

Tuin van Noord

# Van 'rijks'hotel' tot 'bajeswoning'



De oude gevangenis aan de Rotterdamse Noordsingel wordt omgebouwd tot appartementencomplex, terwijl het park eromheen eigendom wordt van de gemeente. Het project 'Tuin van Noord' is nog volop in ontwikkeling en er moeten nog zaken uitgewerkt worden, vertelt notaris Dirk van Niekerk. 'Als notaris moet je dus behoorlijk flexibel zijn.'

TEKST Tatiana Scheltema | BEELD Truus van Gog

'Beleef de historie, proef de vrijheid' is de slogan waarmee projectontwikkelaar HD Groep nieuwe bewoners aantrok voor 57 nieuwe te realiseren appartementen in de gevangenis aan de Rotterdamse Noordsingel. Dat lieten de Rotterdammers zich geen twee keer zeggen: toen de inschrijving in 2015 van start ging, ontstond een ware run op het project. Tot verbazing van projectontwikkelaar Robin Dijkgraaf van de HD Groep zelf, die afgelopen juni nog in dagblad *Trouw* zei dat hij had overwogen om de geesten uit het verleden te laten verdrijven door een daartoe begaafd persoon. Ruim 750 mensen toonden belangstelling voor een 'bajeswoning', 300 serieuze gegadigden bleven over, waarmee het project zo'n 6 keer werd overtekend.

## ESCAPE FROM ALCATRAZ

Wonen in gerenoveerde historische gebouwen is *hot*, en de Noordsingel, een van de oudste gevangenissen van Nederland, spreekt behoorlijk tot de verbeelding. Zeker tot die van notaris Dirk van Niekerk, die vanaf het prille begin in 2011 bij de 'Tuin van Noord' is betrokken. Toen hij er voor het eerst kwam, was het gebouw nog in de oorspronkelijke staat. 'In de nok van de cellenvleugels van de oude gebouwen zaten

nog stalen balustrades en wenteltrappen naar boven toe, zoals je ook in films als 'Escape From Alcatraz' ziet.'

Het complex aan de Noordsingel is voor een deel een rijksmonument en bestaat uit meerdere gebouwen: het gerechtsgebouw aan het water, het daarachter gelegen stervormige cellencomplex, een kerkje, twee villa's en het oude notariële archief. Het is het belangrijkste werk van architect Allard Pierson (1801-1870), die er zijn vernieuwende ideeën over 'cellulaire opsluiting' in verwerkte.

Tot 2012 was het gebouw in gebruik als Huis van Bewaring. Maar door de dalende criminaliteit bleef het 'rijks'hotel' steeds vaker onderbezet. In 2013 verkocht de Rijksvastgoeddienst het aan een consortium van HD Projectrealisatie en BAM Woningbouw Rotterdam, die het complex mocht gaan ontwikkelen. 'Het oorspronkelijke plan was om studentenhuisjes in de cellen te maken', vertelt Van Niekerk. Maar dat idee hebben ze moeten laten varen, omdat er ernstige problemen met de fundering bleken te zijn; waarschijnlijk heeft de extra verdieping op enkele vleugels een te zware belasting gevormd. Daardoor moest de héle fundering van die vleugels

worden vernieuwd: de daken gingen eraf, alle binnenmuren eruit, alleen de buitenmuren konden blijven staan.'

## OMWONENDEN

De fundering is niet de enige reden dat de ontwikkeling minder vlot loopt dan gepland. Het Noordsingelcomplex ligt midden in de stad, dus je hebt ook met omwonenden te maken. 'Dat het een binnenstedelijk project is, maakt het wel heel interessant', zegt Van Niekerk. 'Want de ontwikkelaar zit met veel meer partijen om tafel dan wanneer je ergens aan de rand van de stad een leeg stukje grond koopt waar nog niks op staat en waar je de infrastructuur vanaf de tekentafel kunt ontwikkelen. Je hebt toch te maken met mensen die al in de omgeving wonen.'

Al zijn die waarschijnlijk vooral blij met het project, denkt Van Niekerk. 'Het is toch iets nieuws, dat leven in de brouwerij zal brengen omdat het een woonfunctie krijgt. Bovendien komt er, los van het gewijzigde gebruik, ook een parkachtig stuk groen om het complex te liggen, wat een trekpleister zal worden voor de omgeving.'



## ‘Maar dat ís projectontwikkeling: dat je flexibel kunt zijn’

### OPENBAAR TERREIN

‘Tuin van Noord’ zal naar verwachting vooral veel bezoekers en gebruikers uit de directe omgeving trekken. ‘Dat zie je bij alle binnenstedelijke parken in Rotterdam. Kijk naar Blijdorp of het Kralingse Bos. Dat zal hier ook gebeuren.’ De belangstelling van omwonenden betekent voor zijn cliënt, de HD Groep, dan ook vooral dat zij in gesprek moet blijven met de omgeving. ‘Je moet dus inspraakavonden organiseren en zorgen dat mensen niet voor verrassingen komen te staan.’

De tuin, door de gemeente omgedoopt tot de ‘Vrouwe Justitia Hof’, waarbij de kronkelige paden ‘Het rechte pad’ zullen gaan heten, wordt openbaar terrein, vertelt Van Niekerk. En dus speelt in het gesprek met de buurt de vraag of ze ’s avonds zullen worden afgesloten of niet. ‘Die beslissing is nog niet definitief, die ligt bij de ontwikkelaar samen met de gemeente. Stel dat men straks last krijgt van overlast, dan kan het nodig zijn om de tuinen ’s avonds af te sluiten. Dan moeten er voorzieningen komen, zodat de bewoners en bezoekers wél binnen kunnen komen. Maar hoe doe je dat? De oude gevangensmuren staan er nog, dat is het probleem niet. Maar je moet wel iets regelen met sleutels en een bellentableau. Waar komt dat te hangen? Daar zijn wel ideeën over, maar die kunnen nog wijzigen. Als notaris moet ik dus bedenken

hoe we dat doen, bijvoorbeeld met betrekking tot erfdienstbaarheden. En straks, als de beslisning is genomen, hoe we dat finaliseren.’

### BALANCEERKUNST

De combinatie van een deels openbaar, deels privéterrein werpt ook andere technisch-juridische vragen op. Over het hele terrein lopen erfdienstbaarheden: leidingen in de grond, waarbij voetgangers recht van overpad moeten hebben. Ook de opstalrechten van stadsverwarmingsleverancier Eneco moeten worden gewaarborgd. Het moet allemaal juridisch worden bekeken en vastgelegd. ‘Best een kluiif, als je nog niet precies weet hoe het gaat worden en het ook nog kan veranderen’, grinnikt Van Niekerk. ‘Maar dat ís projectontwikkeling: dat je flexibel kunt zijn.’

Dat vergt wel enige balanceerkunst van de notaris. ‘Je wilt kopers in de toekomst niet opzadelen met verplichtingen waar ze nu, bij het aangaan van de overeenkomst, geen weet van hebben. In de voorfase ben je dus voortdurend aan het bedenken: wat kan er op onze weg komen? Dat leggen we zo veel mogelijk vast, mét daarbij een “afvangbepaling” voor het geval achteraf blijkt dat het toch weer anders geregeld moet worden; zodat je dat in overleg met de kopers, of met een volmacht, alsnog kunt regelen.’

### STERKE STEM

Wat wel vastligt, is dat het gebouw wordt betrokken in een appartementensplitsing. Dat lijkt logisch bij zo’n groot gebouw, maar ís het niet per se, zegt Van Niekerk. ‘Een splitsing doe je om horizontale eigendom te creëren, maar deze woningen blijven verticale eigendom. Alles boven de grond blijft van de toekomstige bewoner. We splitsen om ervoor te zorgen dat het uiterlijk van het gebouw blijft behouden. Zodat als er onderhoud moet worden gepleegd aan het gebouw, dat voor gemeenschappelijke rekening en risico van de vereniging van eigenaars kan gebeuren, en niet één bewoner kan zeggen: nu even niet. Hetzelfde geldt voor de tuin: iedereen krijgt een stukje, maar daaromheen staat een heg, die overal op dezelfde lengte moet worden geknipt. Het voordeel is ook dat je als vereniging toch wel een redelijk sterke stem hebt, ook in gesprek met de gemeente, over wat er gebeurt met het park eromheen. En over de toegang ertoe.’ ■