



# “RESPECTVOL BEHOUDEN EN OPTIMAAL EXPLOITEREN”

Het nu ruim zestigduizend inwoners tellende Zeist is ooit ontstaan rond Slot Zeist, in de zeventiende eeuw gebouwd voor Willem Adriaan van Nassau, een kleinzoon van Maurits van Oranje. Uit de achttiende eeuw stammen de gebouwen aan weerszijden van de Slotlaan - Broederplein en Zusterplein geheten. Het bezit van de Evangelische Broedergemeente wordt voor het overgrote deel verhuurd. De panden Broederplein 41-49 – tot vrij recent hoofdkwartier van Monumentenzorg – kregen in 2011 een hoogwaardige herbestemming.

EBG-bezit  
Broederplein  
Zeist  
hoogwaardig  
heringericht

In 1746 stichtten leden van de Evangelische Broedergemeente een nederzetting in de heerlijkheid, wat later die eeuw resulteerde in de bouw van twee hoefijzervormige hoven die nu het Broederplein en het Zusterplein vormen. Het in zichzelf harmonische ensemble sluit qua uitstraling aan bij het Slot Zeist en is nog altijd eigendom van de Evangelische Broedergemeente, een van oorsprong Duitse kerkelijke gemeenschap die ontstond aan het

begin van de achttiende eeuw. “Lange tijd functioneerde de Broedergemeente als zelfstandige gemeenschap binnen de heerlijkheid en later het dorp Zeist. De ongetrouwde mannen woonden in het Broederhuis op het Broederplein en de ongehuwde vrouwen in het Zusterhuis op het Zusterplein. De gezinnen woonden in de overige huizen op beide pleinen. Binnen de nederzetting waren winkels en werkplaatsen, een kerkzaal en een eigen begraafplaats, zodat wonen,



## SCHILDERWERK VAN SPECIALIST MET BOUWTEAM- HOUDING

Oostveen Meesterschilders uit Velp (Gld.) verzorgde tussen april 2011 en juni 2012 het binnenschilderwerk in de verschillende panden van de Evangelische Broedergemeente aan het Broederplein: wanden, houten plafonds, deuren, binnenkozijnen. Kortom: het complete binnenwerk. “Wij waren al in een vroeg stadium bij dit project betrokken en konden dus zowel nauwkeurig calculeren als een kwalitatieve bijdrage leveren aan de uitvoeringsorganisatie”, vertelt mededirecteur Cees Buys. “Daartoe hebben wij bijvoorbeeld een proefkamer opgezet – voor keuzes op het gebied van kleurstelling en applicatiemethoden - en zaten wij wekelijks aan in bouwvergaderingen. Dat past in onze bedrijfsfilosofie van heldere afspraken op basis van kwaliteit en investeren in relaties. De opdrachtgever weet daardoor wat hij koopt; daarnaast kunnen wij als onafhankelijke partij een goede adviesrol vervullen.” De intensieve benadering van de projectorganisatie was noodzakelijk vanwege het feit dat de Evangelische Broedergemeente in Zeist meerdere panden liet restaureren, het project gefaseerd in gang is gezet en vele aannemers en leveranciers hun planning met elkaar moesten afstemmen. “Dit project was niet zozeer inhoudelijk gecompliceerd; dat werd bereikt door de goede voorbereiding. EBG Zeist is voor ons een prachtig referentieproject.”

werken en geloven een geheel vormden”, vertelt assistent-rentmeester Hans van der Linde. “Al sinds de negentiende eeuw wordt een deel van de panden verhuurd, waarbij de EBG als eigenaar en rentmeester fungeert.”

### EERDERE RESTAURATIE

De meeste van de geschakelde panden zijn nog niet aan een casco renovatie toe, maar zijn in de laatste decennia her en der wel gerenoveerd. Anders is dat in het geval van de westvleugel van het Broederplein (Broederhuis). Dat gebouwdeel vormde bijna vier decennia lang de hoofdvesting van Monumentenzorg – nu Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en gevestigd in Amersfoort. De Rijksdienst huurde er tussen 1971 en 2009 de volledig gerenoveerde en deels herbouwde panden 41-49. Met een bijzondere reden: de textielgroothandel die de panden daarvoor in gebruik had was in 1967 getroffen door een grote brand, die zich via de houten kap verspreidde over de panden en de vleugel vrijwel geheel verwoestte. “De cascodechnische renovatie van deze panden stamt uit de jaren na de brand, waarbij het pand ter rechterzijde van het Broederhuis – nummer 49 – nieuw is gebouwd,

onder andere als bibliotheek voor Monumentenzorg”, vertelt directeur restauratieprojecten Jan Roest van Van Hooageest Architecten, het bureau dat de huidige interieurrenovatie begeleidde en coördineerde binnen bouwteam, met als doelstelling herinrichting voor hoogwaardige verhuur afgestemd op de bouwkundige identiteit.

### OMVANGRIJK PROGRAMMA

Van der Linde: “Het vertrek van Monumentenzorg in 2009 vroeg om nieuwe huurders; die vonden wij in de huisartsopleiding van het UMC Utrecht en Julius Clinical Research.” Met deze huurders werd een herinrichting ontworpen. Roest: “Het casco is na de brand al gewetensvol gerestaureerd door architect Baron van Asbeck, die ook Slot Zeist restaureerde.” Ronnie Kuiper, die als projectarchitect gezorgd heeft voor integrale eenheid: “Wat onze opdracht betreft stond vooral het installatietechnisch op peil brengen van de panden hoog op de agenda. Zaken als brandcompartimentering, het aanbrengen van liftinstallaties, ventilatiesystemen en nieuw sanitair. Het betreft met 7.000 m<sup>2</sup> een omvangrijk programma. Wij hebben bij de brandcompartimentering rekening gehouden met de karakteristieke lange gang door het hele gebouw. ▼





## TOTAAL- INSTALLATIE 'PRAKTISCH IN BOUWTEAM'

Van Dorp Installaties BV verzorgde in de panden 39-47 van het Broederplein alle installatiewerkzaamheden, een opdracht die voortkwam uit een bevredigende samenwerking met Van Hoogevest Architecten in de restauratie van Kasteel Amerongen. "Daar ging het om een complete restauratie; het terugbrengen in oude staat en het installatietechnisch op peil brengen. Aan het Broederplein troffen wij wederom een mooie uitdaging; dit keer van geheel andere aard", vertelt projectleider Pieter Bakker van de vestiging Amersfoort.

De herbestemming tot kantoor betekende niet dat de installatie minder omvangrijk was. "Integendeel. Het pakket dat wij hier geleverd hebben is te vergelijken met een nieuwbouwproject en omvat naast elektrotechnische installaties, de cv en het luchtbehandelingssysteem, de koeling, de mechanische ventilatie, de data- en de brandmeldinstallatie, alsmede de renovatie van een lift en de bouw van nieuwe installaties – een totaal van vier liften. Een duurzaam accent is gelegd met het aanbrengen van centrale lichtregeling en een gedeeltelijke uitrusting met bewegingsmelders. Ook wordt via de luchtbehandeling warmte teruggewonnen. Omdat het systeem vanuit de kap wordt aangestuurd waren verticale schachten nodig voor het complete leidingwerk; die zijn zorgvuldig geïntegreerd met het interieur. Wij hebben daartoe praktisch in bouwteamverband samengewerkt met aannemer en architect."

Voor de compartimentering zijn glazen puien aangebracht die het gangstelsel respecteren. In het hoekgebouw is een scheiding aangebracht tussen de twee huurdersruimten, maar in principe spreken wij over één in zijn geheel te exploiteren gebouw." De benodigde ruimte voor installaties werd gevonden in de houten kap, vanwaaruit het functioneren van alle kantoorruimten wordt aangestuurd. Roest: "Op deze manier hebben wij met maximaal respect voor het gebouw de broodnodige wensen en eisen vanuit opdrachtgever, huurder en regelgever kunnen uitvoeren, zodat zowel op het gebied van behoud als exploitatie een optimum wordt bereikt."

### ACADEMISCHE SETTING

Erkend restauratiebouwbedrijf Den Hoed Aannemers uit Bergambacht werd geselecteerd als hoofduitvoerder. Den Hoed verrichtte de herbestemming tussen januari en december 2011; binnen een gefaseerde ingebruikname, waardoor de huisartsopleiding al bij het begin van het academisch jaar '11-'12 aan het Broederplein terecht kon. "Bouwkundig beschouwd was dit geen

bijzonder gecompliceerde opdracht", zegt directeur Gerard Den Hoed. "Het betreft echter maatwerk voor hoogwaardige huurders. Op het gebied van materiaalkeuze heeft het stucwerk, het schilderwerk, het aanbrengen van de tussenwanden en de vloerbedekking bijzondere aandacht gehad, net als het bouwkundig mogelijk maken van de verschillende installaties. Wij hebben vrijwel alles reversibel aangebracht. Dat wil zeggen dat de inrichting maximaal kan worden aangepast voor toekomstige huurders – uiteraard met respect voor de monumentale status. Wij zijn er trots op een bijdrage te leveren aan het bijzondere erfgoed van de EBG, dat een belangrijke plaats heeft in de geschiedenis van Zeist." Van der Linde: "De Broedergemeente is blij met deze nieuwe huurders. Hun activiteiten op het gebied van gezondheidszorg, onderzoek en onderwijs passen in de traditie van de Broedergemeente, waarin onderwijs en zorg voor elkaar hoog staan aangeschreven. Onze gebouwen hebben een bijzondere uitstraling en die blijkt aantrekkelijk voor de huidige huurders. Deze renovatie biedt in zijn geheel een toekomstbestendige oplossing." ■

