



KLOOSTER NAZARETH GEMERT

ontwikkelingsvisie voormalig kloostercomplex en ommuurde tuin Gemert 3 01 2014

XOOMlab

ONTWIKKELINGSVISIE

Het herontwikkelen van klooster Nazareth vraagt een visie voor de komende 10 jaar. Waarschijnlijk is de bouw ruim voor die tijd afgerond maar het project is pas een succes als het bewoond wordt en doorleefd is. Daarom leggen wij een ontwikkelingsvisie voor. Dit doen wij aan de hand van 3 thema's die ons inziens essentieel zijn om het project te laten slagen:

1. **Kwaliteit boven kwantiteit**
Een leegstaand compleet intact klooster in een voormalige rijksheerlijkheid is uniek. Doordat we alleen waar nodig volume toevoegen wordt het karakter van het complex behouden. Omdat het aantal ingrepen beperkt is leveren de investeringen die gedaan worden meer op. Door deze strategie kunnen wij maximaal inzetten op kwaliteit.
2. **Met Gemert voor Gemert**
In onze visie wordt het klooster grotendeels herbestemd tot woningen. Kenmerkend voor de Gemertse woningmarkt is dat Gemertenaren graag in Gemert blijven wonen. De belangrijkste doelgroep voor woningen in Gemert zijn dus inwoners uit Gemert en omstreken. Wij benutten dit potentieel door zelfbouwkavels aan te bieden en toekomstige bewoners te betrekken bij kleinschalige woon- en appartementenblokken. We vernieuwen klooster Nazareth met Gemertse mensen zelf.
3. **Verkleinen is versnellen**
Het totale kloostercomplex herontwikkelen is een grote en kostbare opgave. Op basis van het globale plan dat we bij deze presenteren knippen we de opgave in kleine projecten. Daarmee worden risico's beperkt en kunnen projecten gefinancierd worden met zoveel mogelijk eigen vermogen. Wij zijn er van overtuigd dat door zo min mogelijk geld te laten verdampen in rente en risicodekking we in staat zijn in een verrassend kort tijdsbestek zowel financieel, kwalitatief als maatschappelijk tot de beste resultaten te komen.

XOOMlab
Dirk Jan van Wieringhen Borski
Harvey Otten

BESTAAND KLOOSTER



noordvleugel klooster



Voormalig schoolgebouw



rectorswoning



begraafplaats



schoolgebouw



interieur schoolgebouw



waterstaatskapel interieur



waterstaatskapel op verdieping is rijksmonument



kloostertuin

RENOVATIE BESTAANDE GEBOUWEN

Inzet is geen verstorende ingrepen te doen in het kloostercomplex. Dit kan hand in hand gaan met het opschonen, vernieuwen en verbeteren van de bestaande gebouwen.

1 oudste gedeelte hoofdgebouw
Achter de huidige gevel schijnen delen van de vooroorlogse gevel te zitten. Onderzoeken of het reëel is dit te herstellen.

2 hoofdgebouw
Eerste uitbreiding. Wens is om volume en karakteristiek te handhaven. Gebouw is niet monumentaal dus binnen het volume (en onder het pannendak) kan er veel.

4 noordvleugel
Volume handhaven. Gevel zichtbaar vanaf straat heeft enige monumentale waarde.

5 en 7 voormalige school
in gebruik als atelierruimtes. Zowel exterieur als interieur worden als monumentaal ervaren. Inzetten op behoud.

8 tuinvleugel
kan geheel vervangen worden door nieuwbouw of grootschalig verbouwd.

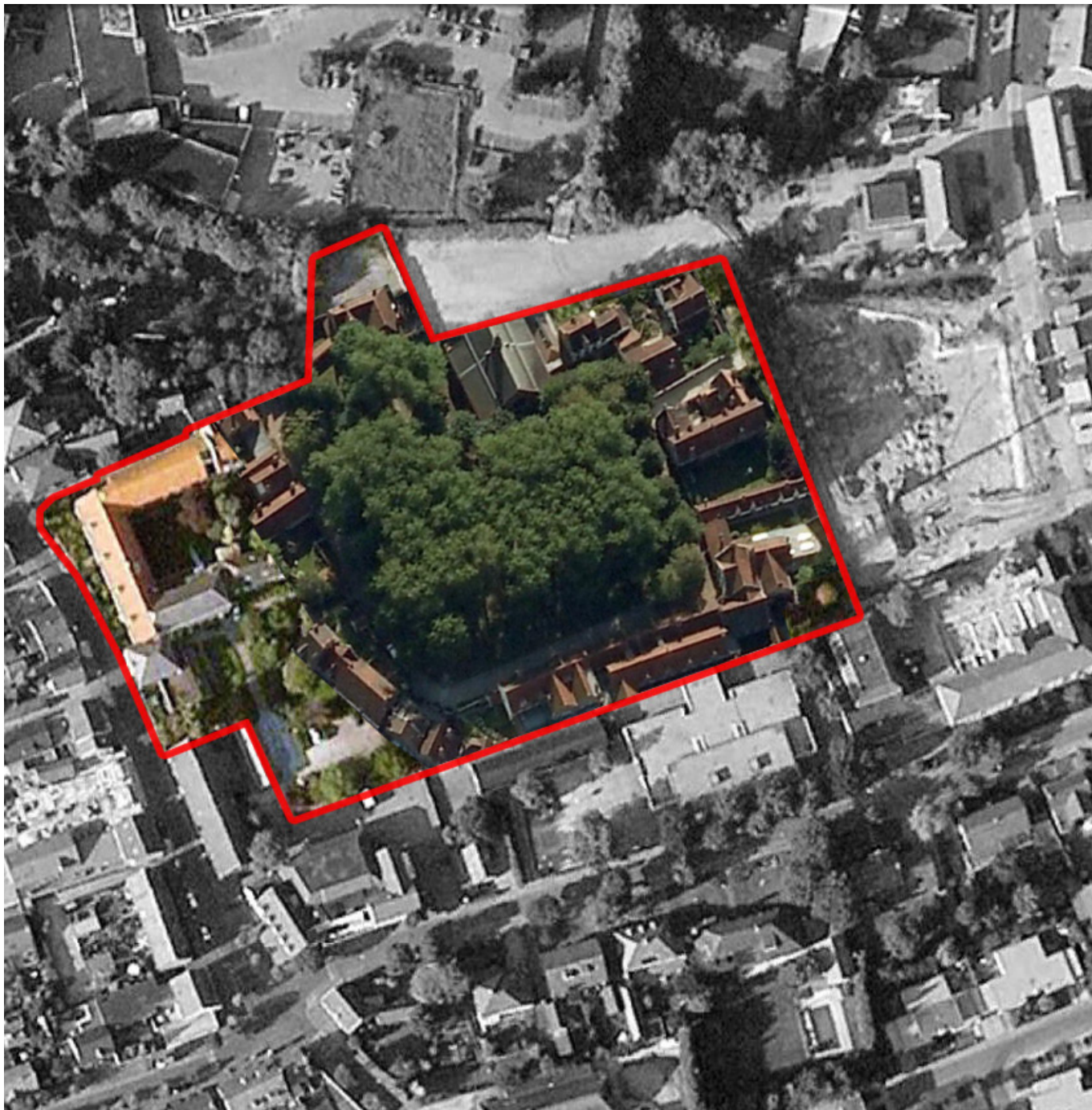
9 waterstaatskapel (op verdieping)
Interieur Kapel is rijksmonument. Begane grond handhaven. Uit-
aanbouwen begane grond kunnen gesloopt worden.

10 rectorswoning
handhaven rectorswoning. Uitbouwen aan achterkant en zijkant slopen of vervangen.



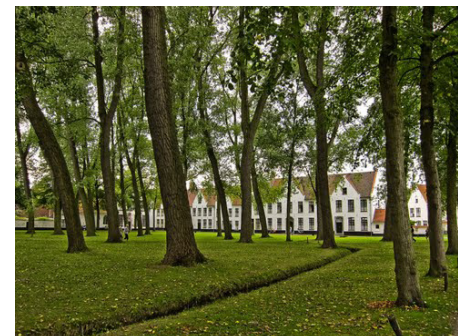
KLOOSTERTUIN HUIDIGE SITUATIE





BRUGGE

als referentie voor schaal en sfeer is het Begijnhof in Brugge geprojecteerd op het terrein. Afmetingen van de kloostertuin komen in hoge mate overeen.



GBLOBAAL PLAN

Kloostertuin zoveel mogelijk onaangetast laten en inrichten als park ten behoeve van omwonenden. Het park is toegankelijk via de huidige hoofdentree van het klooster en het bestaande poortje in de tuinmuur aan de achterzijde. Het bomenkruis, de begraafplaats en de Mariagrot blijven de kenmerkende elementen in de kloostertuin.

Zelfbouwkavels omzomen de tuin en geven sociale controle. De woning op de kavels zijn vrijstaand of halfvrijstaand. De kloostermuur krijgt haar functie terug als afscherming van de tuinen van deze kavels. Bewoners van de nieuwbouwkavels parkeren op eigen terrein naast de woning.

Bewoners en gebruikers van de bestaande gebouwen parkeren in clusters aan randen van de tuin. Het schoolplein en de bestaande parkeerplaats achter de kloosterboerderij worden daarvoor opnieuw ingericht. Door het programma te beperken wordt ruimschoots aan de parkeernorm voldaan.

De kloostermuur blijft zichtbaar aan het Binderseind tussen de kloosterboerderij en de rectorwoning. Hier is ruimte voor een grote zelfbouwkavel. De "conrectorswoning".

De bestaande gebouwen worden herontwikkeld tot kleinschalige woningbouwprojecten. Bij het knippen van het project is de aard en bouwstijl leidend. Zo ontstaat een logische opdeling.





KANSEN HERBESTEMMING

Wat is mogelijk in of in plaats van bestaande gebouwen?

- A. Bouwdeel A, het voormalig huis Borret is het minst geschikt voor wonen omdat het ingesloten ligt tussen rectorswoning en waterstaatskapel. Afhankelijk van marktvraag inzetten op werkruimtes dan wel specifieke woonfunctie met praktijkruimte of eventueel een restaurant.
- B. Kloosterstructuur leent zich voor het omzetten in appartementen.
- C. zie B. kloosterstructuur leent zich voor het omzetten in appartementen.
- D. atelierruimtes in schoolgebouw handhaven als werkruimte of loft. Ateliers zouden ook nog aantal jaar geëxploiteerd kunnen worden in verhuur.
- E. eengezinswoningen in nieuwbouw/ verbouw zuidvleugel
- F. waterstaatskapel inzetten als polyvalente ruimte voor bijvoorbeeld wisselende exposities en unieke bijeenkomsten.
- G. één of twee gezinswoning in bestaande rectorswoning
- H. nieuwbouwkavel ter plaatse van bestaande uitbouw achter de kloostermuur

PROGRAMMA

Gerekend is met het volgende programma:

- A.** Zakelijke verhuur voormalig Huis Borret en begane grond onder waterstaatskapel als praktijkruimte en/ of restaurant met eventueel woonruimte (studio) op verdieping.
- B.** 6 vrije sector huurappartementen van ruim 100 m² VVO in hoofdgebouw klooster met portiekontsluiting.
- C.** 6 vrije sector huurappartementen van ruim 90 m² VVO in noordvleugel met portiekontsluiting.
- D.** 8 studio's/ atelierruimtes in voormalig schoolgebouw.
- E.** 5 starterswoningen in voormalige tuinvleugel
- F.** expositie en bijeenkomstruimte in rijksmonument waterstaatskapel.
- G.** 1 of 2 grote kluswoningen in rectorswoning ruim 350 m² BVO
- H.** Zelfbouwkavel "conrectorswoning" achter de kloostermuur aan Binderseind. ca. 400 m² grond.
- J.** 20 zelfbouwkavels met grondoppervlak van ruim 300 m² rond kloostertuin. Parkeren op eigen terrein
- K.** ca. 40 parkeerplaatsen op voormalig schoolplein.
- L.** herinrichten huidig parkeerterrein achter kloosterboerderij.

Totaal:

ca. 40 woningen
8 atelierruimtes
1 praktijkruimte of restaurant
1 expositie of bijeenkomstruimte

22 bewoners parkeren op eigen terrein. Voor de overige woningen zijn ruim 40 parkeerplaatsen beschikbaar.



2014 verkopen rectorwoning als kluswoning en “conrectorwoning” als zelfbouwkavel



2015 zelfbouwkavels in tuin per clusters van ca. 5 op de markt brengen.



2017 binnenhof appartementen in hoofdgebouw klooster



2018 entree naar kloostertuin



2016 tuinvleugel transformeren tot starterswoningen



2019 gerestaureerde waterstaatskapel en praktijkruimte of restaurant op begane grond

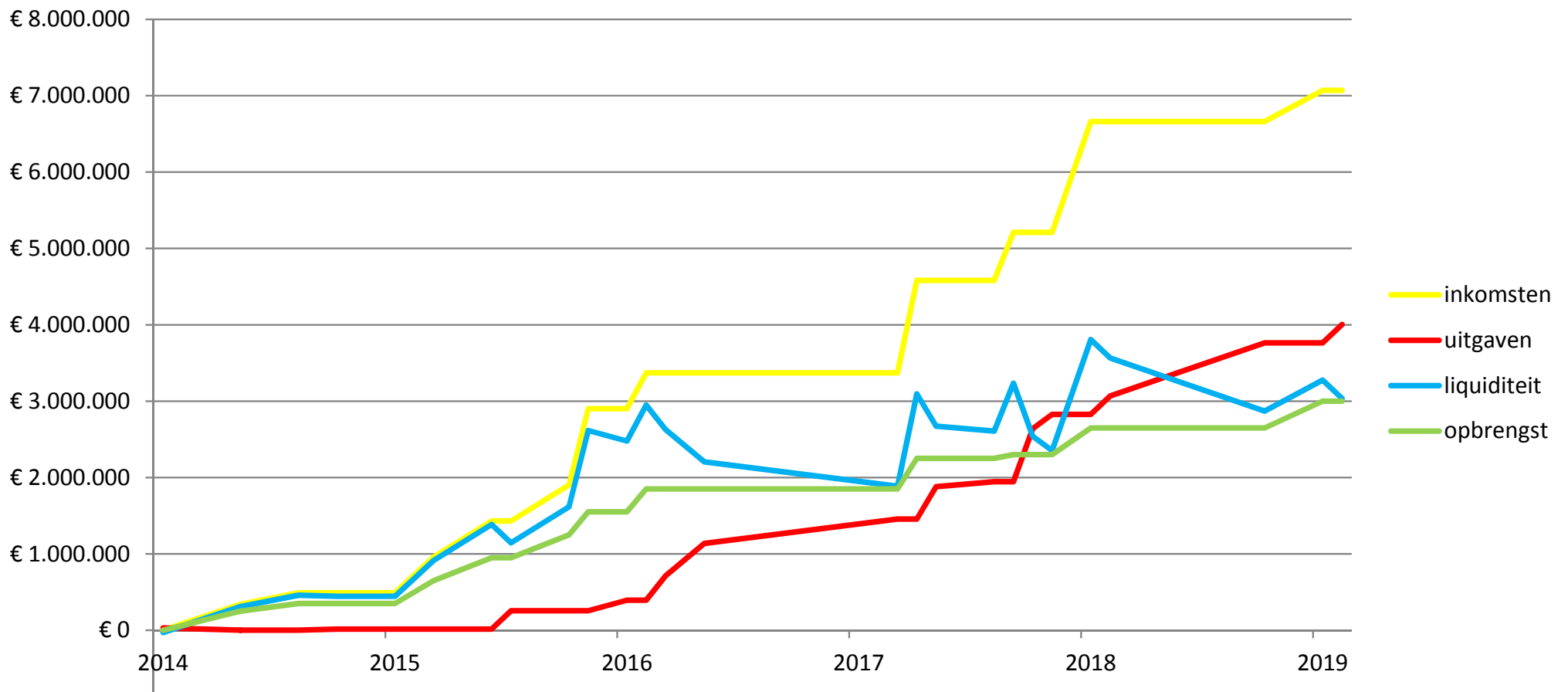
SCENARIO

mogelijk scenario gesplitst ontwikkelen 2014-2019

CASHFLOWGESTUURD ONTWIKKELEN

Wij stellen voor het complex gefaseerd aan te kopen. In plaats van geld te laten wegsijpelen in rentes en risico is het mogelijk zonder externe financiering te ontwikkelen. De gemeente besteedt het ontwikkelproces uit maar behoudt regie. Door een gefaseerde verkoop levert het project maximaal rendement, zowel financieel als maatschappelijk.

Onderstaande grafiek is gebaseerd op het scenario dat op de vorige pagina is beschreven.



XOOMlab

Harvey Otten
Dirk Jan van Wieringhen Borski
Pedro de Medinalaan 87b
1086 XP Amsterdam
tel. 06 21276432
info@harveyotten.nl
xoomlab.nl



XOOMlab is een netwerk van ontwerpers, ontwikkelaars en onderzoekers. We delen kennis, ondernemerschap en maatschappelijke betrokkenheid op onze werkvloer in het gebouw de XXX-en op IJburg.

Alle deelnemers hebben een relatie met de bouw. Als architect, interieurontwerper, stedenbouwkundige, projectleider en/ of gebiedsontwikkelaar. We hebben de krachten gebundeld om tot een fundamentele vernieuwing van de bouwkolom te komen.