

Uitgeverij 010, Rotterdam 2007

# **Transformatie van kantoorgebouwen.**

Thema's, actoren,  
instrumenten en  
projecten

Onder redactie van Theo van der Voordt

Met medewerking van Rob Geraedts, Hilde Remøy en Collin Oudijk

Dit boek is een initiatief van de Technische Universiteit Delft, Faculteit Bouwkunde, afdeling Real Estate & Housing.

De uitgave is mogelijk gemaakt door financiële bijdragen van de Faculteit Bouwkunde van de Technische Universiteit Delft, Architectenbureau Karina Benraad en het Fonds Scholing en Ontwikkeling Woningcorporaties FSOW.

#### Redactie

Theo van der Voordt, m.m.v. Rob Geraedts,  
Hilde Remøy, Collin Oudijk

#### Adviseurs

Jean Baptiste Benraad (Stadswonen, Rotterdam),  
Hans de Jonge en Henk Westra (Faculteit Bouwkunde  
TU Delft), Johan van der Craats (Aedes) en Karina  
Benraad (architectenbureau Karina Benraad, Zeist).

Tekenwerk plattegronden

**Stephanie Annyas**

Tekstredactie

**Els Brinkman**

Vormgeving

**Piet Gerards Ontwerpers, Amsterdam**

**Piet Gerards en Janneke Vlaming**

Druk

**Die Keure, Brugge**

#### Herkomst illustraties

De foto's zijn afkomstig van de desbetreffende  
auteurs, tenzij anders vermeld.

Bron locaties gedetailleerde projectanalyses ©Google  
Earth, luchtopnamen ©Aerodata International  
Surveys.

© 2007 De auteurs en Uitgeverij 010, Rotterdam  
www.010publishers.nl

ISBN 978 90 6450 624 6

*Theo van der Voordt* Voorwoord

**12**

*Theo van der Voordt* Transformatielandkaart: thema's, actoren, instrumenten en lessen uit projecten

**16**

## Projecten

*Collin Oudijk, Hilde Remøy en Theo van der Voordt* Projectanalyses

**16**

Alphen aan den Rijn – De Stadhouders **32** | Amsterdam – Graansilo's **39** |  
Amsterdam – Lightfactory **40** | Amsterdam – Plaats Royaal **41** |  
Appingedam – Willem Lodewijk State **42** | Amsterdam – Sloterstyn **48** |  
Arnhem – St. Elisabeth Gasthuis **49** | Arnhem – De Grote Enk **50** |  
Bloemendaal – Bloomingdale **60** | Bodegraven – Bodelogrove **61** |  
Delft – Schuttersveld **62** | Coevorden – Meisjesvakschool **71** |  
Delft – Westplantsoen **72** | Delft – Museumhof **80** |  
Delft – Kantoorgebouw Delft Instruments **81** | Den Haag – Billitongebouw **82** |  
Den Haag – De Hogenhout **90** | Den Haag – Parraschool **91** |  
Den Haag – Hof ter Hage **92** | Den Haag – Residentie Johan de Witt **100** |  
Den Haag – Residentie hoog Banka **101** | Diemen – Wilhelminastaete **102** |  
Groningen – HBS **108** | Hoofddorp – HQ 023 **109** | Groningen – Eendrachtsskade **110** |  
Leiden – St. Elisabeth Ziekenhuis **116** | Leidschendam – Arcade **117** |  
Eindhoven – Granida **118** | Losser – De Labdiek **126** | Nijmegen – Ziekerstraat **127** |  
Emmeloord – Residentie De Deel **128** | Oudenbosch – Saint Louis **135** |  
Overveen – Stoop's bad **136** | Rotterdam – GAK-kantoor **137** |  
Enschede – Twentec Residentie **138** | Rotterdam – Kantoor Batenburg **145** |  
Rijswijk – Churchilltorens **146** | Rotterdam – Leidsche Veem **155** |  
Rotterdam – Van Nellefabriek **156** | Scheveningen – Nautilus en Ysvis **157** |  
Rotterdam – Puntegale **158** | Schiedam – Opstandingskerk **166** |  
Strijen – Gemeentehuis **167** | Utrecht – Tijdelijk Wonen **168** |  
Voorburg – Balen van Andelplein **175** | Zaandam – Maison d'Essence **176**

*Collin Oudijk* Overzichtslijst van transformatieprojecten in Nederland

**177**

## Thema's

*Hilde Remøy* De markt voor transformatie van kantoren tot woningen

**194**

*Willem Keeris* Gelaagdheid in leegstand

**204**

*Hilde Remøy* Typologie en transformatie

**212**

*Anke Colijn* Identificatie als architectonische drijfveer voor sociale duurzaamheid

**221**

*Karina Benraad en Hilde Remøy* Belevingswaarde

**230**

*Hielkje Zijlstra* Bouwtechnologisch onderzoek: ontstaan, bestaan en ver(der)gaan van gebouwen

**237**

*Rijk Blok en Niels Oudenaarden* Draagconstructie en gevel

**244**

*Wim Zeiler* Installaties

**257**

*Ype Cuperus* Open en *lean* transformeren

**266**

*Sander Gelinck* Financiële haalbaarheid

**272**

*Fred Hobma en Mariëlle van de Weijenberg* Fiscale en juridische aspecten

**278**

*Henk van Zeeland* Transformeren volgens het Bouwbesluit

**285**

*Theo van der Voordt en Marcel van der Kolk* Tijdelijk transformeren

**298**

*Annet Jantien Smit* Transformatie van verouderde bedrijventerreinen

**306**

*Jouke Post* Verpoppen van de Plaspoelpolder

**318**

*Jan Willem Andriessen* Transformatieprocessen

**322**

## Actoren

*Jo Coenen* Transformatie als architectonische opgave

**328**

*Henk Westra* De rol van woningcorporaties

**336**

*Erjan Sprakel* Transformatie vanuit beleggerperspectief

**345**

*Iris Schutten* Zelfwerkzaamheid van bewoners: meerwaarde of valkuil?

**350**

*Sonja Limburg* Rijksoverheidsbeleid

**358**

*Hanko Ploeger, Roel Klei en Marina Schuit* Stimulansen vanuit de gemeente

**364**