

# Granida

Eindhoven,  
P.C. Hooftlaan

## Van GGD-kantoor en stadskantoor tot luxe huurwoningen

### **Situatie voor transformatie**

Dit voormalige GGD-kantoor is gebouwd in 1955 door de Rotterdamse architect Elffers. Het staat op een centrale locatie in Eindhoven, aan de rand van villawijk Den Elzent. De GGD verhuisde in 1995 naar een nieuwe locatie, waarna het gebouw tijdelijk dienst heeft gedaan als huisvesting voor de gemeenteraad. Daarna kwam het leeg te staan. De gemeente vond het gebouw beeldbepalend voor Eindhoven en wenste het te behouden. Het voldeed echter niet meer aan de eisen voor kantoorgebouwen. Herbestemming tot woningen paste goed in andere plannen voor dit gebied, zoals de herbestemming van het voormalige St. Joris College tot woningen.

### **Initiatief tot transformatie**

De gemeente Eindhoven heeft als eigenaar van het gebouw een besloten prijsvraag uitgeschreven voor teams met een ontwikkelaar en een architect. Twee van de eisen die de gemeente stelde, waren behoud van het bestaande gebouw en ombouw tot woningen. De combinatie Kandelaars Architecten en ontwikkelaar Woonveste won deze prijsvraag. Op basis van hun plan heeft Woonveste het gebouw gekocht. Kandelaars heeft veel ervaring met woningbouw, maar dit project is het eerste transformatieproject van het bureau. Van Straten Bouw en Vastgoed is door Woonveste benaderd om deel te nemen in de ontwikkeling. Van Straten heeft ervaring als ontwikkelaar en bouwer van herbestemming van beeldbepalende gebouwen, waaronder De Witte Dame en het St. Joris College, beide in Eindhoven. Woonveste en Van Straten hebben gezamenlijk een v.o.f. voor dit project opgericht. Ze zijn tevens gezamenlijk verantwoordelijk geweest voor de bouwwerkzaamheden.

### **Programma, doelgroep en haalbaarheid**

De grootte van de woningen (110 m<sup>2</sup> tot 220 m<sup>2</sup>) is vooral bepaald uit de structuur van het gebouw. Het casco leende zich goed voor grote woningen. Dit gaf aanleiding om luxe woningen te ontwikkelen voor het topsegment in de markt. Aanvankelijk was het de bedoeling om de woningen te koop aan te bieden. In een later stadium heeft Vesteda Project BV de woningen gekocht voor de verhuurmarkt voor luxe woningen. Op de begane grond en in het souterrain is bedrijfsruimte toegevoegd. Dit gebeurde in overleg tussen architect en ontwikkelaar, om het project haalbaar te maken en de plint van het gebouw een levendiger karakter te geven.

Het project is tot stand gekomen als resultaat van een prijsvraag en uitgewerkt volgens



[1]

[1] Bestaande situatie, gezien vanaf de P.C. Hooftlaan

[2] Nieuwe situatie, gezien vanaf de P.C. Hooftlaan

[3] Luchtfoto situatie

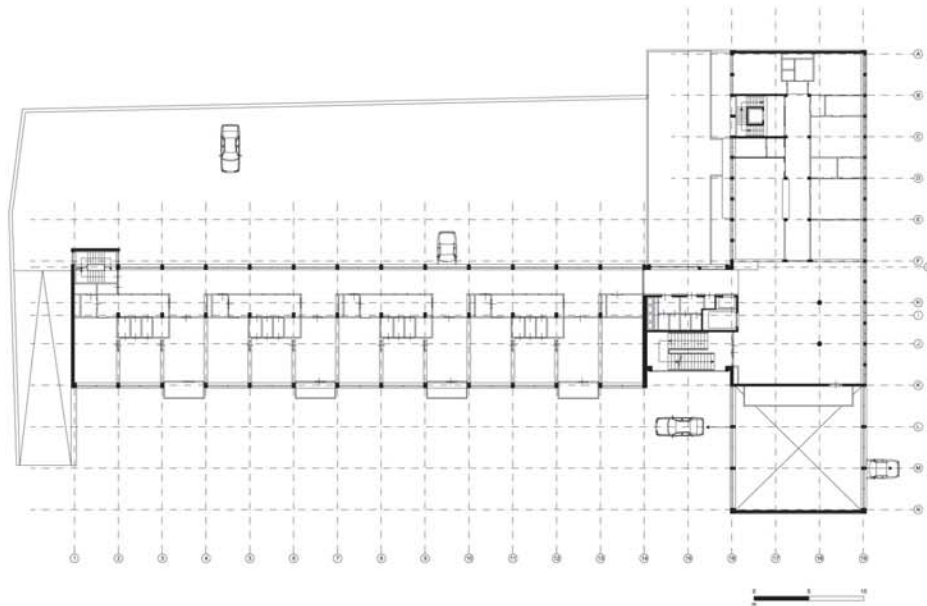


[2]

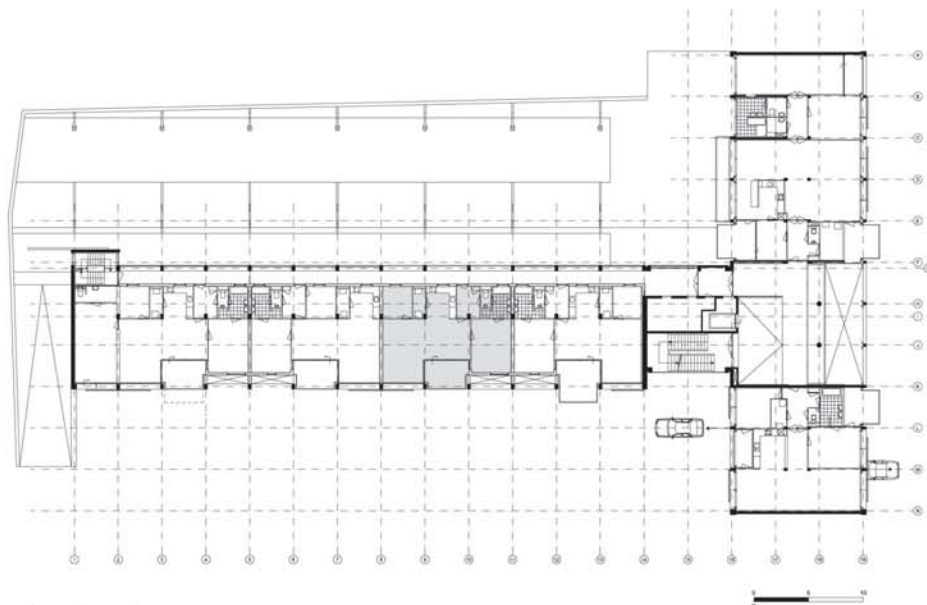


[3]

[1]



[2]



[3]



- [1] Plattegrond oude situatie
- [2] Plattegrond na transformatie tot woningen
- [3] Woningplattegrond nieuwe situatie

de in de prijsvraag opgenomen criteria. De gemeente had zelf de criteria opgesteld waarin de bestemmingsverandering van het gebouw werd aangedragen. De procedure ten behoeve van de bestemmingswijziging is soepel verlopen.

### **Ontwerp**

Het bestaande gebouw had hoge verdiepingen en kon goed worden getransformeerd tot woningen. Indeling van de plattegronden binnen de structuur van het bestaande gebouw gaf geen grote problemen. Er is gebruikgemaakt van de bestaande liftschachten en bestaande trappenhuisen. De appartementen zijn op elke verdieping ontsloten via een overdekte buitenruimte en galerij. De grote buitenruimte geeft een zeer ongunstige bruto-nettoverhouding en zou in nieuwbouw nooit kunnen worden gerealiseerd. Herbestemming biedt hier de mogelijkheid tot het leveren van extra woonkwaliteit.

Het gebouw heeft een betonskelet. Net als veel andere gebouwen uit de jaren vijftig heeft het bouwfysische problemen door koudebruggen in de dragende gevel. De betonnen gevelkolommen staan in direct contact met de binnenmuren en de vloeren. Deze constructie zo laten en daarmee een laag bouwfysisch comfort accepteren was geen optie, zeker niet met het oog op het comfort dat in dure woningen vereist is. Er waren drie mogelijkheden om het probleem van de koudebruggen op te lossen:

- Het inpakken van de constructie vanaf de buitenkant. Dit zou mogelijk zijn, maar erg dikke isolatiepakketten vereisen.
- Het gehele gebouw in glas inpakken, zodat een atriumsituatie zou ontstaan. Uit ruimtelijke overwegingen en conflicten met rooilijnen is ook deze versie komen te vervallen.
- De appartementen ontwerpen als inbouwdozen. Uiteindelijk is voor deze optie gekozen. De 'dozen' konden in de bestaande structuur worden ingeschoven als laden in een ladekast.

De gevel van het gebouw is gestript tot aan de draagstructuur. De nieuwe gevel is naar binnen getrokken om het idee van een losstaande draagstructuur te versterken. Met Welstand is gediscussieerd over de culturele waarde van het gebouw. Welstand vond dat de ingrepen het gebouw te zwaar aantastten en zag liever een goede conservering ervan, terwijl de architect vond dat de kwaliteiten van het gebouw niet zodanig waren dat conservering de juiste aanpak was. Hij meende dat de latente waarde in het gebouw beter zichtbaar werd gemaakt door de dragende betonnen frames in het zicht te brengen.

Het kantoor was opgebouwd uit vele verschillende hoofd- en tussenmaten. Gezocht is om aan te sluiten op de gevel. Het concept van de inbouwdozen is verder ontwikkeld tot een doos-in-doosysteem, om de appartementen bouwfysisch te scheiden van het buitenklimaat en van elkaar.

De wijziging van de gevel en het toevoegen van balkons waren grote constructieve ingrepen. Aan de achterzijde van het gebouw is op dezelfde manier met de gevel omgegaan. Hier is op elke verdieping een galerij doorgetrokken om de woningen te ontsluiten. De galerijen liggen tussen de bestaande gevelconstructie en de nieuwe gevel. Aan de achterkant van het gebouw lag een besloten parkeerterrein. Dit terrein is gedeeltelijk overdekt met een sedumdak.

Er is zo veel mogelijk binnen de eisen van het Bouwbesluit gewerkt. Bepaalde eisen konden niet worden gehaald vanwege de bestaande constructie. De deuropeningen in de liftschacht konden niet hoger worden gemaakt, omdat de liftschacht voor de gebouw-

stabiliteit zorgt. In de woningen is op sommige plekken de vereiste plafondhoogte niet gehaald vanwege het doorvoeren van installaties en kanalen. De eisen aan geluidsisolatie zijn vrij hoog, maar door het doos-in-doosysteem kon er toch aan voldoen. De bestaande traphekken zijn aangepast om te voldoen aan de eisen voor doorvalbeveiliging. De aantrede en optrede van de bestaande trap voldoen niet aan de huidige regels van het Bouwbesluit. Voor genoemde zaken is vrijstelling verleend.

#### **Aanbesteding en bouw**

De ontwikkelaars Woonveste en Van Straten zijn beide gelieerd aan een eigen bouwbedrijf. Gezamenlijk waren zij verantwoordelijk voor de realisatie. De betrokkenheid van de uitvoeringsdiscipline in het ontwikkelingstraject heeft ertoe bijgedragen dat in een vroegtijdig stadium voor specifieke uitvoeringsproblemen een oplossing is gevonden. Het gebouw is aan het begin van de voorlopige ontwerpfase ingemeten. Tijdens de uitvoering bleek dat het gebouw niet maatvast is. Kolommen stonden niet boven elkaar en vloeren waren soms anders uitgevoerd dan op de tekening aangegeven. Enkele kolommen waren door betonrot aangetast. Als gevolg van reparaties zijn ze uiteindelijk forsler geworden dan oorspronkelijk beoogd, met als gevolg dat de inbouwpakketten voor de woningen aangepast moesten worden. Tijdens de uitvoering bleek dat delen van de hoofd-draagconstructie niet aan de eisen van de brandweer voldeden. Dit is opgelost door secundaire constructies toe te passen. Een zichtbaar voorbeeld zijn de stalen ondersteunende constructies in de buitenschil.

#### **Oplevering, gebruik en beheer**

Zowel de architect als de ontwikkelaar en de uiteindelijke eigenaar (Vesteda Groep) zijn tevreden met het geleverde product. Zij hebben het proces als leuk en leerzaam ervaren. De onverwachte problemen hebben zowel de architect als de aannemer gedwongen om flexibel te zijn en oplossingsgericht te denken. De architect wordt nog vaak benaderd over dit project door geïnteresseerde potentiële opdrachtgevers.

#### **Reflectie**

Het pand van project Granida staat bij de Eindhovenaren bekend als het GGD-gebouw en is al vijftig jaar een beeldbepalend element in de stad. Door de transformatie van kantoor tot woningen is het beeld nog sterker geworden. De architect is bij het ontwerp uitgegaan van de bestaande structuur en heeft deze helderder gemaakt. Het oorspronkelijke gebouw dateert uit dezelfde periode als diverse Philips-gebouwen, waaronder De Witte Dame. Dit gebouw is eveneens getransformeerd en in gebruik door onder andere het Eindhoven Design Academy en de Bibliotheek. De gebouwen refereren duidelijk aan deze voor Eindhoven belangrijke periode in de geschiedenis en versterken de identiteit van de stad. Het GGD-gebouw is ingemeten in de voorbereidende fase van het project. Toch bleek in de uitvoeringsfase dat de bouwmaten afwijkend zijn van elkaar en van wat de tekening vermeldde. Zo bleken de kolommen niet allemaal boven op elkaar te staan. Er zijn ook afwijkingen gevonden in het oorspronkelijke materiaalgebruik. Toen het gebouw in de uitvoeringsfase werd gestript, bleek dat soms staal was gebruikt voor kolommen die op de tekeningen als beton staan aangegeven. Het afwijkende materiaalgebruik wordt toegeschreven aan het materialentekort na de Tweede Wereldoorlog. Er is gebruikgemaakt



[1]



[2]



[3]



[4]

[1] Overdekte trappenhal op de eerste verdieping

[2] De woonkamer en balkon in een van de appartementen

[3] Oude situatie parkeer-voorziening

[4] De woningen zijn ontsloten via een galerij



[1] Sedumdak boven het parkeerterrein

[2] Geveldetail van de voorzijde

[3] Geveldetail van de galerijen

[2]



[3]

van wat verkrijgbaar was. Samen met de afwijkende maatvoering en materialen bleken er ook kolommen te zijn aangetast door betonrot. Deze zijn opnieuw gebruikt, maar moesten versterkt worden. De architect had een inbouwpakket ontworpen voor de appartementen. Ondanks de bij aanvang verrichte inmeting zijn op appartementniveau diverse maatafwijkingen geconstateerd. Door deze bestaande maatafwijkingen en nieuwe afwijkingen die door reparaties zijn veroorzaakt, zijn aanpassingen in een laat stadium van de ontwikkeling noodzakelijk doorgevoerd. Maat- en materiaalafwijkingen hebben in dit geval veel meerwerk en onverwachte kosten veroorzaakt. Dit zijn transformatiespecifieke risico's die goed in kaart moeten worden gebracht.

#### **Bronnen**

Gesprek met Ton Kandelaars, Kandelaars Architecten, 21 oktober 2005.

Gesprek met Frank de Garde, Van Straten Bouw en Vastgoed, 9 augustus 2006.

Gesprek met Paul Dahlmans, Vesteda Project BV, 9 augustus 2006.

---

#### **Projectgegevens**

Oorspronkelijk bouwjaar 1958

Oorspronkelijke oppervlakte onbekend

Oplevering na transformatie 2005

Oppervlakte na transformatie 7.800 m<sup>2</sup> bvo

Indeling 30 woningen, van 100 tot 160 m<sup>2</sup>, met in de plint een apotheek en gezondheidscentrum

Opdrachtgever Van Straten Bouw en Vastgoed, Eindhoven; Woonveste, Mierlo

Het gebouw is overgenomen door Vesteda Groep BV, Maastricht ([www.vesteda.nl](http://www.vesteda.nl))

Ontwerp Architectenbureau Ton Kandelaars, Mierlo

Aannemer Van Straten, Eindhoven

Kostendata peildatum november 2001

Verwervingskosten € 2.000.000

Verbouwkosten € 8.400.000 (bouw- en bijkomende kosten)

Verkooprijzen verhuur door Vesteda