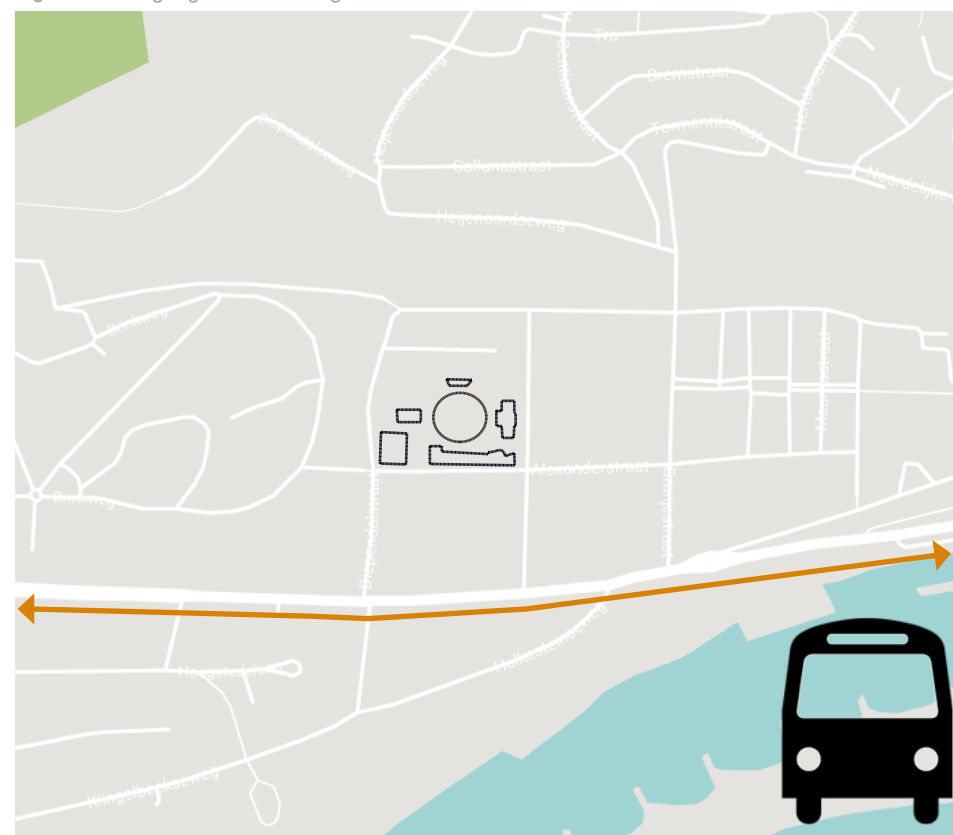
Het complex is goed en veilig bereikbaar met de fiets (Figuur 33). Net als de parkeerbehoefte voor auto's zal ook voor fietsers een toereikende stalling gerealiseerd moeten worden. De grootte en locatie hiervan is afhankelijk van de functie(s) die het complex krijgt.

Conclusies

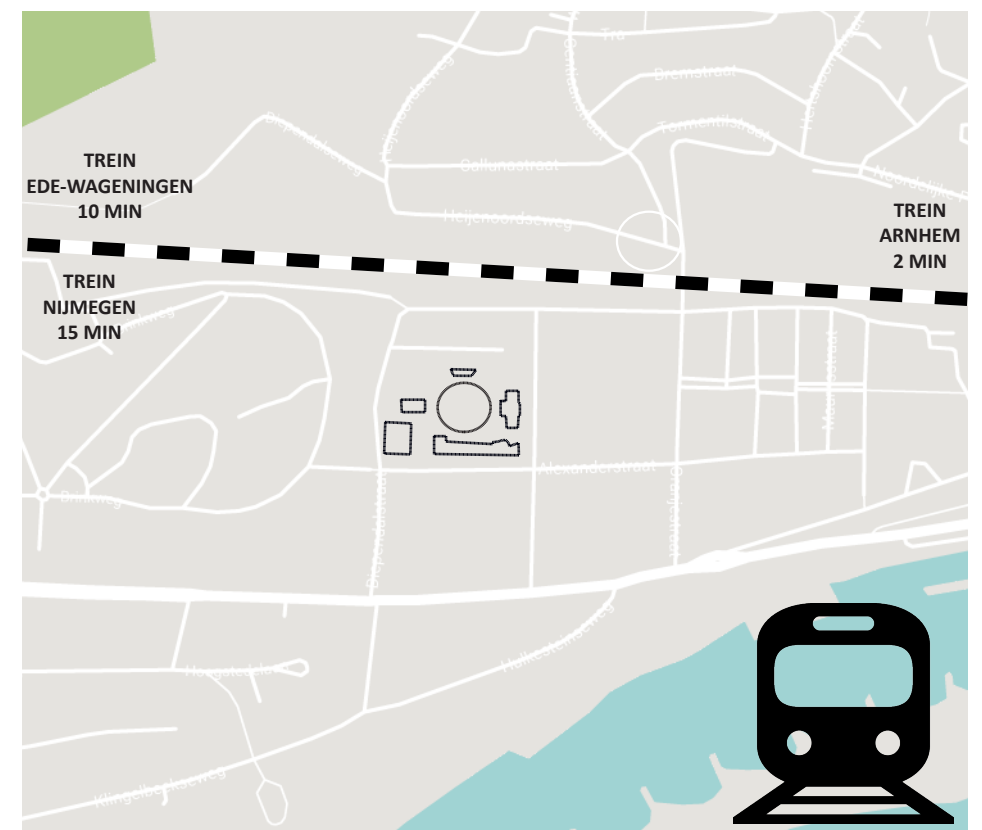
Voornamelijk autoverkeer, en zeker het parkeren, vereisen nader onderzoek. Als er grootschalige evenementen georganiseerd worden zal in overleg met de gemeente een plan moeten worden opgesteld voor extra inzet van openbaar vervoer.



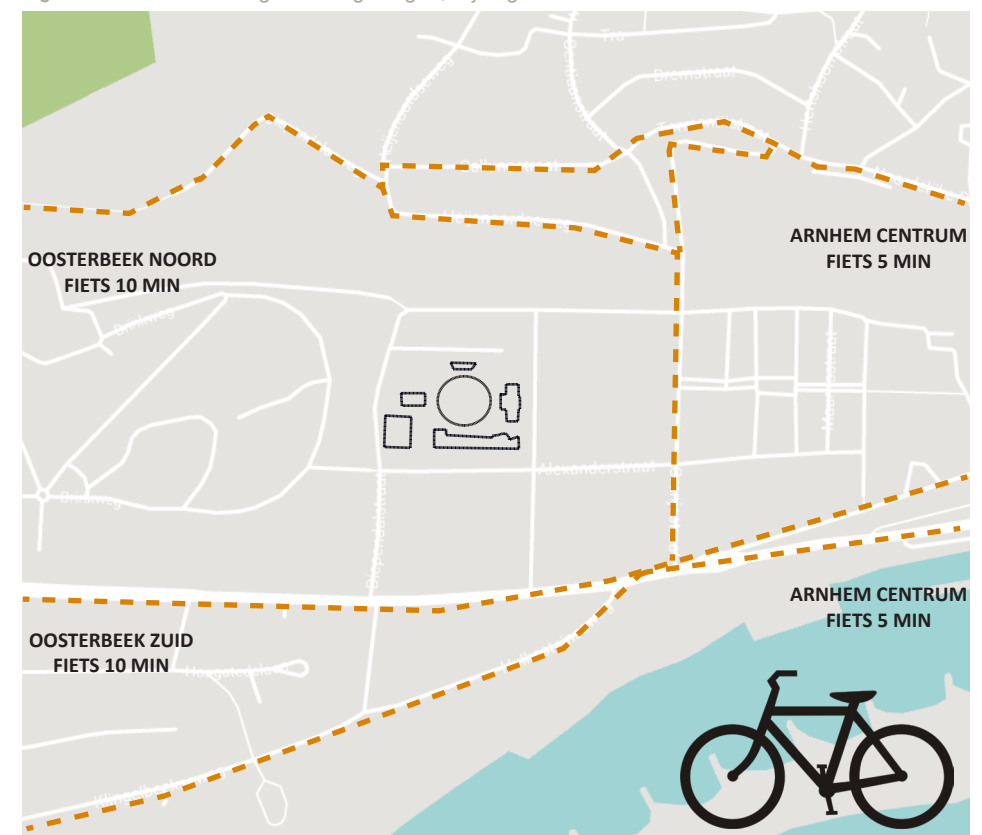
Figuur 30. Toegang vanaf snelwegen.



Figuur 31. Buslijn 51 + 352 naar Wageningen & Buslijn 1 naar Oosterbeek.

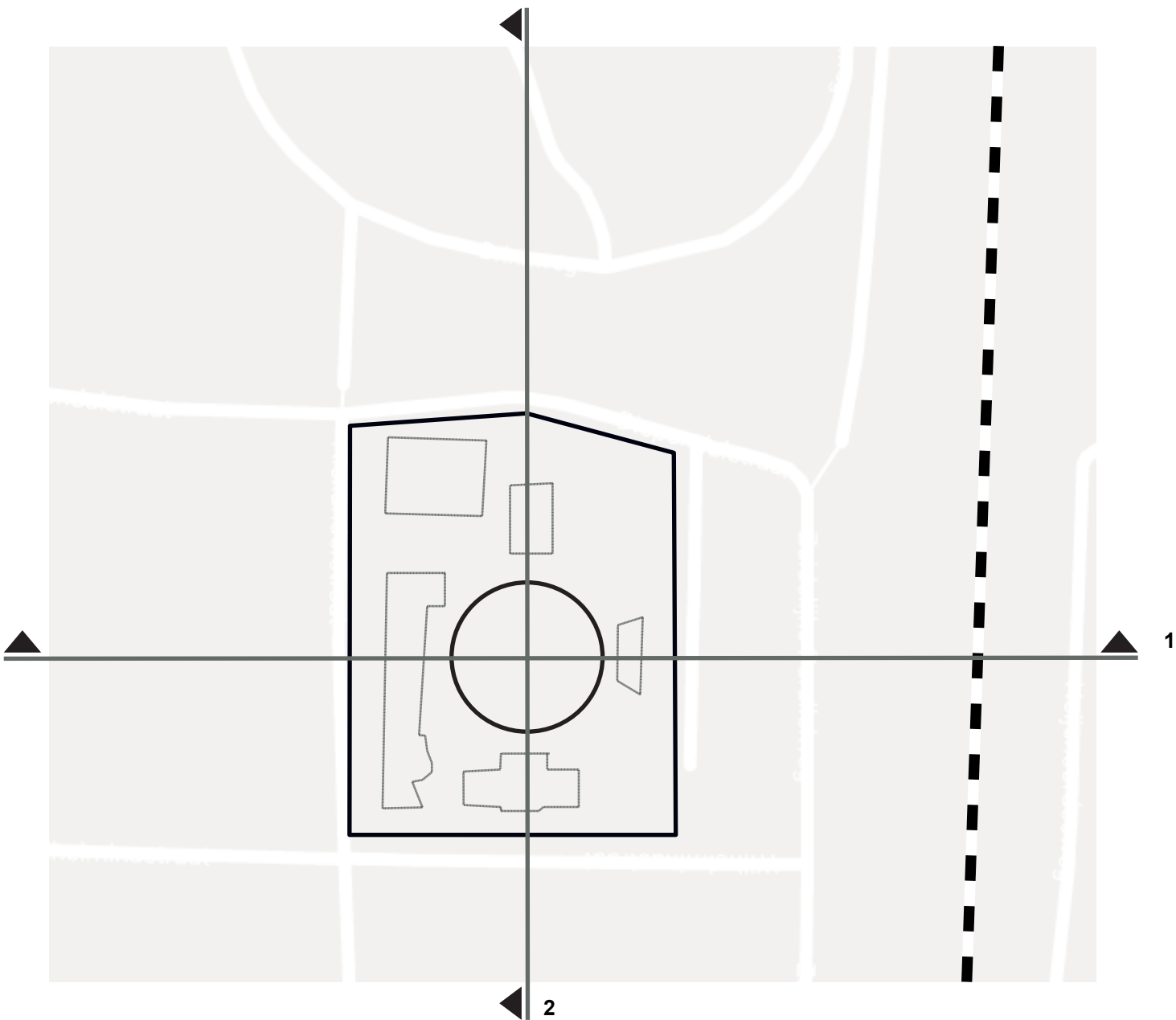


Figuur 32. Treinverbinding Ede-Wageningen, Nijmegen & Arnhem.

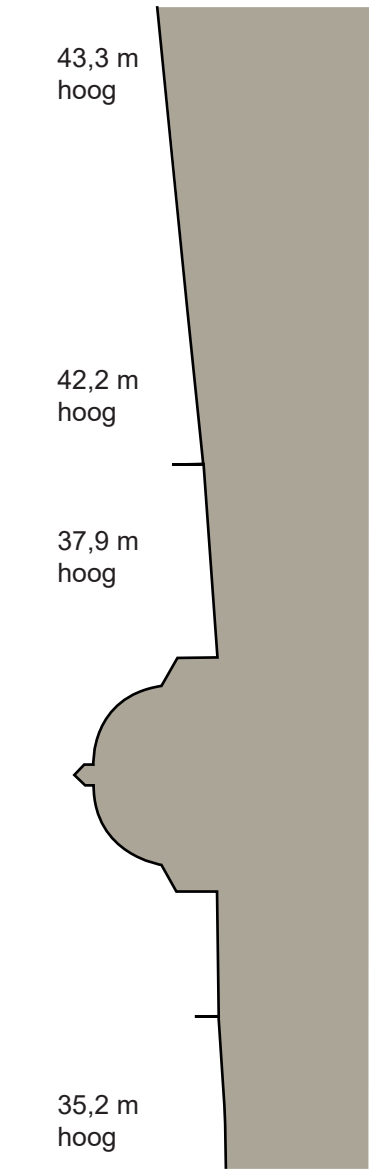


Figuur 33. Fietsroutes Oosterbeek en Arnhem.

2.8. ANALYSE TERREIN EN STRAATPROFIEL



Figuur 34. Straatprofiel bovenaanzicht met aanduidingen.



Figuur 36. Straatprofiel 2.

Kenmerkend is het hoogteverschil in het terrein. Ter plaatse van de koepel is het terrein vlak gemaakt maar met name in de noordwesthoek is een sterke helling (Actueel Hoogtebestand Nederland, 2017).

Straatprofiel 1
Aan de linker- en rechterzijde van het complex bevinden zich woonhuizen (Figuur 35). De verlaging rechts is de spoorweg.

Straatprofiel 2
De linkerzijde naast het complex is grotendeels vergelijkbaar met straatprofiel één. Aan de rechterzijde bevindt zich het KEMA-terrein (Figuur 36). De hoogte loopt geleidelijk op in deze richting. Doordat direct buiten de muur een rij bomen staat en er aan deze kant geen woonbestemming is zijn er minder restricties met betrekking tot inkijken in het geval van bebouwing hoger dan de ringmuur.

Conclusies
Van het hoogteverschil kan gebruik gemaakt worden door deels af te graven. Hier kunnen bijvoorbeeld parkeerplaatsen onder de nieuwbouw gerealiseerd worden, omdat daarvoor geen daglicht benodigd is. Bij de nieuwbouw is het belangrijk dat er geen hoogbouw direct naast de muur geplaatst wordt, in verband met inkijken in de tuinen en huizen.



Figuur 35. Straatprofiel 1.

Groen in de Wijk

- “Bijzonder aan de wijk Lombok (Figuur 37) zijn vooral de brede, groene straatprofielen. In sommige straten worden de rijbanen zelfs door een middenberm gescheiden.” (Rijksvastgoedbedrijf, 2016, p. 8)
- Op het KEMA-terrein aan de westzijde, in de omliggende stratenblokken en boven het spoor is veel groen aanwezig.
- Asbest en bodemonderzoek resultaten van het terrein van de Koepelgevangenis vereisen geen aanvullend onderzoek.
- Als de hoeveelheid groen binnen het complex gewaarborgd of enigszins aangevuld wordt blijft de balans behouden.

Zon oriëntatie

- De zuidzijde is de zonzijde. Dit is ook de kant waar de Rijn ligt. De beste kwaliteit uitzicht bevindt zich dus aan deze zijde.
- Bij bebouwing aan de noordzijde van de koepel en naast de muur moet rekening gehouden worden met schaduwzones.

Geluid intern

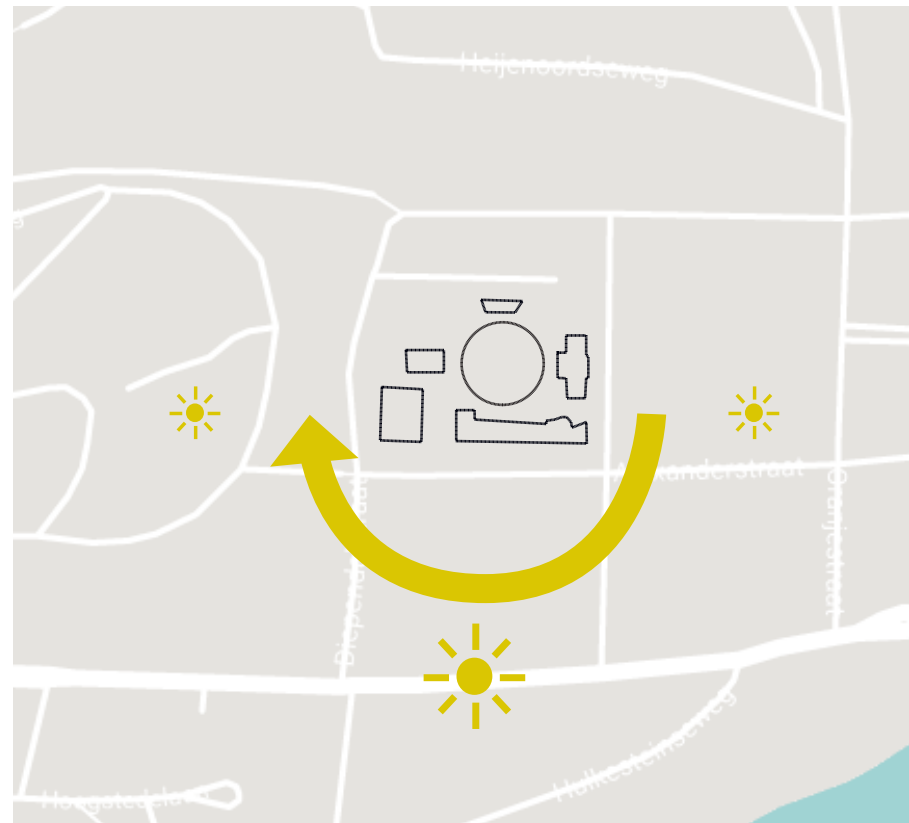
- De ringmuur vormt een goed scherm tegen geluid en ook de koepel is van binnenuit geïsoleerd. Als er geen grote evenementen/concerten in de openlucht georganiseerd worden zal de buurt geen noemenswaardige geluidsoverlast beleven.
- De akoestiek binnen de koepel vormt het grootste aandachtspunt. De nagalmtijd is zeer lang (vergelijkbaar met een kerk) en door het Rijksvastgoedbedrijf wordt zelfs beweerd dat gefluister op 52 m afstand hoorbaar is. Hiervoor zijn bij herbestemming aanvullend onderzoek en maatregelen nodig.

Geluid extern

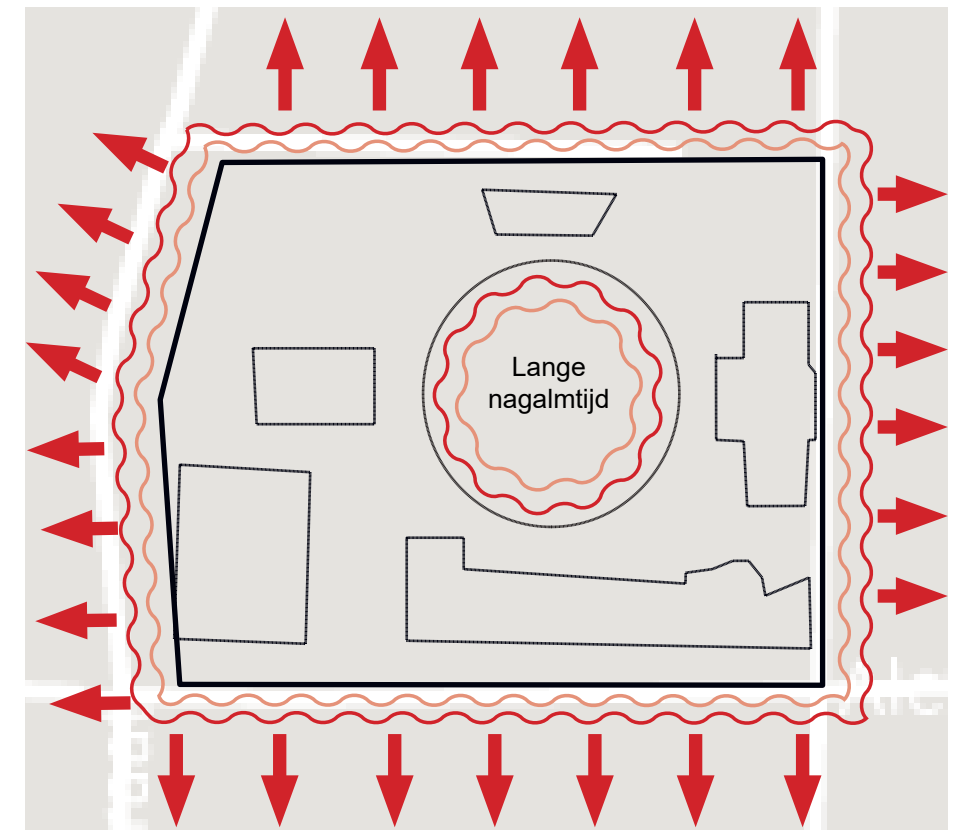
- “De wegen rondom het complex hebben allemaal een snelheidsregime van 30 km/h en zijn daarmee niet onderzoeksplichtig volgens de wet geluidhinder”(RVB, 2016, p. 20)
- Het perceel ligt wel binnen de onderzoekszone van de Utrechtseweg. Uit de geluidskaarten van de gemeente Arnhem blijkt dat de geluidsbelastingen op de gevels 's nachts tussen de 45 en 50 dB en overdag onder de 40 dB bedragen.
- Het perceel ligt ook binnen de geluidszone van de spoorlijn Arnhem-Nijmegen/Utrecht (Figuur 50). Uit de geluidskaarten van de gemeente Arnhem blijkt dat de geluidsbelastingen op de gevels zowel overdag als 's nachts onder de 40 dB bedraagt.” (Rijksvastgoedbedrijf, 2016, p. 20-21)
- Op basis van deze toetsing wordt verwacht dat externe geluidsfactoren geen problemen opleveren bij herbestemming.



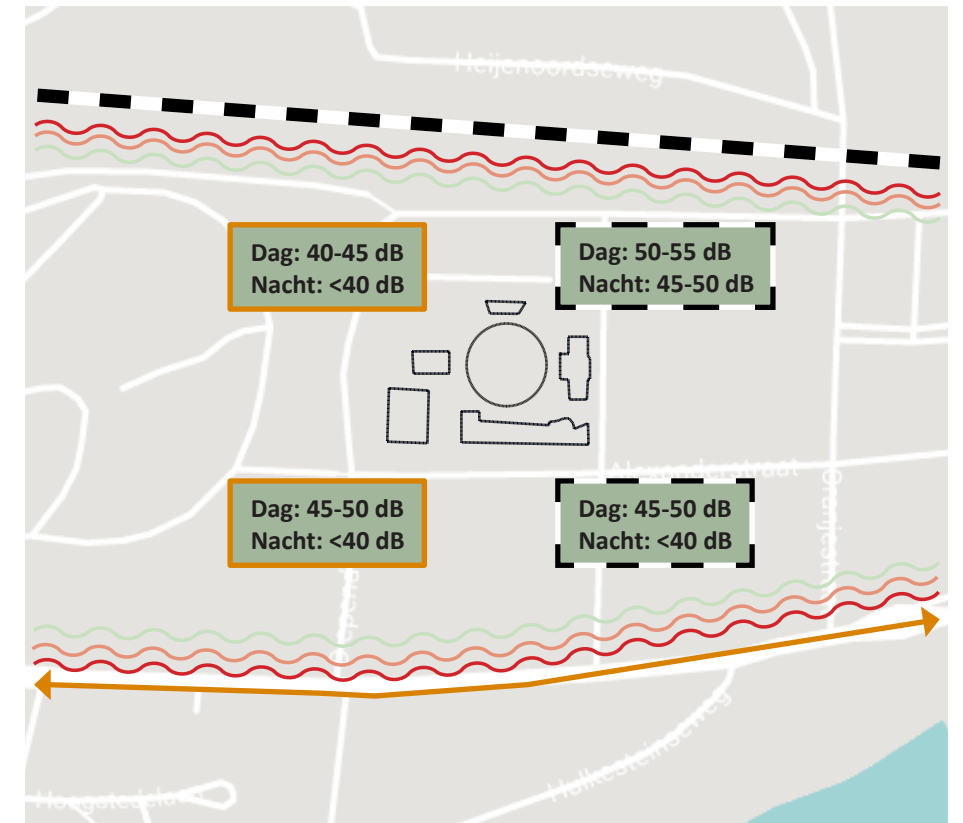
Figuur 37. Groen in de wijk



Figuur 38. Zon oriëntatie.



Figuur 39. Geluid intern



Figuur 40. Geluid extern

2.10. ANALYSE FUNCTIES EN VOORZIENINGEN



Figuur 41. Analyse functies en voorzieningen Lombok.

Ligging van de functies

Het valt op dat het complex middenin een woonwijk ligt (Figuur 41) en aan drie zijden omsloten is door deze functie (Basisregistratie Topografie, 2017). Aan de westzijde is de functie gemengd/groen. Deze twee delen kunnen met de herbestemming mogelijk verbonden worden.

Voorzieningen

De wijk Lombok kent een veelheid aan voorzieningen in meerdere sectoren. Onderstaand een opsomming van de voorzieningen in de directe omgeving:

- Basisschool
- MBO school
- Buurthuis
- Meerdere winkels
- Supermarkt
- Restaurant
- Café
- Hotel (kleinschalig)
- Verpleeghuis
- Gezondheidscentrum

Conclusies

Op basis van deze analyse lijkt er geen behoefte te zijn aan educatieve of zorggerichte functies. Dit is met het oog op de geluidseisen ook niet aan te bevelen. Bijzonder is dat er geen culturele en creatieve voorzieningen aanwezig zijn in de wijk. Het dichtstbijzijnde museum valt buiten Figuur 41. Dit museum ligt veel verder richting het centrum.

Interviews met shareholders zullen moeten uitwijzen waar behoefte aan is in de wijk Lombok.

Leefbaarheidsscores

Uit Figuur 42 blijkt dat de Leefbaarheid in Lombok uitstekend is (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2014). De leefbaarheidsmeting is verdeeld in negen leefbaarheidsklassen. In de wijk Lombok zijn alleen de vier hoogste klassen aanwezig. Dit is zeer positief. Uit Figuur 42 blijkt eveneens dat de gebieden die grenzen aan het westelijk gelegen KEMA-terrein en de zuidelijk gelegen Rijn uitstekend scoren. Richting het noorden, grenzend aan het spoor neemt de score enigszins af. Ook rondom de sluiproute aan de oranje straat is de score lager. Hiertussen lijkt een verband te bestaan.

Landelijk gemiddelde

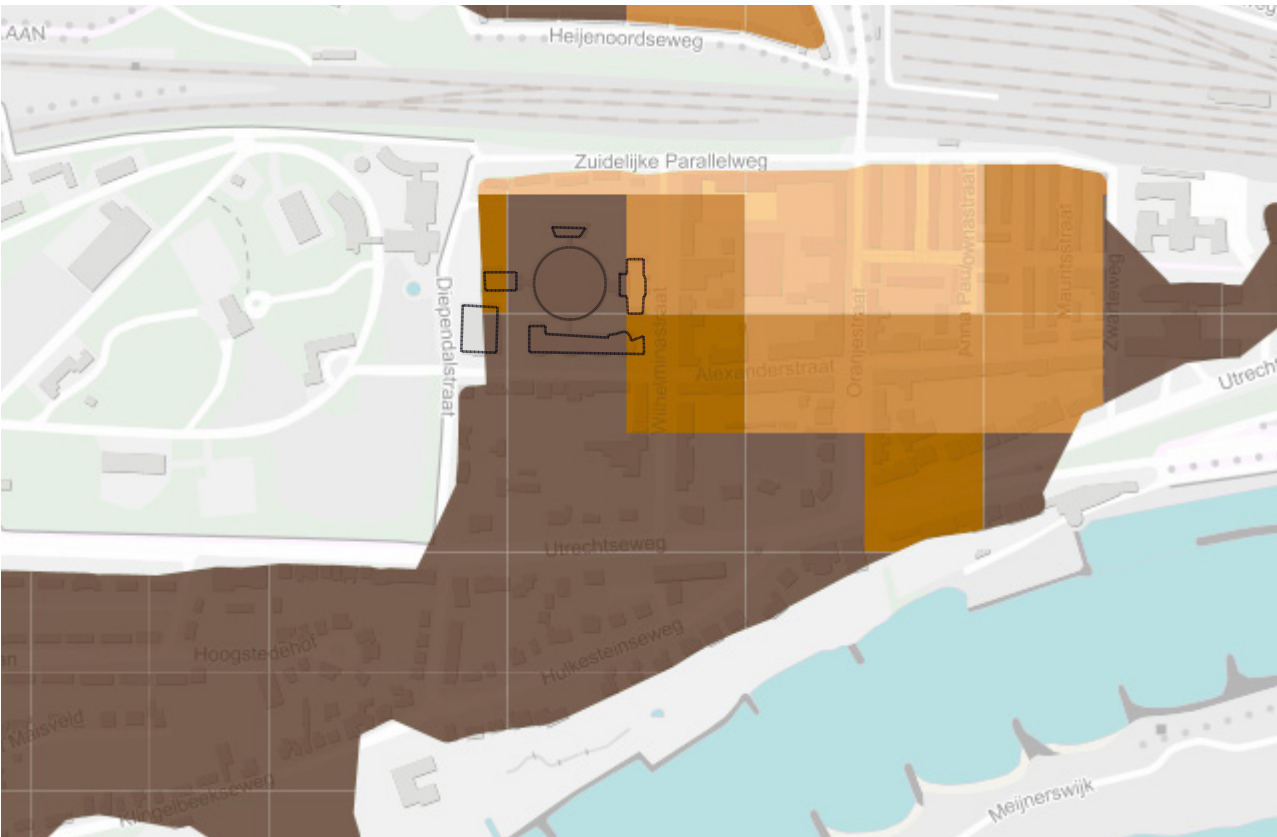
Figuur 43 toont de scores aan de hand van het landelijk gemiddelde. Aangezien Lombok hoog scoort zijn deze scores zoals verwacht positief. Opvallend is dat op het gebied 'fysieke omgeving' negatief gescoord wordt. Dit is wellicht een extra stimulatie voor het tot stand brengen van de herbestemming.

Demografie

De wijk bestaat grotendeels uit bewoners van middelbare leeftijd (Tabel 1). In Lombok zijn relatief veel gezinnen met kinderen en weinig alleenstaanden. (Gemeente Arnhem, 2015). Er zijn in deze wijk veel meergezinswoningen aanwezig. Er zijn relatief weinig werkzoekenden in de wijk en de bewoners voelen zich veilig in hun buurt. (Gemeente Arnhem, 2015).

Conclusies

Bij de herbestemming is het wenselijk om aandacht te besteden aan de invloeden/belemmeringen van de spoorweg op het plangebied. Uit Figuur 43 blijkt eveneens dat op het gebied van 'fysieke omgeving' verbeteringen mogelijk zijn. De herbestemming van de koepelgevangenis kan hier mogelijk aan bijdragen. De wijk bestaat grotendeels uit bewoners van middelbare leeftijd. Met het oog op de toekomst is het mogelijk om op het complex woningen te realiseren die in de toekomst geschikt zijn voor deze grote groep mensen van middelbare leeftijd. Wellicht kan dit vormgegeven worden in de vorm van levensloopbestendige woningen.

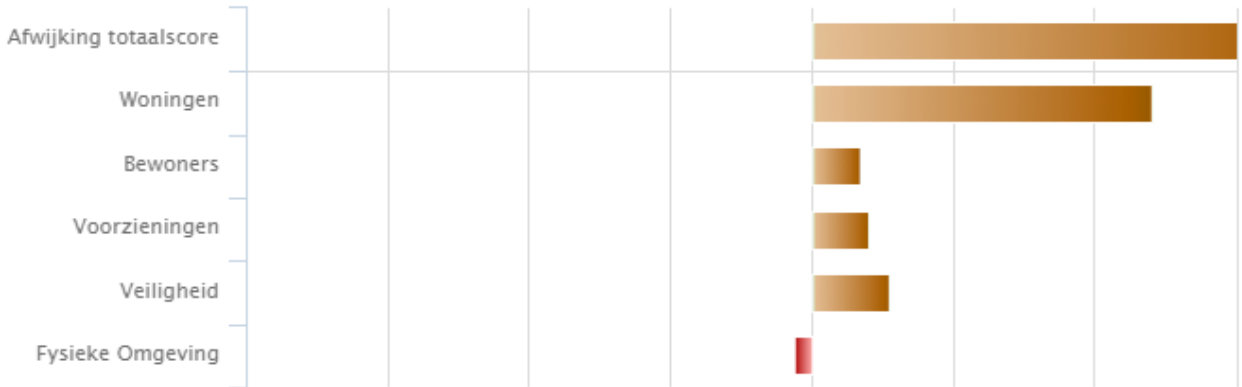


Figuur 42. Leefbaarheidssituatie Lombok 2014. Ministerie van Binnenlandse Zaken en koninkrijksrelaties. (2014).

Gemeente	Arnhem
Periode	2014
Leefbaarometerscore	Uitstekend

Afwijking totaalscore t.o.v. de rest van het land, en de bijdrage aan de afwijking per dimensie.

Selecteer de individuele kolommen voor detail informatie.



Figuur 43. Leefbaarheidssituatie Lombok details 2014. Ministerie van Binnenlandse Zaken en koninkrijksrelaties. (2014).

LEEFBAARHEIDSSCORE

- Voldoende
- Ruim voldoende
- Goed
- Uitstekend

WONINGEN

Koop:	58,4 %
Huur:	40,1 %
Onbekend:	1,5 %

LEEFTIJD BEVOLKING

0-19 jaar:	19,6%
20-64 jaar:	69,8%
65+ jaar:	10,6%

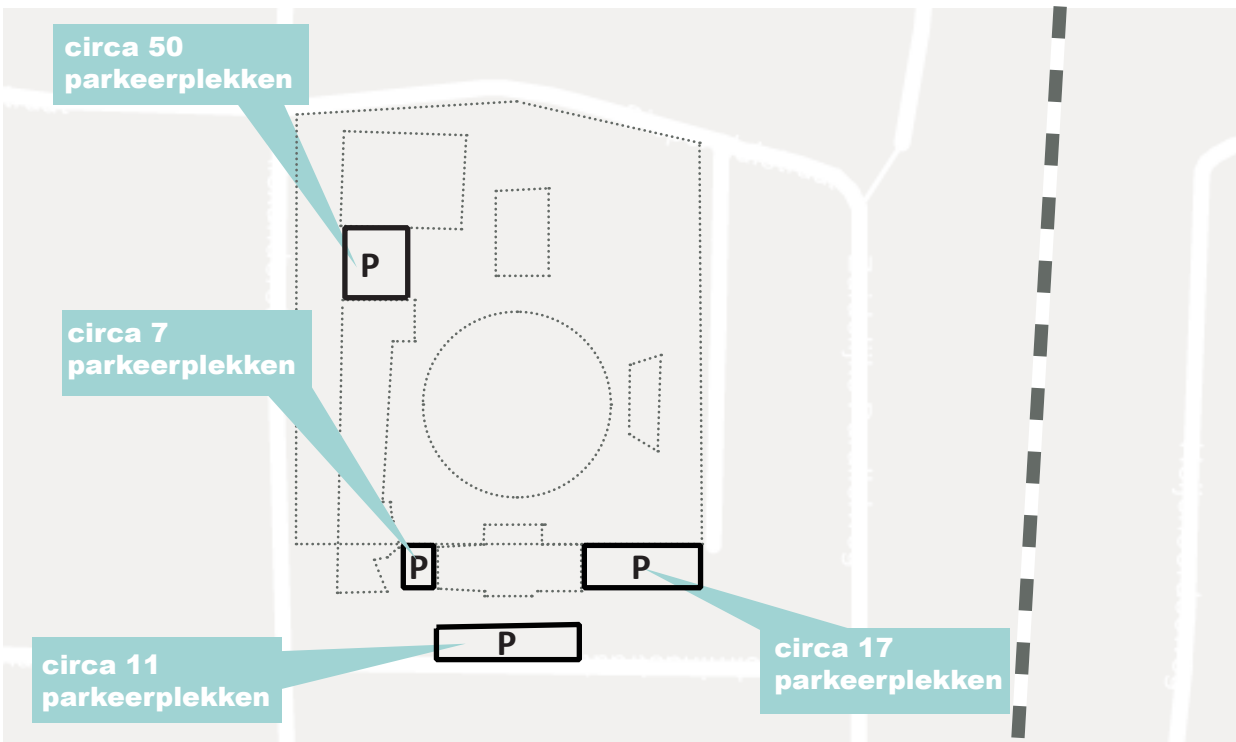
ETNICITEIT

Autochtoon:	81,7 %
Allochtoon niet-Westers:	7 %
Allochtoon westers:	11,4 %

INKOMEN

Model inkomen bovengemiddeld

Tabel 1. Demografie Lombok. Gemeente Arnhem (2015).



Figuur 44. Analyse parkeervoorzieningen terrein koepelgevangenis.

FUNCTIE		PARKEERPLAATSEN PER M²	PARKEERPLAATSEN BENODIGD [ST.]
	Kantoor & bedrijfsruimten	1/ 50 m²	340
	Maatschappelijk & onderwijs	2/ 50 m² 1/ leslokaal	680
	Detailhandel	3/ 100 m²	510
	Dienstverlening	1/ 50 m²	340
	Cultuur & ontspanning	2/ 50 m² 6/ 100 m²	680 1020
	Wonen (o.b.v. 100 appartementen)	1/ 75 m² 1,3/ 75-120 m² 1,6/ <120 m²	100 130 160

Tabel 2. Parkeerbehoefte Koepelgevangenis.

Huidige situatie

Er is enige mate van parkeeroverlast in de wijk. (Gemeente Arnhem, 2015). Bij de herbestemming is het van belang dat de parkeervoorzieningen op het terrein (of evt. KEMA-terrein) worden gerealiseerd. Hiermee wordt extra overlast in de buurt voorkomen en wellicht zelfs verminderd.

Voor het onderdeel parkeren geldt het kennisplatform Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de grond -, Water-, en wegenbouw en de verkeerstechniek, een nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW).

“De Arnhemse parkeernormen kennen geen norm voor penitentiaire inrichtingen, het CROW hanteert wel een minimale parkeernorm van 3 parkeerplaatsen per 10 cellen. Uitgaande van 200 cellen houdt dit in dat in de huidige situatie 60 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn” (Rijksvastgoedbedrijf, 2016, p. 31). Figuur 58 wijst uit dat de huidige situatie (85 parkeerplaatsen) voldoet aan de eisen.

Nieuwe functie

De analyse van het Rijksvastgoedbedrijf toont voor een zestal nieuwe functies wat de parkeerbehoefte zal worden. Tabel 2 toont de conclusies van de analyse van het Rijksvastgoedbedrijf gecombineerd met eigen conclusies op basis van de parkeernormen van de Gemeente Arnhem.

Conclusies

In alle gevallen, ook in het waarschijnlijke geval dat er een combinatie van functies komt, is er een fors hogere parkeerbehoefte dan momenteel aanwezig is. De extra parkeerplaatsen zullen op eigen terrein moeten worden opgelost. In het nieuwe ontwerp dient hier rekening mee gehouden te worden.

Analyse mogelijke functies

Tabel 3 toont de functies die door het Rijksvastgoedbedrijf geanalyseerd zijn. Op basis van vijf criteria is vervolgens een totaalscore gegenereerd die wordt weergegeven in t=Tabel 4.

“Voorzieningen voor extra kwetsbare personen zijn niet mogelijk in verband met de ligging ten opzichte van het spoor. Dit houdt in dat er geen ziekenhuizen, kinderdagverblijven, bejaardentehuizen etc. gerealiseerd kunnen worden in de koepelgevangenis” (Rijksvastgoedbedrijf, 2016, p. 34).

“Indien onderwijsgebouwen worden gerealiseerd, dan is een akoestisch onderzoek nodig, aangezien dit geluidsgevoelige objecten zijn” (Rijksvastgoedbedrijf, 2016, p. 35).

Arnhem maakt volgens het Rijksvastgoedbedrijf deel uit van één van de negen ‘stedelijke regio’s met een concentratie van topsectoren’. “Hierbij worden Health Valley’ in en rond Arnhem-Nijmegen genoemd en ‘mode en design’ in Arnhem als onderdeel van de aanwezige topsector ‘Creatieve industrie” (Rijksvastgoedbedrijf, 2016).

Conclusies

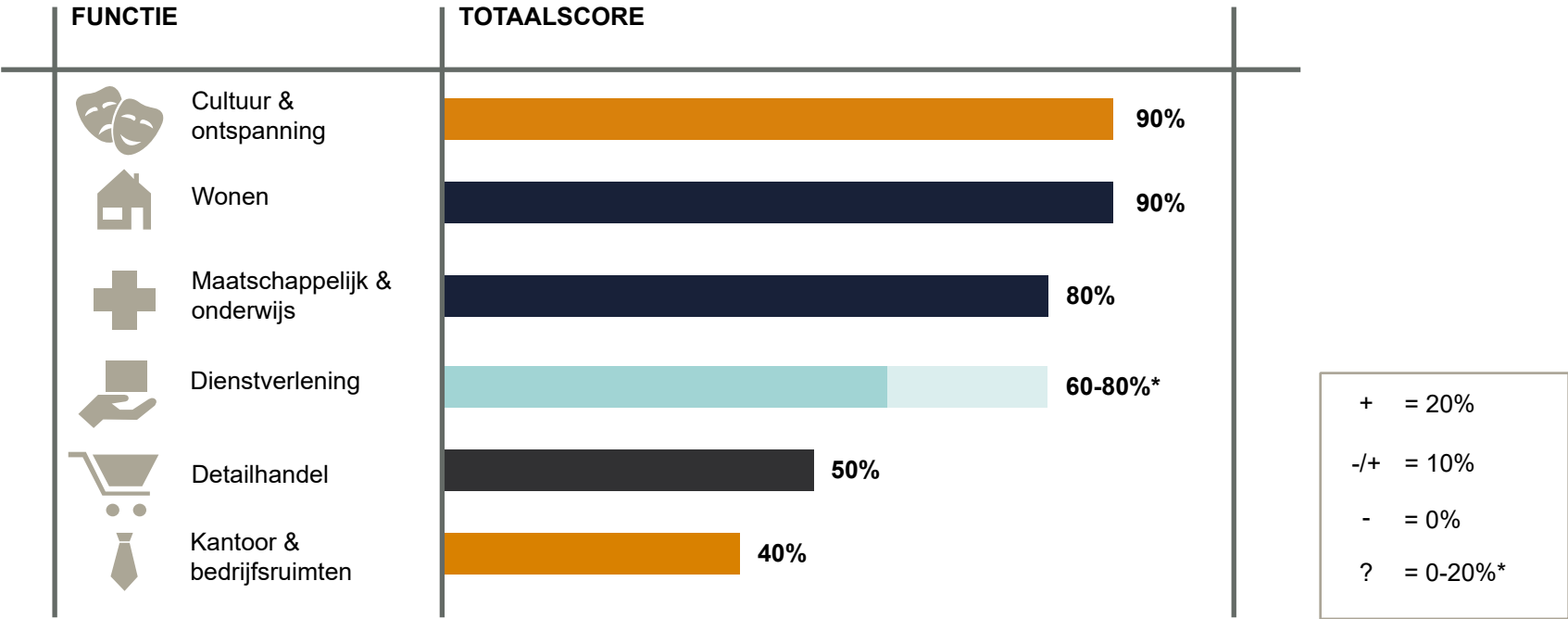
Op basis van de gegevens uit Tabel 3 en 4 kan bij de herbestemming het best uitgegaan worden van de volgende functies:

- Cultuur en ontspanning
- Wonen
- Maatschappelijk en onderwijs

Gezien de omvang van het complex is het onwaarschijnlijk dat één functie het totale complex zal vullen. In het visiedocument zal dan ook gekeken worden naar een mix van deze functies. Naast de functie staan de kernbegrippen energie-neutraal en innovatie centraal bij de herbestemming.

FUNCTIE	BELEIDSMATIG PASSEND	MARKTPOTENTIE	GESCHIKTHEID GEBOUW	LOCATIE	MILIEUKUNDIG PASSEND
 Kantoor	-	-	-/+	-/+	+
 Maatschappelijk & onderwijs		+	-/+	+	-/+
 Detailhandel	-/+	-	+	-	+
 Dienstverlening	+	?	+	-	+
 Cultuur & ontspanning	+	+	-/+	+	+
 Wonen	+	+	-/+	+	+

Tabel 3. Analyse potentie functies vanuit Rijksvastgoed.



Tabel 4. Totaalscore per functie.

Literatuurlijst

Actueel Hoogtebestand Nederland. (2017). *Hoogtekaart Wilhelminastraat 16, 6812 CW Arnhem*. Geraadpleegd op 21 oktober 2017, van <https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer/>

Basisregistratie Topografie (BRT). (2017). *Ruimtelijke plannen Wilhelminastraat 16*. Geraadpleegd op 19 oktober 2017, van <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?postcode=6812CW&huisnummer=16>

Gemeente Arnhem. (2003). *Parkeernormen*. Gedownload op 15 december 2017, van http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Arnhem/111142/111142_1.html

Gemeente Arnhem. (2011). *Geluidskaarten per wijk*. Geraadpleegd op 21 oktober 2017, van https://www.arnhem.nl/Inwoners/wonen_en_milieu/Lucht_en_geluid/Geluid/geluidskaarten_voor_heel_arnhem/geluidskaarten_per_wijk

Gemeente Arnhem. (2015). *Wijkprofielenboek*. Gedownload op 7 januari 2018, van https://www.arnhem.nl/stad_en_wijken/onderzoek_en_cijfers/onderzoek_en_cijfers

Kadaster CC-BY. (2017). *Map data Wilhelminastraat 16*. Geraadpleegd op 18 oktober 2017, van www.pdokviewer.pdok.nl

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2014). *Referentiekaartendetails Leefbaarometer*. Geraadpleegd op 19 oktober 2017, van <http://www.leefbaarometer.nl/kaart/?indicator=0&schaalniveau=0&periode=0&referentiekaart=1&locatie=wilhelminastraat+16%2C+arnhem&latitude=&longitude=#kaart>

Rijksvastgoedbedrijf. (2017). *Marktconsultatie Penitentiaire Inrichting 'De Berg' Koepelgevangenis: Bijlage 6 Planologische verkenning Wilhelminastraat 12-16 Arnhem. Biedboek bijlage 6*. Geraadpleegd op 19 oktober 2017, van <https://www.biedboek.nl/nl/realestate/view/78/wilhelminastraat-16-te-arnhem>

Figurenlijst

De figuren: 14, 23, 24, 25, 26, 35 en 36 zijn eigen werk.

De figuren: 30, 31, 32, 33, 34, 37, 38, 39, 40, 41 en 44 zijn grotendeels eigen werk. De achtergrond van deze figuren is overgenomen van: Snazzy maps. (2017). *Wilhelminastraat 16* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 18 oktober 2017, van <https://snazzymaps.com/style/8097/wy>

Figuur 1. Kadaster. (2017). *Topotijdreis Lombok 1880*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 18 oktober 2017, van <http://www.topotijdreis.nl/>

Figuur 2. Kadaster. (2017). *Topotijdreis Lombok 1890*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 18 oktober 2017, van <http://www.topotijdreis.nl/>

Figuur 3. Kadaster. (2017). *Topotijdreis Lombok 1910*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 18 oktober 2017, van <http://www.topotijdreis.nl/>

Figuur 4. Kadaster. (2017). *Topotijdreis Lombok 1940*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 18 oktober 2017, van <http://www.topotijdreis.nl/>

Figuur 5. Kadaster. (2017). *Topotijdreis Lombok 1960*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 18 oktober 2017, van <http://www.topotijdreis.nl/>

Figuur 6. Kadaster. (2017). *Topotijdreis Lombok 1980*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 18 oktober 2017, van <http://www.topotijdreis.nl/>

Figuur 7. Kadaster. (2017). *Topotijdreis Lombok 2000*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 18 oktober 2017, van <http://www.topotijdreis.nl/>

Figuur 8. Kadaster. (2017). *Topotijdreis Lombok 2016*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 18 oktober 2017, van <http://www.topotijdreis.nl/>

Figuur 9. Rijksvastgoedbedrijf. (2016). *Marktconsultatie Penitentiaire inrichting 'De Berg' Arnhem* (Bijlage 5 foto's). Gedownload op 25 oktober 2017, van <https://www.biedboek.nl/nl/realestate/view/78/wilhelminastraat-16-te-arnhem>

Figuur 10. Rijksvastgoedbedrijf. (2016). *Marktconsultatie Penitentiaire inrichting 'De Berg' Arnhem* (Bijlage 5 foto's). Gedownload op 25 oktober 2017, van <https://www.biedboek.nl/nl/realestate/view/78/wilhelminastraat-16-te-arnhem>

Figuur 11. Rijksvastgoedbedrijf. (2016). *Marktconsultatie Penitentiaire inrichting 'De Berg' Arnhem* (Bijlage 5 foto's). Gedownload op 25 oktober 2017, van <https://www.biedboek.nl/nl/realestate/view/78/wilhelminastraat-16-te-arnhem>

Figuur 12. Hollandluchtfotografie. (z.d.). *Luchtfoto koepelgevangenis in Arnhem* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 25 oktober 2017, van https://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/binaries/medium/content/gallery/rijksvastgoedbedrijf/content-afbeeldingen/vastgoed/arnhem-wilhelminastraat-16-koepel-pi-de-berg/arnhem-wilhelminastraat-16-koepel-pi-de-berg-bron-hollandluchtfotografie-dsc_5320-10mb.jpg

Figuur 13. Rijksvastgoedbedrijf. (2016). *Marktconsultatie Penitentiaire inrichting 'De Berg' Arnhem* (Bijlage 5 foto's). Gedownload op 25 oktober 2017, van <https://www.biedboek.nl/nl/realestate/view/78/wilhelminastraat-16-te-arnhem>

Figuur 15. Rijksvastgoedbedrijf. (2016). *Marktconsultatie Penitentiaire inrichting 'De Berg' Arnhem* (Bijlage 5 foto's). Gedownload op 25 oktober 2017, van <https://www.biedboek.nl/nl/realestate/view/78/wilhelminastraat-16-te-arnhem>

Figuur 16. Rijksvastgoedbedrijf. (2016). *Marktconsultatie Penitentiaire inrichting 'De Berg' Arnhem* (Bijlage 6 Planologische analyse). Gedownload op 25 oktober 2017, van <https://www.biedboek.nl/nl/realestate/view/78/wilhelminastraat-16-te-arnhem>

Figuur 17. Rijksvastgoedbedrijf. (2016). *Marktconsultatie Penitentiaire inrichting 'De Berg' Arnhem* (Bijlage 6 Planologische). Gedownload op 25 oktober 2017, van <https://www.biedboek.nl/nl/realestate/view/78/wilhelminastraat-16-te-arnhem>

Figuur 18. Rijksvastgoedbedrijf. (2016). *Marktconsultatie Penitentiaire inrichting 'De Berg' Arnhem* (Bijlage 5 foto's). Gedownload op 25 oktober 2017, van <https://www.biedboek.nl/nl/realestate/view/78/wilhelminastraat-16-te-arnhem>

Figuur 19. Rijksvastgoedbedrijf. (2016). *Marktconsultatie Penitentiaire inrichting 'De Berg' Arnhem* (Bijlage 5 foto's). Gedownload op 25 oktober 2017, van <https://www.biedboek.nl/nl/realestate/view/78/wilhelminastraat-16-te-arnhem>

Figuur 20. Rijksvastgoedbedrijf. (2016). *Marktconsultatie Penitentiaire inrichting 'De Berg' Arnhem* (Bijlage 5 foto's). Gedownload op 25 oktober 2017, van <https://www.biedboek.nl/nl/realestate/view/78/wilhelminastraat-16-te-arnhem>

Figuur 21. Rijksvastgoedbedrijf. (2016). *Marktconsultatie Penitentiaire inrichting 'De Berg' Arnhem* (Bijlage 5 foto's). Gedownload op 25 oktober 2017, van <https://www.biedboek.nl/nl/realestate/view/78/wilhelminastraat-16-te-arnhem>

Figuur 22. Rijksvastgoedbedrijf. (2016). *Marktconsultatie Penitentiaire inrichting 'De Berg' Arnhem* (Bijlage 5 foto's). Gedownload op 25 oktober 2017, van <https://www.biedboek.nl/nl/realestate/view/78/wilhelminastraat-16-te-arnhem>

Figuur 27. Hollandluchtfotografie. (z.d.). *Luchtfoto koepelgevangenis in Arnhem* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 25 oktober 2017, van https://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/binaries/medium/content/gallery/rijksvastgoedbedrijf/content-afbeeldingen/vastgoed/arnhem-wilhelminastraat-16-koepel-pi-de-berg/arnhem-wilhelminastraat-16-koepel-pi-de-berg-bron-hollandluchtfotografie-dsc_5320-10mb.jpg

Figuur 28. Rijksvastgoedbedrijf. (2016). *Marktconsultatie Penitentiaire inrichting 'De Berg' Arnhem* (Bijlage 5 foto's). Gedownload op 25 oktober 2017, van <https://www.biedboek.nl/nl/realestate/view/78/wilhelminastraat-16-te-arnhem>

Figuur 29. Rijksvastgoedbedrijf. (2016). *Marktconsultatie Penitentiaire inrichting 'De Berg' Arnhem* (Bijlage 5 foto's). Gedownload op 25 oktober 2017, van <https://www.biedboek.nl/nl/realestate/view/78/wilhelminastraat-16-te-arnhem>

Figuur 42. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2014). *Referentiekaart Leefbaarometer* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 19 oktober 2017, van <http://www.leefbaarometer.nl/kaart/?indicator=0&schaalniveau=0&periode=0&referentiekaart=1&locatie=wilhelminastraat+16%2C+arnhem&latitude=&longitude=#kaart>

Figuur 43. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2014). *Referentiekaart Leefbaarometer details* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 19 oktober 2017, van <https://www.leefbaarometer.nl/kaart/?indicator=0&schaalniveau=0&periode=0&referentiekaart=1&locatie=wilhelminastraat+16%2C+arnhem&latitude=&longitude=#kaart/details>

Tabellenlijst

Alle tabellen (1 tm 4) zijn eigen werk. De informatie die wordt weergegeven in deze tabellen is afkomstig van: Rijksvastgoedbedrijf. (2016). *Marktconsultatie Penitentiare Inrichting 'De Berg' Koepelgevangenis: Bijlage 6 Planologische verkenning Wilhelminastraat 12-16 Arnhem. Biedboek bijlage 6*. Geraadpleegd op 19 oktober 2017, van <https://www.biedboek.nl/nl/realstate/view/78/wilhelminastraat-16-te-arnhem>

BIJLAGE VOORONDERZOEK SHAREHOLDERS

3.

3.1. INLEIDING

Het uitgangspunt van Vooronderzoek deel 3 Shareholders is het beantwoorden van deelvraag:

Hoe kunnen belanghebbende shareholders betrokken worden bij de nieuwe functie-invulling van koepelgevangenis 'De Berg' te Arnhem?

Via onderstaande stappen worden de belanghebbende shareholders van de koepelgevangenis te Arnhem in kaart gebracht en meegenomen in de vorming van de conclusies van het Visiedocument.

Shareholdersanalyse

Een shareholdersanalyse is een onderzoek naar mogelijke shareholders en eindgebruikers die bij het herbestemmingsproject koepelgevangenis van toepassing zijn. De analyse wordt uitgevoerd volgens de 3 B's (Bedoeling, Belang en Bijdrage) en de shareholders worden verdeeld in de 4 P's (Pijlers, Participanten, Partners en Publiek): (HAN, 2017)

- Dit is een basis voor de selectie van respondenten die geïnterviewd zullen worden en de inhoud van de interviews die met de shareholders en eindgebruikers worden gehouden binnen dit onderzoek;

Interviews

Voorafgaand aan de uitnodiging van respondenten is een interviewgide (van der Wiele, 2016) met vragen opgesteld, verdeeld over de kernwaarden *Functies* en *Waarden*.

Transcripties

De transcripties zijn in geheel opgenomen in dit document. In totaal zijn er 7 officiële expertinterviews afgenomen bij verschillende shareholders. Er zijn afsluitend een aantal losse citaten van overleg en werkbesprekingen opgenomen.

Vanwege privacy redenen en gevoelige informatie zijn de geïnterviewden geanonimiseerd en marktpartijen en bedrijven niet bij naam genoemd in de uitwerking. Geanonimiseerde partijen zijn benoemd tussen enkele aanhangstekens (Scribbr, 2017).

De uitwerking van de transcripties wordt onderscheiden in de volgende layout stijlen met bijhorende betekenis:

Dikgedrukt: Vragen Interviewgide

Cursief: Antwoorden geïnterviewden

Regulier: Doorvragen interviewers

Tevens zijn als slot losse interessante citaten opgenomen die een aanvulling vormen op de volgende stap: Coderen.

Sommige vragen zijn niet of onvolledig beantwoord door de geïnterviewden. Deze vragen zijn beantwoord met: "-". Redenen hiervoor zijn: Tijdgebrek, onvoldoende expertise of géén mening. De interviewgide is in alle gevallen tijdig verstrekt aan de respondenten zodat zij voldoende tijd hadden om zich voor te bereiden op het interview.

Tijdens het coderen is voldoende draagvlak gevonden voor vorming van de conclusies van het onderdeel invulling van het Visiedocument voor casus koepelgevangenis.

Coderen

Bij deze vorm van kwalitatief onderzoek worden de belangrijke en relevante uitspraken uit de transcripties gehaald en gecodeerd. Aan de antwoorden worden codes toegewezen. Op deze wijze komt een overzicht tot stand van de respondenten die een soortgelijk antwoord hebben gegeven. Ook de tegenstrijdige antwoorden komen op deze wijze in beeld. Om de codering in beeld te brengen is de tekst in kleuren gearceerd. De gearceerde transcripties zijn niet opgenomen in de bijlage. Coderen wordt gedaan volgens semi-gestructureerde wijze bij kwalitatieve interviews (Scribbr, 2017).

Conclusies

Voor de vorming van de conclusies worden de uitspraken van de respondenten per code gegroepeerd en onverdeeld in de kernwaarden

Vervolgens zijn er verbanden gelegd per conclusies en zijn deze met bijbehorende uitspraken beschreven.

Aansluitend volgt de discussie. Hierin staan de volgende vragen centraal:

- Wat is wel en niet onderzocht?
- Hoe betrouwbaar is het onderzoek?
- Wat heeft aanvullend onderzoek nodig?

De conclusies van dit document leveren tezamen met het vooronderzoek monumentale penitentiaire instellingen (hierna te noemen: PI's) en het vooronderzoek koepelgevangenis te Arnhem. De input voor het visiedocument.

De analyse wordt uitgevoerd volgens de 3 B's (Bedoeling, Belang en Bijdrage) en de shareholders worden verdeeld in de 4 P's (Pijlers, Partici-
panten, Partners en Publiek): (HAN, 2017)

Shareholdersmatrix

Onderdeel	Shareholder	Bedoeling	Belang	Bijdrage
Publiek	Omwonenden • Klankbordgroep koepel-gevangenis Lombok (Wijkbewoner A & B)	Nieuwe, levendige functie koepel waarbij wijk betrokken wordt en nieuwe doelgroepen.	• Géén extra parkeerbehoefte • Creatieve innovatieve functie (Mode) • Doorstroom naar luxe (llb) woningen • Bouwhoogte niet hoger dan gevangenismuur • Géén geluidsoverlast nieuwe functie • Openheid terrein • Behoud of verhoging waarde woonmarkt omgeving	Negatief: • (Verenigd) bezwaar maken tegen herbestemming. • Slechte PR/ media aandacht herbestemming Positief: • Eindgebruiker worden van de koepelgevangenis
	Bedrijven bedrijventerrein 'Arnhems Buiten' • Stichting Kiemt • Bedrijven (DNV GL, DNV KEMA, TenneT, DEKRA en NRG)	Verbinding 'Arnhems Buiten' en de koepelgevangenis om leegstand van beiden objecten te voorkomen.	• Verkrijgen van werkruimte tegen lage huur • Verbinding met koepelgevangenis	Positief: • Ondernemers/ kennis (energie) op locatie brengen • Een boost aan de wijk economie geven door combinatie herbestemming van objecten
Publiek	Omwonenden Klanbordgroep Lombok	Nieuwe, levendige functie koepel waarbij wijk betrokken wordt		

Onderdeel	Shareholder	Bedoeling	Belang	Bijdrage
Pijlers	Gemeente Arnhem	Géén leegstand koepelgevangenissen, zo snel mogelijk verkoop en doorontwikkeling, boost voor wijkeconomie Lombok.	- Het positief stimuleren van de wijk Lombok. Géén leegstand koepelgevangenissen - Géén extra parkeerbehoefte - Verkeersoplossing Oranjestraat - Connectie bedrijventerrein 'Arnhems Buiten' - Creativiteit, productiviteit koepel - PR voor koepelgevangenissen t.b.v. herbestemming - Één eigenaar terrein, géén splitsing eigendom - Cultuur en ontspanning functie - Nieuwe functie contactarm met wijk - Eigenaar met wijk betrokken - Tijdelijke invulling vóór permanente invulling	Positief: - Goedkeuring wet- en regelgeving voor herbestemming project, verstrekking omgevingsvergunning - Financiering tijdelijke invulling koepelgevangenissen. - Zicht op mogelijke functie en opbrengst Koepelgevangenissen. Negatief: 'Over de muur' principe, ieder z'n eigen expertise en hierdoor géén integrale samenwerking partijen (Bron EHBH p. 21) - Waardecreatie rondom cultureel erfgoed lage prioriteit geven.
	Rijksvastgoedbedrijf	Verkoop en doorontwikkeling van koepelgevangenissen	- Zo snel mogelijk verkoop van de koepelgevangenissen. - Connectie bedrijventerrein 'Arnhems Buiten' - Woon/cultuur en ontspanning/ bedrijven/ dienstverlening functie - Mix van functies, creatief - Niet participeren in herontwikkeling - Koper moet onderhoudskosten kunnen dragen. - Groen stedelijk gebied omgeving Koepelgevangenissen	Positief: - Versoepeling sloop/behoud monumentale delen Negatief: - Niet bereid zijn om procedures en regels omtrent verkoop herbestemming te versoepelen. Niet open staan voor nieuwe ideeën.
	Belegger	Maximale verhuurwaarde en opbrengst terrein	- Opbrengst residuele waarde m² BVO terrein - Rendementsbeleggingen in gespreide fysieke zaken (vastgoed, valuta, goud/zilver), géén bankzaken	Positief: Investering herbestemming vanuit projectontwikkelaar
	Project(her)ontwikkelaar	Ontwikkelpotentie vinden en beleggers vinden	- Opbrengst residuele waarde m² BVO terrein/ 'Backward Pricing' - Huurder/verhuurder vinden voor terrein t.b.v. residuele waarde - Partijen vroeg betrekken in herbestemming	Positief: Beleggers (fondsen, banken, verzekersmaatschappijen) vinden voor financiering herbestemming

Onderdeel	Shareholder	Bedoeling	Belang	Bijdrage
Participanten	Curator bedrijventerrein 'Arnhems Buiten'	Tijdelijk beheren van naastgelegen voormalige KEMA terrein	- Voormalig KEMA terrein (financiële) boost geven - Betrekking voormalig KEMA terrein in herbestemming	Positief: Terrein ten dienste van herbestemming (belemmeringen/ sloopmogelijkheden)
	Tijdelijke bezetting	(Bemiddeling) Tijdelijke bezetting Koepelgevangenis waarbij omwonenden betrokken worden.	- Reuring koepel, gebruiker centraal stellen, wijk betrekken - Aanwezige voorzieningen gevangenis benutten 'Gevangenisgevoel' weghalen uit gevangenis	Positief: Voormalige partijen tijdelijke bezetting vestigen in Koepelgevangenis
Partners	Provincie Gelderland	- Ontwikkeling provincie op basis van masterplan (duurzaamheid, energieopwekking, stedelijke ontwikkeling) - Verkoop en doorontwikkeling van koepelgevangenis	- Duurzaamheid/ energieopwekking - Groen/water ontwikkeling (ecologische verbinding Veluwe/Rijn) - Clustering bedrijven die streven naar innovatie en internationalisatie	Positief: - Subsidies - Géén belemmering verstrekking vergunning
	Rijksdienst Cultureel Erfgoed	Adviserende rol bij betrokken partijen met onvoldoende kennis over herbestemming van cultureel erfgoed voor waarborging cultuurhistorische waarden stad.	- Sociale waarden versterken koepelgevangenis, volgend door economische en cultuurhistorische waarden. - Bewustwording tot stand brengen bij betrokken partijen over het cultureel erfgoed van de koepelgevangenis. - Duurzame energieopwekking in koepel - Mix van functies - RCE en alle betrokken partijen in vroeg stadium betrekken in herbestemming	Positief: - Advies/ informatie geven over het cultureel erfgoed van de Koepelgevangenis - Advies/ informatie geven van succesvolle referentieprojecten en de samenhang met de herbestemming van de Koepelgevangenis
	Architect	Ontwerp maken voor nieuwe functie Koepelgevangenis	- Behoud/ versterking cultuurhistorische waarden en ruimtelijkheid met innovatieve nieuwe functie. - Creatief werk/woon platform - Betrokken partijen vroeg betrekken in herbestemming - Huidige functie(s) analyseren voor doorontwikkeling nieuwe functie(s) - Eindgebruiker belangrijkste shareholder	Postief: Stedenbouwkundig en bouwkundig ontwerp in relatie met omwonenden.

Tabel 1. Shareholdersmatrix.

3.3. RESPONDENTENLIJST

Onderstaande respondentenlijst vermeldt (chronologisch) uit welke sector/branche de shareholders met codes A t/m G behoren (Tabel 2). De losse citaten vallen onder de codes H t/m J. Deze codering middels letters is aangebracht vanwege privacy redenen.

Code	Respondent
A	Werknemer Architectenbureau
B	Werknemer Rijksdienst Cultureel Erfgoed
C	Werknemer Financieel Adviesbureau
D	Werknemer Gemeente Arnhem
E	Wijkbewoner 1
F	Werknemer Rijksvastgoedbedrijf
G	Wijkbewoner 2
J	Adviseur Cultuur en creatieve industrie Gemeente Arnhem

Tabel 2. Respondentenlijst.

Voorafgaand aan de uitnodiging van respondenten is een interviewguide (van der Wiele, 2016) met vragen opgesteld (Tabel 3). De vragen zijn gebaseerd op de thema's behorende bij de kernwaarden *Functies* en *Waarden*.

De transcripties worden in zijn geheel opgenomen in het vooronderzoek. In totaal zijn er zeven officiële expertinterviews afgenomen bij verschillende shareholders. Opvolgend na de transcripties zijn enkele losse citaten van overleggen en werkbesprekingen opgenomen. De transcripties worden verstrekt aan de respondenten zodat er goedkeuring omtrent de inhoud gegeven kan worden voordat ze worden opgenomen in het onderzoek.

Uitwerking

De uitwerking van de transcripties wordt onderscheiden in de volgende layout stijlen met bijhorende betekenis:

Dikgedrukt: Vragen Interviewguide

Cursief: Antwoorden geïnterviewden

Regulier: Doorvragen interviewers

Tevens zijn als slot losse interessante citaten opgenomen die een aanvulling vormen op de volgende stap: Coderen.

Sommige vragen zijn niet of onvolledig beantwoord door de geïnterviewden. Deze vragen zijn beantwoord met: "-". Redenen hiervoor zijn: Tijdgebrek, onvoldoende expertise of géén mening. De interviewguide is in alle gevallen tijdig verstrekt aan de respondenten zodat zij voldoende tijd hadden om zich voor te bereiden op het interview.

Kernwaarde	Vragen
Functies - Gebouwen - Infrastructuur - Milieukwaliteit - Rijksmonumentale status - Financiële haalbaarheid	- Hoe kijkt u aan tegen de rijksmonumentale status en het behoud van cultuurhistorische waarden tegenover ingrepen t.b.v. de nieuwe functie? - Wat vindt u belangrijk met betrekking tot de infrastructuur rondom de Koepelgevangenis (sluiproute oplossing, extra parkeerplekken)? - Welke aandachtspunten zijn er volgens u met betrekking tot milieukwaliteitsverbetering (geluidsoverlast, bodem, lucht, groen) binnen de herbestemming? - Wat vindt u belangrijk in de financiële haalbaarheid van de herbestemming van de Koepelgevangenis?
Waarden - Herstructurering bedrijfsterreinen - Toerisme - Waardestijging omliggende woningvoorraad - Waardestijging van te herbestemmen onderdelen - Innovatie projecten bedrijfsleven - Positie wijk Lombok manifesteren - Samenhang shareholders - Kwalitatief betere leefomgeving - Buurt/ omwonenden centraal	- Wat vindt u van een herbestemmingscombinatie waarbij herstructurering van het omliggende voormalige KEMA terrein meegenomen wordt? - Wat vindt u een stijging van toerisme in de wijk Lombok? - Hoe kan middels de herbestemming een waardestijging van de omliggende woningvoorraad in de wijk Lombok gerealiseerd worden? - Hoe kunnen innovatieve projecten in het bedrijfsleven middels deze herbestemming bevorderd worden? - Welke shareholders zijn volgens u van grootste invloed en interesse en in welke fase van het project komt hun invloed/interesse het meest tot uiting? - Hoe belangrijk vindt u samenhang tussen de shareholders en hoe zou u dit willen vormgeven? - Hoe zou deze herbestemming kunnen bijdragen aan een kwalitatief betere leefomgeving (cohesie wijkbewoners, veiligheid, sociaal gewenst gedrag, cultuurimpuls, gezondheid) volgens u?
Afbreken gesprek	- Welke nieuwe functie(s) zou u aanbevelen? - Heeft u zelf nog aanvullingen, opmerkingen of vragen?
Opnemen gesprek	

Tabel 3. Interviewguide.

Transcriptie Interview 1 van 7	
	Datum: 3 oktober 2017/ 5 december 2017 Locatie: Architectenbureau te Eindhoven Duur interview: [41:13] Geïnterviewde: Werknemer A, 50'er Interviewer: Lynn Hannewijk & Jordy Spijkerbosch Transcript auteur: Lynn Hannewijk
Functies	Interviewer: Hoe kijkt u aan tegen de rijksmonumentale status en het behoud van cultuurhistorische waarden tegenover ingrepen t.b.v. de nieuwe functie? A: Als je puur gaat conserveren dan moet je dus gemeentelijke instanties zoeken die het van jou overnemen. A: Daarom met rijksmonumenten werk je veel sterker met de residuele waarden. Wat kan ik aan waarde toevoegen? Wat heeft dat voor commerciële waarden? Wat kost het om daar te komen? Interviewer: Wat vindt u belangrijk met betrekking tot de infrastructuur rondom de Koepelgevangenis (sluiproute oplossing, extra parkeerplekken)? A: Ik kan me voorstellen dat als jullie een bepaalde functieverandering in je hoofd hebt, dan kan ik daar iets meer over vertellen? *Uitleg A: Wat je bij infrastructuur zou moeten regelen is dat al die functies op die plek goed bereikbaar zijn en dat ze geen last hebben van elkaar. Stel dat je bij culturele instellingen een dag hebt dat er veel mensen komen. Niet ongebruikelijk. Dan komen er duizend auto's, waar staan die dan, hebben de bewoners er last van? Infrastructuur is volgens mij toch meer een praktisch ding. Wat voor functies heb ik in het gebouw, wat levert dat voor beweging op? Hoe kan ik er voor zorgen dat die bewegingen elkaar niet steeds kruisen? Interviewer: Welke aandachtspunten zijn er volgens u met betrekking tot milieukwaliteitsverbetering (geluidsoverlast, bodem, lucht, groen) binnen de herbestemming? A: Het is niet alleen het gebouw zelf maar ook de omgeving. Dat vind ik ook al een milieukwestie. Past een gebouw of de functie van een gebouw in de omgeving? Elk punt van milieu zou je moeten aangrijpen om daar iets mee te doen. Dus dat is natuurlijk geluid, wat denk je als er een popconcert in die koepel wordt gegeven en je zet daar allemaal huisjes omheen, dan mag er géén geluid naar buiten, maar stel dat je een vioolconcert geeft dan mag er ook géén geluid naar buiten. Maar dat vind ik niet het enige. Het kan ook zijn dat een park heel goed in zo'n buurt past. En wat doe je met de energie in zo'n gebouw? Dus wat doen we met energetische, bouwfysische en geluidstechnische vraagstukken? Interviewer: Wat vind u belangrijk in de financiële haalbaarheid van de herbestemming van de Koepelgevangenis? A: Met zo'n gebouw, omdat het zo'n immens groot gebouw is, heel veel volume, zul je altijd onderweg moeten kijken: Hoe kan ik waarde toevoegen? Hoe kan ik de aankoop-waarde ook in beleggingsachtige bewoordingen waarde kan toekennen? Als ik er géén waarde aan kan toekennen dan koop ik een enorme hoop kuubs waar ik niks mee kan. Hoe kan ik dan ooit de investering terugverdienen. Interviewer: Dus eigenlijk de terugverdientijd?

Functies	A: Ja, of wat ik dan noem, je kunt ook zeggen: Hoeveel meters heeft dat gebouw? Wat kan ik met die meters doen? Interviewer: Als in bruto vloeroppervlak? A: Ja, of verhuurbaar oppervlak of gebruiksoppervlak. In een woning hebben we het vaak over gebruiksoppervlak en bij kantoren hebben we het over verhuurbare meters. Vvo of gbo. Nou in zo'n gebouw zul je merken dat er een stuk inefficiëntie in zit, dat gaat er allemaal af. Dan hou je over bruikbare vierkant meters voor je PvE. Dan moet je daar ook nog iemand voor vinden die daar huur voor wilt betalen, als voorbeeld. Nou als die huur betaalt wordt, dan heeft dat een beleggingswaarde. De BAR, bruto aanvangsrendement maal de huurwaarde, de huuropbrengst. Dan heb je de investeringswaarde. Als je de investeringswaarde hebt, maar je moet het verbouwen, dat kost geld, dan ga je dat er aftrekken van de investeringswaarde. Dan trek je al kosten voor de adviseurs, onderzoeken noem maar op er af, uiteindelijk hou je dan over wat ik noem de residuele waarde van het gebouw. Dat gebouw wil ik hebben als bijvoorbeeld eindbelegger, maar ik wil er alleen voor betalen, voor dat deel van de waarde waarmee ik aan het eind van de rit niet in de problemen kom. Dus, soms gaat het andersom. Dan een rijksgebouwendienst: Nou het gebouw kost 10 miljoen, dan mag je het kopen. Maar het kan best dat het dat nooit opbrengt. Daarom met rijksmonumenten werk je veel sterker met de residuele waarden. Wat kan ik aan waarde toevoegen? Wat heeft dat voor commerciële waarden? Wat kost het om daar te komen? En als ik dat allemaal van elkaar aftrek, dan hou ik eigenlijk over: De waarde die ik voor dat gebouw wil betalen. Oftewel wat is de restwaarde van het gebouw. Interviewer: Dat is precies andersom beredeneerd dan wat wij gewend zijn. A: Ja normaal gesproken doe je dat ook niet. Interviewer: Dus waar het soms op neerkomt is dat Rijksvastgoed een concessie moet doen, omdat het in de praktijk soms nou eenmaal niet haalbaar is wat zij voor een monument willen vragen? A: Dus als zij op voorhand een waarde in hun hoofd hebben dan kun je er ook naartoe rekenen of dit haalbaar is. Maar dan moet je dus die haalbaarheidsstudie helemaal doen in het licht van die startpositie, van de waarde in de startpositie. Kan ik nou als ontwerper of als adviseur zoveel waarde toevoegen dat de beleggingswaarde de startwaarde ook kan opbrengen. En dat is het grootste probleem bij dit soort transformaties. Interviewer: Ja, dat verklaart wel waarom er zoveel stappen en plekken in een plan zitten waarop het spaak kan lopen, want om zo'n hele procedure door te rekenen moet eigenlijk ieder van de shareholders al in beeld zijn en ook hebben aangegeven wat ze willen en kunnen met het object. A: Ja A: Je moet er van uitgaan, een projectontwikkelaar die spaart géén gebouwen. Die is niet op zoek naar gebouwen, die is op zoek naar ontwikkelingspotentie. Er zijn ontwikke-laars die een deel van hun ontwikkelpotentie zelf behouden in belegging, maar dan zijn ze ook belegger. Wij werken bijvoorbeeld voor 'Marktpartij' dit is een ontwikkelaar voor retailprojecten. Als hij een project heel erg mooi vindt dan houdt hij het in zijn eigen ontwikkelingsportefeuille. Maar de grotere institutionele beleggers, die zijn, die moet je geïnteres-seerd maken voor jouw project. En dat doet vanuit de professie vaak een ontwikkelaar. Die kent heel dat veld van beleggers. Nou 'Marktpartij' is een hele grote belegger in Nederland. Daar zitten misschien wel 15 verschillende pensioenfondsen in. Het architectenpensioenfonds zit binnen 'Marktpartij', maar ook het 'Marktpartij' pensioen-fonds. Iedere maand komen daar pensioengelden binnen, die bulken van het geld zeg maar even over het gemak. Daar moeten ze iets mee doen. Nou je weet beleggen in geld brengt niets meer op. Bij de internationale bank
----------	---

Functies	Nederlandse bank myoeten ze geld bijbetalen om het daar te stallen. Dus wat gaan beleggers doen, die zoeken rende-ment en dat spreiden ze. In bijvoorbeeld goud en edelmetalen, maar ook internationale betrekkingen zoals valuta en vastgoed. Dus je moet een belegger vinden die dit een interessant project vindt. En dat doet de ontwikkelaar. Als hij het goed snapt gaat hij niet als tien verschillende deuren. Dat is niet verstandig. A: Het product wat jullie gaan maken, dat moet zo interessant zijn dat de ontwikkelaar zegt: Daar weet ik gewoon een belegger voor. Die staat morgen klaar om het te kopen. A: Het is de praktijk. Hoe denk je dat alle pensioengelden belegd worden. Als jij pensi-oengelden moet uitkeren over vijftig jaar nog. Dan moet je zorgen dat jouw vermogen, daarom is er zoveel loos binnen pensioenfondsen, dat pensioenen worden verlaagd, omdat de rendementen achterblijven. Maar vastgoed is een goed renderende eh, is een goed renderend vak, is een goed renderende branche. Maar we hebben ook gehad in tweeduizendacht, tweeduizendnegen dat het enorm onderuit ging. Gigantisch onderuit ging. Interviewer: Maar dat is natuurlijk ook waarom het gespreid wordt. A: Die portefeuille, het pensioen, portfolio's die worden vaak over meerdere risico's ver-spreid, en één daarvan is vastgoed. A: Financiën zijn vaak een gevolg van de keuzen van de variant. Moet je voorstellen dat je in zo'n koepel een hele grote concertzaal maakt, die is er al bijna. En nou ga je er studio's voor studenten gaan maken van 20 vierkante meter. Dan moet je dus allerlei aanpassingen doen. Allebei hebben ze een totaal verschillende financiële uitwerking maar ook een andere beleggingswaarde. A: Ja misschien wel subsidies, je kunt gerust een balletje opgooien. Stel dat je residueel een paar miljoen tekort komt maar die kunnen allebei geldpotjes aanboren die jullie nog niet weten.
	Interviewer: Wat vindt u van een herbestemmingscombinatie waarbij herstructurering van het omliggende voormalige KEMA terrein meegenomen wordt? In hoeverre zou het betrokken kunnen worden? A: Het ligt waarschijnlijk voor de hand. Ik ben er wel van overtuigd dat het niet echt productief is als je een ding echt op een plek wilt om iedereen in de omgeving die er iets mee te maken zou kunnen hebben, dat kan het zo lastig maken dat je er helemaal niet mee verder komt. Hoe groter je je invloed maakt op de omgeving, hoe meer tegenstellingen je zou kunnen ontmoeten en krijg je het dan nog voor elkaar. Het is natuurlijk wel waar dat niet kijken naar je omgeving is niet zo verstandig, want er kan ook veel bezwaar komen uit de omgeving. Je bouwt niet alleen dat gebouw, je beïnvloedt heel de omgeving voor minimaal 50 jaar. Dus als je zegt, heb ik er iets aan om het KEMA terrein te betrekken, daar moet je heel goed over nadenken. Stel dat het een totaal ander probleem is of van andere orde dan een herbestemming, dan zou ik me er niet zo druk over maken. Want dat zijn enorme herstructureringsvraagstukken in een stad en daarmee zou je kunnen veroorzaken als je alles bij elkaar gaat optellen dat die Koepelgevangenissen over 10 jaar nog niet herbestemd is. Interviewer: Er is bijvoorbeeld een idee om een entree aan de KEMA terrein zijde te realiseren. Het is in bezit van de curator, dat is géén openbare weg. Het zou wel vanuit veel shareholders wenselijk zijn om daar een entree te realiseren. Wat vind u? A: Ik zou dat zeker meenemen in je overwegingen. Als je alleen maar bezwaren ziet dan komt het er ook niet, maar is jouw visie heel erg goed dan zal iedereen dat ook zo zien en vervolgens ga je dat ook oplossen.

Waarden	Interviewer: Wat vindt u een stijging van toerisme in de wijk Lombok? A: Als het een echte stijging is in bewegingen in de wijk. en die ook nog niet gespreid in de wijk plaatsvinden, maar geconcentreerd, dan kan ik me voorstellen dat ze daar een bezwaar tegen hebben. En volgens mij krijg je dat niet opgelost. Het gebouw leeg laten staan is ook geen optie. Oke, het geeft overlast, maar is dat dan heel erg? Interviewer: Hoe kan middels de herbestemming een waardestijging van de omliggende woningvoorraad in de wijk Lombok gerealiseerd worden? A: En dan kom je al heel gauw bij als je dan uiteindelijk een asielzoekerscentrum in dat gebouw zou vestigen en het is een heel groot gebouw. Dan komen er dus heel veel mensen naar toe. En wat voor invloed hebben die nou op de omgeving? Op de leefomgeving? Dat heeft allemaal invloed. Heeft het invloed op de waardeontwikkeling van de particuliere woonhuizen van de buurt? Komt er iets zwartwit gezegd negatiefs in, kan dat de waarde van jouw huis binnen 100 meter daar omheen beïnvloeden. Kan dat de waar-de van de omgeving upgraden? Of downgraden? Interviewer: Hoe kunnen innovatieve projecten in het bedrijfsleven middels deze herbestemming bevorderd worden? A: Als je denkt aan culture ontwikkeling, herbestemming of transformatie, is het enige wat ik me kan voorstellen is dat toeleveranciers in de buurt daar extra plezier van kunnen hebben. Dus zijn er activiteiten, zit er horeca in in die toekomstige functie dan zijn er natuurlijk allemaal toeleveranciers die daar plezier van hebben. Van leegstand heeft niemand plezier. Ik vind het moeilijk om te zeggen dat een komst van een cultureel centrum dan ontstaan er zoveel banen in die stad. Ja er zal vast wel iets ontstaan, maar ik kan me niet zo goed voorstellen dat het bedrijfsleven een boost krijgt door een functieverandering. Hooguit toeleveranciers, horecavoorzieningen, dat zal wel degelijk iets, want je kunt het wel van ver gaan halen. maar als het in de buurt te koop is dan hebben bedrijven daar plezier van. wethouder waar cultuur onder valt, van: Zie je het zitten? Kan het een extra impuls geven aan de naamsbekendheid van de stad? Het is zeker niet ondenkbaar, maar het is niet gemakkelijk. Interviewer: En een economische boost als stad? A: Zeker, er wordt in Eindhoven enorm gepusht in het regionale denken in plaats van dorp en stadsdenken. Als jullie denken die transformatie, die functieverandering kan de stad op de kaart zetten, dan geloof ik daar wel in. Maar dan moet je ook op berstuurlijk niveau communiceren, met de burgemeester, met de wethouder waar cultuur onder valt, van: Zie je het zitten? Kan het een extra impuls geven aan de naamsbekendheid van de stad? Het is zeker niet ondenkbaar, maar het is niet gemakkelijk.
	Interviewer: Welke shareholders zijn volgens u van grootste invloed en interesse en in welke fase van het project komt hun invloed/interesse het meest tot uiting? A: Nou in het algemeen durf ik wel te stellen dat ik de gebruiker, de doelgroep, de eindgebruiker altijd een hele belangrijke shareholder vindt. Wie is straks happy met dat gebouw? Interviewer: Ja, en de gemeente lijkt me ook essentieel. A: Ja, zeer essentieel.

Waarden	Interviewer: En de omwonenden? A: <i>Ook, ja ja.</i> Interviewer: Hoe staan zij er in? Want ik vind het zelf onduidelijk, wat is hun invloed? Want ik vind het onduidelijk, Ik zou zeggen, omwonenden kunnen bezwaar maken. Hoe ziet u dat? Hebben zij veel invloed en waarom? A: <i>Eh, ja, omdat omwonenden zullen kijken naar of de nieuwe functies in zo'n gebouw invloed hebben op hun omgeving.</i> A: <i>Het kan. Ik denk dat alle partijen die je nodig hebt om dit te realiseren, dat die bij voorkeur al in beeld moeten zijn, maar dat hoeft niet iedereen te zijn. De eindbelegger, die heb je bijvoorbeeld niet nodig. Maar het is niet handig als je helemaal niet weet of er überhaupt een eindbelegger voor te vinden is. En de ontwikkelaar, een goeie professionele ontwikkelaar, die kent alle eindbeleggers.</i> Interviewer: Hoe belangrijk vindt u samenhang tussen de shareholders en hoe zou u dit willen vormgeven? A: <i>Shareholders moet je altijd serieus nemen, daar begint het mee. Maar dan moet je ook eerlijk zijn, als er nadelen zijn dan moet je deze ook noemen. Maar als er voordelen zijn moet je ook benoemen. In ons vak heb je veel shareholders. Shareholders melden zich altijd. Je moet opletten dat de shareholder met de grootste mond ook de meeste aandacht krijgt. Je moet dus goed opletten dat als je met shareholders aan de slag gaat dat je al die argumenten probeert objectief wegen. Want je hebt ook shareholders die een grote mond hebben, maar dat dit niet extra gaat wegen. Ik ben er voor om alle shareholders te betrekken, maar het niveau van betrokkenheid, daar moet je voor opletten?</i> Interviewer: Zou het een idee zijn om alle shareholders bij elkaar aan tafel te zetten? A: <i>Dat kan, maar dit vraagt wel vergadertechnieken. Plenair zou je in ieder geval de communicatie moet doen. Als je plannen presenteerd met projecten en noem maar op dan is het natuurlijk het beste als je dat in één keer doet naar alle shareholders.</i> Interviewer: Hoe zou deze herbestemming kunnen bijdragen aan een kwalitatief betere leefomgeving (cohesie wijkbewoners, veiligheid, sociaal gewenst gedrag, cultuurimpuls, gezondheid) volgens u? A: <i>Je kunt aannemenlijk maken dat leegstand tot verpaupering van de wijk leidt, en dat heeft altijd invloed op het vastgoed. Bij herbestemming en transformatie dit een positieve waarde heeft voor de omgeving. Vooral onveiligheid in de buurt, is dat dan wat je wilt? Dus de waardevermeerdering is moeilijk in geld uit te drukken, maar het is wel degelijk uit te drukken.</i>
	Interviewer: Welke nieuwe functie(s) zou u aanbevelen? A: <i>Dat kan zijn asielzoekers of er een concertzaal van maken, wie weet. Maar je moet altijd nadenken over de eindbestemming. Wat ga ik aan het eind van het hele traject met dit gebouw doen? Stel dat een gemeente al jaren een aantal culturele instellingen niet kan helpen, omdat ze géén gebouwen hebben, en er komt ineens zo'n gebouw leeg. Dat kan enorme oplossingen bieden voor de gemeente. Dan is de gemeente een hele belangrijke shareholder geworden. Maar als de gemeente zegt: Ja, ik hoef dat gebouw niet, en de provincie wil het ook niet en het rijk wil het kwijt. Ja, misschien moet je dan wel een commerciële functie bedenken.</i>

Algemeen	Interviewer: En is het dan aannemelijk dat de gemeente in een situatie, zoals die net geschetst is, soepeler met het veranderen van zo'n bestemmingsplan, omdat ze zelf al besloten hebben dat ze het niet willen hebben. A: <i>Ja, je kan wel dan rekenen op medewerking van de gemeente, omdat zij zelf ook wel weten dat leegstand géén optie zijn.</i> A: <i>De eindbestemming is belangrijk. Welke shareholder of mogelijke potentiële shareholder hebben jullie in gedachten om daar bestemming te geven? Wat is de toegevoegde waarde van een leeg gevangenisgebouw naar een toekomstig goed bruikbaar gebouw.</i> Interviewer: Heeft u zelf nog aanvullingen, opmerkingen of vragen? A: <i>Je maakt een deal, maar die deal duurt drie, vier jaar, voordat dat gerealiseerd is, want je moet een bestemming veranderen met mogelijke bezwaren. Je met het helemaal herontwikkelen, transformeren, bouwen en opleveren. Stel dat dat vier jaar duurt wat doodnormaal is. Het kan ook veertien jaar duren, dat jij dan als ontwikkelaar, want al die tijd staat het gebouw leeg en de rente op jouw financieringslasten loopt door want de rente op financiering is niet nul. Dus als jij in die tijdelijkheid daar met de rijksoverheid een deal over kan sluiten. Dan wordt het wel interessant Dan kan er dus een tijdelijke voorziening in, dat is superideaal voor een ontwikkelaar.</i>

Transcriptie Interview 2 van 7	
	Datum: 26 oktober 2017 Locatie: Ruitenberglaan 26 te Arnhem Duur interview: [32:00] Geïnterviewde: Werknemer B Rijksdienst Voor het Cultureel Erfgoed, 50'er Interviewer: Lynn Hannewijk Transcript auteur: Lynn Hannewijk
Functie	Interviewer: Bent u bekend met het project de Koepelgevangenis? <i>B: Nee, ik werk in een andere regio.</i> Interviewer: Hoe kijkt u aan tegen de rijksmonumentale status en het behoud van cultuurhistorische waarden tegenover ingrepen t.b.v. de nieuwe functie? <i>B: Cultuurhistorische waarden zijn heel belangrijk. Elk gebouw heeft een verhaal. Bij de gevangenis in Leeuwarden is dat bijvoorbeeld ook een oorlogsverleden."</i> <i>B: De Eusebiuskerk is een belangrijk landmark van de stad. En toch is er discussie geweest over eventuele sloop vanwege te hoge restauratiekosten. Dat zou in andere steden ondenkbaar zijn. De lift die is ingebracht is een vrije toevoeging en het gebouw heeft nu een toekomst. Ook al is het een zware ingreep. De ingreep wordt dus vooral ook bepaald hoe bewoners en gemeenten hun erfgoed waarderen.</i> Interviewer: Wat vindt u belangrijk met betrekking tot de infrastructuur rondom de Koepelgevangenis? <i>B: Daarvoor weet ik niet genoeg van het project.</i> Interviewer: Welke aandachtspunten zijn er volgens u met betrekking tot milieukwaliteitsverbetering (geluidsoverlast, bodem, lucht, groen) binnen de herbestemming? <i>B: Duurzame energie, niet alleen omdat dit in de toekomst belangrijk is, maar dit zorgt er namelijk ook voor dat de stook/onderhoudskosten omlaag gaan en het project méér financieel haalbaar wordt.</i> <i>Monumenten zijn gebouwen die bewezen hebben dat ze duurzaam zijn" (RCE, z.j)</i> <i>"Een ongeïsoleerd monument mag zijn warmte verliezen, zolang het deze maar opwekt" (Expertlid Joost de Bruijn)</i> 4. Wat vind u belangrijk in de financiële haalbaarheid van de herbestemming van de Koepelgevangenis? Hiervoor zou ik BOEI benaderen, zij hebben hier handige rekenmodellen voor die interessant zijn.
	Interviewer: Wat vindt u van een herbestemmingscombinatie waarbij herstructurering van het omliggende voormalige KEMA terrein meegenomen wordt? <i>B: Een mix van functies is positief, (zeker bij een monument van deze omvang) De omgeving en omwonenden daarin betrekken ook.</i> Interviewer: Wat vindt u een stijging van toerisme in de wijk Lombok? <i>B: Daar heb ik te weinig kennis van het project over.</i>

Waarden	Interviewer: Hoe kan middels de herbestemming een waardestijging van de omliggende woningvoorraad in de wijk Lombok gerealiseerd worden? <i>B: De wijk gaat meer leven en wordt aantrekkelijker</i> Interviewer: Hoe kunnen innovatieve projecten in het bedrijfsleven middels deze herbestemming bevorderd worden? <i>B: Géén uitspraak over.</i>
	Interviewer: Welke shareholders zijn volgens u van grootste invloed en interesse en in welke fase van het project komt hun invloed/interesse het meest tot uiting? <i>B: De eindgebruiker, omdat die het gebouw straks in gebruik gaat nemen. Na oplevering.</i> <i>B: Een kartrekker/ regisseur is óók belangrijk. In dergelijke projecten is de gemeente meestal in het begin stadium de regisseur, deze rol kan veranderen naar mate het project vordert. Een project houdt stand (ook na oplevering) als er een regisseur/ kartrekker (partij) is.</i> Interviewer: Welke rol heeft de rijksdienst in een herbestemming? <i>B: Kennisinstituut. De RCE heeft een adviserende rol, maar hoeft niet verplicht meegenomen te worden in dergelijke projecten.</i> Interviewer: In welk stadium moet de RCE instappen? <i>B: In een zo vroeg mogelijk stadium. Een negatief advies omtrent het behoud van cultuurhistorische waarden van het gebouw kan voorkomen worden als de RCE vroeg betrokken wordt.</i> <i>B: Maar ik denk ook dat dit per gemeente verschilt. Amsterdam heeft bijvoorbeeld heel veel kennis in huis op het gebied van cultureel erfgoed, zij hebben de adviserende rol van het RCE minder hard nodig.</i> Interviewer: Hoe belangrijk vindt u samenhang tussen de shareholders en hoe zou u dit willen vormgeven? <i>B: Ik vind dat alle partijen zo vroeg mogelijk betrokken moeten worden in de herbestemming. Bij de Blokhuispoort in Leeuwarden zijn de RCE, maar ook de Provincie betrokken in het proces. De Gemeente wilde in een vroeg stadium gewoon dat het project hen géén geld zou kosten. Toen er meerwaarde gezien werd vanuit de provincie en het RCE werden financieën minder belangrijk en werd overleg mogelijk, vanwege Leeuwarden als culturele hoofdstad van Europa 2018 Het project is nu vooral van de lokale bevolking en buurtinitiatieven. Het was aanvankelijk vooral voor kleine creatieve ondernemers. De Gemeente en BOEI zijn samen eigenaar. Dit project wordt nu als voorbeeldproject gezien op het gebied van herbestemmingen.</i> Interviewer: De gemeente Arnhem heeft géén interesse in het project, hoe komt dit denkt u? <i>B: Ik denk dat dit een kwestie van ambitie is. Dit verschilt per gemeente.</i> Interviewer: Hoe zou deze herbestemming kunnen bijdragen aan een kwalitatief betere leefomgeving (cohesie wijkbewoners, veiligheid, sociaal gewenst gedrag, cultuurimpuls, gezondheid) volgens u? <i>B. Cultuurimpuls, cohesie wijkbewoners.</i>

Algemeen	Wilt u op de hoogte blijven van ons onderzoek? <i>B: Ja, graag. Ik ben vooral per e-mail bereikbaar.</i> Interviewer: Welke nieuwe functie(s) zou u aanbevelen? <i>B: Moeilijk te zeggen, een functie is erg locatiegebonden vind ik.</i> <i>B: Ik zie vooral een mix van functies voor me. Ook denk ik dat een tijdelijke invulling voorafgaand aan een permanente invulling belangrijk is. Hierbij noem ik graag 'Strijp S' in Eindhoven als voorbeeld. Hier heb ik namens het RCE een adviserende rol in gespeeld. Zij hebben een tijdelijke invulling gegeven die nu zorgt voor de aantrekking van allerlei marktpartijen en het terrein levend maakt.</i> Interviewer: Heeft u zelf nog aanvullingen, opmerkingen of vragen? <i>B: Nee ik heb verder géén vragen. Mogelijke shareholder: Frank Strolenberg (adviseur maar Specialist herbestemming).</i> <i>B: Erfgoed is iets wat vanuit mensen wordt gemaakt, dus sociaal is hierin het belangrijkste domein volgens mij. Erfgoed gaat niet om stenen of geld, maar om mensen die er waarde aan hechten en iets mee willen (overdracht). Dus bij uitstek is het sociale domein is het belangrijkste.</i> Is er iets gedaan met het onderzoek van PvC, zo ja, wat? <i>B: Nee niet dat ik weet. Het onderzoek is wel gepublen openbaar te verkrijgen. Ik zie waarde in van de ontwikkeling van een generiek model voor vrijkomende gebouwen algemeen (omdat er naast PI's ook kloosters en anders monumentale bestuursgebouwen vrij komen)</i> <i>B: Op verschillende plekken is het Rijk bezig met het afstoten van vastgoed dat niet meer in gebruik is door de overheid. In Veenhuizen zijn ze bijvoorbeeld al jaren aan het twijfelen om gevangenissen te sluiten, hierbij komt als dit besluit valt dan 60.000 m² vrij.</i>

Transcriptie Interview 3 van 7	
	Datum: 26 oktober 2017 Locatie: Telefonisch interview Duur interview: [1:12:00] Geïnterviewde: Werknemer C Financieel adviesbureau, 30'er Interviewer: Lynn Hannewijk Transcript auteur: Lynn Hannewijk
Functies	Interviewer: Hoe kijkt u aan tegen de rijksmonumentale status en het behoud van cultuurhistorische waarden tegenover ingrepen t.b.v. de nieuwe functie? C: Ja, ik eh. Als ik dan kijk naar zo'n pand en de mogelijke herbestemming. Dan is er ook een spanningsveld natuurlijk van wat kun je ermee? Aangezien het een rijksmonument is en er beperkingen zijn aan wat je er aan kunt wijzigen. Dus dat maakt het natuurlijk lastig. Tegelijkertijd denk ik ook dat als je echt de locatie wilt herontwikkelen daar toch op een bepaalde open manier in moet staan. Dat je er niet helemaal aan ontkomt om eh dingen te wijzigen om de herbestemming succesvol te laten zijn. Ik vind dat altijd iets, volgens mij moet je toch zoeken naar eh functievervulling die zo goed mogelijk past binnen het object, maar ik denk dat je je hierin niet moet beperken in wat de locatie is maar met name meer wat het kan zijn. En dat je daar ook ingrepen voor mogelijk moet maken, maar dat je vanuit ehm, ja die plek heeft natuurlijk een bepaald karakter. Ik denk dat je ondanks dat je hier en daar wat ingrepen moet doen om het voor een andere functie geschikt kan maken dat je best wel de geest van die plek kunt behouden. Dat is volgens mij belangrijk. Dat dat iets is van wat zijn nou echt de elementen die je wilt behouden aan die plek en hoe kun je daar mee omgaan bij toevoeging van een nieuwe functie zonder dat je echt de geest van de plek aantast. Interviewer: Ja, want ik weet nog vanuit jullie vorige voorstel dat vooral de koepel werd gewaarborgd en daar buiten hadden jullie volgens mij nog een idee om appartementen toe te voegen. En is dan toevoegen op zo'n terrein, want het is best wel een groot terrein, is dat dan beter volgens jou? C: Ja, ik eh, maar dat is wel lastig want je stelt de vraag wel aan iemand die financieel georiënteerd is. Wij kijken natuurlijk ook wel naar de functie en de omgeving, maar iets minder naar de ruimte en de beleving. Dat is iets daarvan vind ik dat een architect daar veel beter iets over kan zeggen. Maar als ik echt beredeneer vanuit wat ik zie als object en alle gebouwdelen die daar bij horen. Overigens belangrijk om er bij te zeggen, ik ben er zelf niet fysiek geweest. Ik heb het gebouw bekeken via Google Maps. En dan heb ik het gevoel dat die koepel en die directe bijgebouwen die daar aan vast zitten. Er zit een gebouw ten noorden van de koepel en een gebouw wat ten oosten en ten westen zit, de entree en dergelijke dat bepaald meer de karakteristieken van het pand. De rest wat meer aan de zijanten ligt, ja dat voelt voor mij al als minder van belang om echt te behouden. Dus dat zou iets zijn waarvan je kunt zeggen ja moet je hier niet iets van herontwikkelen. Maar als ik echt beredener van wat je qua cultuurhistorie wilt behouden dan is naar mijn gevoel het echte oude gevangenisgebouw en minder die zijgebouwen. En ik denk dat je ook prima nog wel nieuwe opstallen aan de locatie kan toevoegen zonder dat dat echt afbreuk zou doen aan die historische opstallen. De vraag is volgens mij heel erg hoe je dat ruimtelijk doet, maar ik denk zeker dat dat kan. Daar zijn natuurlijk allerlei voorbeelden van, maar ik denk dat jullie architecten meer van ken dan ik. Interviewer: Wat vindt u belangrijk met betrekking tot de infrastructuur rondom de Koepelgevangenis (sluiproute oplossing, extra parkeerplekken)? C: De omliggenden dat eh is denk ik een belemmering, ja dat klinkt heel negatief, maar dat is natuurlijk een spanningsveld wat er is met bewoners. Wat kan de infrastructuur nou echt aan qua verkeersbeweging? En hoe ver kan je daar in gaan en wat is de ideale route vanuit de Utrechtseweg om te komen bij de locatie? Moet je dat ontsluiten. Ik denk niet direct ontsluiten door die wijk heen, maar meer de buitenliggende straten daarvoor te kiezen. Want dat terrein links he, het KEMA terrein, misschien dat je er tussenin dan moet zorgen dat je het ontsluit.

Functies	C: Dan zou je meteen met eventuele ontwikkelingen die op het KEMA terrein op die manier, met die tussenliggende straat, ja misschien zou je die geschikt zou kunnen maken om beide gebieden daarmee te ontsluiten. Om daarmee ook de wegen die juist aan de andere kant van de gevangenis liggen ontziet. Op dit moment in de huidige situatie zijn er veel parkeerplaatsen in de omgeving waar volgens mij geparkeerd wordt, maar ik kreeg de indruk dat die vooral gebruikt worden door de woningen die er al staan. Eh dus eh je kunt toevoegen ook oplossen op een andere manier. Ja je kunt natuurlijk kijken of je daar bestaande opstallen voor kunt gebruiken. Eh, maar ik weet niet in hoeverre die daarvoor geschikt zijn. Om één van de bestaande gebouwen te gebruiken voor parkeren. Het zou wellicht een optie zijn om parkeren op het terrein te realiseren. Maar dat is ook afhankelijk van wat je er natuurlijk in zet he? Is het een functie waar je heel veel parkeerdruk voor verwacht, dat is natuurlijk de vraag. Interviewer: Vind je dat het parkeren een zodanig grote rol speelt dat de functie daarvan ook sterk afhankelijk is? C: Nee, ik zou niet, want dan zeg je eigenlijk dat je parkeren als belangrijk uitgangspunt/ vertrekpunt neemt. Ik zou kijken naar: Wat is nou het meest succesvol voor die plek qua functie? En hoe kun je dat realiseren. En dan ga je het parkeren vanzelf wel invullen denk ik. Misschien kan je een deel oplossen op het KEMA terrein? He, dus ik zou dat opvolgend maken aan de functie. Zorg dat je daar een functie bedenkt die iets nieuws toevoegen aan die plek, aan die omgeving. Dan los je het parkeren ook op denk ik. En dan kun je bijvoorbeeld denken aan dat je iets moet opofferen voor het parkeren, maar je brengt wel een hele goede functie-mix terug, ja dan brengt dat uiteindelijk per saldo in totaal waarde toe en dat is waar je naar moet kijken naar mijn idee. Interviewer: zijn de omgeving en de afstand tot het centrum, binnen- of buitenstedelijk is wel belangrijk in deze casus? C: Ja dat zijn denk ik wel beperkende factoren, ja natuurlijk je moet er wel een beetje overheen kunnen denken, maar dat maakt denk ik dat als het gaat om een meer leisure achtige functie of horeca functie, dat maakt het toch lastiger denk ik. Ik dacht natuurlijk he ook in tijdelijkheid maar ook permanente aan iets van een escape room, maar dat zit er volgens mij ook in? Dat zijn natuurlijk ook dingen die zijn niet heel grootschalig, maar voegen wel iets toe aan de omgeving. Daar komen denk ik mensen ook wat gericht op af of zo iets. Dus dat creëert ook weer een bepaalde reuring en mogelijkheid om daar dan weer andere voorzieningen in te zetten. Ik denk ja misschien kan het wel een groteschalige leisure en horeca locatie worden. Maar ik schat in dat als je dat in één keer wilt realiseren dat partijen dat heel lastig zullen vinden. Dat investeerders die daar niet zo snel in zullen stappen en dat je dan veel meer in stappen moet gaan realiseren. Interviewer: Welke aandachtspunten zijn er volgens u met betrekking tot milieukwaliteitsverbetering (geluidsoverlast, bodem, lucht, groen) binnen de herbestemming? C: Ja dan kom ik toch weer op die woonwijk die er omheen ligt. Als ik aan milieu denk op deze plek dan eh zie ik dat als belangrijkste aandachtspunt hoe zorg je dat met name voor geluidsoverlast hoe je daarmee omgaat? Dat is natuurlijk ook heel erg functiegerelateerd, op het moment dat je op die locatie leisure achtige activiteiten gaat houden dan moet je natuurlijk heel erg nadenken hoe je dat gaat oplossen. Ik denk dat je daar uiteindelijk een functie moet realiseren die of weinig geluidsoverlast geeft of dat je daar bouwkundig een goeie oplossing voor moet bedenken. Iets anders wordt heel lastig daar. Dat is denk naar mijn gevoel verder het grootste aandachtspunt. Ik zie dan bodem, lucht en groen als mogelijke verbeterpunten. Ik kan me voorstellen dat je iets extra's kunt creëren voor die omgeving door iets groens toe te voegen, en die locatie ook meer te openen en dat is dan ook hoe ik meer lucht zie.
----------	--

Functies	Gewoon méér ruimte creeëren. Nu zijn er natuurlijk allemaal muren, het is dicht. Als je dat meer leefbaar maakt dan voegt dat natuurlijk kwaliteit toe aan de omgeving. En dat zie ik ook echt wel als mogelijke plus voor de directe omgeving. Misschien dat er ook wel functies te verzinnen zijn die daarmee interessant zijn voor de omgeving. Misschien dat daar wel een mooi koffietentje te verzinnen is waar mensen gebruik van kunnen maken. Misschien dat daar in de zomer mensen kunnen samen kunnen komen om daar een buurt barbecue te organiseren. Ik noem maar wat voorbeelden. Dat zijn denk ik gedachten, daar moet je goed op letten. Dus dat je die wijk ook goed meeneemt en goed faciliteert. Interviewer: Wat vind u belangrijk in de financiële haalbaarheid van de herbestemming van de Koepel-gevangenis? C: Dat je wel een eindbeeld maakt, maar dat je ook heel goed nadenkt van hoe kan je dat nou faseerbaar maken in de tijd dat je de volumes die je steeds realiseert ja ook klein houdt. C: Ja ik denk dat je daar wel aan moet denken. Nou stellen jullie ergens ook de vraag van: Wat is de rol van iedereen daarin? Maar ik denk dat daar ook echt een rol weggelegd is voor het rijksvastgoedbedrijf en de gemeente. En ook aan de architect om een stuk visie te vormen en neer te leggen en op die manier ook die investeerders en die partijen te verleiden om hier aan mee te doen. Maar dat vraagt natuurlijk wel dat er iemand begint. De vraag is wie dat dan zou kunnen zijn. Het rijksvastgoedbedrijf zegt natuurlijk: Wij willen het afstoten en dat klinkt alsof ze ook uiteindelijk willen gaan voor, nou er komt een plan en dat scoort op kwaliteit en prijs en dan gaat die andere partij dat tot ontwikkeling brengen. Dat kan natuurlijk als er een andere partij gevonden worden dan kan dat natuurlijk prima als initiator, ja ik ben wel benieuwd of dat gaat lukken of dat het toch lastig gevonden wordt om daar richting aan te geven of dat je misschien toch de gemeentelijke betrokkenheid nodig hebt. Interviewer: Wat zou je eigen mening zijn hoe je die rol op moet pakken? C: Ja, als ik vanuit de markt redeneer. Vanuit de schoenen van een ontwikkelaar of investeerder en gezien de plek. Maar nu zou ik eerder zeggen of je vanuit een gezamenlijk traject met het rijksvastgoedbedrijf en de gemeente samen kunt optrekken om eerst ook wat verdere kaders te scheppen en richting de markt ook wat meer duidelijkheid te geven van wat zou de gemeente hier nou mee willen. Dat je ook wat duidelijkheid uitstraalt naar de markt toe. De gemeente heeft bereidheid om het op een bepaalde manier naar een ontwikkelrichting te brengen en daar natuurlijk ook in mee te werken. Dan weet de markt ook van: Blijkbaar willen ze een bepaalde kant op, is er ook wel iets van een visie en is er ook bereidheid om in die kant mee te gaan en dat verkleint het risico voor een partij op dat moment. Ik denk dat dat voor zo'n locatie wel kan werken.
	Interviewer: Wat vindt u van een herbestemmingscombinatie waarbij herstructurering van het omliggende voormalige KEMA terrein meegenomen wordt? Interviewer: Heb jij daar ook nog ideeën over. Het is op dit moment failliet vooral. Er zitten heel veel bedrijven die zijn failliet gegaan, er zitten nog een paar bedrijven die daar nog zitten. Het is vooral groen, heel erg veel groen. En veel leegstaande panden. C: Ja ik denk sowieso dat het goed is om als je kijkt naar ontwikkelingen om dit ook mee te nemen. Kanttekening daarbij die ik zie is dat het dan wel een enorm volume heeft. En de vraag of je dan tot een haalbare ontwikkeling hier komt. Als je zegt: Oke, we hebben een totaalplan voor 'de Berg' en het KEMA terrein. Ligt natuurlijk heel erg aan de invulling maar stel als je zegt: Het wordt een enorm groot plan met bedrijfsruimte en woningbouw. Ja, krijg je het ook afgezet in de markt, lukt dat? Of moet je dan misschien toch in stapjes denken. Dat je wel een eindbeeld maakt, maar dat je ook heel goed nadenkt van hoe kan je dat nou faseerbaar maken in de tijd dat je de volumes die je steeds realiseert ja ook klein houdt. Dat je het ook kunt ontwikkelen. Interviewer: Oke, dat is wel duidelijk. Ik zal er wat sneller doorheen gaan, even kijken.

Waarden	Interviewer: Wat vindt u een stijging van toerisme in de wijk Lombok? C: Die raakt voor mij ook wel weer met verkeer, waar we het net ook over hadden en geluidsoverlast. Dat spanningsveld. Terwijl ik denk dat je dat ook wel kan combineren als dat je dat ruimtelijk goed oplost. Dus eh ik zou niet direct zeggen: Dat kan daar niet een stijging. Dat kan ook toerisme met zich meebrengen terwijl het ook een functie kan brengen voor de wijk. Ik noem maar een leuk koffietentje om de hoek waar je even naar toe kan om koffie te drinken. Dat heeft een functie voor de toeristen die langs komen, maar het kan ook een functie hebben voor de wijk. Dat soort invullingen denk ik dan aan. Interviewer: Hoe kan middels de herbestemming een waardestijging van de omliggende woningvoorraad in de wijk Lombok gerealiseerd worden? C: Ja, ik ken de wijk niet zo goed. Interviewer: *Korte uitleg over de demografie wijk* C: Ik had de indruk toen ik op maps keek van: Wat zouden daar de woningprijzen kunnen zijn? Maar die zijn dus eh qua bewoners bovenmodaal. Ik vind het wel als je het zo schetst wel een heel mooi uitgangspunt. Blijkbaar zijn er ook veel ondernemers in de wijk die iets willen ondernemen. Ja dan biedt dat ook mogelijkheid om dat ook meer op het gevangenisterrein te betrekken. Ja ik zie daar wel mogelijkheden om daar ook iets met ruimte te doen en dat dan ook uit te breiden. Ja en wat doet dat dan met de waardestijging, ja ik denk dat dit wel kan. Voorheen was dit natuurlijk een gevangenisterrein wat op zichzelf heeft gestaan en nu eh kan het een andere bestemming krijgen dan denk ik dat je daar per definitie kunt zorgen voor een waardestijging in de omgeving, ja je gaat toch een extra kwaliteit toevoegen. En dan ga ik er dus wel van uit dat je op een goede kijkt naar de functie die er komt en hoe je vanuit die functie en de ruimtelijke vertaling er van iets voor de omgeving kunt betekenen. Ik zeg maar wat he: Breek de muur open en maak er een mooie parkomgeving en zet er de juiste voorzieningen dan denk ik dat het zeker een meer waarde kan zijn voor de mensen die er direct omheen wonen. Interviewer: Hoe kunnen innovatieve projecten in het bedrijfsleven middels deze herbestemming bevorderd worden? C: Ja, toen ik die vraag las moest ik denken aan starters en dergelijke, dat soort partijen. Ik denk dat die heel veel op dat soort locaties worden ingezet om dat wat los te krijgen. En dat kan denk ik hier ook heel goed. Zeker dan zou je echt ook moeten kijken in de omgeving hoe alternatieve ruimten en aanbod in locaties en het aanbod daarin is. Ja een startup naar mijn mening, zoekt naar een ruimte en heeft niet al te veel geld. Het liefst natuurlijk op een goed bereikbare plek, dat is hier natuurlijk wat lastiger, maar als er geen ander aanbod is. Het is ook best wel een speciale plek. Ik denk zeker dat er wel starters zijn die geïnteresseerd zijn om hier intrek te nemen. Maar goed dat zegt ook iets over de prijs, die kunnen natuurlijk niet de hoofdprijs te betalen. Maar die zijn zeker in de beginfase heel geschikt van: Hup, bied dat daar aan dat die partijen hier beginnen. Dan krijg je misschien ook de aanhaking vanuit de wijk dat investeerders zeggen van: Hee, ik wil daar ook gaan zitten met mijn bedrijf. Dat kan een vertrekpunt zijn om verdere ontwikkelingen op gang te brengen. Hoe kun je die dan bevorderen? Ja ik denk ook dat dat ook wel op de kaart moet staan. Een stukje branding. Uit de gemeente. Van oke jongens we hebben hier een mooie locatie waar we in de toekomst wat mee willen. Als starter kan je natuurlijk ook wel zien: Het wordt een plek waar toekomst in zit. Dat is een belangrijk aandachtspunt en ik denk natuurlijk ook het prijsniveau, je moet het niet te duur maken. Zo'n starter moet niet teveel aan huur hoeven betalen, want dan gaat hij natuurlijk denken: Hij heeft een kleine beurs. Je moet het in die zin ook wel concurrerend aanbieden. Ja en echt een aandachtspunt is natuurlijk de locatie en de afstand. Dat is een lastige, en die vul je natuurlijk niet zomaar in. Dat vraagt natuurlijk ook een goede verbinding. Volgens mij ligt er ook een busaansluiting langs. Die ligt in ieder geval. Dat vraagt misschien wat verdere uitwerking van: Hoe leg je nou die verbinding

Waarden	van de binnenstad naar de locatie toe? Misschien moet je op die route nog wat dingen doen om mensen ook te verleiden om sneller die kant op te gaan. Dat zijn dingen waar je denk ik aan kunt denken. Wat is de waarde van de herbestemming voor de wijk Lombok? C: Ik had de indruk toen ik op maps keek van: Wat zouden daar de woningprijzen kunnen zijn? Maar die zijn dus eh qua bewoners bovenmodaal. Ik vind het wel als je het zo schetst wel een heel mooi uitgangspunt. Blijkbaar zijn er ook veel ondernemers in de wijk die iets willen ondernemen. Ja dan biedt dat ook mogelijkheid om dat ook meer op het gevangenisterrein te betrekken. Ja ik zie daar wel mogelijkheden om daar ook iets met ruimte te doen en dat dan ook uit te breiden. Ja en wat doet dat dan met de waardeestijging, ja ik denk dat dit wel kan. Voorheen was dit natuurlijk een gevangenisterrein wat op zichzelf heeft gestaan en nu eh kan het een andere bestemming krijgen dan denk ik dat je daar per definitie kunt zorgen voor een waardeestijging in de omgeving, ja je gaat toch een extra kwaliteit toevoegen. En dan ga ik er dus wel van uit dat je op een goede kijkt naar de functie die er komt en hoe je vanuit die functie en de ruimtelijke vertaling er van iets voor de omgeving kunt betekenen. Ik zeg maar wat he: Breek de muur open en maak er een mooie parkomgeving en zet er de juiste voorzieningen dan denk ik dat het zeker een meerwaarde kan zijn voor de mensen die er direct omheen wonen.
Waarden	Interviewer: Welke shareholders zijn volgens u van grootste invloed en interesse en in welke fase van het project komt hun invloed/interesse het meest tot uiting? C: Naar mijn idee zijn het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente in eerste instantie heel erg van belang om in de initiatieffase de kickoff the verzorgen hiervoor. Want dat is heel belangrijk om de partijen naartoe te krijgen die bereid om dan het stokje over te nemen. Dus dat zouden naar mijn mening op dit moment de belangrijkste partijen zijn. Ik denk ook dat er een hele belangrijke rol is weggelegd voor de architect om bij die initiatievorming te vormen en ook de ruimtelijkheid te bepalen. En dan moet er op een of andere manier zullen er ook vanuit die visie prikkelende beelden moeten zijn om aan partijen te laten zien van: Dit is die geest van de plek waar ik het eerder al over had en dit zijn de elementen die heel gaaf zijn en we moeten behouden. En toch een soort van de markt verleiden om in die plek te investeren. Ja ik snap natuurlijk het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente zijn natuurlijk niet de partijen die, of ja wat minder makkelijke partijen die er in zullen investeren. Dus toch in eerste instantie proberen om die markt er bij te betrekken. Ja, dat is natuurlijk ook een hele belangrijke shareholder. Ja en toch de buurt en buurtverenigingen, die moet je er ook bij betrekken. En als ik dat zo hoor dan zou dat niet alleen vanuit: Wij zijn de buurt, dus overlast. Maar ook: Hee buurt, dit is voor jullie een kans en ook voor ondernemers, jullie kunnen hier wat mee. En ergens is dit ook niet gek, het ligt op gespannen voet met het traject wat nu is ingestoken wat van mij meer het karakter heeft dat Rijksvastgoedbedrijf afstand wilt doen. Zij hebben er natuurlijk geen belang meer bij op het moment dat zij het weer verkopen. Dus misschien in de initiatieffase het rijksvastgoedbedrijf en de gemeente, maar als je echt moet kijken naar de primaire kartrekkersrol in de initiatieffase nog wel bij de gemeente. Interviewer: Nogmaals, het komt anoniem naar buiten, maar ik ben toch wel nieuwsgierig. Als je nou ziet hoe het traject is ingericht zoals nu, wat vind je daar dan van? Ik weet niet of je dat hebt gevolgd? C: Nou ja, je licht het net toe, dat ze vanuit het rijksvastgoedbedrijf aanbieden. Het klinkt, maar ik ben er natuurlijk onvoldoende van op de hoogte, alsof de gemeente daarin niet bijzonder heeft aangehaakt. Of dat de gemeente er niet direct een rol in heeft. Ik had het verstandiger gevonden als ze daarin gezamenlijker hadden opgetrokken. Ja ik denk dat dat heel goed had gekund. Ook als ik dat op heel veel plekken zie, dat in dit soort situaties geprobeerd wordt om vanuit eigenaar wil natuurlijk geld voor het pand hebben de gemeente is natuurlijk degene die kaders stelt. En dat zijn de twee partijen die het richting de markt kunnen brengen. Dus ik zou daar idealiter bepaalde samenwerking in zien. Dat is ook een beetje antwoord op vraag 2, die samenhang tussen shareholders. Dat zou ik op deze manier insteken.

Waarden	Interviewer: Hoe belangrijk vindt u samenhang tussen de shareholders en hoe zou u dit willen vormgeven? C: Deze vraag is al beantwoord Interviewer: Hoe zou deze herbestemming kunnen bijdragen aan een kwalitatief betere leefomgeving (cohesie wijkbewoners, veiligheid, sociaal gewenst gedrag, cultuurimpuls, gezondheid) volgens u? C: Ja wat je inderdaad aan samenhang kunt realiseren of verbeteren en leefomgeving kunt realiseren is fysiek gezien die link leggen. Ja ik denk dat dat uiteindelijk ook zorgt voor op sociaal voor een betere leefomgeving. Ja en ik moet bij deze vraag ook denken aan de gevangenis in Rotterdam, Tuin van Noord, ja daar heb ik ook de plannen gezien van de projectontwikkelaar om woningen te realiseren en de eerste tekening die ik daarvan zag was van een parkomgeving, wat ik net ook al schetste, dat is supermooi voor die omgeving. En hoe is dat dan sociaal qua veiligheid. Dat is op een bepaalde manier opgebouwd, het heeft bepaalde hoeken. Dat riep voor mij heel erg in dat plan op: Hoe ga je om met de sociale veiligheid? Het vraagt natuurlijk dat je slim nadenkt over hoe je functies positioneert en dat je géén locatie krijgt waar dan heel ... is, want dat lokt overlast uit. Hoe zorg je dat een locatie ruimtelijk gezien dusdanig wordt opgebouwd dat je ruimtelijk gezien dat je zorgt voor optimale veiligheid.
Algemeen	Interviewer: Welke nieuwe functie(s) zou u aanbevelen ? C: Dan is jouw vraag ook van: Waar zie je dan potentie in, qua functie? Die vind ik gewoon heel erg lastig. Er zijn natuurlijk verschillende types functies in Arnhem he, het is niet voor niks failliet gegaan. Het ligt ook aan het type voorziening, is er wel behoefte aan kantoorruimte, maar op een andere manier? En je zou er natuurlijk zeker een soort mix in kunnen maken, omdat je daar natuurlijk ook een spoorverbinding hebt liggen, dat je dat soort voorzieningen aan die kant houdt met woonontwikkelingen. En tegelijkertijd zie ik het ook als een soort gebied waar je openbare ruimte ook een mooie plek van zou kunnen maken. Qua een stuk groen wat daar zit. Dat je misschien ook at kunt verbinden met de gevangenis door gewoon de muur open te breken en een verbinding met het KEMA terrein te maken. Dat is hoe ik 'm ook wel zie. Het is even de vraag: Waar is vraag naar? Hoe kunnen we daar me omgaan, want dat zijn denk ik de elementen waar je dan naar moet kijken. Interviewer: Vanuit de gemeente en het rijksvastgoedbedrijf hebben ze ook zelf onderzoek gedaan naar haalbare functies. Daarbij hebben ze cultuur en ontspanning en dan vooral hotel, cafeetjes, horeca voorzieningen, daarna wonen, daarna maatschappelijk en daarna bedrijven, die staat ook nog redelijk hoog. C: Maar we komen vanuit punt een op cultuur en ontspanning. Ik kan me er best iets bij voorstellen zeker vanuit die gevangenis dat je iets in die richting zoekt. Tegelijkertijd denk ik ja, qua omvang, hoe groot is nou het programma wat je daar kunt invullen? Dat vraagt wel wat als je dat daar realiseert. Het ligt ook niet echt op een kernlocatie in de gemeente. Het was wat anders als het direct bij het station had gelegen of dichterbij het centrum. Dan zeg ik: Oke, zet er zo'n programma in die stroom vind je daar toch wel. En nu vind ik dat gezien de ligging dat wel lastiger, dus ik denk dat dat wel kan, maar ik weet niet of je dat op een hele grote schaal kan doen. Daar zet ik dan wel mijn vraagtekens bij. C: Ja dat is een vraag die wel in de interviewgids stond. Ja ik vind die heel erg lastig, want enerzijds vanuit de locatie beredeneerd zou ik zeggen kun je er niet gewoon iets met woningbouw realiseren? Als je dan ook zegt het is best wel een kapitaalcrachtige wijk. In ieder geval bovengemiddeld. Dan denk ik van goh, dan zou dat een plek zijn om woningbouw te realiseren. Maar ja die opstellen, best wel lastig. Want die locatie in Rotterdam dat is natuurlijk een heel ander gebouw. Ik weet niet of dat ruimtelijk gezien zo makkelijk kan. Dus als ik vanuit het object realiseer dan denk ik van ja moet je daar niet misschien een gaaf soort leisure achtige functie. Ja, misschien een beetje een doodoener maar ik kan niet direct zeggen van: Dat moet je er in doen. Qua geest van de plek zeg ik: Zet er iets gaafs in, maar dan moet je echt goed nadenken hoe je dat oplost naar de hoek van de woningbouw. Ook op bepaalde manier: Je moet overlast daar echt voorkomen. Interviewer: Heeft u zelf nog aanvullingen, opmerkingen of vragen? C: Nee, ik vond het zelf wel een complete vragenlijst. En ook goed om het vanuit die verschillende domeinen aan te vliegen.

Transcriptie Interview 4 van 7	
	Datum: 9 november 2017 Locatie: Eusebiusbuitensingel 53, Arnhem Duur interview: [24:32] Geïnterviewde: Werknemer D Gemeente Arnhem, .40'er Interviewer: Lynn Hannewijk & Jordy Spijkerbosch Transcript auteur: Jordy Spijkerbosch
Functies	Interviewer: Hoe kijkt u aan tegen de rijksmonumentale status en het behoud van cultuurhistorische waarden tegenover ingrepen t.b.v. de nieuwe functie? <i>D: Het pand is van cultuurhistorische waarde, en daarom ben ik ook blij dat die vermeende status er ook aan zit. Dan hoeven we dat niet uit te leggen. Dat heeft voordelen en nadelen. Het voordeel is dat het een ontzettend karakteristieke plek is, dat je heel veel waarde al hebt als je daar begint te ontwerpen, want dat staat er gewoon al. Het kan ook beperkend zijn als je iets wil dat daar gewoon niet mee samengaat, met die cultuurhistorische waarden, maar dan vind ik dat ook de bestemming niet goed is. Als je iets bedenkt wat daar niet mee samengaat dan heb je een verkeerd plan bedacht. Als je hier aan de slag gaat dan moet je echt werken met de identiteit van die plek en met die waarden die het gebouw en die koepel heeft. Nou vind ik wel dat je dat ruim mag interpreteren. Ik vind dat je naar de essentie van zo'n plek en zo'n gebouw moet kijken en daar moet je ook wel een beetje mee kunnen spelen als ontwerper en ontwikkelaar.</i> Interviewer: Bijvoorbeeld u hebt natuurlijk de koepel, de entree en aan de achterzijde de kapel. Deze zien wij zelf als hele historische objecten, maar daaromheen liggen ook nog een aantal recentere gebouwen, hoe kijkt u daar tegenaan? <i>D: Nou die recente gebouwen die zijn niet monumentaal dus die kan je gewoon zonder meer slopen.</i> Interviewer: Dat vindt u niet passen bij het hele gebied? <i>D: Ik vind het ook niet per se niet passen, maar het is niet deel van de essentie van wat de plek is, dus dat zou van mij gewoon weg mogen.</i> Interviewer: Okee, en de muur bijvoorbeeld? <i>D: De muur is essentieel voor zover dat een beslotenheid geeft aan het terrein als geheel. Het terrein als geheel moet een besloten karakter hebben. Dat betekent niet dat je niet op bepaalde plekken die muur zou kunnen doorbreken of dat je een hele slimme constructie maakt dat visueel die muur doorloopt. Bij het keramiek-terrein in Maastricht is dat bijvoorbeeld gedaan. Daar kan je op heel veel plekken doorheen en ze hebben daar een pergola-achtige constructie van gemaakt maar het is nog steeds een besloten terrein, dat kan ik me hier voorstellen. Je moet naar de essentie van wat die waarden zijn, maar je hoeft hem niet per se steen voor steen te laten staan. En in de koepel zelf zou het kunnen betekenen dat je bijvoorbeeld cellen samenvoegt of iets dergelijks om het beter bruikbaar te maken. Daar zit niet per se de essentie in dat al die kleine ruimtes zo blijven bestaan, maar wel de koepel zelf, en de galerijen en de deuren en dat soort dingen, en de open ruimte in het midden.</i> Interviewer: Wat vindt u belangrijk met betrekking tot de infrastructuur rondom de Koepelgevangenis (sluiproute oplossing, extra parkeerplekken)? <i>D: De infrastructuur is een gegeven, dat is een woonwijk, en dat kan niks anders zijn dan woonstraten dat is de beperking. Daar kan je verder helemaal niks mee doen. Je kan niet zeggen van we gaan een van die wegen opwaarderen tot de ontsluitingsweg voor die koepelgevangenis, dat gaat gewoon niet.</i>

Functies	Interviewer: Het moet helemaal buiten beschouwing gelaten worden dus? <i>D: Het is gewoon zoals het is. Die wijk is zoals die is en het blijven woonstraten, dus die infrastructuur is een gegeven.</i> Interviewer: En bijvoorbeeld het idee om dan via het KEMA terrein die ontsluiting te regelen? <i>D: Uitstekend idee</i> Interviewer: Wat vindt u belangrijk met betrekking tot de infrastructuur rondom de Koepelgevangenis (sluiproute oplossing, extra parkeerplekken)? <i>D: Ja de bekende dingen, die staan ook in die nota.</i> Interviewer: En nog dingen die extra naar voren springen? <i>D: Ja, geluidsoverlast natuurlijk, maar dat heeft te maken met dat het in die wijk ligt en dat die muren en die koepel, die werken als een soort galmkast. Dus je moet je wel realiseren dat ook als je buiten daar geluid maakt, dat dat heel erg hard aankomt via de weerkaatsing van de muren bij de bewoners.</i> Interviewer: Wat vind u belangrijk in de financiële haalbaarheid van de herbestemming van de Koepelgevangenis? <i>D: Wat vind u belangrijk in de financiële haalbaarheid van de herbestemming van de Koepelgevangenis?</i>
	Interviewer: Wat vindt u van een herbestemmingscombinatie waarbij herstructurering van het omliggende voormalige KEMA terrein meegenomen wordt? <i>D: Ja, daar ligt een grote kans.</i> Interviewer: Heeft u daar zelf ook ideeën over? <i>D: Niet hoe dat zou moeten, want ik vind dat dat ook aan de markt overgelaten zou moeten worden, maar als je gaat kijken naar de uitgangspunten dan is dat in combinatie een stuk beter dan los van elkaar. Voor het KEMA terrein kan het betekenen dat wat er dan ook gaat gebeuren in de toekomst, want dat is eigenaar van een soort failliete boedel, dus die wil zelf niks doen en het is ook heel lastig zaken doen daarmee nu. Niet dat ze niet willen maar ze hebben gewoon als taak om van het spul af te raken. Dus wat er gaat gebeuren weet ik niet, maar ik kan me voorstellen dat als dat een soort campusgebied wordt met verschillende bedrijven of creatieve bedrijvigheid, in combinatie met wat er in de toekomst met de koepel gaat gebeuren, een hele interessante kan zijn.</i> Interviewer: Is een campus ook iets waar de gemeente naar streeft? <i>D: Ja, in iets andere bewoordingen, maar voor Arnhems buiten, dus het voormalige KEMA terrein, dat is benoemd als hotspot zoals het heet waar een synergie moet plaatsvinden tussen bedrijvigheid, creatievelingen, onderwijsinstellingen en al dat soort dingen op het gebied van energie en milieutechnologie.</i> Interviewer: Wat vindt u een stijging van toerisme in de wijk Lombok? <i>D: Ik vind dat toerisme in de wijk niet past. Als je bedoelt dat dat een hotel of iets dergelijks kan zijn of iets dat toeristen van buiten de stad aantrekt kan ik me dat niet zo goed voorstellen.</i>

Waarden	Interviewer: En vanuit welk oogpunt zou dat dan zijn? Heeft dat te maken met die infrastructuur waar we het net over hadden of zijn daar nog andere bijkomende zaken? <i>D: Voornamelijk de infrastructuur. Ik kan me wel voorstellen dat dat een hele interessante plek wordt dus dat dat voor een bepaald publiek interessant kan zijn om even langs te gaan om daar te gaan kijken ofzo. Als het allemaal een beetje rustig is of kleinschalig, dan zou het wel kunnen. Qua overnachtingen zou ik me een bed en breakfast kunnen voorstellen in dat poortgebouw ofzo maar niet een heel hotel. En ik kan me ook wel iets tentoonstell-ingachtigs voorstellen, maar niet een heel groot museum ofzo, het moet niet grootschalig zijn.</i> Interviewer: Nee, vindt u ook dat er een bepaalde connectie met wijkbewoners moet zijn? <i>D: Altijd, per se. Niet alles wat op dat terrein gebeurt hoeft een link met de wijk te hebben, maar het terrein als geheel moet wel een bepaalde band met de buurt krijgen.</i> Interviewer: Hoe kan middels de herbestemming een waardeestijging van de omliggende woningvoorraad in de wijk Lombok gerealiseerd worden? <i>D: Hangt ervan af wat het is. Als het inderdaad een relatief rustige herbestemming is waarbij ook een link met de buurt is of waar je de openbare ruimte gebruikt als een soort wijkpark bij wijze van spreken dan kan ik me voorstellen dat dat waardevermeerderend is. Het is natuurlijk een fantastische locatie waar je nou zit.</i> Interviewer: Ja, vindt u dat dat ook een must is? <i>D: Niet per se de waardeestijging, maar wel dat het goed is voor de buurt, als de buurt er beter van wordt dan is er een soort waardeestijging. Dat hangt er helemaal van af welke bestemming het wordt. Ik zou het heel jammer vinden als er een bestemming is die niks heeft met de buurt en dat het niet de buurt verbeterd. Want een bestemming die helemaal op zichzelf gericht is, en opzich is die koepel wel interessant op die plek, maar niet een interactie met de buurt heeft, dat zou ik heel spijtig vinden.</i> Interviewer: Hoe kunnen innovatieve projecten in het bedrijfsleven middels deze herbestemming bevorderd worden? <i>D: Als dat onderdeel is van een herbestemmingsplan dan kan dat. En ik denk zelf, wat ik ook eerder al zei dat je bepaalde liefhebberij moet hebben, niet alleen de opbrengsten. En dat er niet een hele grote functie in moet zitten, maar meerdere kleintjes en een verscheidenheid. Je ziet vaak dat dat soort initiatieven ook een bepaalde creativiteit en innovativiteit hebben.</i> Interviewer: Wat is de waarde van de herbestemming voor de wijk Lombok? -
	Interviewer: Welke shareholders zijn volgens u van grootste invloed en interesse en in welke fase van het project komt hun invloed/interesse het meest tot uiting? <i>D: Shareholders of belanghebbenden?</i> Interviewer: Ik bedoel eigenlijk alle betrokkenen, niet zozeer alleen de belanghebbenden <i>D: Dat vind ik een lastige vraag hoor.</i> Interviewer: ja, het is een hele lastige.

Waarden	<i>D: Want het Rijksvastgoedbedrijf is in eerste instantie de belangrijkste shareholder, die is eigenaar, die wil dat, maar die kan ook niet zonder ons en zonder de buurt. Nu is het een soort driehoek, Rijksvastgoedbedrijf, wij en de bewoners, en daar komen vanzelf de belangstellenden bij die straks mogelijk een bod gaan uitbrengen of een plan gaan maken. Daarachter zitten natuurlijk weer de belanghebbenden die daar weer iets mee willen, die dat willen gebruiken in de toekomst, dat soort dingen.</i> Interviewer: Ja, want we hebben bijvoorbeeld ook gesproken met de rijksdienst voor cultureel erfgoed en zij zeggen van we zouden het leuk vinden om wel in een vroeg stadium onze expertise kwijt te kunnen in het project. Moeten zij en de omwonenden dan ook vroeg instappen? <i>D: Ja, en de Rijksdienst natuurlijk ook en dat is ook vrij standaard in dit soort projecten. Die hebben ook bijgedragen aan het uitgangspuntendocument waarin de monumentale waarden beschreven zijn. Daar staat ook dat je met een bepaalde creativiteit daarmee om kan gaan, en dat kan alleen in samenspraak met specialisten.</i> Interviewer: Want zij geven zelf inderdaad ook al aan dat zij van een toetsende organisatie meer een advise-rende rol willen gaan bewerkstelligen in zulk soort projecten. Denk u dat dat een verstandige of goede stap is, of hoe kijkt u daar tegenaan? <i>D: Dat proberen we altijd, ook met de rijksdienst. Dat is verstandig, want het kan niet anders in deze tijd. Je kan niet meer zeggen van dit mag niet, want het is een monument.</i> Interviewer: Wat is bijvoorbeeld heel erg zie terugkomen is dat omwonenden zijn meegenomen, zou dat dan de belangrijkste shareholder zijn? <i>D: Ja, nou ja, ook belangrijk, gelijkwaardig.</i> Interviewer: Hoe belangrijk vindt u samenhang tussen de shareholders en hoe zou u dit willen vormgeven? <i>D: Dat proberen we te doen door juist die samenwerking te zoeken. We hebben niet de traditionele weg gevolgd waarbij we samen met de eigenaar zo'n nota gemaakt hebben, maar dat hebben we samen met de bewoners gedaan. We hebben al in een heel vroeg stadium gezegd van we willen graag dat samen met de buurt doen en dat is ook vrij intensief gebeurd maar dat werkt ook goed allemaal en we hebben er behoorlijk lang de tijd voor genomen.</i> Interviewer: Ziet u het voordeel van dit nieuwe traject? <i>D: Ja, absoluut, want als je op het weiland buiten de stad gaat bouwen dan maakt het niet zoveel uit maar je gaat in hun wijk bouwen dus dan kan je alleen maar samenwerken</i> Interviewer: Kan het ook kloppen dat omdat het bij dit project zo specifiek is dat jullie dat nog meer benadrukken, of is het iets waar jullie in de toekomst meer naar zouden streven? <i>D: We proberen het sowieso altijd te doen, en in de helft van de gevallen gaat het fout maar in de andere helft van de tijd gaat het goed. Het hangt ook een beetje van de wijk af, en ik vind Lombok ook wel erg coöperatief, ze zijn bereid om open de communiceren en te werken en als er iets niet goed gaat gaan ze ook niet gelijk klagen, naar de wethouder en ruzie maken enzo. Er zijn ook best wel een dingen misgegaan. Bijvoorbeeld toen de asielzoekers weg waren uit de koepel, kwam er een leegstandsbeheerder in, die had het rijksvastgoedbedrijf gehuurd en gelijk op dag een, ze hebben zich ook nergens voorgesteld, hebben ze de krant gebeld en stond er een heel artikel in de krant over wat er allemaal met de koepel ging gebeuren, en dat is precies zoals wij dat niet</i>

Waarden	een heel artikel in de krant over wat er allemaal met de koepel ging gebeuren, en dat is precies zoals wij dat niet willen, want dat is niet met de bewoners overlegd. In een andere buurt was dat gelijk oorlog geworden, maar zij waren heel rustig en ze hebben een woordvoerder. Die belt mij dan ff, zo van wat is er nou allemaal gebeurd? En ik kan het dan uitleggen en vervolgens is het weer rustig. Dat kan in Lombok, en in andere buurten kan dat niet altijd, het is een fijne buurt om te werken. Interviewer: Hoe zou deze herbestemming kunnen bijdragen aan een kwalitatief betere leefomgeving (cohesie wijkbewoners, veiligheid, sociaal gewenst gedrag, cultuurimpuls, gezondheid) volgens u? <i>D: Ja ik ben zelf erg fysiek. Als je de koepel een zinvolle plek in de buurt geeft, en ook zorgt dat wat mensen in de buurt doen ook daar een plek kan krijgen, bijvoorbeeld zelfstandigen die daar een werkplek zouden kunnen krijgen, dat soort dingen. Of als bedrijven zouden willen uitbreiden, dat dat ook zou kunnen, of als iemand een bed en breakfast begint dat dat ook iets met de buurt doet of een kroeg of een café.</i> Interviewer: Bijvoorbeeld die supermarkt die nou weg gaat aan de Oranjestraat, die zoekt ook een nieuwe bestemming. Als die een plek zou krijgen, zou dat een idee zijn? Of een aantal bedrijfjes dat aan de oranjestraat zit? <i>D: Dat zou ik niet zo verstandig vinden.</i> Interviewer: Waarom niet? Interviewer: okee, en de bedrijven op het KEMA terrein, zou dat de cohesie bevorderen? D: Ja dat denk ik wel. Interviewer: Ja, of ondernemers, want een op de zes is ondernemer geloof ik? D: Ja, het is een ondernemende wijk, maar ondernemen is natuurlijk weer wat anders dan middenstand. <i>D: Nou, middenstand is weer wat anders. Die supermarkt gaat weg, maar er komt ook een nieuwe aan de utrechtseweg. Die supermarkt is ook uitgekocht en dat personeel dat gaat werken in de supermarkt aan de utrechtseweg en die winkeltjes kunnen zicht het best een beetje blijven groeperen aan de oranjestraat want anders wordt het teveel verspreid, bijvoorbeeld die slijter en dat soort dingen.</i> Interviewer: okee, en de bedrijven op het KEMA terrein, zou dat de cohesie bevorderen? <i>D: Ja dat denk ik wel.</i> Interviewer: Ja, of ondernemers, want een op de zes is ondernemer geloof ik? <i>D: Ja, het is een ondernemende wijk, maar ondernemen is natuurlijk weer wat anders dan middenstand.</i>
	Interviewer: Welke nieuwe functie(s) zou u aanbevelen? <i>D: Niet, nee ik wil dat aan de markt overlaten. Ik vind het prettig om te werken met uitgangspunten zoals ik net ook al schetste, en ik denk ook wel dat de enige optie is dat het een veelheid aan bestemmingen is, die samen een soort van geheel vormen en niet een bestemming. Dat vind ik heel belangrijk. En wat dat precies is? Ik ben ook niet creatief genoeg om dat te bedenken, maar ik vind wel dat we er voorwaarden voor moeten scheppen op de goede manier. Ik hoop dat we verrast worden door iets waarvan we denken, he verrek, dat is grappig.</i> Interviewer: Ja, en vooral iets innovatiefs?

Algemeen	<i>D: Ik denk dat dat wel passend is. Als je zo'n koepel hebt, dat is op die manier ook nog nooit gedaan. Als je iets weet te doen waarmee je die koepel op een nuttige manier weet te gebruiken en er ook maar iets van een centje aan kan verdienen dan is dat per definitie innovatief, dat kan niet anders.</i> Interviewer: Heeft u zelf nog aanvullingen, opmerkingen of vragen? <i>D: Nee, ik heb verder géén vragen meer.</i>

Transcriptie Interview 5 van 7	
	Datum: 14 november 2017 Locatie: Wilhelminastraat 16, Arnhem Duur interview: [15:00] Geïnterviewde: Wijkbewoner E, 40'er Interviewer: Lynn Hannewijk & Jordy Spijkerbosch Transcript auteur: Jordy Spijkerbosch
Functies	Interviewer: Hoe bent u hier terecht gekomen? <i>E: Ik woon hier in de wijk, kende het pand en wist dat het leegstond. Ik heb ook contact gehad met de vluchtelingen toen ze hier zaten. Ik wist ook dat het verkocht zou gaan worden. En het is gaan rollen via het Kabath.</i> Interviewer: Hoe kijkt u aan tegen de rijksmonumentale status en het behoud van cultuurhistorische waarden tegenover ingrepen t.b.v. de nieuwe functie? - Interviewer: Wat vindt u belangrijk met betrekking tot de infrastructuur rondom de Koepelgevangenis? <i>E: Volgens mij is de omgeving heel erg oké, mits er natuurlijk geen parkeeroverlast of lawaai gaat ontstaan door de nieuwe gebruiker en dat snap ik wel. Want de huizen staan er natuurlijk heel dicht op en het is een wijkje waar heel veel sociale samenhang, een hele leuke bijzondere wijk maar zo'n groot gebouw bepaald ook wel heel erg wat er gebeurt.</i> Interviewer: Welke aandachtspunten zijn er volgens u met betrekking tot milieukwaliteitsverbetering (geluidsoverlast, bodem, lucht, groen) binnen de herbestemming? <i>E: Er is meer angst voor geluid en nachtelijke bewegingen natuurlijk. Als je hier altijd rustig hebt gewoond, want van die gevangenen hoor je natuurlijk niet zoveel.</i> Interviewer: Wat vind u belangrijk in de financiële haalbaarheid van de herbestemming van de Koepelgevangenis? <i>E: Ik heb inhoudelijk te weinig kennis hierover.</i>
	Interviewer: Wat vindt u van een herbestemmingscombinatie waarbij herstructurering van het omliggende voormalige KEMA terrein meegenomen wordt? <i>E: Weet ik niet of zeg maar vanuit het rijk bepaald is of daar een entree kan komen. Alles hangt met elkaar samen, maar ik kan me ook heel goed een samenwerking voorstellen als dit een soort van bedrijvigheid wordt en het KEMA terrein hiernaast is al heel hele leuke bedrijvigheid. Het is géén industrie. Er zitten ook heel veel creatieve bedrijven die met energie en duurzaamheid te maken hebben. Er staat heel veel leeg daar, als je iets zakt met de prijs dan kan veel. Je zit gewoon in de natuur te werken daar en allemaal prachtige architectonische gebouwen, oké er moet wel wat aan gebeuren, maar er zijn ook kansen.</i> Interviewer: Wat vindt u een stijging van toerisme in de wijk Lombok? <i>E: Als er dan inderdaad opeens 's nachts naar evenementen ofzo allemaal stromen bezoekers hier de weg op gaan, dan tja. Want het geluid weerkaatst ook op de stenen en dat zit dan aan je slaapkamerraampje daar en dat is niet fijn.</i>
Waarden	

Waarden	Interviewer: Hoe kan middels de herbestemming een waardestijging van de omliggende woningvoorraad in de wijk Lombok gerealiseerd worden? <i>E: Ik heb te weinig kennis van het project hiervoor.</i> Interviewer: Hoe kunnen innovatieve projecten in het bedrijfsleven middels deze herbestemming bevorderd worden? <i>E: Ik heb te weinig kennis van het project hiervoor.</i>
Waarden	Interviewer: Welke shareholders zijn volgens u van grootste invloed en interesse en in welke fase van het project komt hun invloed/interesse het meest tot uiting? - Interviewer: Hoe belangrijk vindt u samenhang tussen de shareholders en hoe zou u dit willen vormgeven? - Interviewer: Hoe zou deze herbestemming kunnen bijdragen aan een kwalitatief betere leefomgeving (cohesie wijkbewoners, veiligheid, sociaal gewenst gedrag, cultuurimpuls, gezondheid) volgens u? -
Algemeen	Interviewer: Welke nieuwe functie(s) zou u aanbevelen? <i>E: We hadden hier een ondernemersvereniging waar we een mail naar uit hebben gedaan voor tijdelijk gebruik van ruimte. Weet je dan gaat toch ook weer rond. En mensen vinden het toch wel een heel spannend gebouw en willen een keer komen kijken en dan krijg je toch wel weer ideeën.</i> <i>E: Dat hangt helemaal af van de nieuwe eigenaar. Als die zegt van we moeten er uit want dat scheelt weer stookkosten, dan hebben we ontzettende pech. En als die zegt als er toch even wat mensen zitten en het hier bewoond is dan ja.</i> <i>E: Het is voor de gemeente beter als het gebouw tijdelijk gebruikt wordt. Het is altijd beter als er een gebouw is wat gebruikt wordt dan dat het leeg staat.</i> <i>E: Niemand wil dat er hier een disco komt met lawaai of iets met heel veel verkeersbeweging.</i> Heeft u zelf nog aanvullingen, opmerkingen of vragen? -

Transcriptie Interview 6 van 7	
	Datum: 14 november 2017 Locatie: Wilhelminastraat 16, Arnhem Duur interview: [48:00] Geïnterviewde: Werknemer F Rijkvastgoedbedrijf, 50'er Interviewer: Lynn Hannewijk & Jordy Spijkerbosch Transcript auteur: Lynn Hannewijk & Jordy Spijkerbosch
Functies	Interviewer: Hoe kijkt u aan tegen de rijksmonumentale status en het behoud van cultuurhistorische waarden tegenover ingrepen t.b.v. de nieuwe functie? <i>F: De Ringmuur zelf is monument, het gaat er om dat het karakter behouden. Het is altijd een besloten terrein geweest. Het wordt nu opengesteld en daarvoor heb je gewoon een aantal openingen nodig om doorheen te kunnen. Als je wel het verkeer gaat ontlasten via het terrein 'Arnhems Buiten' dan is het ook voor de hand liggend dat je ook die kant meer open moet maken. Zodat er minder verkeer doorheen komt.</i> <i>F: Sommige cellen zijn kantoortjes [gebouw G]. Ze hebben ook cellen samengevoegd. Hier zijn dus wel ingrepen gedaan aan de monumentenbouw, dus er zijn wel dingen mogelijk. Het is niet zo dat er met een monument helemaal niets meer in kan.</i> Interviewer: Wij hebben bijvoorbeeld het idee om op kruispunt vanuit wijk, hoek object zuidoost, een zichtlijn te creëren, wat vind u hiervan? <i>F: Er zit er al een. Als je openingen gaat maken dan moet je of dit gebouw weghalen zodat je wel een draai kan maken met de auto. Als je dit gebouw [gebouw I] weghaalt kan je er hier een maken. Het is vrij voor de hand liggend dat er voor dit gebouw een andere functie wordt gezocht. Er zijn partijen die zeggen van: Dit gebouw is voor ons heel makkelijk te verhuren dus dat laten we staan, maar er zijn ook partijen die zeggen: Dit is een dermate groot gebouw waar wij een andere functie aan moeten geven waardoor wij denken dat het beter weg kan. Zo er dus een aantal stromingen. Kijk dit gebouw [gebouw H], er zijn een aantal partijen die zeggen: Daar kunnen wij niks mee, dus wat ons betreft gaat het weg. Die zeggen: Wij kunnen hier beter wonen gaan realiseren en misschien nog wel in een groter gebied. Dit damwand die er zit bijvoorbeeld uitbreiden. De gemeente is gecharmeerd van dit open terrein en die vind eigenlijk dat dit gedeelte meer parkfunctie zou moeten krijgen. Maar dat is aan de eigenaar om daar met de gemeente uit te kunnen komen.</i> Interviewer: Wat vindt u belangrijk met betrekking tot de infrastructuur rondom de Koepelgevangenis (sluiproute oplossing, extra parkeerplekken)? <i>F: Één van de oplossingen zou kunnen zijn, ga in gesprek met de buurt. Als het beschikbaar stellen van parkeerterreinen. Die zoeken ook naar nieuwe functies op hun terrein. Als het beschikbaar stellen van een parkeerterrein, als dat ook een financieel component in zit, dat het niet gratis is, dan kan je daar een uitwisseling in maken. Waardoor hun verdiencapaciteit groter wordt en voor dit gebouw ook, dat je samen tot een overeenkomst komt.</i> Interviewer: En met betrekking tot de parkeergelegenheid? <i>F: Nou dat met betrekking tot parkeren. Je zou kunnen denken om op het terrein een doorgang te maken waar nu het sportterreintje zit om een parkeergarage te maken. Maar dat zijn dingen die je moet uitzoeken of dat technisch mogelijk is. En ook dat het financieel uit komt. Het is natuurlijk veel goedkoper om op maaiveld te parkeren, dat is het allergeedkoopste en als je daar bij de burens een combinatie met gaat vormen dan ben je gelijk goed bezig.</i>

Functies	Interviewer: Vooral die combinatie met de burens ziet u als een mogelijkheid? <i>F: Daar zitten mogelijkheden. De direct burens die hiernaast zitten in het gebouw die zijn hier vorige week ook langs geweest om te kijken wat de mogelijkheden zijn voor een combinatie. En die zijn er, zij willen dat. En degene die daarnaast zit dat is 'Marktpartij'die hebben er meer baat bij. 'Marktpartij' van de 'Marktpartij', dat is de curator van het terrein.</i> Interviewer: Welke aandachtspunten zijn er volgens u met betrekking tot milieukwaliteitsverbetering (geluidsoverlast, bodem, lucht, groen) binnen de herbestemming? <i>F: De buurt is hier gewend aan het verkeer wat er was. Dus een aantal keren per dag had je een wisseling van de wacht dat de medewerkers van de gevangenis naar huis toe gingen. Je had drie ploegen per dag nodig en als je acht uur werkt op een dag heb je dus drie ploegen nodig. Dus je hebt hier altijd wel verkeersbeweging gehad. Je hebt ook naar aanvoer van eten en drinken gehad. Dus er waren wel verkeersbewegingen, alleen als je hier een andere functie krijgt behalve wonen dan krijg je toch andere verkeersbewegingen. Het is onvermijdelijk dat je méér verkeersbeweging krijgt alleen je moet uitzoeken hoeveel de wijk aankan. Nu er evenementen worden georganiseerd heb je natuurlijk ook pieken met dat mensen komen en weggaan. Dat is ook een gewinning. Als je hier meer verkeersbeweging dan is de schok niet zo groot als er plotseling meer komt.</i> Interviewer: En geluidsoverlast? <i>F: Ja er staat een muur omheen die al heel veel geluid tegenhoudt dus ik vraag me af. Kijk als je hier een popconcert neer gaat zetten dan krijg je geluidsoverlast, maar normaal dempt die muur al heel veel dus ik denk dat dit altijd mee zal vallen. En wat je wel hebt als je extra verkeersbeweging hebt dan heb je ook extra geluid, maar dat is in elke wijk denk ik. Daar is deze wijk géén uitzondering op.</i> Interviewer: Wat vind u belangrijk in de financiële haalbaarheid van de herbestemming van de Koepelgevangenis? <i>F: Nou kijk, wij laten in januari wordt het gebouw gemeten en dat komt er in het nota van uitgangspunten een keer achter. En daar komt een bepaalde waarde uit en dat moet gehaald worden. En als dat niet lukt dan moeten we naar een andere manier kijken, wat de markt daarvoor zou willen betalen. We hebben er nu voor gekozen om het met inschrijving te verkopen, dat is natuurlijk voor een bepaald risico, de koper heeft een risico omdat we niet weten wat onze vraagprijs zal zijn. En die wil graag weten wat wij er voor willen en hebben en wij willen graag weten wat de markt er voor zou willen betalen. Dus wij vertellen het niet en zij vertellen het niet. Dus dat is even het eh, daar ga je evenwicht in krijgen.</i> Interviewer: Ja we hebben net iets geleerd over residuele waarde, is dat vergelijkbaar? <i>F: Ja zou wordt hier de waarde bepaald. Met de residuele waarde ga je kijken: Wat is de toekomstige bestemming en wat kost het me om dat te realiseren, hoeveel is het dan waard? Dus wij hebben het liefst hier een zo veel mogelijk commerciële functie zodat er zoveel mogelijk vierkante meters wordt toegevoegd. Daar ga je een evenwicht in vinden. En dat betekent: Wij proberen door wat wij gedaan hebben ook een bepaalde meerwaarde te bereiken. Wij halen een stukje onzekerheid bij de markt weg, omdat ze niet weten wat er mag. En er mag hier wonen, er mag hier bedrijven komen, er mag hier best veel, waardoor wij denken dat we al een stukje onzekerheid hebben weggenomen waardoor de markt een hoger bedrag kan bieden. Wij proberen meerwaarde te creëren. Kijk als je het zo verkoopt als gevangenis is het niets waard. Wij nemen nu het tijdelijk beheer voor lief, dat we renteverlies hebben en onderhoudskosten hebben nemen we voor lief om er voor te zorgen dat hier een goede bestemming komt. Het gebouw is goed onderhouden en alles werkt nog. Er zit hier eigenlijk</i>
----------	--

Functies	een bedrijf wat onderhoud pleegt. Het is natuurlijk géén goedkoop gebouw in onderhoud, sowieso niet. Kijk, het gebouw wordt beschermd door de monumentenwet, je mag het niet zomaar slopen en je mag niet zomaar iets doorbreken, dus die kant is het beschermd.
	<i>F: Dat hoeven wij niet meer te doen. Daar is een wet voor. Wat we wel proberen te doen is voor bestemmings-mogelijkheden de grenzen daarvan op te zoeken samen met de gemeente. Dat overleg is tot stand gekomen samen met de gemeente. Wat is het huidige beleid en wat mag met ons huidige beleid, wat is het provinciaal beleid, allerlei dingen waar je rekening mee moet houden. En dan is de vraag wat voor functies wil je hier in deze wijk gaan toevoegen? Wil je hier een hotel gaan maken, is het gebouw daarvoor geschikt? Nou dat kan je je afvragen of dit gebouw wel geschikt is voor een hotel gezien de geluidsflanking die hier ontstaat. Er zit natuurlijk wel een deur tussen, maar als je die deur open doet dan krijg je toch te maken met een bepaald soort geluid. Wil je wel dat je vanuit het midden elke hotelkamer ziet? In een hotel wil je toch méér privacy. Dus de vraag is of je dat soort functies hier wel in krijgt. En jullie hebben gesproken met de stichting Behave. Die willen hier een hackersimperium maken. Is dat een gewenste ontwikkeling? Die hebben belang bij dit: Dit soort ruimtes daar hebben zij belang bij. Misschien moet je zoeken naar combinaties met andere partijen die die andere ruimten willen gebruiken. En zo zie ik dat er wat ontstaat. En ons maakt het niet uit wat er in komt, ons gaat het om wat het gaat opleveren. Ze kunnen een voorwaardelijk bod doen, dus een voorwaardelijk bod doen. Dus voorwaardelijk op het gebied van herbestemmen. Wij denken dat als de gemeente beoordeeld of de plannen kansrijk zijn dan is ook ons eigen risico beperkt en als daar dan een zodanig hogere prijs uit voortkomt dan wachten wij nog een half jaartje tot die bestemming bereikt is. Als wij een onvoorwaardelijk bod krijgen dan interesseert ons het plan ook niet meer. Wij hoeven niet te beoordelen of die plannen in orde zijn, want dat is al afgetikt. Het is voor ons de afweging levert voor ons een voorwaardelijk bod meer op dan die tijd dat we willen wachten.</i>

Waarden	<i>F: Je bedoelt de winkels of wonen?</i> Interviewer: Laten we beginnen bij winkels Interviewer: Hoe kan middels de herbestemming een waardestijging van de omliggende woningvoorraad in de wijk Lombok gerealiseerd worden? <i>F: Als het op dit terrein kan en je zit dan ook met bevoorrading. Kijk je zou het kunnen laten lopen via de huidige sluis die er zit en als dat kan dan heeft de wijk er weinig last van. Het zit allemaal achter die muur en dat hoor je natuurlijk niet en als dan het winkelend publiek via de andere ingang naar binnen komt dan heb je ook geen verkeersstromen die door elkaar lopen, alleen je krijgt dan wel heel veel mensen via de poort naar binnen toe en er moet ook ergens geparkeerd worden, dat kan aan de andere kant dat je daar ook geen last van hebt.</i> <i>F: Nou wat hier in de buurt ontbreekt is woningen voor hogere segmenten. Dus er zijn mensen er zijn hier mensen in wijk die daar naar zoeken en die willen wel in de wijk blijven. Die mogelijkheden die zijn er nu niet. Als je dat kan realiseren dan krijg je natuurlijk mogelijkheden in de wijk. Dat is wel heel gunstig.</i> Interviewer: Wat ons ook is opgevallen is dat er niet zoveel seniorenwoningen zijn in de wijk. Is daar behoefte aan? Weet u dat? <i>F: Nou dat heb ik niet specifiek onderzocht of er aan seniorenwoningen behoefte is. Maar als er een bepaalde doorstroom is en die mensen bepaalde woningen niet aan kunnen passen aan hun leeftijd dan is dit een mogelijkheid.</i> Interviewer: Dus levensloopbestendig wonen is dan wel de voorkeur. Interviewer: Hoe kunnen innovatieve projecten in het bedrijfsleven middels deze herbestemming bevorderd worden? <i>F: Ja als je hier een hackershotel krijgt dan is dat natuurlijk een innovatief bedrijf, dus creatieve bedrijven. Dus Arnhem is natuurlijk al een creatieve stad, vooral aan de andere kant van het spoor. He dat is ook een creatieve wijk en dat willen ze hier. Dus dan denk ik aan exposities of modeshows of dat soort dingen in de koepel zelf. Zou ook nog kunnen.</i> Interviewer: Ja, want in het planologisch onderzoek staat dat cultuur en ontspanning hoog staat, kunt u daar iets meer over zeggen, want dat is vanuit de RGB geweest volgens mij? <i>F: Dat komt ook omdat je dus hebt gekeken hebt van: Wat is nu eigenlijk Arnhem?. Die kant wil Arnhem natuurlijk ook op die wil zich meer profileren naar innovatief en vernieuwend. Dus dan zeg je ook al dat dat zo zou kunnen. En innovatief is ook al dat je een paar bedrijven neerzet die wat van elkaar kunnen leren. En dan kan je innovatief zijn. Dan kan je vernieuwend bezig zijn.</i> Interviewer: Dus innovatief zijn heeft samenhang met de functie die er in zit. <i>F: Ja.</i> Interviewer: Wat is de waarde van de herbestemming voor de wijk Lombok? -

	Interviewer: Welke shareholders zijn volgens u van grootste invloed en interesse en in welke fase van het project komt hun invloed/interesse het meest tot uiting? <i>F: Shareholders zijn er natuurlijk, de gemeente is een shareholder. Verdere shareholders zijn natuurlijk de omgeving, de wijk. Die hebben allemaal belang om te denken met het proces en dat er er plekje voor hun blijft bestaan.f</i> Interviewer: Ja, dus de gemeente, bewoners en het rijksvastgoedbedrijf? <i>F: Wij zijn ook shareholder natuurlijk.</i> Interviewer: Maar u zou zeggen dat de gemeente doorslaggevend is? <i>F: Voor de nieuwe bestemming is de gemeente eigenlijk die het bepaald. Die geeft uiteindelijk de klap op de pijl. Die hebben heel veel dingen open gelaten.</i> Interviewer: Nee zij wilden juist niet zeggen wat er moest komen. Interviewer: We hebben daar ook een gesprek gehad, maar ze wouden zelf geen mening geven. Het was een pittig interview. <i>F: Ja dat zal. Ja dat is mijn gesprekspartner bij de gemeente. Kijk zij zijn nu terughoudend. Kijk wij zijn heel open, want wij proberen reuring te krijgen. Als overheidsorganisatie mag je niemand voortrekken, mag je niemand voortrekken. Dat is hun rol ook, dat mogen zij ook niet doen en die rol spelen zij heel goed vind ik. We zou hommeles hebben gehad als zij elke partij naar voren zouden drukken van: Laat ik het die kopen, of laat ik het die kopen.</i> Interviewer: Hoe belangrijk vindt u samenhang tussen de shareholders en hoe zou u dit willen vormgeven? <i>F: Het is tot nu toe heel erg belangrijk geweest en daarom heeft de gemeente ook dit verkoopproces vorm gegeven: Als er nou een bieding komt en als dat een voorwaardelijke bieding is en dat is de hoogte dan gaan wij inschatten wat het risico voor ons is en een gedeelte van het inschatten wordt gedaan door de gemeente. Er komt een anoniem plan binnen, dat gaat via de notaris, alle plannen die ingediend worden moeten anoniem zijn, ook de gemeente wil dat niet weten. Als er bedrijfsnaam tussen zit dan wordt die zwart gemaakt. Dus je kan soms wel raden welke partij het is als je al gesprekken met die partij gevoerd hebt, maar eigenlijk willen we het niet weten. Het is voor ons anoniem. Het mag voor ons niet meespelen dat we weten welke partij het is. Als bedrijf zeggen ze: Dat is flauwekul.</i> Interviewer: Hoe zou deze herbestemming kunnen bijdragen aan een kwalitatief betere leefomgeving (cohesie wijkbewoners, veiligheid, sociaal gewenst gedrag, cultuurimpuls, gezondheid) volgens u? <i>F: Ja dat is dus wat voor functies er hier komen, er kunnen hier een aantal functies bedacht worden waardoor de buurt meer in dit gebouw komt, meer samenkomt. Aan de andere kant, ze hebben een buurthuis, ze hebben een gemeenschapshuis, dus zitten ze te wachten op nog meer gemeenschapsruimtes, ik denk het niet. Maar er kunnen best wel functies ontstaan waardoor de belanghebbenden voordeel hebben. Kijk neem nou een buurtbewoner die hier een catering heeft in de Koepel. Dat kan gebruikt worden om de buurt hier in te zetten. Niet alleen voor zichzelf of voor hun bedrijf, dat kan. Je kan hier ook een keer een buurtfeest georganiseerd worden.</i>
--	---

Algemeen	Interviewer: Welke nieuwe functie(s) zou u aanbevelen? <i>F: Op basis van die drie hoeken die jullie genoemd hebben? Er komt sowieso een mix van functies in, het is te groot voor één functie. Het wordt niet allemaal kantoren, het wordt niet allemaal wonen., Het meest complexe is dit gedeelte, deze Koepel. Kijk die kantoorgebouwtjes voor is niet moeilijk, het gebouw hier achter is niet moeilijk. Herbestemmen van alles hier omheen is niet moeilijk. Hoe ga je hier iets aan het geluid doen? Want als je hier een andere functie aan geeft moet je wat aan het geluid doen. Als je hier een stap zet dan hoor je het zeven seconden lang klinken. De nagalmtijd is 7 seconden. En als er dus veel mensen komen dan is het geluid natuurlijk niet te harden. Als je dat voor elkaar hebt dan zijn er diverse functies denkbaar</i> <i>F: Ja, je zit met een monument, het is niet optimaal. Gebouw I en J, of wat er bij gebouwd, dat andere gebouw die zijn hartstikke goed. Die hebben een A label. En dit [de Koepel] is G+ label. En je mag 7000 m² toevoegen dan ga je toch naar die kant, daar zit de meeste ruimte. En ik denk dat dat wonen wordt, maar je moet wel het parkeren oplossen. 7000 m² is 70 woningen en 70 woningen is dik 100 auto's. Dus dat zijn de complicaties hier.</i> Interviewer: Heeft u zelf nog aanvullingen, opmerkingen of vragen? <i>F: Ja de projectinformatie van referenties. Ja je hebt nog twee andere koepels he</i>
----------	---

Transcriptie Interview 7 van 7	
	Datum: 22 november 2017 Locatie: Telefonisch interview Duur interview: [24:04] Geïnterviewde: Wijkbewoner G, 40'er Interviewer: Lynn Hannewijk Transcript auteur: Lynn Hannewijk & Jordy Spijkerbosch
Funcities	Interviewer: Hoe bent u betrokken geraakt bij de klankbordgroep? G: Nou er is een paar jaar geleden door een buurtbewoner een bijeenkomst opgezet. Hij heeft toen flyers in de bus gedaan van alle omwonenden van de koepel. En daar zijn een man of dertig geweest van de wijk en toen is er een oproep gedaan van wie wil dan in die groep plaats nemen om te kijken wat er met de koepel gaat gebeuren en een vinger aan de pols te houden. En toen heb ik me daarvoor opgegeven, dat is zecht een jaar of vijf geleden denk ik nu. Toen zijn we heel erg druk geweest. We hebben in overleg met de gemeente en de rijksgebouwendienst onze eisen opgegeven, dus onze randvoorwaarden. Die randvoorwaarden zijn toen opgenomen in, hoe noem je dat, de verkoopprocedure. Interviewer: Hoe kijkt u aan tegen de rijksmonumentale status en het behoud van cultuurhistorische waarden tegenover ingrepen t.b.v. de nieuwe functie? G: Nou het is een prachtig gebouw, wat wel heel jammer is dat er een aantal jaar geleden met de renovatie bouw een aantal lelijke bijgebouwen bij geplaatst. En dat doet echt afbreuk aan het mooie pand zeg maar, de koepel zelf is natuurlijk een heel mooi gebouw. Ik weet uit ervaring dat heel veel omwonenden dezelfde mening hebben Interviewer: Wat vindt u belangrijk met betrekking tot de infrastructuur rondom de Koepelgevangenis (sluiproute oplossing, extra parkeerplekken)? G: Nou er is voldoende ruimte op het terrein zelf volgens mij, aan de binnenzijde en volgens mij is dat ook een van de randvoorwaarden die we op hebben laten nemen. Ik weet ook wel dat die randvoorwaarden niet dicht zijn zou ik maar zeggen, het zijn voorwaarden en géén eisen. Ik weet dat er voldoende plaats is op het terrein dus het zou wel heel fijn zijn dat dat gegarandeerd wordt, want er is al een beetje parkeertekort en dat moet natuurlijk niet erger worden. In sommige straten staan mensen dubbel geparkeerd. Interviewer: Welke aandachtspunten zijn er volgens u met betrekking tot milieukwaliteitsverbetering (geluidsoverlast, bodem, lucht, groen) binnen de herbestemming? G: Eh ja geluidsoverlast wat ik dan heel belangrijk vindt. Kijk als er horeca komt en als er feesten worden georganiseerd, ja daar wordt natuurlijk geladen en gelossen en groothandels en dat soort dingen komen natuurlijk af en aan rijden kan ik me zo voorstellen. En ik weet stichting BOEI heeft een keer een plan gepresenteerd. Prachtig, een openluchttheater, het is natuurlijk de perfecte plek daarvoor want die helling loopt gewoon op, maar door de vorm van de muren en de vorm van het gebouw heb je enorme geluidweerkaatsing. Vooral het geluid vind ik dus belangrijk. Interviewer: Wat vind u belangrijk in de financiële haalbaarheid van de herbestemming van de Koepelgevangenis?

Funcities	G: Ik kan me voorstellen dat de rijksgebouwendienst uiteindelijk het meest heeft aan de hoogste, ja het grootste bedrag wat zij kunnen verdienen. En natuurlijk zal die aankoop, verkoop gaan in overleg met de gemeente, want de gemeente is natuurlijk ook niet gebaat bij veel klachten vanuit de wijk, maar ik kan me zo voorstellen dat de rijksgebouwendienst het meest gebaat is bij een zo hoog mogelijke opbrengst van de verkoop. Dat het financiële plaatje toch wel de belangrijkste factor zal zijn denk ik zo.
Waarden	Interviewer: Wat vindt u van een herbestemmingscombinatie waarbij herstructurering van het omliggende voormalige KEMA terrein meegenomen wordt? G: Nou dat is natuurlijk heel mooi, want aan die zijde van de muur kan natuurlijk een opening gemaakt worden en dan kunnen bijvoorbeeld in 'Arnhems Buiten' activiteiten gedaan worden of ook geparkeerd worden. Interviewer: Ja, dus dat zou wel echt een pluspunt zijn ook voor de wijk? G: Ja, want aan die zijde woont ook niemand. Dat is echt een stuk muur, daar staan géén huizen. Dus aan die zijde de in- en uitgang zou zijn, dat zou best een oplossing zijn, dan heeft echt niemand er last van. Kijk en dat terrein 'Arnhems Buiten' dat is volgens mij failliet ofzo dus dat gaat ook niet allemaal goed dus voor die organisatie is het ook als er meer leven in de brouwerij komt ook heel gunstig. Interviewer: Wat vindt u een stijging van toerisme in de wijk Lombok? G: Als het meer werkgelegenheid oplevert zou het wel goed zijn. Bij ons de wijk in Lombok zit 't Huukske, dat is een soort wijkcentrum wat zelfstandig draait en je hebt in het park Mariëndaal aan de overzijde van de wijk, daar zit ook een theeschenkerij van mensen die herintreden in de maatschappij. Het moet natuurlijk géén concurrent worden kan ik me voorstellen. Maar goed als het bijvoorbeeld iets is waar moeders met kleine kinderen kunnen zitten, of lekker thee drinken of je kunt gaan sporten, ja ik denk dat dit wel voor meerwaarde zorgt in de wijk. Ja en woningen, dat is denk ook wel, er moeten woningen komen dat is natuurlijk ook gunstig. Interviewer: Hoe kan middels de herbestemming een waardestijging van de omliggende woningvoorraad in de wijk Lombok gerealiseerd worden? G: Nou ik heb het huis destijds gekocht toen er nog gedetineerden zaten, ik weet dat het mij toen niet uitmaakte, maar ik kan me heel goed voorstellen dat heel veel mensen dat wel vonden en er heeft natuurlijk ook een tijd vluchtelingen in gezeten. Ik kan me ook heel goed voorstellen dat dat een reden is om een huis niet te kopen. Kijk als het nu een sociale functie krijgt waar vanalles gebeurd, ja ik denk dat dat niet ten nadele is van de huizenprijs. Tenzij, en dan kom ik weer met mijn oude verhaal, dat het overlast gaat geven. Of dat er bijvoorbeeld woningen komen die inkijk generen in tuinen nu bij ons. Stel dat er nieuwe woningen komen die dan wel over de muur bij ons naar binnen kunnen kijken, ja dan ben je daar natuurlijk minder blij mee en dan zal dat niet ten gunste komen van je huis. Interviewer: Hoe kunnen innovatieve projecten in het bedrijfsleven middels deze herbestemming bevorderd worden? - Interviewer: Wat is de waarde van de herbestemming voor de wijk Lombok? G: Als het meer werkgelegenheid oplevert zou het wel goed zijn. Bij ons de wijk in Lombok zit 't Huukske, dat is een soort wijkcentrum wat zelfstandig draait en je hebt in het park Mariëndaal aan de overzijde van de wijk, daar zit ook een theeschenkerij van mensen die herintreden in de maatschappij. Het moet natuurlijk géén

Waarden	concurrent worden kan ik me voorstellen. Maar goed als het bijvoorbeeld iets is waar moeders met kleine kinderen kunnen zitten, of lekker thee drinken of je kunt gaan sporten, ja ik denk dat dit wel voor meerwaarde zorgt in de wijk. Ja en woningen, dat is denk ook wel, er moeten woningen komen dat is natuurlijk ook gunstig. Interviewer: Ik heb gehoord dat er wel behoefte is aan een soort doorstroom in de wijk en dan vooral naar wat grotere, luxere woningen, klopt dat? G: Ja, er is ook sprake van, er is aan de overzijde een heel groot speelveld tussen twee scholen in en daar worden allerlei activiteiten georganiseerd voor kinderen zoals voetbaltoernooien en er was even sprake van de bouw van een aantal woningen van de hoogste klassen. Dus de gemeente is wel op zoek naar een soortgelijke locatie om duurdere woningen neer te zetten, maar volgens mij is dit weer een prijsklasse hoger dan waar jij nu op doelt. Maar je krijgt dan ook weer een soort sociale controle in de avonduren ook he, als er mensen wonen. Dat is ook al beter voor het terrein. Interviewer: Oke, Want wat ik ook zag is dat er niet zo heel veel ouderen wonen in de wijk, klopt dat? G: Géén aanleunwoning. Géén idee of er behoefte aan is, ik weet niet of dat terrein er ook geschikt voor is, dat weet ik dus niet.
Waarden	Interviewer: Welke shareholders zijn volgens u van grootste invloed en interesse en in welke fase van het project komt hun invloed/interesse het meest tot uiting? G: Ja ik weet zo niet welke mensen zich al aangemeld hebben, ja ik weet wel een aantal eh, er is een bedrijf, een hackersbedrijf zeg maar. En wat zit er nu, prisonbreak, of hoe heet dat, experience. Dat zet natuurlijk allemaal géén zoden aan de dijk. Maar verder ik weet het niet? Interviewer: Hoe belangrijk vindt u samenhang tussen de shareholders en hoe zou u dit willen vormgeven? G: Ja, maar altijd. Weet je wat ook heel belangrijk is voor de mensen die er omheen wonen, stel dat er wat is met overlast ook 's nachts, dan moet je een aanspreekpunt hebben en dat aanspreekpunt moet wel heel goed kunnen samenwerken met de hurenden en de kopende partijen die zich op het terrein bevinden. Moeten goed met elkaar kunnen samenwerken en problemen oplossen mocht dat aan de orde zijn. Interviewer: Een soort kartrekker ofzo? G: Ja een soort conciërge, een overkoepelend iets die de vinger aan de pols houdt mochten er vragen zijn vanuit omwonenden. Interviewer: Hoe zou deze herbestemming kunnen bijdragen aan een kwalitatief betere leefomgeving (cohesie wijkbewoners, veiligheid, sociaal gewenst gedrag, cultuurimpuls, gezondheid) volgens u? -
Algemeen	Interviewer: Welke nieuwe functie(s) zou u aanbevelen? G: Het liefst een museum, of wisselende tentoonstellingen ofzoiets. Iets kunstzinnigs ofzo. Of iets van mode is ook helemaal geweldig. Al die atelierruimtes is prachtig voor ontwerpers. Interviewer: Heeft u zelf nog aanvullingen, opmerkingen of vragen?

Algemeen	G: Nee. Ja want wat ik, het gaat dus in verkoop, het is heel fijn als wij als omwonenden heel goed op de hoogte blijven van de ontwikkelingen. Ik ben een beetje angstig want in het verleden zijn die wijkgebouwen gebouwd zonder overleg met de omwonenden, daar heb ik een beetje bittere nasmaak aan over gehouden. Dat ik nu een beetje huiverig ben van, wat gaat er nu weer allemaal bij komen en veranderen. Dat ik een beetje angstig ben dat wij niet voldoende van te voren op de hoogte worden gesteld. Een soort onzeker gevoel van wat er komen gaat. En ik weet dat je als bewoner van Arnhem het bestemmingsplan en de openbare bekendmaking en de huis-aan-huis-bladen, maar je kan niet elke dag maar bij gaan houden, dat is gewoon lastig en het werkt wel zo. En dat vind ik, daar wordt ik wat onzeker van. Wat hangt ons boven het hoofd wat ons woongenot kan verminderen? Dat vind ik een dingetje wat ik persoonlijk wel lastig vindt. Interviewer: Want heeft u het idee dat u wel goed op de hoogte bent van wat er momenteel speelt? G: Eh, nou ik weet het Kabath stuurt soms een en heeft een keurig telefoonnummer gegeven mocht er wat zijn. Ik heb me ook ingeschreven voor de nieuwsbrief, maar je bent ook wel bang dat je wat informatie mist. Dus dat vind ik een beetje angstig. Dus ik hoop dat de gemeente ons goed op de hoogte zal houden. Ik heb géén idee hoe de rest van de wijk er in staat, maar ik denk wel dat dit hetzelfde zal zijn.
----------	---

Citaten overige shareholders

Werknemer bedrijf 'Arnhems Buiten': (H)

H: " Het bedrijventerrein is in 2012 failliet gegaan en er is redelijk veel leegstand. Sommige gebouwen staan helemaal leeg en verpauperen. Verbazingwekkend!
H: Er lijkt een relatie tussen de herontwikkeling van dat bedrijventerrein en de herontwikkeling van de monumentale gevangenis: ze krijgen het beide niet opnieuw gevuld."

H: In projectontwikkeling van verschillende gebieden, ontstaan er soms nieuwe kansen als partijen die problematische gebieden met elkaar gaan 'verbinden' naar een gezamenlijke oplossing(en). Daar is een creatief proces voor nodig, bijvoorbeeld via ontwerpend-onderzoek met shareholders.
Ik ben benieuwd of dat voor de gevangenis ooit is gedaan."

Onderzoeker Rijksdienst Cultureel Erfgoed (I):

I:" Denk aan een maatschappelijke functie, wijk betrekken, sociaal, kinderdagopvang."

I: "Marktonderzoek is essentieel. Waar is behoefte aan?"

I:"Afgaande op de functiekaart van de wijk Lombok: De wijk heeft erg veel voorzieningen. Een aanvulling hierop lijkt niet direct nodig te zijn. Wat wel erg interessant is om naar te kijken is een mogelijke herstructurering van deze functies om een aantal daarvan gecombineerd onder te brengen in de koepelgevangenis"

I: " Probeer zoveel mogelijk verschillende shareholders te benaderen met verschillende invalshoeken. Hierdoor wordt de herbestemmingsopgave vanuit meerdere perspectieven bekeken. Gevaar van het onderzoek van PvC was namelijk het interne en beperkte karakter."

Bij deze vorm van kwalitatief onderzoek worden de belangrijke en relevante uitspraken uit de transcripties gehaald en gecodeerd. Aan de antwoorden worden codes toegewezen. Op deze wijze komt een overzicht tot stand van de respondenten die een soortgelijk antwoord hebben gegeven. Ook de tegenstrijdige antwoorden komen op deze wijze in beeld. Om de codering in beeld te brengen is de tekst in kleuren gearceerd. De gearceerde transcripties zijn niet opgenomen in de bijlage. Coderen wordt gedaan volgens semi-gestructureerde wijze bij kwalitatieve interviews (Scribbr, 2017).

Vervolgens zijn er verbanden gelegd per conclusies en zijn deze met bijbehorende uitspraken beschreven.

Codes

Dit heeft geresulteerd in de volgende acht codes, verdeel over de twee kernwaarden:

Waarden

- Economische waarde
- Herbestemmingsproces
- Shareholders
- Leefbaarheid

Functies

- Behoud en vernieuwing
- Toegankelijkheid
- Omgeving
- Functieverandering

Voor de vorming van de conclusies worden de uitspraken van de respondenten per code gegroepeerd en onverdeeld in de kernwaarden *Functies* en *Waarden*.

Economische waarde

A: Daarom met rijksmonumenten werk je veel sterker met de residuele waarden.

A: Aankoop-waarde ook in beleggingsachtige bewoordingen waarde toekennen

A: In zo'n gebouw een stuk inefficiëntie. Dan hou je over bruikbare vierkant meters.

A: iemand voor vinden die daar huur voor wilt betalen

A: Als je de investeringswaarde hebt, maar je moet het verbouwen, dat kost geld, dan ga je dat er aftrekken van de investeringswaarde.

A: Kan ik als ontwerper of als adviseur zoveel waarde toevoegen dat de beleggingswaarde de startwaarde ook kan opbrengen.

A: de grotere institutionele beleggers moet geïnteresseerd maken voor project. Dat doet ontwikkelaar. Die kent beleggers.

A: misschien subsidies als residueel een paar miljoen tekort geldpotjes aanboren.

A: Komt er iets zwartwit gezegd negatiefs in, kan dat de waarde van jouw huis binnen 100 meter daar omheen beïnvloeden.

A: Zeker, er wordt in Eindhoven enorm gepusht in het regionale denken in plaats van dorp en stadsdenken.

A: Als jullie denken die transformatie, die functieverandering kan de stad op de kaart zetten, dan geloof ik daar wel in.

A: Een extra impuls van de stad? Het is zeker niet ondenkbaar, maar het is niet gemakkelijk.

A: Dat leegstand tot verpaupering van de wijk leidt, en dat heeft altijd invloed op het vastgoed.

A: Dus de waardevermeerdering is moeilijk in geld uit te drukken, maar het is wel degelijk uit te drukken.

B: De wijk gaat meer leven en wordt aantrekkelijker

B: De Gemeente wilde dat het project hen géén geld zou kosten. Toen er meerwaarde gezien werd vanuit de provincie en het RCE werden financiën minder belangrijk en werd overleg mogelijk.

B: Duurzame energie, zorgt er namelijk ook voor dat de stook/onderhoudskosten omlaag gaan en het project méér financieel haalbaar wordt.

C: Zorg dat je daar een functie bedenkt die iets nieuws toevoegen aan die plek, aan die omgeving.

C: Dan kun je bijvoorbeeld denken aan dat je iets moet opofferen voor het parkeren, maar je brengt wel een hele goede functie-mix terug, dan brengt dat uiteindelijk per saldo in totaal waarde toe.

C: een andere bestemming krijgen dan denk ik dat je daar per definitie kunt zorgen voor een waardestijging in de omgeving, ja je gaat toch een extra kwaliteit toevoegen.

C: Breek de muur open en maak er een mooie parkomgeving en zet er de juiste voorzieningen dan denk ik dat het zeker een meerwaarde kan zijn voor de mensen die er direct omheen wonen.

C: starter moet niet teveel aan huur hoeven betalen, heeft een kleine beurs. wel concurrerend aanbieden.

D: koepel op een nuttige manier weet te gebruiken en er ook maar iets van een centje aan kan verdienen dan is dat per definitie innovatief.

E: -

F: Arnhem is natuurlijk al een creatieve stad, vooral aan de andere kant van het spoor.

F: Arnhem natuurlijk ook op die wil zich meer profileren naar innovatief en

vernieuwend.

G: Ik kan me voorstellen dat de rijksgebouwendienst het meest heeft aan het grootste bedrag wat zij kunnen verdienen.

G: En natuurlijk zal die aankoop, verkoop gaat in overleg met de gemeente, want de gemeente is natuurlijk ook niet gebaat bij veel klachten vanuit de wijk.

G: Als het méér werkgelegenheid oplevert zou het goed zijn.

G: Als het iets is waar moeders met kleine kinderen kunnen zitten, thee drinken of sporten, ik denk dat dit wel voor meerwaarde zorgt in de wijk.

G: Ik heb het huis gekocht toen er nog gedetineerden zaten, dat het mij toen niet uitmaakte.

G: En er heeft ook een tijd vluchtelingen in gezeten. Ik kan me voorstellen dat dat een reden is om een huis niet te kopen.

G: Als het nu een sociale functie krijgt, ik denk dat dat niet ten nadele is van de huizenprijs. Tenzij, dat het overlast gaat geven.

G: Er was sprake van de bouw van woningen van de hoogste klasse.

G: De gemeente is op zoek naar een soortgelijke locatie om duurdere woningen neer te zetten.

G: Je krijgt dan (sociale functie) ook weer sociale controle in de [avonduren, Dat is beter voor het terrein.

G: Aanleunwoning. Géén idee of er behoefte aan is.

G: En wat zit er nu, prisonbreak experience. Dat zet natuurlijk géén zoden aan de dijk.

E: Mensen vinden het wel een spannend gebouw en willen komen kijken, dan krijg je toch wel ideeën.

F: Het beschikbaar stellen van een parkeerterrein, als daar een financieel component in zit, dan kan je een uitwisseling in maken.

F: Als dat (biedingprocedure) niet lukt dan moeten we naar een andere manier kijken, wat de markt daarvoor zou willen betalen. We hebben er voor gekozen om met inschrijving te verkopen, dat is een bepaald risico

F: de koper heeft een risico omdat we niet weten wat onze vraagprijs zal zijn.

F: Wij proberen meerwaarde te creëren. Kijk als je het zo verkoopt als gevangenis is het niets waard.

Herbestemmingsproces

A: Hoe groter je je invloed maakt op de omgeving, hoe meer tegenstellingen je zou kunnen ontmoeten en krijg je het dan nog voor elkaar?

A: is jouw visie heel erg goed dan zal iedereen dat ook zo zien en vervolgens ga je dat ook oplossen.

A: Ja, je kan wel rekenen op medewerking van de gemeente, (bij verandering bestemmingsplan) omdat zij zelf weten dat leegstand géén optie zijn.

A: Je maakt een deal, maar die duurt drie, vier jaar, want je moet een bestemming veranderen met mogelijke bezwaren. Je moet het helemaal herontwikkelen, transformeren, bouwen en opleveren.

A: Stel dat dat vier jaar duurt wat doodnormaal is. Het kan ook veertien jaar duren.

B: RCE moet in een zo vroeg mogelijk stadium. Een negatief advies omtrent het behoud van cultuurhistorische waarden kan dan voorkomen worden.

B: Ik vind dat alle partijen zo vroeg mogelijk betrokken moeten worden in de herbestemming.

B: Ook denk ik dat een tijdelijke invulling voorafgaand aan een permanente invulling belangrijk is.

B: Zij hebben een tijdelijke invulling gegeven die nu zorgt voor de aantrekking van allerlei marktpartijen en het terrein levend maakt.

C: Ik zou kijken naar: Wat is nou het meest succesvol voor die plek qua functie? En dan ga je het parkeren vanzelf wel invullen denk ik. Misschien kan je een deel oplossen op het KEMA terrein? He, dus ik zou dat opvolgend maken aan de functie.

C: Als je dat in één keer wilt realiseren dat partijen dat heel lastig zullen vinden. Dat investeerders die daar niet zo snel in zullen stappen en dat je dan veel meer in stappen moet gaan realiseren.

C: Dat je wel een eindbeeld maakt, goed nadenkt hoe faseerbaar maken in de tijd dat je de volumes die je steeds realiseert ja ook klein houdt.

C: Vanuit een gezamenlijk traject met het rijksvastgoedbedrijf en de gemeente samen kunt optrekken om eerst ook wat verdere kaders te scheppen en richting de markt ook wat meer duidelijkheid te geven van wat zou de gemeente hier nou mee willen.

C: misschien toch in stapjes denken. Dat je wel een eindbeeld maakt, maar dat je ook heel goed nadenkt van hoe kan je dat nou faseerbaar maken

C: Een enorm volume heeft. En de vraag of je dan tot een haalbare ontwikkeling hier komt.

C: (starters) in de beginfase heel geschikt van: Hup, bied dat daar aan dat die partijen hier beginnen. Dat kan een vertrekpunt zijn om verdere ontwikkelingen op gang te brengen.

C: in de initiatiefase het rijksvastgoedbedrijf en de gemeente, maar als je echt moet kijken naar de primaire katrekkersrol in de initiatiefase nog wel bij de gemeente.

C: Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente in eerste instantie heel erg van belang om in de initiatiefase de kickoff the verzorgen hiervoor.

D: niet de traditionele weg gevolgd waarbij we samen met de eigenaar zo'n nota gemaakt hebben, maar dat hebben we samen met de bewoners gedaan.

D: dat is precies zoals wij dat niet willen, want dat is niet met de bewoners overlegd.

E: We hadden een ondernemersvereniging waar mail naar uit gedaan voor tijdelijk gebruik van ruimte. Dan gaat toch weer rond.

F: Als dat (biedingsprocedure) niet lukt dan moeten we naar een andere manier kijken, wat de markt daarvoor zou willen betalen. We hebben er voor

gekozen om met inschrijving te verkopen, dat is een bepaald risico,

F: de koper heeft een risico omdat we niet weten wat onze vraagprijs zal zijn.

F: Wat we wel proberen te doen is voor bestemmingsmogelijkheden de grenzen daarvan op te zoeken samen met de gemeente.

F: Dat (herbestemming) overleg is tot stand gekomen samen met de gemeente.

F: overheidsorganisatie mag niemand voortrekken Dat is hun (gemeente) rol ook, dat mogen zij ook niet doen

F: Die (gemeente) hebben heel veel dingen open gelaten.

F: Mag voor ons niet meespelen dat we weten welke partij het is.

G: Het gaat in verkoop, fijn als omwonenden op de hoogte blijven van de ontwikkelingen.

G: Dat ik nu een beetje huiverig ben van, wat gaat er nu weer allemaal bij komen en veranderen.

G: Het Kabath stuurt soms een nieuwsbrief en heeft telefoonnummer gegeven mocht er wat zijn.

G: Ik hoop dat de gemeente ons goed op de hoogte zal houden.

Shareholders

A: conserveren dan moet je dus gemeentelijke instanties zoeken die het van jou overnemen.

A: de grotere institutionele beleggers moet geïnteresseerd maken voor project. Dat doet ontwikkelaar. Die kent beleggers.

A: Maar dan moet je ook op bestuurlijk niveau communiceren, met de burgemeester, de wethouder waar cultuur onder valt.

A: Dat ik de gebruiker, de doelgroep, de eindgebruiker altijd een hele belangrijke shareholder vindt. Wie is straks happy met dat gebouw?

A: Het kan. Ik denk dat alle partijen, nodig om dit te realiseren, bij voorkeur al in beeld moeten zijn, maar hoeft niet iedereen te zijn.

A De eindbelegger, die heb je bijvoorbeeld niet nodig, maar niet handig als je niet weet of er een eindbelegger voor te vinden is.

A: Je moet dus opletten dat als je met shareholders aan de slag gaat dat je die argumenten probeert objectief wegen.

A: Ik ben er voor om alle shareholders te betrekken, maar het niveau van betrokkenheid, daar moet je voor opletten.

A: Plenair zou je in ieder geval de communicatie moeten doen.

A: Als je plannen presenteert, in één keer doet naar alle shareholders.

A: conserveren dan moet je dus gemeentelijke instanties zoeken die het van jou overnemen.

A: De grotere institutionele beleggers moet geïnteresseerd maken voor project. Dat doet ontwikkelaar. Die kent beleggers.

B: De eindgebruiker (belangrijkst), omdat die het gebouw straks in gebruik gaat nemen, na oplevering.

B: In dergelijke projecten is de gemeente meestal in het beginstadium de regisseur, rol kan veranderen naar mate het project vordert.

B: Een project houdt stand (ook na oplevering) als er een regisseur/ katrekker is.

B: Kennisinstituut. De RCE heeft een adviserende rol en hoeft niet verplicht meegenomen te worden in dergelijke projecten.

B: RCE moet in een zo vroeg mogelijk stadium. Een negatief advies omtrent het behoud van cultuurhistorische waarden kan dan voorkomen worden.

C: Dat daar ook echt een rol weggelegd is voor het rijksvastgoedbedrijf en de gemeente. En ook aan de architect om een stuk visie te vormen en neer te leggen en op die manier ook die investeerders en die partijen te verleiden om hier aan mee te doen.

C: Vanuit een gezamenlijk traject met het rijksvastgoedbedrijf en de gemeente samen kunt optrekken om eerst ook wat verdere kaders te scheppen en richting de markt ook wat meer duidelijkheid te geven van wat zou de gemeente hier nou mee willen.

C: dan biedt dat ook mogelijkheid om dat ook meer op het gevangenisterrein te betrekken. (ondernemers).

C: starters en dergelijke, dat soort partijen. Ik denk dat die heel veel op dat soort locaties worden ingezet om dat wat los te krijgen.

C: een startup naar mijn mening, zoekt naar een ruimte en heeft niet al te veel geld. Het liefst natuurlijk op een goed bereikbare plek, dat is hier natuurlijk wat lastiger, maar als er geen ander aanbod is. Het is ook best wel een speciale plek.

C: Als starter kan je natuurlijk ook wel zien: Het wordt een plek waar toekomst in zit.

C: starter moet niet teveel aan huur hoeven betalen, heeft een kleine beurs. wel concurrerend aanbieden.

C: in de initiatieffase het rijksvastgoedbedrijf en de gemeente, maar als je echt moet kijken naar de primaire kartrekkersrol in de initiatieffase nog wel bij de gemeente.

C: Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente in eerste instantie heel erg van belang om in de initiatieffase de kickoff the verzorgen hiervoor.

C: architect om bij die initiatievorming te vormen en ook de ruimtelijkheid te bepalen.

C: markt er bij te betrekken. Ja, dat is natuurlijk ook een hele belangrijke shareholder. Ja en toch de buurt en buurtverenigingen, die moet je er ook bij betrekken.

C: ik zou daar idealiter bepaalde samenwerking (gemeente en RVB) in zien.

D: Rijksvastgoedbedrijf is in eerste instantie de belangrijkste shareholder, die is eigenaar, die wil dat, maar die kan ook niet zonder ons (gemeente Arnhem) en zonder de buurt.

D: Nu is het een soort driehoek, Rijksvastgoedbedrijf, wij en de bewoners

D: daar komen vanzelf de belangstellenden bij die straks mogelijk een bod gaan uitbrengen of een plan gaan maken.

D: je gaat in hun wijk bouwen dus dan kan je alleen maar samenwerken

D: Lombok ook wel erg coöperatief, ze zijn bereid om open te communiceren en te werken

D: dat is precies zoals wij dat niet willen, want dat is niet met de bewoners overlegd.

F: gemeente is een shareholder.

G: Ja ik weet zo niet welke mensen zich al aangemeld hebben.

G: Wat ook heel belangrijk is voor mensen er omheen wonen, met overlast 's nachts, dan moet je een aanspreekpunt hebben.

G: En dat aanspreekpunt moet wel goed kunnen samenwerken met de hurenden en de kopende partijen die zich op het terrein bevinden.

F: Er zijn partijen die zeggen: Gebouw is makkelijk te verhuren dus laten staan, maar ook partijen die zeggen: Groot gebouw een andere functie aan geven waardoor het beter weg kan.

F: Dit gebouw [gebouw H], er zijn partijen die zeggen: Kunnen wij niks mee, dus gaat het weg. Wij kunnen hier wonen gaan realiseren en misschien in een groter gebied. De damwand die er zit bijvoorbeeld uitbreiden.

F: Maar dat (nieuwe functie omgeving koepel) is aan de eigenaar om daar met de gemeente uit te kunnen komen.

F: De burens die hiernaast zitten in het gebouw zijn langs geweest om te kijken mogelijkheden zijn voor een combinatie. En die zijn er, zij willen dat.

F: En degene die daarnaast zit is, die hebben er (combinatie functies) meer baat bij. 'Marktpartij' van de 'Marktpartij', dat is de curator van het terrein.

F: Dat (herbestemming) overleg is tot stand gekomen samen met de gemeente.

F: de omgeving, de wijk. Die hebben allemaal belang om te denken met het proces en dat er er plekje voor hun blijft bestaan.

F: overheidsorganisatie mag niemand voortrekken Dat is hun (gemeente) rol ook, dat mogen zij ook niet doen

F: Die (gemeente) hebben heel veel dingen open gelaten.

F: Ja je moet de gemeente verleiden om dat dan te gaan doen. (weg KEMA kopen)

Leefbaarheid

A: er mag géén geluid naar buiten, maar ook géén geluid naar binnen.

A: Oke, het geeft overlast, maar is dat dan heel erg?

A: Eh, ja, omdat omwonenden zullen kijken naar of de nieuwe functies in zo'n gebouw invloed hebben op hun omgeving.

A: Bij herbestemming en transformatie dit een positieve waarde heeft voor de omgeving. Vooral onveiligheid in de buurt, is dat dan wat je wilt?

B: De wijk gaat meer leven en wordt aantrekkelijker

B: Cultuurimpuls, en cohesie wijkbewoners.

C: Een functie moet realiseren die of weinig geluidsoverlast geeft of dat je daar bouwkundig een goeie oplossing voor moet bedenken.

C: méér ruimte creëren. Nu allemaal burens, het is dicht. Als je dat meer leefbaar maakt dan voegt dat natuurlijk kwaliteit toe aan de omgeving.

C: verkeer, waar we het net ook over hadden en geluidsoverlast. Dat spanningsveld.

C: een andere bestemming krijgen dan denk ik dat je daar per definitie kunt zorgen voor een waardestijging in de omgeving, ja je gaat toch een extra kwaliteit toevoegen.

C: Breek de muur open en maak er een mooie parkomgeving en zet er de juiste voorzieningen dan denk ik dat het zeker een meerwaarde kan zijn voor de mensen die er direct omheen wonen.

C: een locatie ruimtelijk gezien dusdanig wordt opgebouwd dat je ruimtelijk gezien dat je zorgt voor optimale veiligheid.

D: Ja, geluidsoverlast natuurlijk, maar dat heeft te maken met dat het in die wijk ligt en dat die muren en die koepel, die werken als een soort galmkast.

D: als je buiten daar geluid maakt, dat dat heel erg hard aankomt via de weerskaatsing van de muren bij de bewoners.

D: zou het heel jammer vinden als er een bestemming is die niks heeft met de buurt en dat het niet de buurt verbetert.

E: Volgens mij is de omgeving heel erg oké, mits er géén parkeeroverlast of lawaai gaat ontstaan door nieuwe gebruiker.

E: Want de huizen staan er heel dicht op en het is een wijkje waar heel veel sociale samenhang.

E: Er is méér angst voor geluid en nachtelijke bewegingen.

E: Als je hier altijd rustig hebt gewoond, want van die gevangenen hoor je niet zoveel.

E: Als er dan 's nachts naar evenementen stromen bezoekers de weg op gaan, dan tja. Want geluid weerkaatst en dat zit dan aan je slaapkamer raampje, dat is niet fijn.

E: Niemand wil dat er hier een disco komt met lawaai of iets met heel veel verkeersbeweging.

F: Ja er staat een muur omheen die al veel geluid tegenhoudt.

F: Hier een popconcert neer gaat zetten dan krijg je geluidsoverlast, maar normaal dempt die muur al veel dus ik denk dat dit mee zal vallen.

F: Wat je wel hebt als je extra verkeersbeweging hebt dan heb je ook extra geluid, in elke wijk denk ik. G: Prachtig, een openluchttheater, natuurlijk de perfecte plek daarvoor, maar door de vorm van muren en gebouw heb je geluidswaarschuw.

G: Geluidsoverlast is wat ik belangrijk vindt. Als er horeca en feesten worden georganiseerd, daar wordt natuurlijk geladen en gelost.

G: Als het nu een sociale functie krijgt, ik denk dat dat niet ten nadele is van de huizenprijs. Tenzij, dat het overlast gaat geven.

G: Je krijgt dan (sociale functie) ook weer sociale controle in de avonduren,

Dat is beter voor het terrein.

G: Wat ook heel belangrijk is voor mensen er omheen wonen, met overlast 's nachts, dan moet je een aanspreekpunt hebben.

3.8. WAARDEN CONCLUSIES

Economische waarde

Duurzaamheid, stookkosten en 'Arnhems Buiten'

Er wordt geconcludeerd dat een combinatie tussen het compenseren van de hoge stookkosten, de innovatie energiebedrijven en duurzaamheidswens van shareholders getroffen kan worden. Middels de energie kennis, combinatie wens met het KEMA terrein en eventuele subsidies met betrekking tot verduurzaming van gebouwen. Hierbij is de koepel zelf het grootste aandachtspunt, de omliggende gebouwen hebben een goed energielabel.

B: "Duurzame energie, zorgt er namelijk ook voor dat de stook/onderhoudskosten omlaag gaan en het project méér financieel haalbaar wordt."

D: "Arnhems buiten benoemd als hotspot synergie tussen bedrijvigheid, creatievelingen, onderwijsinstellingen en al dat soort dingen op het gebied van energie en milieutechnologie."

F: "Die (bijgebouwen) hebben een A label. En dit [de Koepel] is G+ label."

Meerwaarde op grotere schaal

Er moet meerwaarde worden gecreëerd op een grotere schaal. Als de nieuwe functie in de koepel een zodanig innovatieve functie krijgt dat het een meerwaarde kan betekenen voor de stad en de provincie (misschien zelfs op nationaal niveau). Dan wordt de financiële haalbaarheid een minder groot struikelblok en is er méér overleg mogelijk tussen partijen.

B: "Toen er meerwaarde gezien werd vanuit de provincie en het RCE werden financiën minder belangrijk en werd overleg mogelijk."

A: "Als jullie denken die transformatie, die functieverandering kan de stad op de kaart zetten, dan geloof ik daar wel in."

F: "Arnhem natuurlijk ook op die wil zich meer profileren naar innovatief en vernieuwend."

Woningen

Er komt naar voren vanuit de shareholders dat er behoefte is aan doorstroom in de wijk. Hierbij wordt voornamelijk bedoeld op woningen van een iets hogere klasse dan de huidige woningvoorraad in de wijk. Wellicht kan dit in de vorm van levensloopbestendige woningen gerealiseerd worden.

G: "Ja en woningen, dat is denk ook wel, er moeten woningen komen dat is natuurlijk ook gunstig."

G: "Er was sprake van de bouw van woningen van de hoogste klasse."

F: "je mag 7000 m² toevoegen. Ik denk dat dat wonen wordt, maar je moet wel het parkeren oplossen. 7000 m² is 70 woningen en 70 woningen is dik 100 auto's."

F: "in de buurt ontbreekt is woningen voor hogere segmenten."

Herbestemmingsproces

Starters en tijdelijke invulling

Vanuit meerdere shareholders wordt potentie gezien in de mogelijkheid voor startups om zich te plaatsen op deze locatie. Hierbij is het belangrijk dat de huur niet te hoog ligt en kan dit prima ingezet worden als tijdelijke invulling en promotie van de locatie.

A: "...Dan wordt het interessant. Kan er dus een tijdelijke voorziening in, dat is super ideaal voor een ontwikkelaar."

C: "(starters) in de beginfase heel geschikt van: Hup, bied dat daar aan dat die partijen hier beginnen. Dat kan een vertrekpunt zijn om verdere ontwikkelingen op gang te brengen."

B: "Ook denk ik dat een tijdelijke invulling voorafgaand aan een permanente invulling belangrijk is."

Fasering

Belangrijk is dat de herbestemming gefaseerd wordt uitgevoerd waarbij de meest interessante objecten voor investering eerst worden gerealiseerd voor een succesvolle financiële haalbaarheid.

C: "Dat je wel een eindbeeld maakt, goed nadenkt hoe faseerbaar maken in de tijd dat je de volumes die je steeds realiseert ja ook klein houdt."

F: "Maar goed dat zegt ook iets over de prijs, die kunnen natuurlijk niet de hoofdprijs te betalen. Maar die zijn zeker in de beginfase heel geschikt van: Hup, bied dat daar aan dat die partijen hier beginnen."

Shareholders

Driehoek gemeente, omwonenden en rijksvastgoedbedrijf

Er kan worden geconstateerd dat er een nauwe samenwerking is tussen de gemeente, omwonenden en het rijksvastgoedbedrijf. Deze partijen moeten allen tevreden worden gehouden omdat zij van grote invloed zijn in het herbestemmingsproces.

Communicatie

De communicatie lijkt niet altijd goed te zijn verlopen tussen de omwonenden en de overheid. Dit komt naar voren in tegenstrijdige uitspraken tijdens de interviews en de angst van omwonenden dat zij niet op de hoogte worden gehouden of weinig inspraak hebben.

D: "Dat is precies zoals wij dat niet willen, want dat is niet met de bewoners overlegd."

G: "Dat ik nu een beetje huiverig ben van, wat gaat er nu weer allemaal bij komen en veranderen."

Passieve rol gemeente, RVB na verkoop vs. kartrekker en verbinding wijk

Er komt naar voren dat de gemeente en de RVB een passieve rol hebben in de idee vorming of interesse in het object. Er is géén heldere kartrekker in dit project aanwezig tot dusver.

Eindgebruiker is koning

Door meerdere shareholders wordt benoemd dat de eindgebruiker de grootste invloed heeft in dit project, mede door de financiële haalbaarheid.

A: "Dat ik de gebruiker, de doelgroep, de eindgebruiker altijd een hele belangrijke shareholder vindt. Wie is straks happy met dat gebouw?"

B: "De eindgebruiker, omdat die het gebouw straks in gebruik gaat nemen. Na oplevering."

Leefbaarheid**Onveiligheid**

Vanuit de shareholders komt duidelijk naar voren dat er behoefte is aan sociale controle in de wijk. Dat wil zeggen, dat er meer levendigheid in de koepel komt is een pluspunt voor de leefbaarheid van de wijk. Leegstand is voor omwonenden géén optie.

A: "Bij herbestemming en transformatie dit een positieve waarde heeft voor de omgeving. Vooral onveiligheid in de buurt, is dat dan wat je wilt?"

Geluidsoverlast

Als grootste angst vanuit de wijkbewoners wordt geluidsoverlast genoemd. Dit wordt door overige shareholders ook aangemerkt als grootste aandachtspunt.

C: "Een functie moet realiseren die of weinig geluidsoverlast geeft of dat je daar bouwkundig een goeie oplossing voor moet bedenken."

E: "Er is meer angst voor geluid en nachtelijke bewegingen natuurlijk. Als je hier altijd rustig hebt gewoond, want van die gevangenen hoor je natuurlijk niet zoveel."

G: "Prachtig, een openluchttheater, natuurlijk de perfecte plek daarvoor, maar door de vorm van de muren en de vorm van het gebouw enorme geluidswaarschuiging."

G: "Geluidsoverlast is wat ik héél belangrijk vindt. Als er horeca komt en als er feesten worden georganiseerd, daar wordt natuurlijk geladen en gelost."

Behoud en vernieuwing

A: Als je puur gaat conserveren dan moet je dus gemeentelijke instanties zoeken die het van jou overnemen.

B: Cultuurhistorische waarden zijn heel belangrijk. Elk gebouw heeft een verhaal.

C: Denk ik ook dat als je echt de locatie wilt herontwikkelen je er niet helemaal aan ontkomt om dingen te wijzigen om de herbestemming succesvol te laten zijn.

C: Ik denk dat je je hierin niet moet beperken in wat de locatie is maar met name meer wat het kan zijn.

C: Ik denk dat je ondanks dat je hier en daar wat ingrepen moet doen om het voor een andere functie geschikt kan maken dat je best wel de geest van die plek kunt behouden.

C: Wij kijken natuurlijk ook wel naar de functie en de omgeving, maar iets minder naar de ruimte en de beleving.

C: als ik echt beredeneer van wat je qua cultuurhistorie wilt behouden dan is naar mijn gevoel het echte oude gevangenisgebouw en minder die zijgebouwen.

C: En ik denk dat je ook prima nog wel nieuwe opstallen aan de locatie kan toevoegen zonder dat dat echt afbreuk zou doen aan die historische opstallen.

C: Dan kun je bijvoorbeeld denken aan dat je iets moet opofferen voor het parkeren, maar je brengt wel een hele goede functie-mix terug, dan brengt dat uiteindelijk per saldo in totaal waarde toe.

C: Breek de muur open en maak er een mooie parkomgeving en zet er de juiste voorzieningen.

D: Pand is van cultuurhistorische waarde, heeft voordelen en nadelen.

D: voordeel is dat het een ontzettend karakteristieke plek is, dat je heel veel waarde al hebt als je daar begint te ontwerpen,

D: Kan beperkend zijn maar dan vind ik dat ook de bestemming niet goed is. Dan heb je een verkeerd plan bedacht.

D: echt werken met de identiteit van die plek en met die waarden die het gebouw en die koepel heeft.

D: dat ruim mag interpreteren. naar de essentie van zo'n plek en zo'n gebouw moet kijken en beetje mee kunnen spelen als ontwerper en ontwikkelaar.

D: Die recente gebouwen die zijn niet monumentaal dus die kan je gewoon zonder meer slopen. Is niet deel van de essentie van wat de plek is.

D: De muur is essentieel voor zover dat een beslotenheid geeft aan het terrein als geheel.

D: bepaalde plekken die muur zou kunnen doorbreken of dat je een hele slimme constructie maakt dat visueel die muur doorloopt.

D: Je moet naar de essentie van wat die waarden zijn, maar je hoeft hem niet per se steen voor steen te laten staan.

D: in de koepel zelf zou het kunnen betekenen dat je bijvoorbeeld cellen samenvoegt of iets dergelijks om het beter bruikbaar te maken.

D: de essentie in de koepel zelf, en de galerijen en de deuren en dat soort dingen, en de open ruimte in het midden.

D: Je kan niet meer zeggen van dit mag niet, want het is een monument.

F: je mag 7000 m² toevoegen. Ik denk dat dat wonen wordt, maar je moet wel het parkeren oplossen. 7000 m² is 70 woningen en 70 woningen is dik 100 auto's.

F: mogen openingen in de muur gemaakt worden dat is een mogelijkheid om aan die kant open te maken

F: Als je het verkeer gaat ontlasten via het terrein 'Arnhems Buiten' dan voor

de hand liggend dat je ook die kant meer open moet maken.

F: Sommige cellen zijn kantoortjes [gebouw

F: Hier zijn ingrepen gedaan, er zijn dingen mogelijk. Het is niet zo dat er met een monument helemaal niets meer in kan.

F: Je zou kunnen denken om op het terrein een doorgang te maken waar nu het sportterreintje zit om een parkeergarage te maken.

F: Er mag hier wonen, bedrijven komen, er mag best veel, waardoor wij een stukje onzekerheid hebben weggenomen waardoor de markt een hoger bedrag kan bieden.

G: Héél jammer is dat er met de renovatie een aantal lelijke bijgebouwen bij geplaatst. Dat doet echt afbreuk aan het mooie pand, de koepel zelf is een héél mooi gebouw.

G: Aan die zijde van de muur (KEMA terrein) kan een opening gemaakt worden en dan in 'Arnhems Buiten' activiteiten gedaan worden of ook geparkeerd worden.

G: Ze hebben cellen samengevoegd.

Toegankelijkheid

A: functies op die plek goed bereikbaar en geen last hebben van elkaar.

A: bewegingen elkaar niet steeds kruisen

A: Als het een echte stijging is in bewegingen in de wijk. Geconcentreerd, dan kan ik me voorstellen dat ze daar bezwaar tegen hebben.

C: Niet direct onsluiten door die wijk heen, maar meer de buitenliggende straten daarvoor te kiezen. Dat terrein links, het KEMA terrein, misschien dat je er tussenin dan moet zorgen dat je het ontsluit.

C: Dan zou je meteen met eventuele ontwikkelingen die op het KEMA terrein op die manier, beide gebieden daarmee te ontsluiten. Om daarmee ook de wegen die juist aan de andere kant van de gevangenis liggen ontziet.

C: Breek de muur open en maak er een mooie parkomgeving en zet er de juiste voorzieningen dan denk ik dat het zeker een meerwaarde kan zijn voor de mensen die er direct omheen wonen.

C: Locatie en de afstand, die vul je natuurlijk niet zomaar in. Dat vraagt goede verbinding.

C: Busaansluiting vraagt misschien wat verdere uitwerking.

C: Misschien dingen doen om mensen ook te verleiden om sneller die kant op te gaan.

C: Het ligt ook niet echt op een kernlocatie in de gemeente.

G: Heel mooi, (connectie KEMA terrein) want aan die zijde van de muur kan een opening gemaakt worden en dan in 'Arnhems Buiten' activiteiten gedaan worden of ook geparkeerd worden.

E: Weet niet of vanuit het rijk bepaald is of daar een entree kan komen. Alles hangt met elkaar samen.

F: Als je het verkeer gaat ontlasten via het terrein 'Arnhems Buiten' dan voor de hand liggend dat je ook die kant meer open moet maken.

F: Één van de oplossingen zou kunnen zijn, ga in gesprek met de buurt. Als het beschikbaar stellen van parkeerterreinen. Die zoeken ook naar nieuwe functies op hun terrein.

F: Het beschikbaar stellen van een parkeerterrein, als daar een financieel component in zit, dan kan je een uitwisseling in maken.

F: De buurt is hier gewend aan het verkeer wat er was.

F: Hier altijd wel verkeersbeweging gehad. Je hebt aanvoer van eten en drinken gehad.

F: Nu evenementen worden georganiseerd. Ook pieken met mensen komen en weggaan. Meer verkeersbeweging dan is de schok niet zo groot als er meer komt.

F: bevoorradings. via de huidige sluis die er zit dan wijk er weinig last van. allemaal achter die muur en dat hoor je niet

F: winkelend publiek via de andere ingang ook geen verkeersstromen die door elkaar lopen, wel veel mensen via de poort naar binnen

F: moet ook ergens geparkeerd worden, dat kan aan de andere kant dat je daar ook geen last van hebt.

F: pijnpunten liggen vooral in het openbaar maken van de wegen.

F: krijg hier extra onderhoud (wegen) en ik wil niet alleen voor de lasten opdraaien.

F: Ja je moet de gemeente verleiden om dat dan te gaan doen. (weg KEMA kopen)

Omgeving

A: kan ook zijn dat een park heel goed in zo'n buurt past.

A: Je bouwt niet alleen dat gebouw, je beïnvloedt heel de omgeving voor minimaal 50 jaar.

A: Hoe groter je je invloed maakt op de omgeving, hoe meer tegenstellingen je zou kunnen ontmoeten en krijg je het dan nog voor elkaar?

A: Eh, ja, omdat omwonenden zullen kijken naar of de nieuwe functies in zo'n gebouw invloed hebben op hun omgeving.

A: Bij herbestemming en transformatie dit een positieve waarde heeft voor de omgeving. Vooral onveiligheid in de buurt, is dat dan wat je wilt?

B: Sociaal met betrekking tot overlast, gevoeligheden omwonenden is het belangrijkste volgens mij, daarna volgt economie en fysiek naast elkaar.

C: De omliggenden dat eh is denk ik een belemmering, ja dat klinkt heel negatief, maar dat is natuurlijk een spanningsveld wat er is met bewoners.

C: Niet direct onsluiten door die wijk heen, maar meer de buitenliggende straten daarvoor te kiezen. Dat terrein links, het KEMA terrein, misschien dat je er tussenin dan moet zorgen dat je het ontsluit.

C: Dan zou je meteen met eventuele ontwikkelingen die op het KEMA terrein op die manier, beide gebieden daarmee te ontsluiten. Om daarmee ook de wegen die juist aan de andere kant van de gevangenis liggen ontziet.

C: In de huidige situatie zijn er veel parkeerplaatsen in de omgeving maar ik kreeg de indruk dat die vooral gebruikt worden door de woningen die er al staan.

C: méér ruimte creeëren. Nu allemaal burens, het is dicht. Als je dat meer leefbaar maakt dan voegt dat natuurlijk kwaliteit toe aan de omgeving.

C: die wijk ook goed meeneemt en goed faciliteert.

C: Ik denk sowieso dat het goed is om als je kijkt naar ontwikkelingen dit ook mee te nemen. (connectie KEMA)

C: verkeer, waar we het net ook over hadden en geluidsoverlast. Dat spanningsveld.

C: dan biedt dat ook mogelijkheid om dat ook meer op het gevangenisterrein te betrekken. (ondernemers).

C: Misschien dingen doen om mensen ook te verleiden om sneller die kant op te gaan.

C: een locatie ruimtelijk gezien dusdanig wordt opgebouwd dat je ruimtelijk gezien dat je zorgt voor optimale veiligheid.

C: soort gebied waar je openbare ruimte ook een mooie plek van zou kunnen maken. Qua een stuk groen wat daar zit. Dat je misschien ook at kunt verbinden met de gevangenis door gewoon de muur open te breken en een verbinding met het KEMA terrein te maken.

D: De infrastructuur is een gegeven, dat is een woonwijk, en dat kan niks anders zijn dan woonstraten

D: Je kan niet een van die wegen opwaarderen tot de ontsluitingsweg voor die koepelgevangenis

D: Uitstekend idee (connectie KEMA)

D: Ja, geluidsoverlast natuurlijk, maar dat heeft te maken met dat het in die wijk ligt en dat die muren en die koepel, die werken als een soort galmkast.

D: als je buiten daar geluid maakt, dat dat heel erg hard aankomt via de weerkaatsing van de muren bij de bewoners.

D: als je gaat kijken naar de uitgangspunten dan is dat in combinatie een stuk beter dan los van elkaar. (connectie KEMA)

D: als dat een soort campusgebied wordt met verschillende bedrijven of creatieve bedrijvigheid, in combinatie met wat er in de toekomst met de

koepel gaat gebeuren, interessante kan zijn.

D: Arnhems buiten, dus het voormalige KEMA terrein, dat is benoemd als hotspot zoals het heet waar een synergie moet plaatsvinden tussen bedrijvigheid, creatievelingen, onderwijsinstellingen en al dat soort dingen op het gebied van energie en milieutechnologie.

D: Dat toerisme in de wijk niet past. hotel of iets dergelijks dat toeristen van buiten de stad aantrekt niet zo goed voorstellen.

D: Niet alles wat op dat terrein gebeurt hoeft een link met de wijk te hebben

D: het terrein als geheel moet wel een bepaalde band met de buurt krijgen.

D: Ja, het is een ondernemende wijk, maar ondernemen is natuurlijk weer wat anders dan middenstand.

F: Arnhem natuurlijk ook op die wil zich meer profileren naar innovatief en vernieuwend.

H: relatie tussen de herontwikkeling van dat bedrijventerrein en de herontwikkeling van de monumentale gevangenis: ze krijgen het beide niet opnieuw gevuld

H: problematische gebieden met elkaar gaan 'verbinden' creatief proces nodig, bijvoorbeeld via ontwerpend-onderzoek met shareholders.

G: Heel mooi, (connectie KEMA terrein) want aan die zijde van de muur kan een opening gemaakt worden en dan in 'Arnhems Buiten' activiteiten gedaan worden of ook geparkeerd worden.

G: Prachtig, een openluchttheater, natuurlijk de perfecte plek daarvoor, maar door de vorm van muren en gebouw heb je geluidsweerkaatsing.

E: Volgens mij is de omgeving heel erg oké, mits er géén parkeeroverlast of lawaai gaat ontstaan door nieuwe gebruiker.

E: Een hele leuke bijzondere wijk maar zo'n groot gebouw bepaald ook wel heel erg wat er gebeurt.

E: Er staat veel leeg daar (KEMA terrein), als je zakt met de prijs kan veel. In de natuur werken daar en allemaal prachtige architectonische gebouwen, er moet wat aan gebeuren, er zijn ook kansen.

E: ik kan me ook goed een samenwerking voorstellen als dit een bedrijvigheid wordt en het KEMA terrein hiernaast is al heel hele leuke bedrijvigheid.

E: Het is géén industrie. Er zitten veel creatieve bedrijven met energie en duurzaamheid te maken hebben.

E: Hangt af van de nieuwe eigenaar. Als die zegt, we moeten er uit, want dat scheelt stookkosten, dan hebben we pech. Als die zegt, toch even wat mensen zitten en het hier bewoond is dan ja.

Functieverandering

A: kan ook zijn dat een park heel goed in zo'n buurt past

A: Hooguit toeleveranciers, horecavoorzieningen, want je kunt het wel van ver gaan halen, maar als het in de buurt te koop is dan hebben bedrijven daar plezier van.

A: Als jullie denken die transformatie, die functieverandering kan de stad op de kaart zetten, dan geloof ik daar wel in.

A: Maar als de gemeente zegt: Ik hoef dat gebouw niet, en de provincie en het rijk wil het kwijt. Ja, misschien een commerciële functie bedenken.

A: Met de rijksoverheid een deal over sluiten. Dan wordt het interessant. Kan er dus een tijdelijke voorziening in, dat is superideaal voor een ontwikkelaar.

B: Een mix van functies is positief, zeker bij een monument van deze omvang. De omgeving en omwonenden daarin betrekken ook.

B: Een functie is erg locatiegebonden vind ik. Ik zie vooral een mix van functies voor me.

B: Ook denk ik dat een tijdelijke invulling voorafgaand aan een permanente invulling belangrijk is.

B: Zij hebben een tijdelijke invulling gegeven die nu zorgt voor de aantrekking van allerlei marktpartijen en het terrein levend maakt.

C: Wat zijn nou echt de elementen die je wilt behouden aan die plek en hoe kun je daar mee omgaan bij toevoeging van een nieuwe functie zonder dat je echt de geest van de plek aantast.

C: Wij kijken natuurlijk ook wel naar de functie en de omgeving, maar iets minder naar de ruimte en de beleving.

C: Dat is ook afhankelijk van wat je er natuurlijk in zet. Is het een functie waar je heel veel parkeerdruk voor verwacht?

C: Ik zou kijken naar: Wat is nou het meest succesvol voor die plek qua functie? En dan ga je het parkeren vanzelf wel invullen denk ik. Misschien kan je een deel oplossen op het KEMA terrein? He, dus ik zou dat opvolgend maken aan de functie.

C: Dat creeërt ook weer een bepaalde reuring en mogelijkheid om daar dan weer andere voorzieningen in te zetten. Misschien kan het wel een groot-schalige leisure en horeca locatie worden.

C: in tijdelijkheid maar ook permanent aan iets van een escape room. Dat zijn natuurlijk ook dingen die zijn niet heel grootschalig, maar voegen wel iets toe aan de omgeving.

C: Dat je iets extra's kunt creeëren voor die omgeving door iets groens toe te voegen, en die locatie ook meer te openen.

C: Een functie moet realiseren die of weinig geluidsoverlast geeft of dat je daar bouwkundig een goeie oplossing voor moet bedenken.

C: mooi koffietentje te verzinnen. in de zomer mensen kunnen samen kunnen komen om daar een buurt barbecue te organiseren.

C: stel als je zegt: Het wordt een enorm groot plan met bedrijfsruimte en woningbouw. Ja, krijg je het ook afgezet in de markt, lukt dat?

C: Ik noem maar een leuk koffietentje om de hoek waar je even naar toe kan om koffie te drinken.

C: Een soort mix in kunnen maken, omdat je daar natuurlijk ook een spoor-verbinding hebt liggen, dat je dat soort voorzieningen aan die kant houdt met woonontwikkelingen.

C: soort gebied waar je openbare ruimte ook een mooie plek van zou kunnen maken. Qua een stuk groen wat daar zit. Dat je misschien ook at kunt verbinden met de gevangenis door gewoon de muur open te breken en een verbinding met het KEMA terrein te maken.

C: Maar we komen vanuit punt een op cultuur en ontspanning.

C: Zet er iets gaafs in, maar dan moet je echt goed nadenken hoe je dat oplost naar de hoek van de woningbouw.

C: een gaaf soort leisure achtige functie.

D: dat ruim mag interpreteren. naar de essentie van zo'n plek en zo'n gebouw moet kijken en beetje mee kunnen spelen als ontwerper en ontwikkelaar.

D: bepaalde plekken die muur zou kunnen doorbreken of dat je een hele slimme constructie maakt dat visueel die muur doorloopt.

D: Je moet naar de essentie van wat die waarden zijn, maar je hoeft hem niet per se steen voor steen te laten staan.

D: in de koepel zelf zou het kunnen betekenen dat je bijvoorbeeld cellen samenvoegt of iets dergelijks om het beter bruikbaar te maken.

D: als dat een soort campusgebied wordt met verschillende bedrijven of creatieve bedrijvigheid, in combinatie met wat er in de toekomst met de koepel gaat gebeuren, interessante kan zijn.

D: Als het allemaal een beetje rustig is of kleinschalig

D: Qua overnachtingen zou ik me een bed en breakfast kunnen voorstellen in dat poortgebouw ofzo maar niet een heel hotel.

D: Kan me ook wel iets tentoonstellingachtigs voorstellen, maar niet een heel groot museum ofzo

D: openbare ruimte gebruikt wijkpark van kan ik me voorstellen dat dat waardevermeerderend is.

D: dat er niet een hele grote functie in moet zitten, maar meerdere kleintjes en een verscheidenheid.

D: dat wat mensen in de buurt doen ook daar een plek kan krijgen, bijvoorbeeld zelfstandigen

D: bedrijven zouden willen uitbreiden, of als iemand een bed en breakfast begint dat dat ook iets met de buurt doet of een kroeg of een café.

D: hoop dat we verrast worden door iets waarvan we denken, he verrek, dat is grappig.

G: Prachtig, een openluchttheater, natuurlijk de perfecte plek daarvoor, maar door de vorm van de muren en de vorm van het gebouw enorme geluidsheerkaatsing.

G: Geluidsoverlast is wat ik héél belangrijk vindt. Als er horeca komt en als er feesten worden georganiseerd, daar wordt natuurlijk geladen en gelost.

G: Als het méér werkgelegenheid oplevert zou het goed zijn.

G: Bij ons de wijk in Lombok zit 't Huukske en je hebt in het park Mariëndaal, daar zit een theeschenkerij van mensen die herintreden in de maatschappij. Het moet natuurlijk géén concurrent worden.

G: Als het iets is waar moeders met kleine kinderen kunnen zitten, thee drinken of sporten, ik denk dat dit wel voor meerwaarde zorgt in de wijk.

G: Er moeten woningen komen dat is natuurlijk ook gunstig.

G: De gemeente is op zoek naar een soortgelijke locatie om duurdere woningen neer te zetten.

G: Aanleunwoning. Géén idee of er behoefte aan is.

G: Het liefst een museum, of wisselende tentoonstellingen of zoiets. Iets kunstzinnigs ofzo.

G: Of iets van mode is ook helemaal geweldig. Al die atelierruimtes is prachtig voor ontwerpers.

E: Het is voor de gemeente beter als het gebouw tijdelijk gebruikt wordt.

E: Het is altijd beter als een gebouw is wat gebruikt wordt dan dat het leeg staat.

F: Dit gebouw [gebouw H], er zijn partijen die zeggen: Kunnen wij niks mee, dus gaat het weg. Wij kunnen hier wonen gaan realiseren en misschien in een groter gebied. De damwand die er zit bijvoorbeeld uitbreiden.

F: De gemeente is gecharmeerd van dit open terrein en vind eigenlijk dat dit gedeelte meer park functie zou moeten krijgen.

F: Dus wij hebben liefst zo veel mogelijk commerciële functie zodat er zoveel mogelijk vierkante meters wordt toegevoegd.

F: Nou dat kan je je afvragen of dit gebouw wel geschikt is voor een hotel gezien de geluids flankering die hier ontstaat.

F: Misschien moet je zoeken naar combinaties met andere partijen die die andere ruimten willen gebruiken. En zo zie ik dat er wat ontstaat.

F: En ons maakt het niet uit wat er in komt, ons gaat het om wat het gaat opleveren.

F: Er komt sowieso een mix van functies in, het is te groot voor één functie.

F: Het wordt niet allemaal kantoren, het wordt niet allemaal wonen.

F: Het meest complexe is dit gedeelte, deze Koepel.

F: De nagalmtijd is 7 seconden. Als er veel mensen komen dan is het geluid niet te harden.

F: je mag 7000 m² toevoegen. Ik denk dat dat wonen wordt, maar je moet wel het parkeren oplossen. 7000 m² is 70 woningen en 70 woningen is dik 100 auto's.

F: Die hebben een A label. En dit [de Koepel] is G+ label.

F: kan hier ook een keer een buurtfeest georganiseerd worden.

F: ze hebben een buurthuis, ze hebben een gemeenschapshuis, dus zitten ze te wachten op nog meer gemeenschappelijke ruimtes?

F: in de buurt ontbreekt is woningen voor hogere segmenten.

F: mensen in wijk die daar naar zoeken en die willen wel in de wijk blijven. Als je dat kan realiseren dan krijg je natuurlijk mogelijkheden in de wijk. Dat is wel heel gunstig.

F: Als hackershotel dan is dat natuurlijk een innovatief bedrijf, dus creatieve bedrijven.

F: Arnhem is natuurlijk al een creatieve stad, vooral aan de andere kant van het spoor.

F: creatieve wijk en dat willen ze hier.

F: exposities of modeshows in de koepel

F: innovatief is ook al dat je een paar bedrijven neerzet die wat van elkaar kunnen leren.

I: Denk aan een maatschappelijke functie, wijk betrekken, sociaal, kinderdagopvang. I: wijk heeft erg veel voorzieningen. Een aanvulling hierop lijkt niet direct nodig te zijn.

I: erg interessant is om naar te kijken is een mogelijke herstructurering van deze functies om een aantal daarvan gecombineerd onder te brengen in de koepelgevangenissen.

Behoud en vernieuwing

Er komt naar voren dat er veel mogelijk is in aanpassing aan de monumenten op de locatie, zo lang de geest van de plek en herkenbaarheid oorspronkelijke functie maar blijven. De toetsende partijen zijn bereid concessies te doen in de aanpasbaarheid van de monumenten op de locatie.

F: "Sommige cellen zijn kantoortjes [gebouw G]. Ze hebben ook cellen samen-gevoegd. Hier zijn dus wel ingrepen gedaan aan de monumentenbouw, dus er zijn wel dingen mogelijk. Het is niet zo dat er met een monument helemaal niets meer in kan."
C: "Ik denk dat je ondanks dat je hier en daar wat ingrepen moet doen om het voor een andere functie geschikt kan maken dat je best wel de geest van die plek kunt behouden."
D: "De muur is essentieel voor zover dat een beslotenheid geeft aan het terrein als geheel. "
D: "Bepaalde plekken die muur zou kunnen doorbreken..."
G: "Aan die zijde van de muur (KEMA terrein) kan een opening gemaakt worden en dan in 'Arnhems Buiten' activiteiten gedaan worden of ook geparkeerd worden."

Bijgebouwen

De niet-monumentale bijgebouwen worden niet van grote cultuurhistorische waarde gezien door de shareholders.

G: "Héél jammer is dat er met de renovatie een aantal lelijke bijgebouwen bij geplaatst. Dat doet echt afbreuk aan het mooie pand, de koepel zelf is een héél mooi gebouw."
D: "Die recente gebouwen die zijn niet monumentaal dus die kan je gewoon zonder meer slopen. Is niet deel van de essentie van wat de plek is."

Residuele waarde

Er komt naar voren dat met de herbestemming van monumenten voornamelijk wordt gewerkt met het principe: Backward pricing en residuele waarden.

A: "Daarom met rijksmonumenten werk je veel sterker met de residuele waarden. Wat kan ik aan waarde toevoegen? Wat heeft dat voor commerciële waarden? Wat kost het om daar te komen?"
F: "Ja zou wordt hier de waarde bepaald. Met de residuele waarde ga je kijken: Wat is de toekomstige bestemming en wat kost het me om dat te realiseren, hoeveel is het dan waard?"

Toegankelijkheid

Openheid terrein

Geconcludeerd mag worden dat het terrein méér openheid behoeft, voornamelijk richting het KEMA terrein.

C: " Breek de muur open."
G: " Die zijde van de muur kan een opening gemaakt worden . "
F: " Als je het verkeer gaat ontlasten via het terrein ‘Arnhems Buiten’ dan voor de hand liggend dat je ook die kant meer open moet maken. "

Verkeersbewegingen functies scheiden

Extra verkeersbeweging in de wijk lijkt niet te voorkomen. Hierbij is het belangrijk dat per functie de verkeersbeweging niet kruist met die van andere functies.

A: "Functies op die plek goed bereikbaar en geen last hebben van elkaar."
A: " Bewegingen elkaar niet steeds kruisen."
F: "Winkelend publiek via de andere ingang ook geen verkeersstromen die door elkaar lopen, wel veel mensen via de poort naar binnen."

Ontsluitingsweg

Er komt duidelijk naar voren dat de ontsluitingsweg niet door de wijk mag lopen. Dit zou als een enorme overlast worden ervaren voor de omwonenden. De ontsluitingsweg kan potentieel aan de zijde van het voormalig KEMA terrein worden gerealiseerd. De toegangsweg is niet openbaar, deze stap moet eerst gezet worden.

C: "Niet direct ontsluiten door die wijk heen, maar meer de buitenliggende straten daarvoor te kiezen. Dat terrein links, het KEMA terrein, misschien dat je er tussenin dan moet zorgen dat je het ontsluit."
F: "pijnpunten liggen vooral in het openbaar maken van de wegen."

Routing, afstand en locatie

Omdat de locatie niet op een centrale plek in Arnhem is is het belangrijk dat de locatie goed bereikbaar wordt met alle mogelijke vervoersmiddelen. Dit komt naar voren uit de interviews als wens van de shareholders.

C: "Locatie en de afstand, die vul je natuurlijk niet zomaar in. Dat vraagt goede verbinding."
C: "Bus-aansluiting vraagt misschien wat verdere uitwerking."

Parkeren

Parkeren lijkt ondergeschikt te zijn aan verkeersbewegingen door de wijk en openheid van het terrein. Dit volgt uit een goede oplossing voor de ontsluiting en de openheid naar het KEMA terrein.

C: "Dan kun je bijvoorbeeld denken aan dat je iets moet opofferen voor het parkeren, maar je brengt wel een hele goede functie-mix terug, dan brengt dat uiteindelijk per saldo in totaal waarde toe."
F: "Je zou kunnen denken om op het terrein een doorgang te maken waar nu het sport terreintje zit om een parkeergarage te maken."

Omgeving

Geluidsoverlast en verkeersoverlast

De grootste angst van de omgeving is de potentiële geluidsoverlast die veroorzaakt kan worden door de nieuwe functie.

Omwonenden

De omwonenden worden als belangrijkste shareholder gezien. Dit wordt gebaseerd op het feit dat deze partij meerdere malen wordt benoemd door shareholders. De wensen van de omwonenden moeten dan ook zeker worden gerespecteerd in het nieuwe ontwerp.

B: "...De omgeving en omwonenden daarin betrekken ook (belangrijk)."

Vergroening

Door meerdere shareholders wordt vergroening van het terrein voorgesteld. Hierbij kan gedacht worden aan een parkachtige omgeving. Dit sluit ook aan op de visie van de provincie.

C: "Soort gebied waar je openbare ruimte ook een mooie plek van zou kunnen maken. Qua een stuk groen wat daar zit."
D: "Openbare ruimte gebruikt wijkpark van kan ik me voorstellen dat dat waardevermeerderend is."

Functieverandering**Arnhem boosten als creatieve stad**

Er komt duidelijk naar voren dat voor de koepel zelf een creatieve functie als meest succesvol en passend wordt gezien door de shareholders. Hierbij wordt het woord 'mode' ook genoemd. Dit is een thema waar Arnhem zich graag in wilt profileren, maar tot op heden toe nog niet goed de kans voor heeft gehad. De iconische locatie van de koepel leent zich uitstekend om atelierruimtes te realiseren, een expositieruimte in de koepelruimte zelf. Ook zorgt deze functie.

F: "Arnhem is natuurlijk al een creatieve stad, vooral aan de andere kant van het spoor."

F: "Dus dan denk ik aan exposities of modeshows of dat soort dingen in de koepel zelf. Zou ook nog kunnen."

D: "Een soort campusgebied wordt met verschillende bedrijven of creatieve bedrijvigheid, in combinatie met wat er in de toekomst met de koepel gaat gebeuren, een hele interessante kan zijn."

G: "Of iets van mode is ook helemaal geweldig. Al die atelierruimtes is prachtig voor ontwerpers."

Aansluiting wijk

De nieuwe functie zal positief worden ontvangen als deze aansluiting heeft bij de wens van de omwonenden. Hierbij moet uitgekeken worden dat de nieuwe functie niet concurreert met de omliggende maatschappelijke functies. Voor mogelijke nieuwe functie kan gedacht worden aan:

- Koffietentje;
- Theehuis;
- Wijkpark

C: "Mooi koffietentje te verzinnen. in de zomer mensen kunnen samen kunnen komen om daar een buurt barbecue te organiseren."

D: "openbare ruimte gebruikt wijkpark van kan ik me voorstellen dat dat waardevermeerderend is."

D: "dat wat mensen in de buurt doen ook daar een plek kan krijgen, bijvoorbeeld zelfstandigen."

F: ze hebben een buurthuis, ze hebben een gemeenschapshuis, dus zitten ze te wachten op nog meer gemeenschappelijke ruimtes?

G: "Bij ons de wijk in Lombok zit 't Huukske en je hebt in het park Mariëndaal, daar zit een theeschenkerij van mensen die herintreden in de maatschappij. Het moet natuurlijk géén concurrent worden."

I: "Afgaande op de functiekaart van de wijk Lombok: De wijk heeft erg veel voorzieningen. Een aanvulling hierop lijkt niet direct nodig te zijn."

Functie-mix

Voor de locatie zou een functie-mix het meest haalbaar zijn. Hierbij komt naar voren dat naast een nieuwe functie in de koepel zelf ook het omliggende terrein meegenomen moet worden in de herbestemming. Één enkele functie is niet financieel haalbaar.

B: "Een mix van functies is positief, (zeker bij een monument van deze omvang) De omgeving en omwonenden daarin betrekken ook."

Tijdens dit vooronderzoek is gekozen voor een kwalitatieve interview methode waarbij diepgaand interview is gehouden. Het kan wellicht nog interessant zijn om op kwantitatieve wijze, middels enquêtes een inschatting te maken welke functies uiteindelijk het grootste animo hebben onder de omwonenden (die als belangrijkste shareholder uit het onderzoek naar voren komen).

Het vooronderzoek beperkt zich tot het interviewen van 7 shareholders vanwege het vastgestelde tijdsbestek. Gaandeweg het onderzoek zijn een aantal interessante shareholders ontdekt die uiteindelijk niet zijn benaderd of waar slechts losse citaten van opgenomen zijn. Het betreft hier contactpersonen en medewerkers van:

- Project(her)ontwikkelaar;
- Bedrijf voormalig KEMA terrein;
- Atelier Rijksbouwmeester.

De interviews zijn afgenomen met behulp van een interviewguide. Deze is gestandaardiseerd. Vanwege de repeterende vraagstelling zijn er eenduidige coderingen naar voren gekomen. Dit maakt de betrouwbaarheid van deze methode hoog.

Indien een vraag buiten het kennisgebied van de desbetreffende shareholder viel, is deze blanco gelaten. Dit heeft de kwaliteit van de antwoorden verhoogd. De transcripties zijn na voltooiing verstrekt aan alle shareholders en door hen gecontroleerd en allen goedgekeurd. Hiermee zijn de transcripties gevalideerd.

Tabellenlijst

Alle tabellen zijn eigen werk.

BIJLAGE VISIE

4.

Deze bijlage is opgebouwd vanuit de conclusies die voortkomen uit het onderzoek (p.15) en de conclusies van de analyses van de koepelgevangenis (p. 20).

- Vooronderzoek shareholders;
- Vooronderzoek koepelgevangenis;
- Vooronderzoek monumentale PI's.

Het visiedocument beschrijft de visie op de herbestemming van de koepelgevangenis en geeft antwoord op deelvraag 4:

Welke nieuwe functies zijn het meest haalbaar?

Opbouw

In 'Conclusies vooronderzoeken' worden per kernwaarde (functies en waarden) de vastgestelde speerpunten voortkomend uit het vooronderzoek beschreven. Vervolgens wordt een wordcloud (Figuur 1.) met een overzicht van deze functies en speerpunten getoond en ten slotte wordt bepaald welk van deze functies centraal staat en als belangrijkste wordt gezien voor de koepelgevangenis. Nadat de definitieve functie-mix bepaald is wordt onze persoonlijke visie gepresenteerd.

Naast de visie is in dit hoofdstuk ook een relatieschema opgenomen. Hierin zijn de voorzieningen samengevoegd die verband hebben met de functie-mix. Het tonen van de onderlinge samenhang tussen al deze functies is het doel van Figuur 3. Ook is de routing per functie met daarbij behorende doelgroep weergegeven, evenals een toelichting.

Er wordt afgesloten met een aantal sfeerbeelden en schetsen die ter inspiratie hebben gediend voor het structuurontwerp (pp. 98-101).

Functies

Behoud en vernieuwing

- Zo lang de monumentale delen van de koepelgevangenis zijn karakteristiek en ruimtelijkheid behoudt kan er gesloopt en aangepast worden waar nodig en constructief haalbaar. Hierbij zijn karakteristieken: verfijnde interieur en exterieur.
- Om de herbestemming van de koepelgevangenis financieel haalbaar te maken kunnen woningen gerealiseerd worden aan de zuidzijde van de koepelgevangenis.
- De de niet-monumentale bijgebouwen kunnen gesloopt worden.
- De nieuwe toe te voegen functies mogen niet boven de muur worden gebouwd.
- Er moeten extra m² BVO toegevoegd worden aan de koepelom het financieel haalbaar te maken.

Toegankelijkheid

- De ontsluitingsweg moet niet, of zo min mogelijk door de wijk lopen.
- Verkeersbewegingen van verschillende functies moeten elkaar zo min mogelijk kruisen.
- Tegelijkertijd met het ontwerp voor de nieuwe functie moet een verkeersplan worden gemaakt voor alle mogelijke vervoersmiddelen, vanwege de ingesloten ligging.
- De muur moet richting het KEMA terrein open worden.
- Er moeten een aantal zichtlijnen gecreëerd worden naar het terrein om de openheid van het terrein te garanderen.
- Er moet een vergroening komen in de vorm van een wijkpark met directe routing en aansluiting vanuit de wijk.
- Parkeren moet op eigen terrein of aan de zijde van het KEMA terrein gerealiseerd worden.
- Er moet kritisch gekeken worden naar parkeren, aangezien het aantal benodigde parkeerplaatsen fors stijgt.
- Onder het talud van het terrein kan half verdiept parkeergelegenheid worden gecreëerd.

Bouwfysisch

- Geluidsoverlast gevende functies moeten niet buiten de gebouwen plaats vinden op het terrein.
- Er moet een goede oplossing komen voor daglicht in de koepel.
- Zorggerichte en educatieve functies kunnen niet gerealiseerd worden, omdat het in het risicogebied ligt van gevaarlijke stoffen vervoer.
- Functiemobiliteit van de invulling moet hoog zijn.
- De koepel zelf moet een akoestische oplossing krijgen voor de lange nagalmtijd;
- De bestaande gietijzeren trappen mogen niet meer in gebruik worden genomen als verkeersroute. Er moet een nieuw centraal stijgpunt worden gerealiseerd in de koepelgevangenis waarbij de vluchtweg zo klein mogelijk wordt gehouden.

Waarden

Omwonenden

- Geluidsoverlast en onveiligheid (door leegstand koepel) worden beschreven de grootste pijnpunten te zijn op het gebied van leefbaarheid van de wijk. Dit moet zoveel mogelijk beperkt worden.
- De communicatie van de overheid en het rijksvastgoedbedrijf naar de omwonenden mag beter verlopen, door heel het herbestemmingsproces heen.
- Omwonenden en de eindgebruiker hebben de grootste invloed en potentiële belemmering op de herbestemming van de koepelgevangenis en moeten tevreden gehouden worden.
- De omwonenden hebben behoefte aan doorstroom woningen in de wijk van een hogere klasse.

Interactie eindgebruikers

- Er moet een kartrekker aanwezig zijn in het gehele proces.
- De gemeente en het rijksvastgoedbedrijf wordt geadviseerd om een faciliterende rol aan te nemen in de herbestemming en een betrokken houding voor de invulling van het complex
- Alle shareholders moeten in een vroeg stadium betrokken worden in het proces. Samenwerking vergroot de kans op succes van herbestemming.
- Samenhang tussen de omwonenden, de gemeente en het rijksvastgoedbedrijf moet worden uitgebreid naar een groter samenwerkingsverband met meerdere shareholders voor grotere samenhang.
- De leefbaarheid moet gewaarborgd blijven zoals deze is. Leegstand van de koepelgevangenis haalt het leefbaarheidscijfer naar beneden.

Waarde

- Er moet meerwaarde gecreëerd op regionaal niveau.
- De tijdelijke invulling voorafgaand aan de permanente functieverandering moet dienen als testcase en promotie.
- Voorzieningen die reeds aanwezig zijn in de wijk moeten niet opnieuw terug komen in de koepelgevangenis om concurrentie te voorkomen.
- De naastgelegen innovatieve energiebedrijven op het voormalig KEMA terrein kunnen een nieuwe functie krijgen in de koepel. Dit om de duurzaamheidswens tegemoet te komen, de stookkosten omlaag te halen en de lokale wijk economie te stimuleren.

Verdienmodel

- Er moeten woningen gerealiseerd worden op het terrein om voldoende (huur)opbrengsten te genereren voor de koepelgevangenis.
- De nieuw toe te voegen woningen moeten gericht zijn op de hogere klasse, doorstroom wijk en levensloopbestendig
- De huurprijs van flexplekken in de koepelgevangenis moet laag worden gehouden om starters een kans tot vestigen te geven
- Het is gewenst om een connectie te maken met innovatieve energiebedrijven in het naastgelegen voormalig KEMA terrein;

Herbestemmingsproces

- Een tijdelijke invulling is gewenst voor een succesvolle promotie en overgang van de nieuwe herbestemming.
- De herbestemming moet gefaseerd worden uitgevoerd waarbij de meest winstgevende functie als eerste gebouw wordt.

Koepelgevangen

Uit de conclusies blijkt dat de volgende mix van functies gehuisvest moet worden in koepelgevangen:

- Fashion invulling;
 - Fotoshootruimtes;
 - Mode-ateliers;
 - Sociale werkplaats kledingreparatie;
 - Designlocatie;
 - Catwalk;
 - Mode-evenement locatie (Mode Biënnale, Arnhem Fashion Week);
 - Netwerkllocatie;
 - Modetijdschrift redactiecenter;
 - Visagisten;
 - Textielindustrie (innovatie, smart clothing);
 - Winkels;
 - Stoffenmarkt;
 - Outlet bekende modemerken;
 - Mode museum.
 - Expositie;
 - ArtEZ mode;
 - Rijnijssel media, mode en design;
 - Design en food;
 - Modelagency, scouts;
 - Recycling kleding.
- Werken (start-ups);
- Museum.

De volgende voorzieningen zijn niet gewenst in de koepel:

- Basisschool;
- MBO-school;
- Buurthuis;
- Meerdere winkels;
- Supermarkt;
- Restaurant;
- Café;
- Hotel (kleinschalig of grootschalig);
- Verpleeghuis;
- Gezondheidscentrum.

Omliggende terrein

- Wonen (levensloopbestendig, gericht op hogere klasse en doorstromers in de wijk).

Hoewel het RVB ook als potentiële functie maatschappelijk & onderwijs aandraagt is dit na nader onderzoek niet mogelijk vanwege het risicogebied gevaarlijke goederen waar het perceel zich in bevind.

Wordcloud

De wordcloud toont met verschillende kleuren de hoofdfuncties die in de koepelgevangen (Figuur 1) ondergebracht gaan worden, met daaromheen in zwart de speerpunten voortkomend uit het vooronderzoek (Figuur 1). Uit de conclusies van het driedelige vooronderzoek komt de volgende functie-mix naar voren: mode, werken, museum en wonen.

Hoofdfunctie

De laatste jaren profileert Arnhem zich steeds meer als modestad. Dit is niet toevallig, aangezien mode op vele manieren verbonden is met Arnhem. Sinds 1953 heeft Kunstacademie ArtEZ in deze stad een succesvolle modeafdeling (Capelleveen, 2018). De afdeling voor mode-ontwerpen en mode-tekenen werd opgericht door de binnen de modewereld befaamde Elly Lamaker. In de eerste jaren volgden slechts een klein aantal studenten de lessen van Lamaker. De modeafdeling van de Arnhemse Academie voor beeldende kunst en vormgeving ontwikkelde de zich in de periode die hierop volgde in rap tempo. Veel van de tegenwoordig beroemde Nederlandse couturiers, zoals Viktor & Rolf, Suleyman Demir, Oscar Raaijmakers en Eefje Frankenhuis, studeerden aan deze Kunstacademie (Capelleveen, 2018).

In Arnhem vinden jaarlijks een aantal belangrijke mode-evenementen plaats, waaronder 'State of mode' en 'Mode & Design Festival Arnhem'. De organisaties van deze evenementen moeten helaas elk jaar op zoek naar een nieuwe iconische locatie voor deze evenementen. Voor de bekostiging zijn vanuit de gemeente Arnhem en de Provincie Gelderland subsidies beschikbaar.

Vanuit het vooronderzoek blijkt er een grote wens te zijn voor een innovatieve functie-invulling die de stad Arnhem 'op de kaart' zet en waardevermeerdering levert voor de koepelgevangen. Arnhem staat bekend om zijn creatieve industrie en dan met name mode. Meerdere shareholders geven echter te kennen dat Arnhem nog niet voldoende bekend staat als modestad op nationaal niveau, en dat het ontbreken van een thuisbasis voor mode een van de redenen hiervoor is. De koepelgevangen heeft zowel de allure als iconische waarde om op stadsniveau als thuisbasis voor mode te dienen.

PROFILEREN STAD ARNHEM**MODE****ArtEZ****SCHEIDING VERKEERSROUTES****EINDGEBRUIKER****FLEXPLEKKEN 12 m²****DAGLICHTTOETREDING****CREATIEVE INDUSTRIE****MUSEUM****EXPOSITIE, ETEN, EN ONTMOETEN CENTRAAL****AKOESTIEK****'ZIEN & GEZIEN WORDEN'****ONTSLUITING VOORMALIG KEMA TERREIN****OMWONENDEN****DOORSTROOM WIJK****PARKEREN**

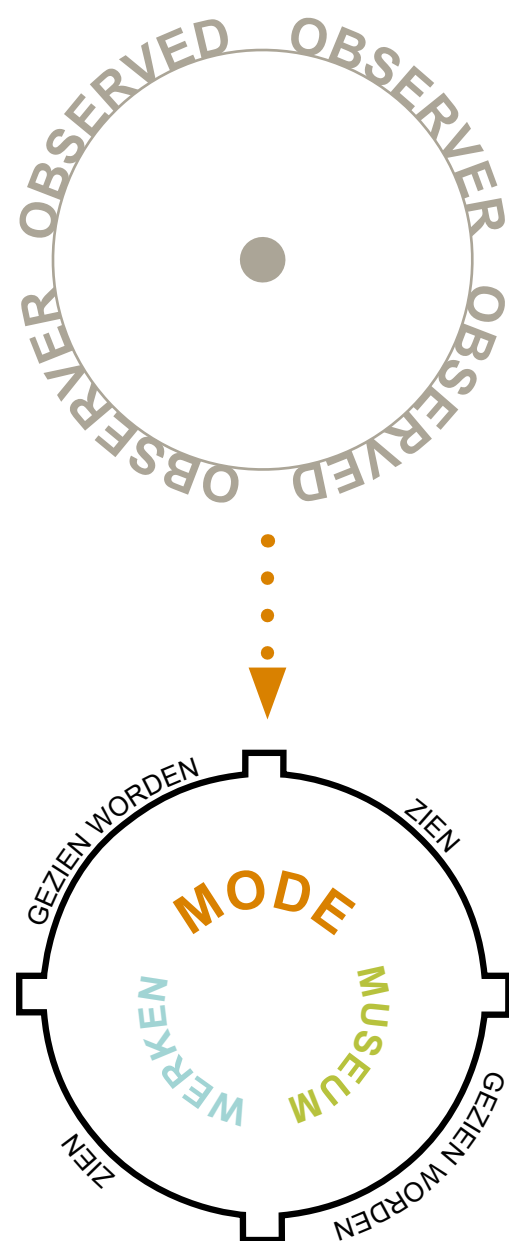
7.000 M²

WONEN**KOFFIETENTJE****AANSLUITING WIJK****LEVENSLOOPBESTENDIG WONEN****BEHOUD GAAT VÓÓR VERNIEUWING****ENERGIEBEDRIJVEN VOORMALIG KEMA TERREIN****WERKEN****STARTUPS**

Figuur 1. Wordcloud functie-mix en speerpunten.

4.4. VISIE

Met behulp van de functie-mix en de analyses van de koepel is een visie opgesteld die gewaarborgd moet worden in het nieuwe ontwerp. Uit het vooronderzoek blijkt dat voornamelijk de karakteristieken van de koepelgevangenis behouden moeten blijven. De ontwerpvisie van de originele architect J. Bentham staat hierbij centraal en verdient het om behouden, zo niet versterkt, te worden. Bentham formuleerde dit in de vorm van observer & observed, zoals te zien is in Figuur 2. Zien en gezien worden vanuit het centrale middelpunt van de koepelgevangenis is een essentieel aspect dat doorgevoerd wordt in het nieuwe ontwerp. Dit houdt in dat de onder te brengen functies in de koepelgevangenis mode, museum en werken een visuele relatie moeten hebben met elkaar vanuit het centrale middelpunt van koepelgevangenis.

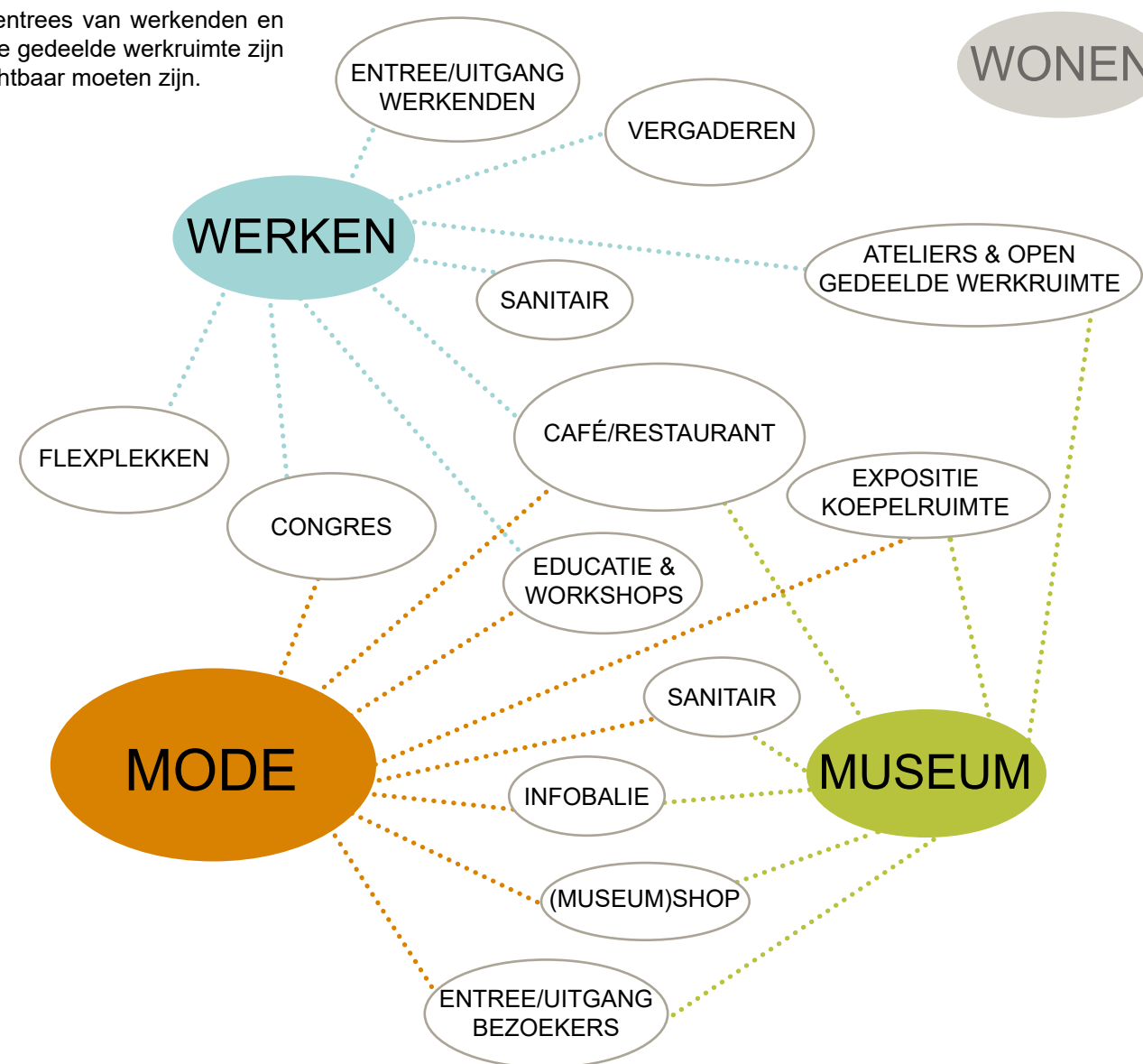


Figuur 2. Ontwerpvisie J. Bentham en visie 'Zien en Gezien worden'.

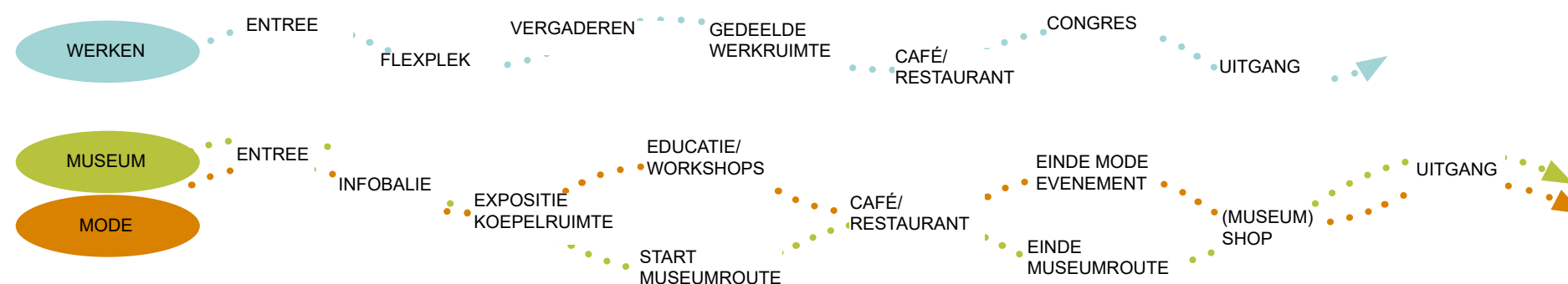
4.5. RELATIES FUNCTIES

Relatieschema

Het relatieschema toont de relaties tussen voorzieningen en functies (Figuur 3). Voornamelijk de functies mode en museum vertonen veel overeenkomsten. Hieruit volgt een scheiding tussen de entrees van werkenden en bezoekers. Het café/restaurant, de expositie en de gedeelde werkruimte zijn centrale functies die voor alle bezoekers goed zichtbaar moeten zijn.



Figuur 3. Relatieschema voorzieningen koepelgevangenis.



Figuur 4. Routing werk-, museum- en moderoute.

Doelgroepen per functie

- Mode: bezoekers van evenementen en designers (mode)ateliers. Hierbij horen ook docenten en studenten van ArteZ.
- Werken: zzp'ers, startups en innovatieve energiebedrijven van het voormalig KEMA-terrein de belangrijkste doelgroepen.
- Museum: toeristen uit Nederland en Duitsland en bewoners van Lombok.

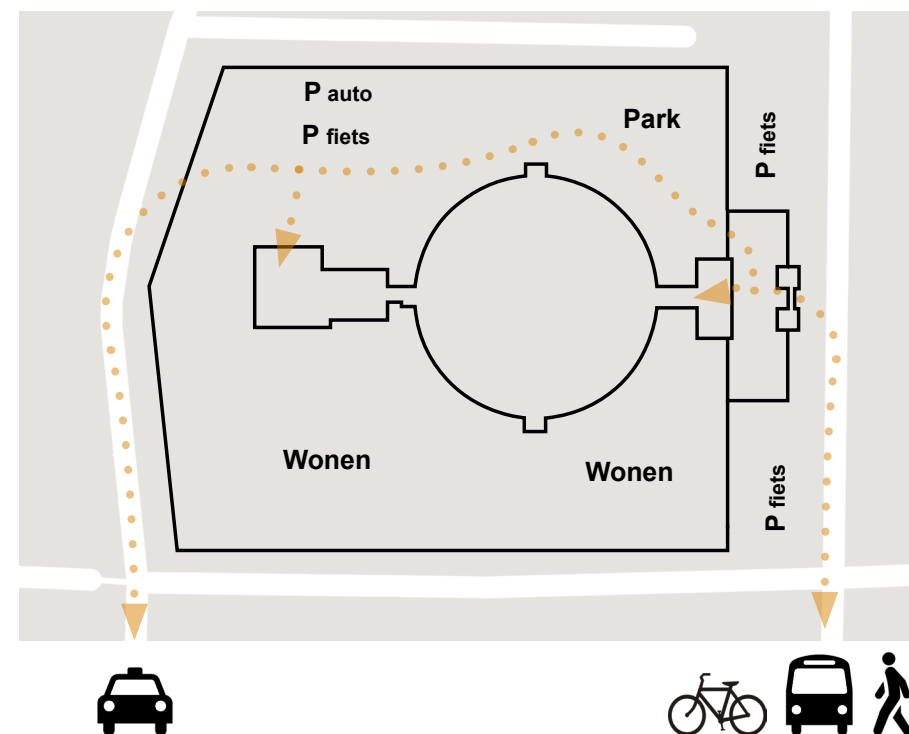
Bereikbaarheid bezoekers

Bezoekers die met de auto komen betreden het terrein via de westzijde (voormalig KEMA-terrein). De parkeervoorzieningen worden gesitueerd op de Noord-Westhoek van het terrein (Figuur 5). De bezoeker loopt vervolgens langs de noordzijde van de koepelgevangenis door het wijkpark naar de oorspronkelijke entree, het poortgebouw. Onderweg wordt interessante informatie over de historie en monumentale waarden van de koepelgevangenis getoond.

Fietsers en voetgangers kunnen gebruik maken van het bestaande poortgebouw. Aan de oostzijde, buiten de ringmuur, zullen hiervoor fietsenstallingen geplaatst worden (Figuur 5). Deze bezoekers hebben eveneens de mogelijkheid om via de binnenplaats het wijkpark te betreden. Bezoekers die gebruik maken van het OV kunnen ook gebruik maken van deze optie.

Bereikbaarheid werkenden

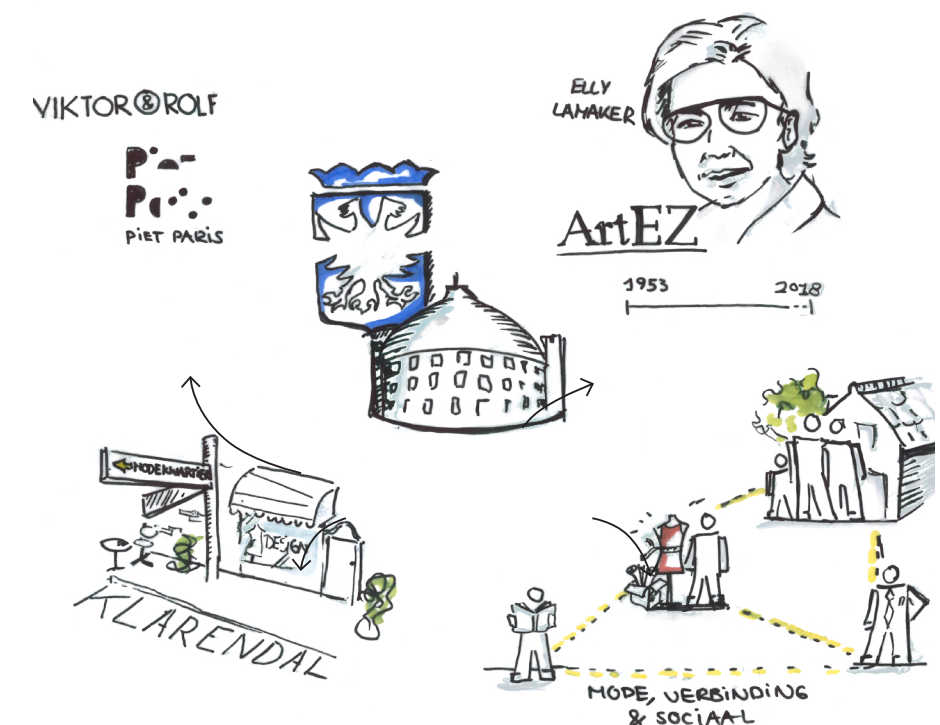
Werkenden die met de auto parkeren op dezelfde parkeervoorzieningen als de bezoekers. De fietsenstalling voor de werkenden wordt gesitueerd op de Noord-Westhoek van het terrein (Figuur 5). De werknemer/ startup eigenaar/ zzp'er kan vervolgens via een aparte entree in het achtergebouw aan de westzijde snel bij zijn/haar werkplek in de cellenring komen.



Figuur 5. Routing naar koepel per vervoersmiddel.

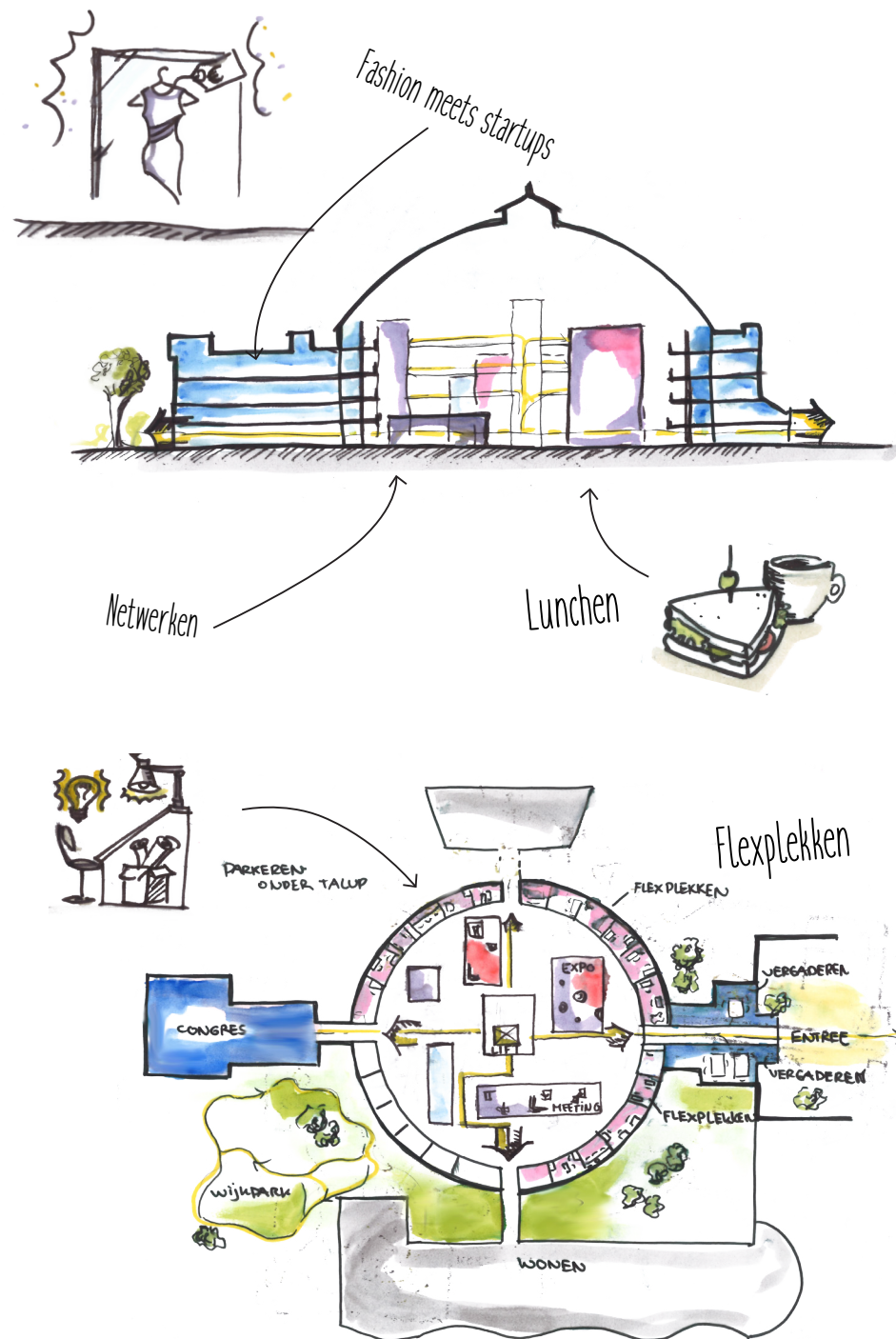
Vanuit het voorgaande onderzoek komt sterk naar voren dat een innovatieve functie-invulling die de stad Arnhem 'op de kaart' zet een waardevermeerdering zou zijn voor de koepelgevangenis. Arnhem staat bekend om zijn creatieve industrie en dan met name Fashion (Figuur 6).

Arnhem profileert zich steeds meer als modestad. Dit is niet toevallig. Sinds 1953 heeft de Kunstacademie, genaamd ArtEZ, in deze stad een succesvolle modeafdeling. De afdeling voor modeontwerpen en modetekenen werd opgericht door de binnen de modewereld befaamde Elly Lamaker. In de eerste jaren volgden slechts een klein aantal studenten de lessen van Lamaker. De modeafdeling van de Arnhemse Academie voor beeldende kunst en vormgeving ontwikkelde zich daarna razendsnel. Veel nu beroemde Nederlandse couturiers, zoals Viktor & Rolf, Suleyman Demir, Oscar Raaijmakers en Eefje Frankenhuis, studeerden aan deze Kunstacademie (Capelleveen, AbsoluteFacts, 2018). Tevens vinden een aantal belangrijke mode-evenementen plaats in de stad zoals het 'State of Fashion' en 'Fashion & Design Festival Arnhem'. Die op zoek zijn naar een iconische locatie om zich te vestigen. Hiervoor zijn vanuit de gemeente Arnhem en de Provincie Gelderland subsidies beschikbaar. Tot op heden heeft Arnhem nog geen beschikking over een gebouw dat als thuisbasis voor fashion dient. de koepelgevangenis heeft zowel de allure als iconische waarde om op stadsniveau als thuisbasis van fashion te fungeren.



Figuur 6. Identiteit mode Arnhem.

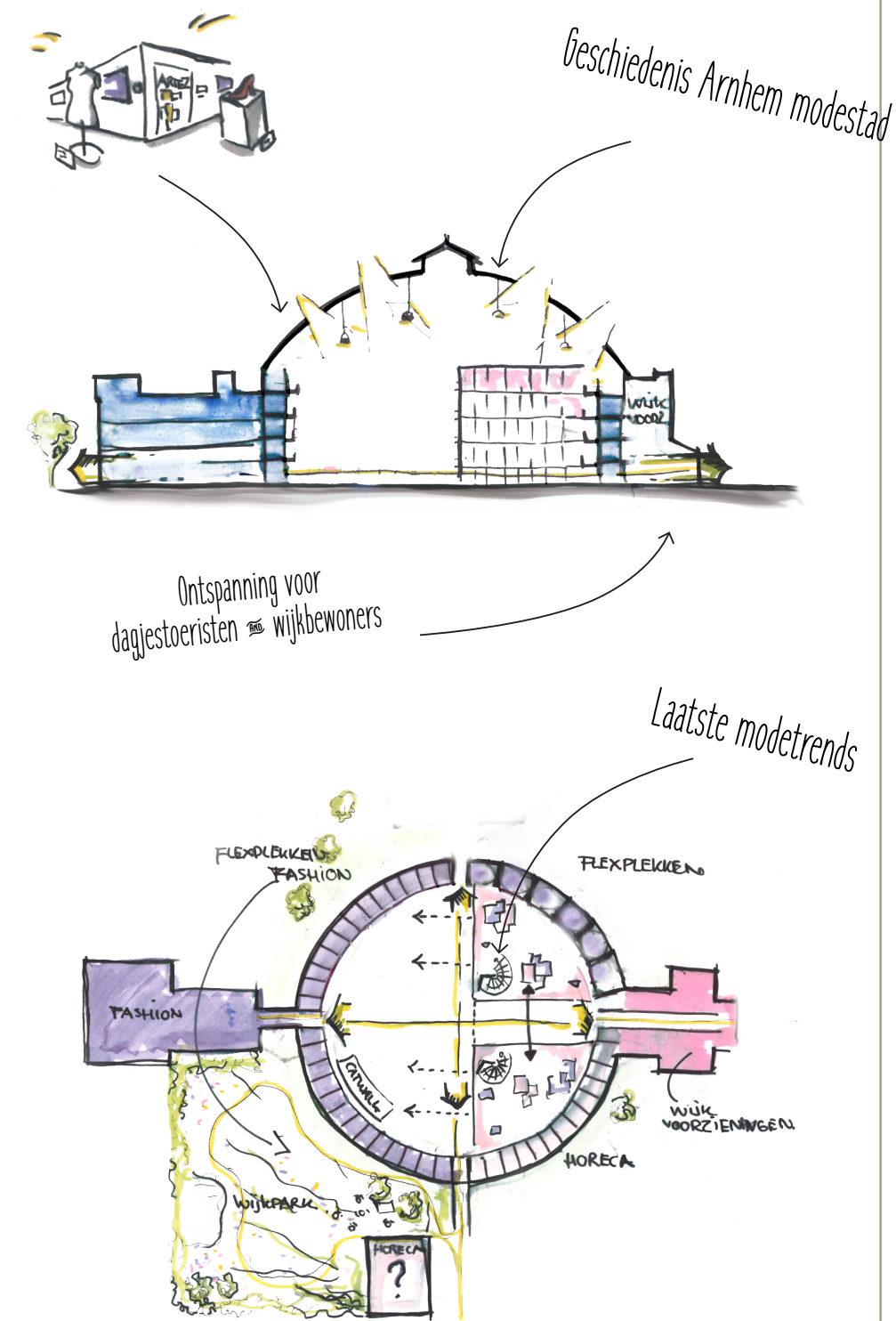
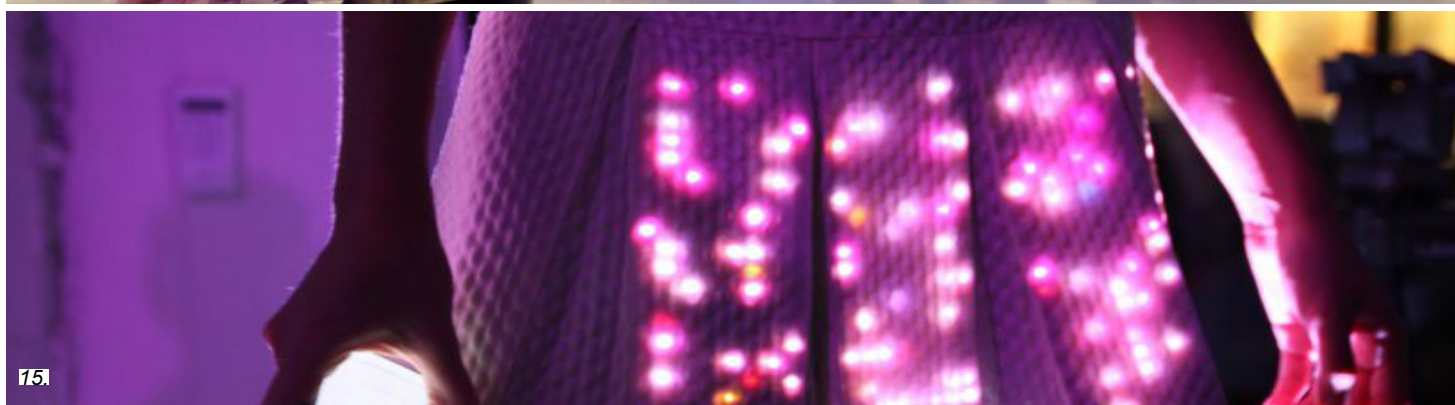
4.8. SFEERIMPRESSIES



Figuur 7. Mogelijke invulling koepel.

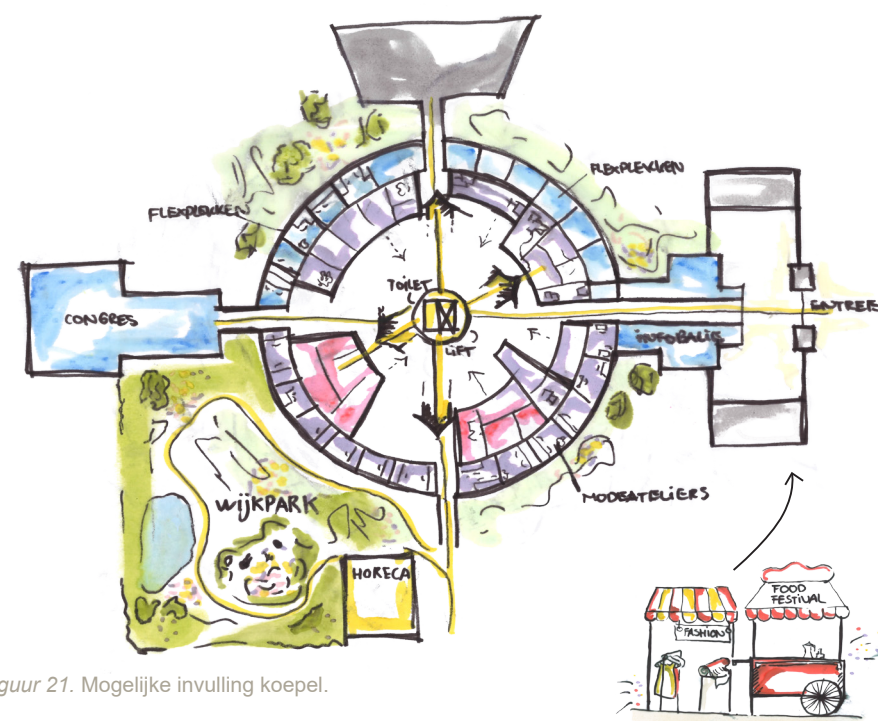
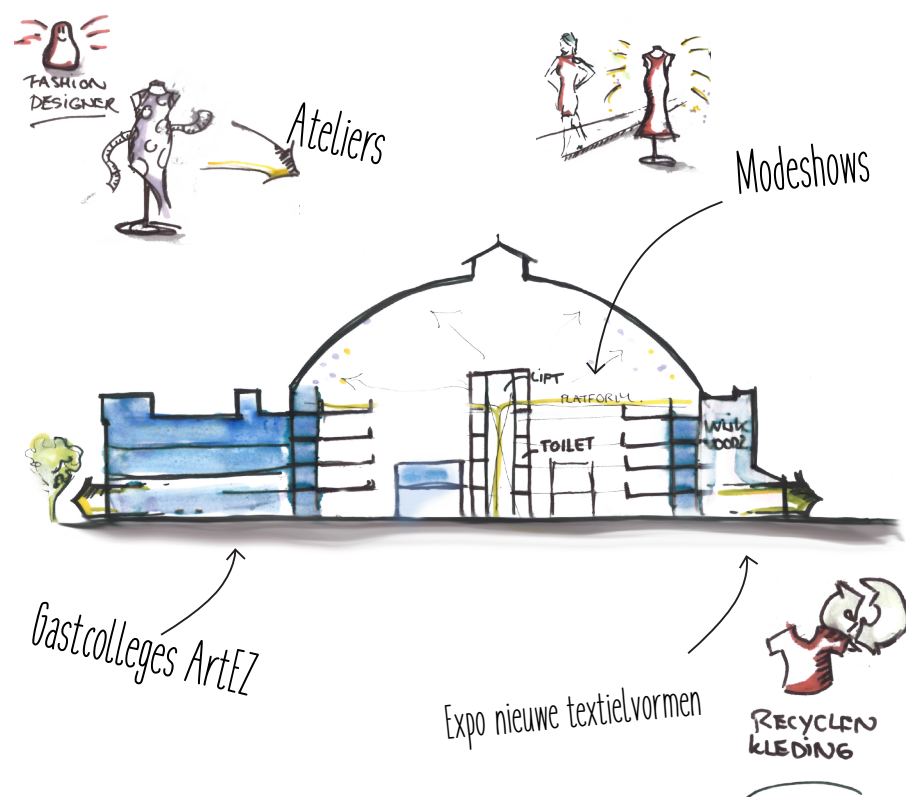


- Figuur 8. Flexplekken. The office operators. (2014).
 Figuur 9. Koepelgevangenis Arnhem. van der Meulen. (2017).
 Figuur 10. Bobborrel. Regiobusiness. (2017).
 Figuur 11. DE Café. Karsemeijer, L. (2015).
 Figuur 12. Meet Berlage. SKEPP Media. (2017).
 Figuur 13. Netwerken. Tomakh A. (2017).



Figuur 20. Mogelijke invulling koepel.

- Figuur 14. Dongdaemun Design Plaza. Traveleye. (2018).
 Figuur 15. Cute circuit. WhiteDileckNoise. (2014).
 Figuur 16. Fashion museum. BAFgraphics. (z.d.).
 Figuur 17. Virtual reality. Samsung Electronics co. (2016).
 Figuur 18. Perez Art Museum Miami. Farmer, G. (2014).
 Figuur 19. Dongdaemun Design Plaza. Traveleye. (2018).



Figuur 21. Mogelijke invulling koepel.

Figuur 22. Fashion festival Arnhem. Coiffure. (z.d.) Events. (2017).

Figuur 23. Modeshow Artez. Blok V. (2017).

Figuur 23. Arnhem Fashion. Coiffure (z.d.)

Figuur 24. Strijp S Eindhoven. Residence (2014).

Figuur 25. Pastry club Strijp S Eindhoven. Verbon. T. (2014).

Figuur 26. Interieur koepel vanaf galerij.



21.



24.



22.



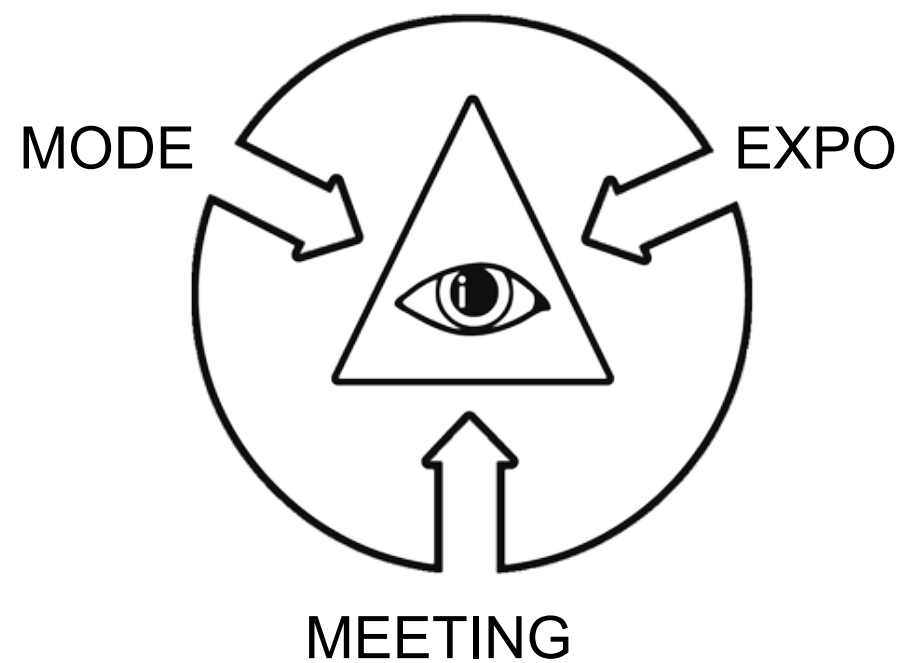
25.



26.

Routing

De bestaande gietijzeren trappen mogen volgens bouwbesluit niet meer worden gebruikt (met het oog op brandveiligheid). Figuur 28 tot en met 33 tonen voorbeelden van een centrale lift met daarom een wenteltrap. Alle getoonde figuren op deze pagina hebben als overeenkomstig elementen de 'bijzondere' en centrale oplossingen voor verkeersstromen.



Figuur 27. Panopticon principle. Libertarian. (z.d.).



Figuur 28. Interieur Apple store. Burke, G. (2008).
 Figuur 29. Reichstag Berlin. Bagarinao.com. (z.d.).
 Figuur 30. Trap vaticaan museum. Onbekend. (z.d.).
 Figuur 31. Trap en lift Louvre. Wilson, R. (2010).
 Figuur 32. Reichstag Berlin interieur koepel. Foster+Partners. (1999).
 Figuur 33. Stoa Vilentum Hogeschool Zwolle. ScagliolaBrakkee. (2014).

4.9. BRONVERMELDING

Literatuurlijst

Blaazer, E. (05 december 2017). *Windowshopper: Mode in Arnhemse etalages*. Geraadpleegd op 11 januari 2018, van <https://fashionunited.nl/nieuws/cultuur/windowshopper-mode-in-arnhemse-etelages/2017120530231>

Capelleveen, R. van. (2018). *Modestad Arnhem*. Geraadpleegd op 11 januari 2018, van <http://www.absolutefacts.nl/gelderland/arnhem/arnhem-modestad.htm>

Helmer, V. (2017). *The Big Four Modeling and Fashion Capitals of the World*. Geraadpleegd op 10 januari 2018, van <https://www.thebalance.com/the-big-four-modeling-and-fashion-capitals-of-the-world-2379483>

Hotel Modez. (2017). *Hotel Modez*. Geraadpleegd op 11 januari 2018, van <http://www.hotelmodez.nl/over-hotel-modez-arnhem/>

Mode Kwartier Arnhem (2016). *About Modekwartier*. Geraadpleegd op 12 januari 2018, van <http://www.modekwartier.nl/about-modekwartier/>

Figurenlijst

De figuren: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 20, 27 zijn eigen werk.

Figuur 8. The office operators. (2014). *Flexplekken*. Geraadpleegd op 23 januari 2018, van <https://theofficeoperators.com/nl/flexwerken/den-haag/beatrixkwartier-de-haagse-zwaan/>

Figuur 9. van der Meulen, M. (2017). *Koepelgevangenis Arnhem*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 23 januari 2018, van <https://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/binaries/large/content/gallery/rijksvastgoedbedrijf/content-afbeeldingen/vastgoed/arnhem-wilhelminastraat-16-koepel-pi-de-berg/impressies-koepel-arnhem/impressie-evenementen.jpg>

Figuur 10. Regiobusiness. (2017). *Bobborrel*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd 19 januari 2018, van <https://pbs.twimg.com/media/DNnjX5m-W0AAQPsH.jpg>

Figuur 11. Karsemeijer, L. (2015). *De Café*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 23 januari 2018, van <http://www.meisjesaandemaas.nl/wp-content/uploads/DE-Cafe.jpg>

Figuur 12. SKEPP Media. (2017). *Meet Berlage*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 23 januari 2018, van https://skepp.nl/assets/Uploads/_resampled/ResizedImageWzEwMjQsMzcXQ-amsterdam-meet-berlage-werkplekken-kantoren-voyer.jpg

Figuur 13. Tomakh, A. (2017). *Netwerken*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 23 januari 2018, van <https://www.gevme.com/blog/wp-content/uploads/2017/02/wsi-imageoptim-GEVME-promoting-networking-event-success-2-1200x800.jpeg>

Figuur 14. Traveleye. (2018). *Dongdaemun Design Plaza*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 13 januari 2018, van <http://www.traveleye.net/wp-content/>

[uploads/2016/06/thumb_IMG_0067_1024.jpg](#)

Figuur 15. WhiteDileckNoise. (2014). *Cute Circuit*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 14 januari 2018, van <http://connectedgarments2016.hybrid-process.org/wp-content/uploads/2016/09/cutecircuit-816x440.jpg>

Figuur 16. BAFgraphics. (z.d.). *Fashion museum*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 14 januari 2018, van <http://www.baf.co.uk/resources/310/BAF3.jpg>

Figuur 17. Samsung Eletronics Co. (2016). *Virtual reality*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 14 januari 2018, van <https://timedotcom.files.wordpress.com/2016/04/gettyimages-511577070.jpg>

Figuur 18. Farmer, G. (2014). *Perez Art Museum Miami*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 14 januari 2018, van <https://edwardsimpson.wordpress.com/tag/miami/>

Figuur 19. Traveleye. (2018). *Dongdaemun Design Plaza*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 13 januari 2018, van http://www.traveleye.net/wp-content/uploads/2016/06/thumb_IMG_0067_1024.jpg

Figuur 22. Coiffure (z.d.). *Arnhem2*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 13 januari 2018, van <http://www.coiffure.nl/wp-content/uploads/2015/03/arnhem2.jpg>

Figuur 23. Blok V. (2017). *Alissa Nicola*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 13 januari 2018, van https://www.artez.nl/media/cache/slider_item_full/media/slideritem/image/1_alissa_nicola-_photo-verena-blok.jpg

Figuur 24. Coiffure. (z.d.). *Arnhem*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 13 januari 2018, van <http://www.coiffure.nl/wp-content/uploads/2015/03/arnhem.jpg>

Figuur 25. Residence (2014). *Hotspot: Concepstore out of the blue in Eindhoven*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 13 januari 2018, van http://www.residence.nl/media/_cache/upload/10/afbeeldingen/hotspot/out_of_the_blue4_crop_565x400.jpg

Figuur 26. Verbon T. (2014). *Hotspot: Pastryclub op Strijp S in Eindhoven*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 13 januari 2018, van https://encrypted-tbn0.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcToqz4QUUP8JGwgO61XCLZ3AYKdPCKqW5fZP_a6yhq2ooK-wq5a

Figuur 28. Libertarian (z.d.). *Panopticon principe*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 14 januari 2018, van <https://reallibertarianism.com/wp-content/uploads/2014/03/nixonbackgroundpanopticontrans2.png>

Figuur 29. Burke, G. (2008). *Inside Apple store*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 23 januari 2018, van <https://inhabitat.com/circular-stoas-vilenum-university-embraces-energy-efficient-design-in-the-netherlands/bdg-architects-sustainable-cylindrical-university-building-4>

Figuur 30. Bagarinao.com. (z.d.).

Reichstag Dome Berlin Germany. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 23 januari 2018, van http://gallery.bagarinao.com/Around-the-World/Reichstag_Dome_Berlin_Germany

Figuur 31. Onbekend. (z.d.). *Spiral stairs Vatican museum*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 23 januari 2018, van http://wallpaperswide.com/spiral_stairs_vatican_museums-wallpapers.htm/

Figuur 32. Wilson, R. (2010). *Image 7*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 23 januari 2018, van <http://www.elevatorbobs-elevator-pics.com/louvre.html>

Figuur 33. Foster+Partners. (1999). *Reichstag, New German Parliament*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 23 januari 2018, van https://www.fosterandpartners.com/media/2632592/hero_0686_fp205519.jpg?width=1920&quality=85

Figuur 34. ScagliolaBrakkee. (2014). *Stoas Vilenum Hogeschool / BDG Architects Zwolle*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 23 januari 2018, van <https://www.archdaily.com/474528/stoas-vilenum-hogeschool-bdg-architects-zwolle/52f4193be8e44e1a22000071-stoas-vilenum-hogeschool-bdg-architects-zwolle-second-floor-plan>

BIJLAGE STRUCTUURONTWERP EN VOORLOPIG ONTWERP

5.

5.1. INLEIDING

Vanuit het vooronderzoek (*Hoofdstuk 2 Vooronderzoek, p. 16*) zijn de uiteindelijke functie-mix en onze visie bepaald voor de koepelgevangenissen. In dit hoofdstuk worden op basis van deze input drie varianten opgesteld voor de invulling van deze functies. Deze varianten worden vervolgens afgewogen op essentiële aspecten die tijdens de analyses in dit onderzoek naar voren zijn gekomen. In de conclusies komt de beste variant naar voren, waarbij de visie doorslaggevend is. Deze variant wordt vervolgens verder opgewerkt tot een voorlopig ontwerp. Voorafgaand aan de uitwerking hiervan heeft een brainstormsessie plaats gevonden met experts (architecten en ingenieurs) van Van Aken CAE.

Welke nieuwe functie-invulling binnen de monumentale koepelgevangenissen voegt de meeste waarde toe?

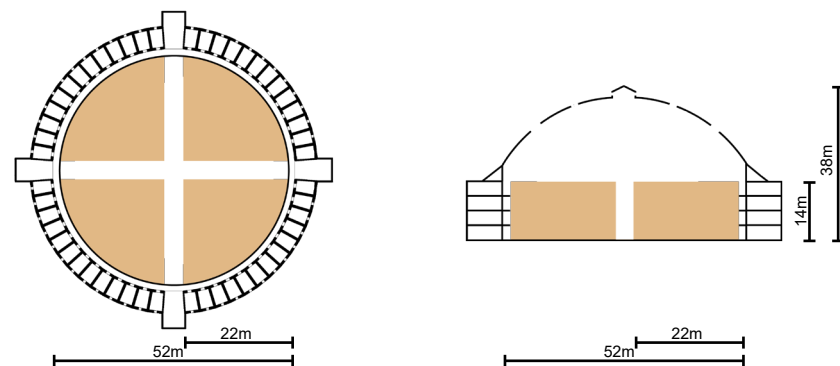
Toevoegbaar volume

Op basis van de analyses die zijn uitgevoerd voor de koepelgevangenissen (Bijlage 2, pp. 40-59) is Figuur 1 opgesteld. Hierop wordt in oranje weergegeven welke ruimte binnen de koepel geschikt is voor de toevoeging van volumes. Dit is zowel in plattegrond als doorsnede weergegeven. In totaal kan, op basis van Figuur 1, maximaal 8000 m² BVO toegevoegd worden. In de plattegrond is de bestaande orthogonale routing behouden, evenals de galerij rondom. Er besloten dat, net als bij de bestaande cellen, vier bouwlagen de maximale hoogte is.

Varianten

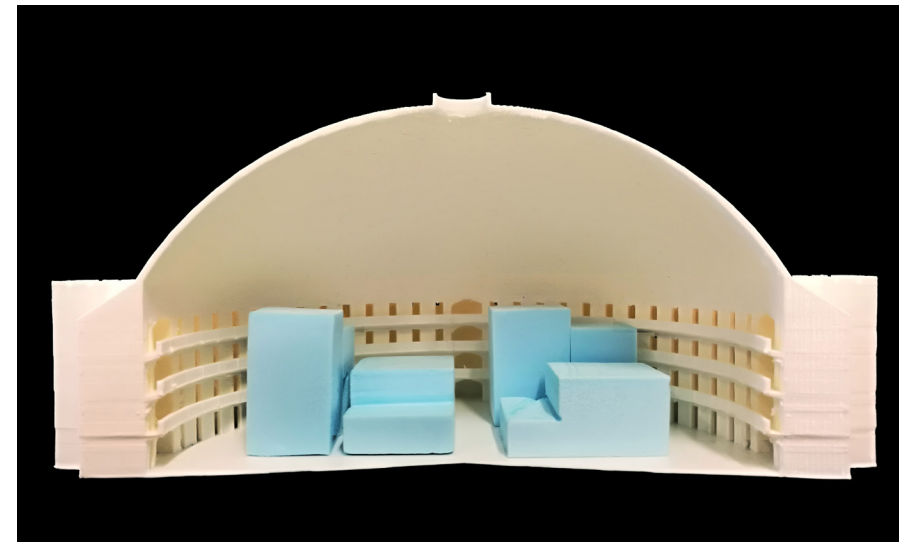
Ten eerste zijn varianten vervaardigd door een studiemauquette met volumes te bouwen. Deze studiemauquette is vervolgens benut bij een brainstormsessie bij Van Aken CAE. De input uit deze workshop is vervolgens verwerkt. Het resultaat hiervan heeft geleid tot de drie varianten (Figuur 2 t/m 4).

- Variant één heeft een orthogonale opbouw bestaande uit verspreide volumes die de structuur van de bestaande routing versterkt.
- Variant twee bestaat uit twee gesloten volumes die de helft van het door ons bepaalde maximaal toevoegbaar volume beslaan en combineert het orthogonale met het cirkelvormige van de koepel.
- Variant drie is een combinatie van het cirkelvormige van de koepel, met daarbinnen een verspreide invulling van volumes. Ook hier blijft de orthogonale structuur van de routing behouden.

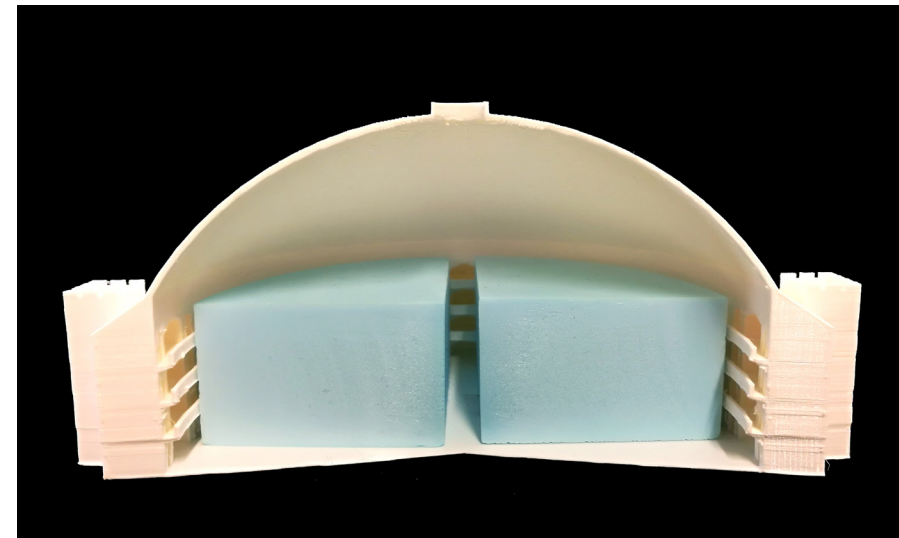


Figuur 1. Maximaal toevoegbaar m² BVO koepelgevangenissen.

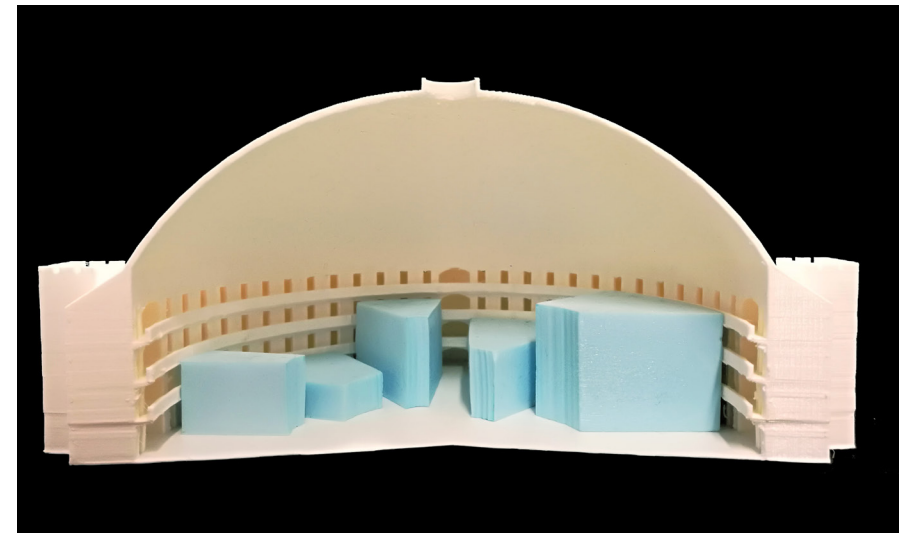
5.2. MASSASTUDIE VARIANTEN



Figuur 2. Massastudie variant 1 koepelgevangenissen.



Figuur 3. Massastudie variant 2 koepelgevangenissen.



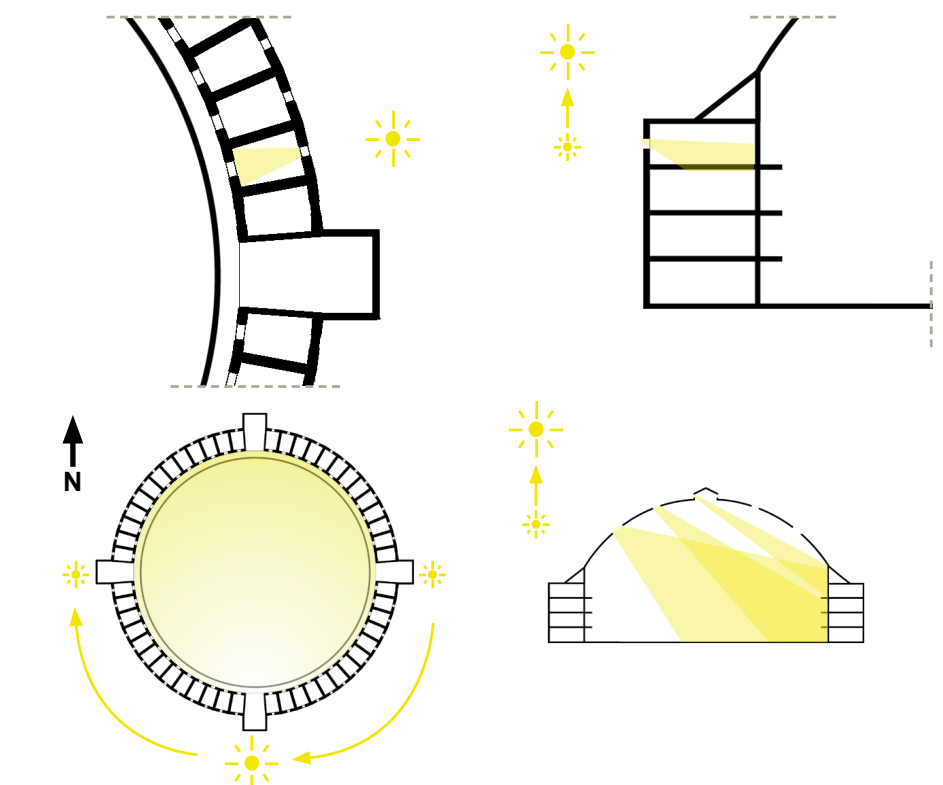
Figuur 4. Massastudie variant 3 koepelgevangenissen.

5.3. DAGLICHT

Daglicht

Binnen de koepel treedt in de huidige situatie voornamelijk daglicht via het koepeldak binnen (Figuur 5). Door het zonlicht vanaf de zuidzijde treedt het meeste licht door tot de noordzijde van de binnenruimte. Bij de plaatsing van functies dient hier rekening mee gehouden te worden. Functies met een lage daglichtbehoefte, zoals kantoor- en museumfunctie (bijeenkomstfunctie) kunnen beter in de koepelruimte gesitueerd worden waar meer kunstlicht aanwezig is. Functies met een hogere daglichtbehoefte, zoals kantoren, kunnen beter in de cellenring gesitueerd worden. De cellen zijn allen voorzien van een kleine daglichtopening, die bij de herbestemming vergroot moet worden. Het daglicht dat in de cellen binnentreedt komt echter nauwelijks in de koepelruimte. Advies is om extra daglichtopeningen in het koepeldak op te nemen.

- Variant één benut het daglicht dat via de daklichten binnen komt optimaal. Doordat er veel ruimtes tussen de volumes zijn kan het daglicht via weerkaatsing goed binnentreden tot aan de begane grond.
- Variant twee heeft een gesloten karakter. De vloervelden maken het lastig daglicht te laten binnentreden. Optie is om vides toe te voegen, maar deze zouden ten koste van het BVO gaan. Deze variant is beter geschikt voor een situatie met daglicht vanaf de zijkanten.
- Variant drie benut het daglicht net als variant één optimaal. De daglichttoetreding kan versterkt worden door op de wandoppervlaktes lichte materialen toe te passen die de reflectie van licht versterken.



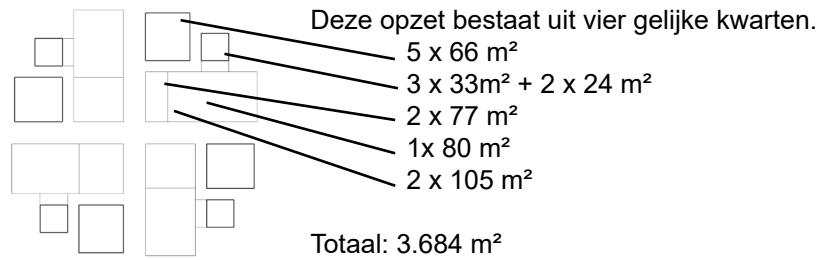
Figuur 5. Daglichttoetreding binnenruimte en cellen koepelgevangenissen.

5.4. FUNCTIEMOBILITEIT EN TOEGEVOEGD BVO

Funciemobiliteit en toegevoegde m² BVO

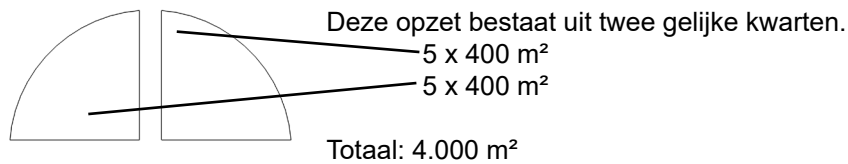
De door ons geselecteerde functie-mix moet grotendeels, met uitzondering van de ateliers en flexplekken in de cellenringen, in het toegevoegde m² BVO geplaatst worden. De waardes komen voort uit het SketchUp model dat door ons is opgesteld. Met het oog op de toekomst is de funciemobiliteit eveneens een belangrijke factor. Dit blijkt ook uit de referentiestudie naar monumentale PI's.

Variant één



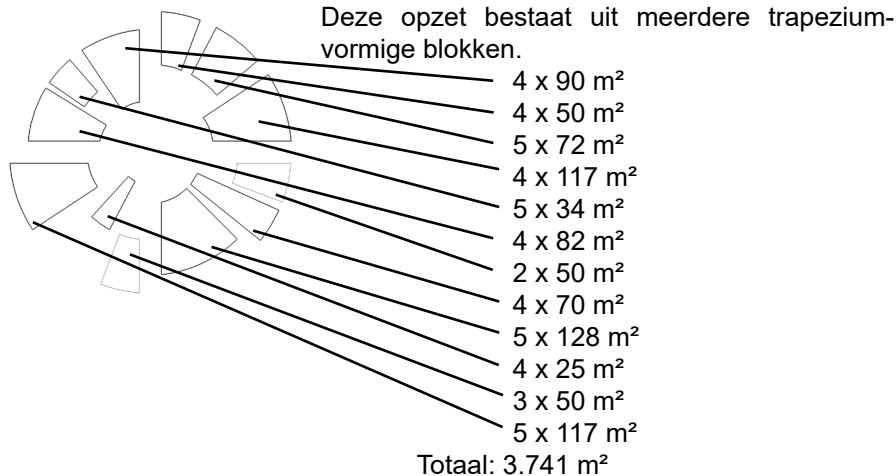
Variant 1 creëert een toevoeging van circa 3.700 m² BVO. Deze variant heeft een hoge funciemobiliteit. Dit komt door de verspreide toevoeging van volumes waarbij niet overal de maximaal toegestane vier lagen zijn benut. Dit maakt het mogelijk om op geselecteerde plaatsen vloeroppervlak toe te voegen.

Variant twee



Variant twee creëert een toevoeging van circa 4.000 m² BVO. Kanttekening bij deze variant is de lage funciemobiliteit. De maximale bouwhoogte is bereikt en toevoeging van een extra volume in de vrije zijde van de koepel zou de karakteristiek, en daarmee onze visie teniet doen.

Variant drie



Variant drie creëert een toevoeging van circa 3.750 m² BVO. Deze variant heeft net als variant één een hoge funciemobiliteit aangezien het principe van de opbouw en vrijlating van ruimte gelijk is.

5.5. AKOESTIEK

Akoestiek

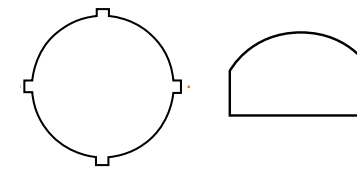
Akoestiek, en voornamelijk de nagalmtijd, is een aandachtspunt bij de koepelgevangenissen. Dit komt voort uit de analyses. Om de nagalmtijd te berekenen is de wet van Sabine toegepast (TU Delft, z.d.). De formule is als volgt:

$$T = \frac{0,161 \cdot V}{O \cdot \alpha}$$

T = galmtijd
V = volume
O = som van de wandoppervlakten
 α = absorptiecoëfficiënten

Absorptiecoëfficiënten die van toepassing zijn bij de koepelgevangenissen in bestaande en nieuwe situatie (TU Delft, z.d.):

Baksteen: 0,2
Hout: 0,1
Metaal: ~0
Geperforeerd plaatmateriaal: 0,4 - 0,9
Vezelplaten met luchtlaag: 0,4 - 0,8
Gestoffeerd meubilair: 0,3 - 0,6



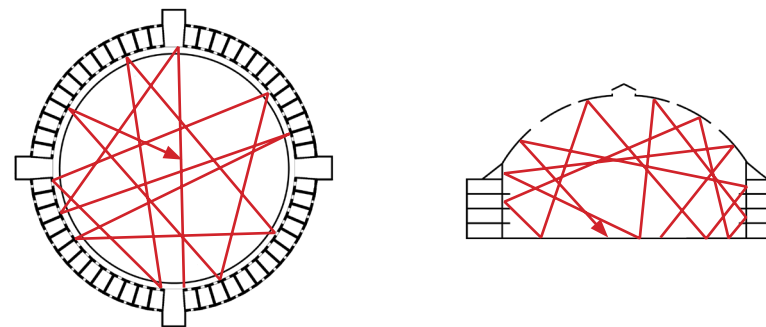
Figuur 6. Plattegrond en doorsnede koepelgevangenissen.

Bestaande toestand (Figuur 6)

V = 49.000 m³
O = 8.700 m²
 α = 0,15

De oppervlakte en het volume zijn berekend met behulp van het SketchUp model. Voor α is het gemiddelde van de absorptiecoëfficiënten bepaald van baksteen, hout en metaal, waarbij ook de percentages van aanwezigheid in acht zijn genomen. Invullen van de formule geeft T = 6,1 seconden. Dit is aannemelijk aangezien volgens waarnemingen de nagalmtijd circa 7 seconden is.

Deze lange nagalmtijd ontstaat doordat de binnenruimte omsloten wordt door baksteen, hout en staal. Ook heeft het geluid een lange vrije weglengte waardoor er weinig reflecties, en daarmee geluidsabsorptie, per seconde plaatsvindt (Figuur 7).



Figuur 7. Geluidsweerkaatsing koepelgevangenissen.

5.6. KEUZE

Nieuwe situaties

Per variant is de nieuwe nagalmtijd berekend. Dit om een uitspraak te kunnen doen met betrekking tot de haalbaarheid van de varianten. Door de invulling van volumes neemt V in de koepel af, terwijl er meer wandoppervlak O toegevoegd wordt. Middels een combinatie aan ingrepen wordt tevens een verbetering van het absorptiecoëfficiënt α gerealiseerd. Deze bestaat voornamelijk uit de toevoeging van absorberende materialen. Daarnaast wordt de vrije weglengte van het geluid verkort, wat de akoestiek ten goede komt. Op basis van het SketchUp model zijn V en O voor de varianten berekend.

Variant één (Figuur 8)

V = (49.000 - 8320) 40.680 m³
O = (8700 + 4960) 13.960 m²
 α = (62% 0,15 en 38% 0,4) 0,25

Invullen van de formule geeft T = 1,9 seconden.

Variant twee (Figuur 9)

V = (49.000 - 10.300) 38.700 m³
O = (8.700 + 3.000) 12.000 m²
 α = (73% 0,15 en 27% 0,4) 0,22

Invullen van de formule geeft T = 2,4 seconden. Kanttekening is wel dat er veel volume geconcentreerd wordt aan slechts één zijde van de ruimte. De vrije weglengte is nog steeds lang aan de andere zijde. Een tweede minpunt is de flutterecho. Deze ontstaat doordat er meer dan 20m aan parallelle wanden is.

Variant drie (Figuur 10)

V = (49.000 - 9280) 39.720 m³
O = (8.700 + 5.550) 14.250 m²
 α = (61% 0,15 en 39% 0,4) 0,25

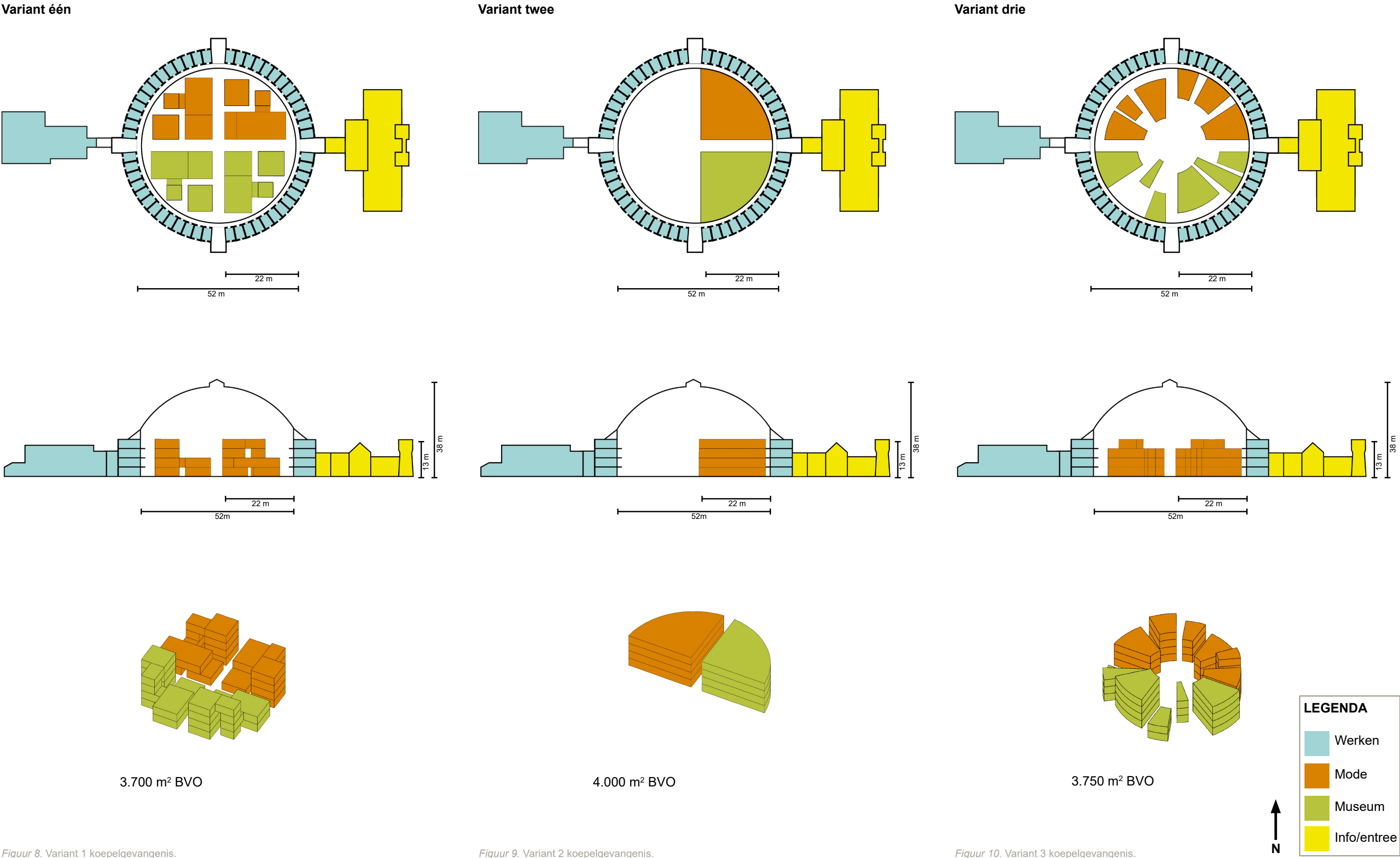
Invullen van de formule geeft T = 1,8 seconden. Extra pluspunt is dat flutterecho niet optreedt doordat de vrij ruimte tussen de volumes niet parallel is maar trapeziumvormig.

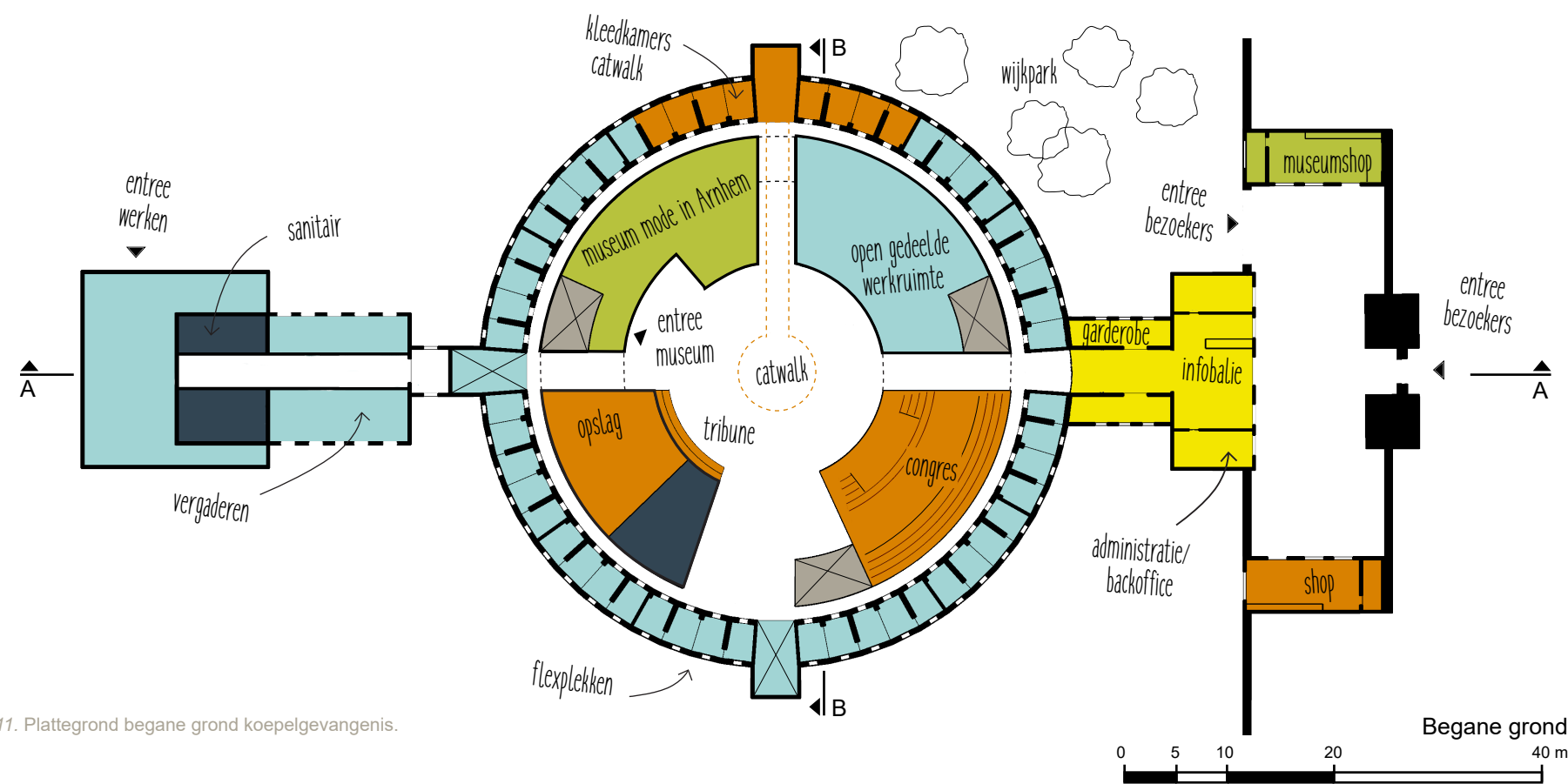
Conclusies

Op basis van de criteria die zojuist beschreven zijn komen de varianten één en drie (Figuur 8 en 10) als beste naar voren. Zowel op het gebied van daglicht, akoestiek als funciemobiliteit en toegevoegde m² BVO scoren deze varianten goed.

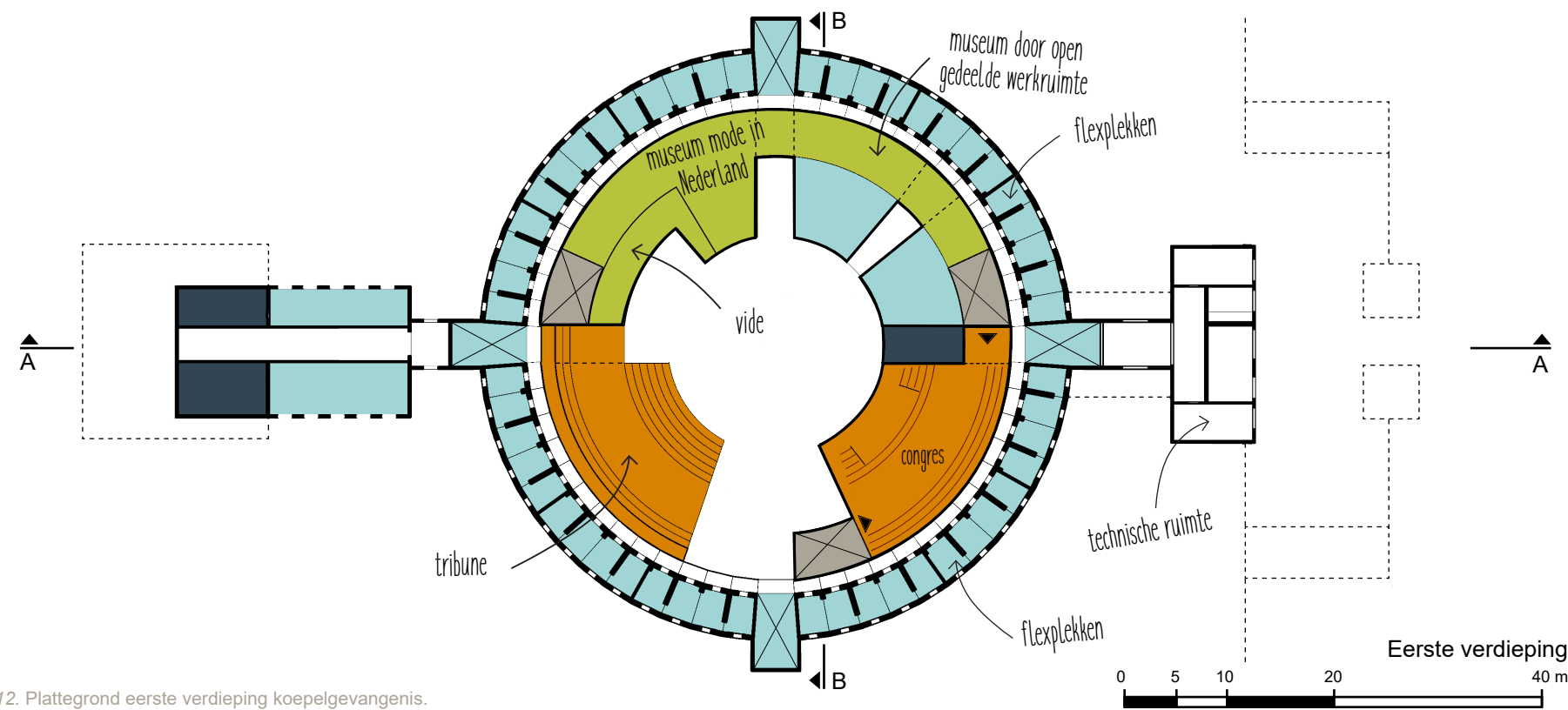
Onze visie heeft de doorslag gegeven bij de variantkeuze. Het concept van Bentham, zien en gezien worden, komt in variant drie veel sterker tot uiting dan in variant één. Het centrale punt van de koepel dat zo belangrijk was voor Bentham komt in variant drie (Figuur 10) het best tot zijn recht doordat bezoekers dit sterker ervaren, wat bijdraagt aan de waardering voor het bijzondere karakter van de koepel. De indeling van de functies kan dit concept versterken. Dit komt aan bod in het voorlopig ontwerp.

5.7. UITWERKING VARIANTEN





Figuur 11. Plattegrond begane grond koepelgevangenis.

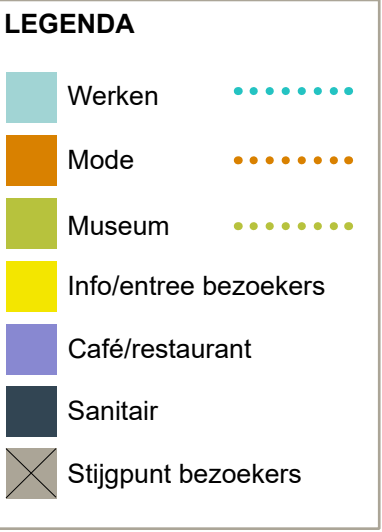


Figuur 12. Plattegrond eerste verdieping koepelgevangenis.

Verkeersassen

Er is gekozen om de Noord-Zuidas van de koepelruimte te behouden en te versterken door een catwalk te plaatsen (Figuur 11). De tribune, bereikbaar voor bezoekers, heeft zicht op deze catwalk. De koepelruimte moet via een gang betreden worden zodat bezoekers verrast worden bij het betreden van het middelpunt van de koepelruimte.

De verkeersas van Oost naar West leidt bezoekers door het middelpunt van de koepel naar de entree van het museum. De westzijde van deze as is afgesloten voor bezoekers aangezien de werkroute via deze zijde loopt. Op deze manier wordt de routing van verschillende doelgroepen gescheiden.



Stijlpunten

Per functie zijn verschillende stijlpunten gerealiseerd om een heldere scheiding van looproutes te creëren. Aan de Zuidzijde is tussen de tribune en de congresruimte een stijlpunt gerealiseerd voor de moderoute. Via dit stijlpunt is direct het café/ restaurant op de derde verdieping te bereiken, evenals de congreszaal. Dit stijlpunt is tevens de uitgang voor museumbezoekers na bezoek aan het café/ restaurant.

Er is ook een stijlpunt aan de Westzijde gerealiseerd ten behoeve van de museumroute. Aan de Oostzijde van de koepel is een tweede stijlpunt voor de museumroute gerealiseerd. Dit stijlpunt zal ook benut worden door de werkenden om de open gedeelde werkruimte te bereiken.

Werkenden kunnen na binnenkomst via een apart stijlpunt, direct bereikbaar via het bestaande achtergebouw, de kantoren in de cellen bereiken. Ter plaatse van elk van de hoektorens kunnen per verdieping de flexplekken en het café/ restaurant bereikt worden.

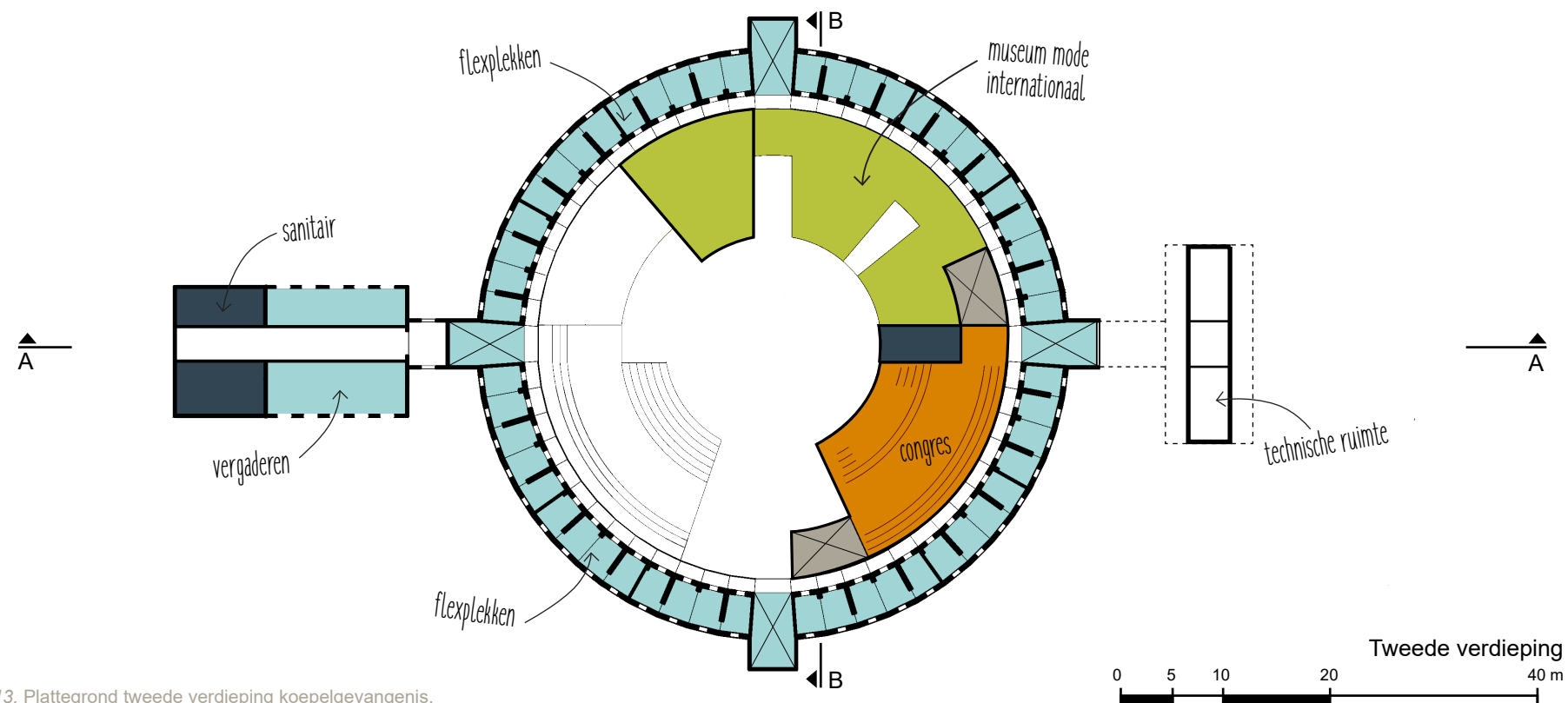
Voorzieningen

Op de begane grond (Figuur 11) zijn de open gedeelde werkruimte en tentoonstellingsruimte (Museum mode in Arnhem) geplaatst. Dit mede vanwege de zware apparatuur in de werkruimte en de regelmatige vernieuwing van (kunst) werken in de tentoonstellingsruimte. Ook is gekozen om de congreszaal en een tribune op de begane grond te plaatsen. De ruimte onder de tribune is geschikt voor sanitair voor de bezoekers en opslagruimte. De cellen op de begane grond kunnen deels ten dienste staan van de voorzieningen op de begane grond, zoals kleedkamers voor de catwalk.

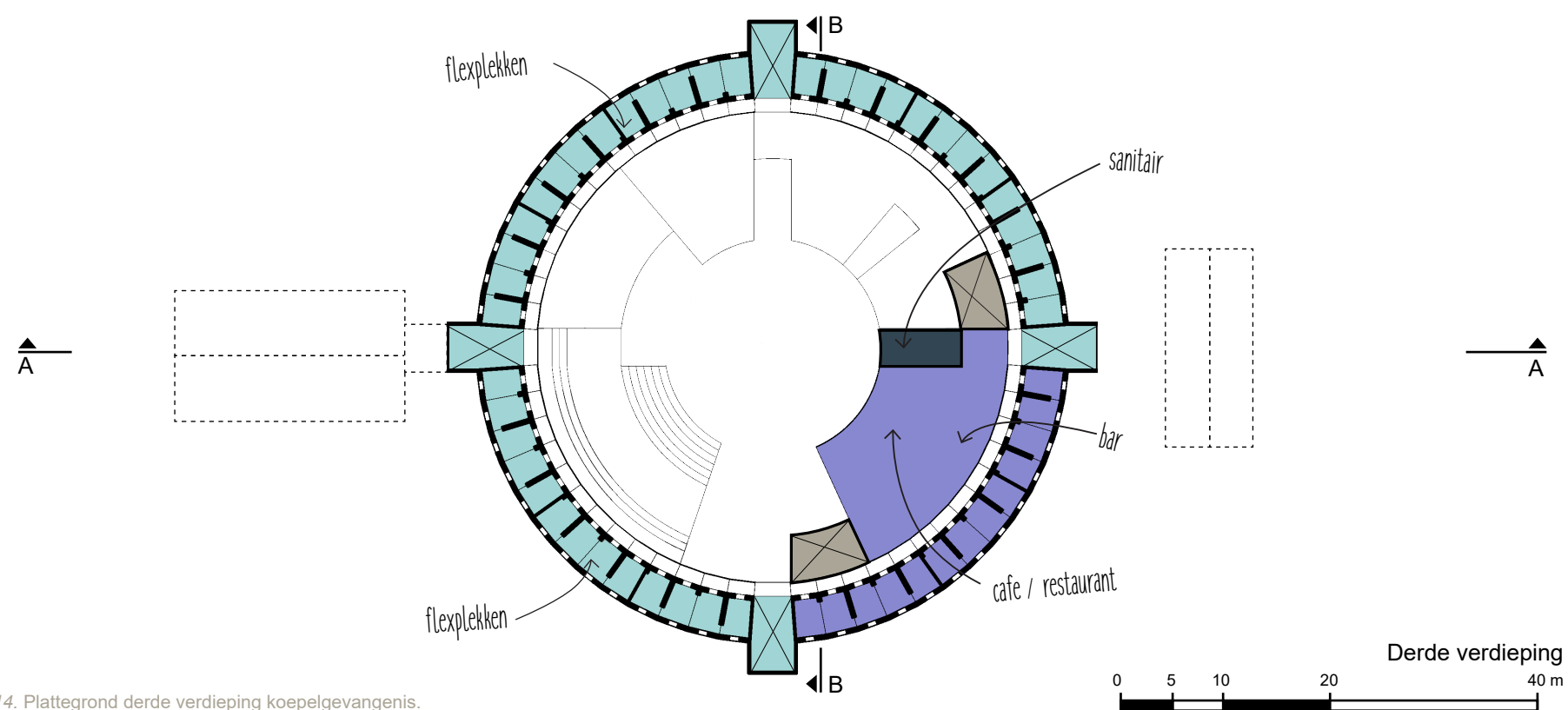
Op de eerste verdieping (Figuur 12) zijn flexplekken en Nederlandse mode te zien. Hierna loopt de museumroute door de open gedeelde werkruimte waar bezoekers kunnen ervaren hoe de getoonde kunst vervaardigd wordt. Voor de werkenden zijn in het achtergebouw sanitair blokken gesitueerd die doorlopen tot de derde verdieping. Dit is goed te zien in Figuur 11 tot en met 14.

Op de tweede verdieping (Figuur 13) is internationale mode te zien. Dit is een open ruimte vanwaar museumbezoekers de koepelruimte kunnen ervaren. Ook op deze verdieping zijn flexplekken te vinden.

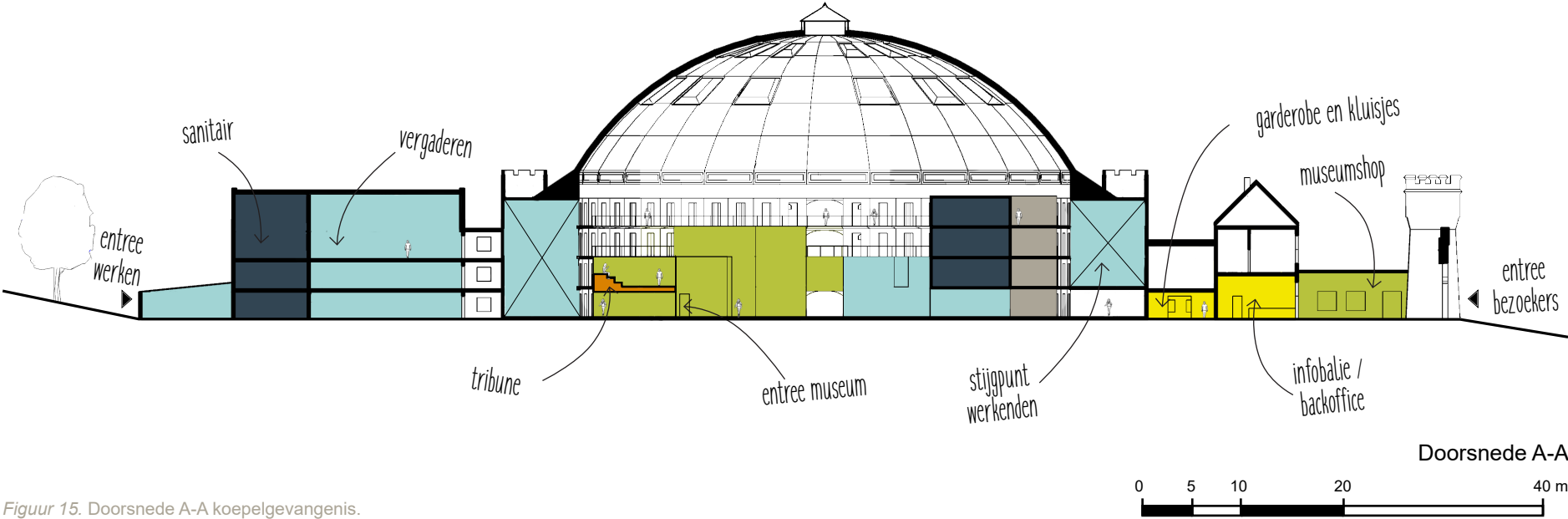
De derde verdieping (Figuur 14) is de laatste verdieping. Hier is een café/ restaurant met uitzicht over de koepelruimte. Deze ruimte is integraal toegankelijk voor alle gebruikers van de koepelgevangenis. Dit restaurant is het laatste onderdeel van de museumroute. Het restaurant is via twee stijlpunten bereikbaar, dit vanwege de verschillende functieroutes.



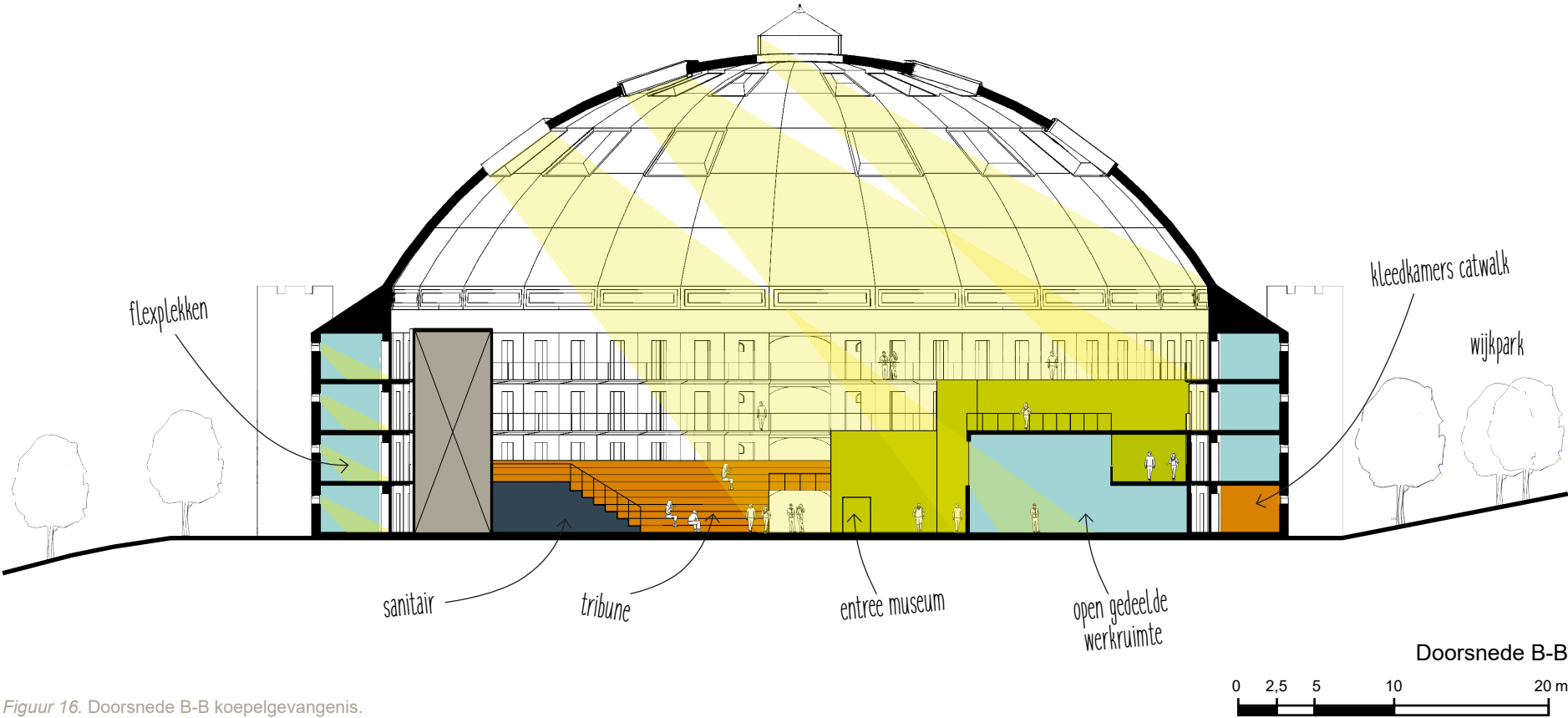
Figuur 13. Plattegrond tweede verdieping koepelgevangenis.



Figuur 14. Plattegrond derde verdieping koepelgevangenis.



Figuur 15. Doorsnede A-A koepelgevangenis.



Figuur 16. Doorsnede B-B koepelgevangenis.

Cellen

Constructief kunnen de celwanden niet in zijn geheel doorbroken worden Dit vanwege het feit dat dit dragende wanden zijn ten behoeve van de schuine krachtenafdracht van het koepeldak. De cellen worden gekoppeld met deuren of een gedeeltelijke doorbraak van de wanden (Figuur 43). De spanten van het koepeldak, zoals te zien is in Figuur 49, steunen slechts op de helft van de celwanden af. Dit betekent dat de tussenliggende celwanden verder doorbroken kunnen worden. Na overleg met experts is bepaald dat de flexplekken minimaal 12 m² moeten zijn. Ook kunnen twee of meer cellen gekoppeld worden tot één flexplek.

Daglicht

Vanuit de brainstormsessie met experts van Van Aken CAE blijkt dat de daglichttoetreding meer aandacht vereist dan de akoestiek. Aangezien de kantoorfunctie een hogere daglichtbehoefte heeft zijn de flexplekken in de cellenring gesitueerd. Uit het vooronderzoek Shareholders blijkt dat de ramen van de cellen vergroot mogen worden voor een toename van daglicht ter plaatse van de flexplekken. Ook in de koepelruimte is rekening gehouden met daglichttoetreding. De tribune is geplaatst aan de Zuidkant van de open ruimte om de bezoekers niet te verblinden. Het daglicht valt voornamelijk op het middelpunt en de catwalk. (Figuur 16).

In de toegevoegde volumes is voornamelijk indirecte daglichttoetreding. Het meeste daglicht is gewenst in de open gedeelde werkruimte (Figuur 16). Hierbij is uitgegaan van middagzon op het Zuiden. In het museum wordt kunstlicht in de expositieruimtes afgewisseld met natuurlijk daglicht ter plaatse van de loopbrug en de tweede verdieping.

Indien de daglichttoetreding in de koepelruimte niet toereikend is kan een extra ring van daklichten in het koepeldak toegevoegd worden. Een gelijksoortige aanpassing is tijdens de renovatie eind 20° eeuw door Archivolt architecten verricht (Rijksvastgoedbedrijf, 2017).

LEGENDA	
Werken	
Mode	
Museum	
Info/entree bezoekers	
Café/restaurant	
Sanitair	
Stijgpunt bezoekers	

5.10 MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK

Materiaalgebruik

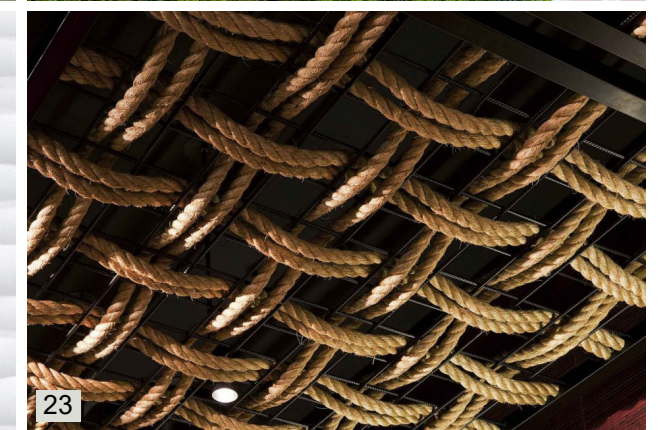
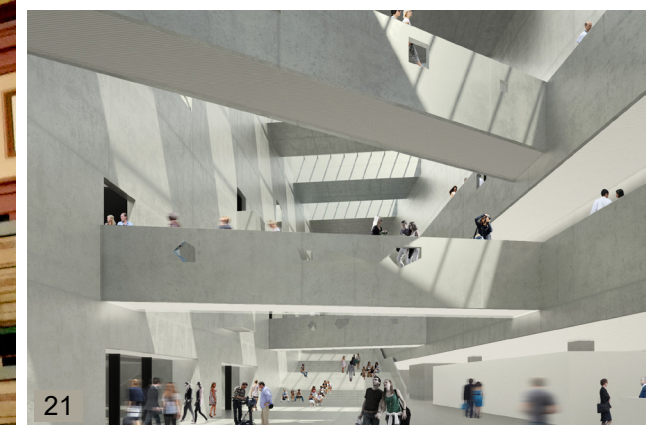
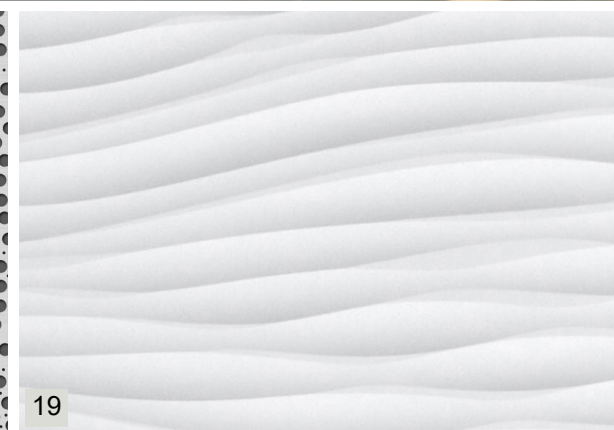
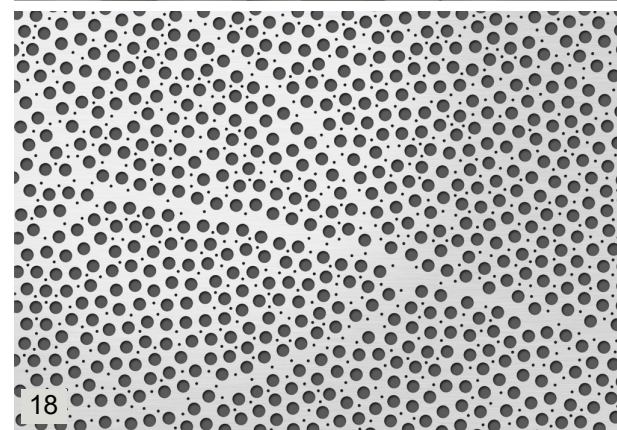
Uit de referentiestudie blijkt dat bij de toevoeging van volumes contrasterende materialisatie de voorkeur heeft. Dit wordt versterkt doordat de nieuwbouw bestaat uit losstaande elementen die toegevoegd worden aan de bestaande binnenruimte. De nieuwbouw heeft nauwelijks fysieke connectie met de bestaande bouw rondom. Het contrast zorgt voor een versterking van de beleving van de monumentale koepelruimte, aangezien bezoekers een duidelijke scheiding ervaren tussen het oude en het nieuwe.

Om de akoestiek in de koepelruimte te optimaliseren zijn de volumes verspreid geplaatst. Hiermee wordt de vrije weglengte van het geluid in de koepelruimte beperkt en daarmee de nagalmtijd sterk gereduceerd. In de congreszaal gelden strenge akoestische eisen. Zachte en absorberende materialen zijn vereist.

Het is noodzakelijk om akoestische panelen aan te brengen op het exterieur van de volumes. Een voorbeeld hiervan is Figuur 19. Geperforeerd materiaal kan goed toegepast worden op de tribune (Figuur 18). Voor hekwerk bovenop de volumes kan gekozen worden voor draadachtige materialen (Figuur 20 en 23). Dit sluit goed aan bij het modethema. De toevoeging van een groene wand heeft een positief effect op de akoestiek van de ruimte (Figuur 22). Zachte materialen zijn goed toepasbaar in het interieur van de volumes.

Kleurgebruik

Aangezien de monumentale onderdelen vooral aardetinten bevatten kan gedacht worden aan lichte kleuren om het contrast te versterken (Figuur 21). Ook heeft de koepelruimte weinig daglichttoetreding. Om het daglicht optimaal te benutten is aan te bevelen om lichte kleuren toe te passen aan de buitenzijde van de volumes. Lichte materialen zorgen voor een optimale weerkaatsing en verspreiding van het daglicht in de ruimte.



Figuur 17. Interieur koepelgevangen.
Figuur 18. Geperforeerd paneel. 24H Architecture. (z.d.).
Figuur 19. Akoestisch wandpaneel. Virtuell. (z.d.).
Figuur 20. Draadachtig hekwerk. Monoloko design. (2016).
Figuur 21. Loopbruggen. Bernhard Tschumi architects. (2014).
Figuur 22. Groene wand. Eneco. (2012).
Figuur 23. Plafond met touw. Mim Design. (z.d.).

Literatuurlijst

TU Delft. (z.d.). *Nagalmijdformules afgeleid*. Geraadpleegd op 15 februari 2018, van http://bk.nijsnet.com/0206010_TH04_Nagalm.aspx

TU Delft. (z.d.). *Een tabel met absorberende materialen*. Geraadpleegd op 15 februari 2018, van http://bk.nijsnet.com/02040_Abs_tabel.aspx

Figurenlijst

De figuren 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 en 17 zijn eigen werk.

Figuur 18. 24H Architecture. (z.d.). *Geperforeerd paneel* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 28 februari 2018, van <https://www.architectural.com/24h-architecture-hatert-housing/16-perforated-metal-sheeting/>

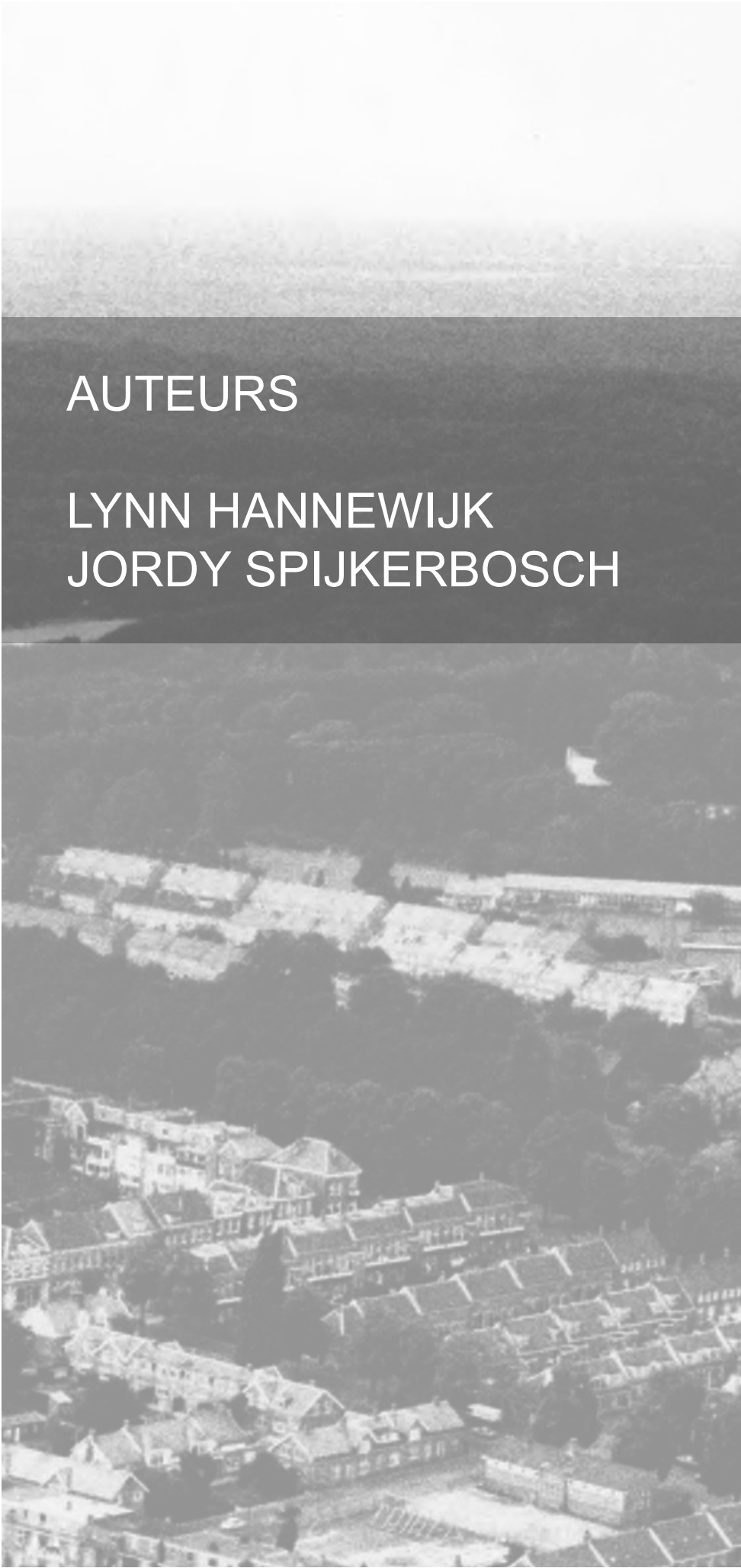
Figuur 19. Virtuell. (z.d.). *Akoestisch paneel* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 28 februari 2018, van https://image.architonic.com/img_pro2-4/113/6170/VID004-gesamt-h.jpg

Figuur 20. Monoloko design. (2016). *Draadachtig hekwerk* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 28 februari 2018, van <http://decoholic.org/2015/08/08/47-stair-railing-ideas/>

Figuur 21. Bernhard Tschumi architects. (2014) *Loopbruggen* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 28 februari 2018, van <https://www.archdaily.com/550276/bernard-tschumi-s-presents-final-design-for-grottammare-cultural-center>

Figuur 22. Eneco. (2012). *Groene wand*. [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 23 januari 2018, van https://www.copijn.nl/portfolio_page/eneco/

Figuur 23. Mim design. (z.d.). *Plafond met touw* [Online afbeelding]. Geraadpleegd op 28 februari 2018, van http://www.contemporist.com/gochi-restaurant-by-mim-design/mi_240613_10/

An aerial photograph of a residential area, showing rows of houses and trees. The image is in black and white and serves as the background for the text on the right side of the page.

AUTEURS

LYNN HANNEWIJK
JORDY SPIJKERBOSCH