GEMEENTE
Gulpen-Wittem

# Ontwikkelingsplan Sophianum

## *Van wens naar realiteit*




Versie 20 januari 2022 ten behoeve van raadsvergadering 23 februari 2022

Opstellers: UrbanBlue | FWP architectuur | 4THECITY

**Verantwoording**

Dit Ontwikkelingsplan Sophianum is in opdracht van de gemeente Gulpen-Wittem opgesteld door Urban Blue, FWP Architectuur en 4THECITY.

Het plan is tot stand gekomen met de input van de gemeente, Stichting het Durpshoes en alle verenigingen van Nijswiller en andere stakeholders.

Als onderbouwing voor dit Ontwikkelingsplan zijn deelstudies uitgevoerd op het gebied van landschapsontwerp, architectuur, constructies, installatie- en energieconcepten, circulariteit, fiscaliteit en bouwkosten. Deze studies maken deel uit van een Informatiedossier dat desgevraagd kan worden ingezien.

Daar waar dit nodig was zijn keuzes gemaakt omwille van de kwaliteit, duurzaamheid, haalbaarheid, voortgang en uitvoerbaarheid. Deze keuzes zijn door de stuurgroep gemaakt met het doel voor ogen om te komen tot een bruisende, vitale, duurzame en flexibele ontwikkeling die door haar gebruikers langjarig zal worden gewaardeerd.

Gulpen–Wittem, 4 januari 2022

UrbanBlue | FWP architectuur | 4THECITY

# Inhoud

1 Inleiding ..... 5
1.1 Aanleiding ..... 5
1.2 Opbouw ..... 6
2 Visie: het toekomstperspectief ..... 7
3 Het ruimtelijk functioneel programma ..... 11
3.1 Inleiding ..... 11
3.2 De betrokken partijen ..... 12
3.3 Het overall ruimtelijk-functioneel concept ..... 16
3.4 De buurtfunctie ..... 19
3.4.1 Het dorpshuis ..... 19
3.4.2 Het restaurant / flexcafé ..... 21
3.4.3 De buurtwinkel ..... 23
3.4.4 Flexibel personeel ..... 24
3.5 Wonen in het groen ..... 24
3.5.1 Inleiding ..... 24
3.5.2 Woonappartementen ..... 24
3.5.3 Groepswoning ..... 27
3.6 Toerisme en recreatie ..... 27
4 Het structuurontwerp ..... 29
4.1 Inleiding ..... 29
4.2 Ontwerpuitgangspunten ..... 29
4.3 Architectonisch structuurontwerp per deelgebied ..... 30
4.4 Onzekerheden ..... 33
5 Duurzaam en groen ..... 34
5.1 Groene uitstraling en beleving ..... 34
5.2 Circulair bouwen ..... 34
5.3 Energieneutraal bouwen ..... 35
5.4 Landschap en infra ..... 36
5.5 Duurzame gebruiksfase ..... 37
6 Businesscase op hoofdlijnen ..... 38
6.1 Gemeente uitgangspunten ..... 38
6.2 Eigendomssituatie nu en in de toekomst ..... 38

6.3 Globale kostenopzet herontwikkeling....39
6.4 Gemeentelijke investeringskosten en opbrengsten....41
6.5 Onderverdeling kosten beheer en onderhoud....42
6.6 Doorrekening naar huurlasten....42
6.7 BTW en Fiscaliteit....43
6.8 Onrendabele top....43
6.9 Subsidies....43
7 Vervolgstappen en planning....44
7.1 Doorontwikkeling project....44
7.2 Varianten en keuzes....44
7.3 Planning op hoofdlijnen....45
7.4 Vervolg van het project....45
7.5 Kansen en bedreigingen....46
Bijlage 1 Projectorganisatie....47
Bijlage 2 Lijst met betrokken partijen en potentiële projectpartners....48
Bijlage 3 Uitwerking Ontwerp en Contractfase....49

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De leefbaarheid van de kern Nijswiller staat onder druk. Aan de ene kant is er een rijk verenigingsleven en zijn er volop activiteiten binnen de kern. Aan de andere kant zijn er weinig tot geen centrale voorzieningen en faciliteiten die ‘de kern bij elkaar houden’ en uitnodigen tot bekende en verrassende ontmoetingen.

De afgelopen jaren is het leegstaande Sophianum gebruikt door verschillende verenigingen om activiteiten daar uit te voeren. In tijdelijkheid, met in gedachten de aanname dat het gebouw zou gaan worden herontwikkeld, op basis van een unaniem aangenomen voorstel in de raad van 31 januari 2019. De afgelopen twee jaar is door de gemeente het plan opgevat om bij de herontwikkeling van het Nieuwe Sophianum de buurtactiviteiten en verenigingen een belangrijke plek te geven in de herontwikkeling. Niet eenvoudig, gezien het brede pallet aan verenigingen dat aanwezig is binnen de kern Nijswiller.

Stichting het Durpshoes heeft zelf een onderzoek laten uitvoeren waarin verschillende locaties zijn afgewogen en de locatie Sophianum als de meest geschikte locatie naar voren kwam. Tegelijkertijd bleek uit een verkennende studie van de gemeente dat een herontwikkeling van de locatie wel eens goed samen zou kunnen gaan met de plannen die Stichting het Durpshoes heeft om te komen tot een bestendige toekomst van de verengingsactiviteiten. In de verkennende studie is geconcludeerd dat op basis van een combinatie van 3 concepten (het buurtfunctie concept, een toeristisch recreatief concept en een woonconcept) er een haalbare ontwikkeling tot stand zou kunnen komen.

In de raadsvergadering van 31 januari 2019 werd aan het College bij unaniem aangenomen motie, in het kort samengevat, de opdracht gegeven op zoek te gaan naar een duurzame invulling van het voormalige schoolgebouw Sophianum te Nijswiller. Het College heeft deze opdracht vertaald in een ontwikkelingsvisie. Een visie die een kader c.q. contouren biedt voor een kwalitatieve en duurzame invulling van het voormalige schoolgebouw en daarenboven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het omliggende gebied, de leefbaarheid en het verenigingsleven van de kern Nijswiller. Deze ontwikkelingsvisie werd op 22 april 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeenteraad heeft ook op 22 april besloten een krediet beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking van de drie leidende concepten uit de ontwikkelingsvisie voormalig Sophianum Nijswiller naar een ontwikkelingsplan. Het ontwikkelingsplan bevat een nadere uitwerking van het ruimtelijk programma, een structuurontwerp/vlekkenplan en duurzaamheidsambities. Deze vormen de basis van de businesscase.  Het plan is een belangrijke tussenstap op weg naar de definitieve herontwikkeling van het Sophianum.

Het ruimtelijk-functioneel programma is in de loop van deze fase verschillende keren aangepast. Zo was er lange tijd sprake van het incorporeren van een kantoorfunctie, maar hier is door de uitvoerende partij uiteindelijk toch niet voor gekozen. Binnen het woonprogramma hebben zich ook verschuivingen voorgedaan. Eerst was de focus vooral op sociale huur, in een later stadium is besloten meer in te zetten op een mix waarbij ook middenhuur en koop zijn opgenomen, Dit omdat marktstudies hiertoe de aanleiding gaven. Deze ontwikkelingen in het programma horen bij deze fase in het proces en zullen pas aan het eind van de volgende fase neerslaan in een definitief programma wanneer de contracten met marktpartijen worden gesloten.

## 1.2 Opbouw

In hoofdstuk 2 wordt het toekomstperspectief geschetst hoe de ontwikkeling er uit zou kunnen gaan zien wanneer het Nieuwe Sophianum in Nijswiller gereed is. Het is een kijkje in de toekomst van zeg maar het jaar 2026.

Een belangrijk onderdeel wordt uiteraard gevormd door de functies en de gebruikers die in het gebouw gaan komen. Om welke functies en beoogde gebruikers het gaat en hoe deze functies zich tot elkaar verhouden wordt uitgewerkt in hoofdstuk 3.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een stevige aanzet gegeven voor het ontwerp. Het is nog een structuurontwerp, maar geeft al een goed inzicht in de vormgeving, verdeling van functies over het gebied en de architectonische richtingen die worden voorgesteld.

De gemeente wil van deze ontwikkeling een voorbeeldproject maken op het gebied van duurzaamheid en groen in de bebouwde omgeving, passend bij het Limburgse landschap. De wijze waarop hiermee omgegaan kan worden, wordt uitgewerkt in hoofdstuk 5.

Bij de herontwikkeling van het Sophianum is gekozen voor een opzet waarin verschillende partijen nadat de definitieve haalbaarheid is bepaald, met elkaar moeten gaan samenwerken bij zowel de ontwikkeling, het eigendom als in de gebruiksfase. Dat maakt het project complex en uitdagend. Er is een businesscase op hoofdlijnen ontwikkeld die wordt toegelicht in hoofdstuk 6.

Het afsluitende hoofdstuk 7 gaat in op planning die wordt voorgesteld voor de herontwikkeling van het voormalige Sophianum. Deze herontwikkeling kan op verschillende manieren worden opgepakt. De varianten worden met hun voor- en nadelen toegelicht en de voorkeursvariant wordt nader uitgewerkt.

# 2 Visie: het toekomstperspectief

***In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van het Nieuwe Sophianum in 2026. Het geeft een doorkijk naar hoe de locatie kan zijn doorontwikkeld wanneer het Ontwikkelingsplan wordt geïmplementeerd. Een doorkijk met ambitie, maar ook één die aangeeft waar de kansen liggen en wat er bereikt kan worden wanneer alle betrokken stakeholders er samen de schouders onder zetten. Dit kijkje in de toekomst is op te vatten als een wensbeeld, echter geenszins als een definitieve voorstelling. Er worden sfeerbeelden toegevoegd om de ambities te illustreren. Vanaf nu tot en met de realisatie kunnen en zullen op onderdelen best nog zaken wijzigen. Dergelijke processen vergen tijd en gaandeweg de rit kunnen inzichten ontstaan die nu nog niet te overzien zijn, maar wel noodzakelijk om straks door te voeren.***

### De kern Nijswiller heeft haar buurtfunctie

Het Nieuwe Sophianum heeft een belangrijke plek ingenomen in het leven van veel inwoners van Nijswiller. Het verenigingsleven heeft een plaats gekregen om elkaar te moeten, om te repeteren en te spelen. De buurtfunctie, met hierbinnen het dorpshuis voor de kern Nieswiller, restaurant en de buurtwinkel, is voor de omgeving het kloppend hart geworden. Niet alleen verenigingen, maar ook andere organisaties ontmoeten elkaar regelmatig. Formele en informele bijeenkomsten wisselen elkaar af.

Er zijn ook optredens of exposities van lokale of regionale kunstenaars. Grotere feesten zoals het carnaval worden gevierd in het nieuwe gebouw. Er is een goede samenwerking ontstaan met de overall exploitant van het dorpshuis- en horecaconcept. Deze zorgt ervoor dat het gebouw vaak open is, ook wanneer de verenigingen het gebouw niet nodig hebben. Hierdoor is er overdag en ‘s avonds altijd iets te doen in en rond de gebouwen. Met het Nieuwe Sophianum heeft de kern Nijswiller het ‘club- en buurthuis’ gekregen waar op zij had gehoopt. Het is een buurthuis voor jong en oud. Doordat het restaurant ook vaak overdag is geopend en mogelijkheden biedt voor flexwerken, gebruiken ook startende ondernemers en zzp-ers de locatie als een inspirerende aanlandplek om te werken.





### De streek in de buurt

Naast de dorpshuisentree is als onderdeel van de buurtfunctie een kleinschalige buurtwinkel gevestigd, voor een deel gerund door personeel met een afstand tot de arbeidsmarkt. De mensen die er werken hebben hart voor de zaak, komen allemaal uit de regio en zien het voormalige Sophianum ook echt als hun plek. De buurtwinkel biedt een beperkt aantal dagelijkse producten aan, maar vooral ook streekproducten en andere producten die ook gewild zijn bij dagjesmensen en toeristen die de locatie bezoeken. Door de aanwezigheid van de winkel wordt het restaurant beter bezocht en vice versa. De winkel draagt bij aan een stukje sfeer op de locatie. De winkel is geen echte supermarkt, maar vooral een ontmoetingspunt voor de inwoners van Nijswiller die er komen voor de kleine dagelijkse boodschappen.






**Bijenkorf met dynamiek en warmte**

Doel was om een plek te creëren die als thuis voelt en die warmte uitstraalt. Door het gebruik van warme materialen, hout en groen, passen de gebouwen bij hun omgeving en past het interieur bij haar gebruikers. De inwoners van Nijswiller voelen zich te gast en thuis tegelijk. Dit geldt ook voor de toeristen en dagjesmensen die de locatie bezoeken. Tussen de inwoners van Nijswiller en de gasten van het restaurant en de logiesfunctie ontstaan soms leuke gesprekken. Er wordt gemoedelijk ‘gemengd’ in het restaurant. Er zijn in het restaurant geen gescheiden onderdelen voor de buurt en de toeristen. Door deze menging is een unieke sfeer ontstaan die beide groepen waarderen.





**Een gewilde woonplek**

Het Nieuwe Sophianum is de woonplek geworden van verschillende starters, doorstromers en senioren op de woningmarkt. Ze komen voor een groot deel uit Nijswiller en voor het overige uit de regio. Door de bijzondere woonkwaliteit was de animo voor de appartementen en woningen groot. De woningen vormen een aanvulling op het bestaande woningaanbod en hebben ervoor gezorgd dat de doorstroming op de plaatselijke woningmarkt op gang is gekomen. De bewoners zien het wonen op deze plek als een lot uit de loterij. Wie wil er niet op een van de mooiste plekjes van Nederland wonen.

Een deel van het personeel van de buurtfunctie woont op de locatie in een wisselende samenstelling in de groepswoning op de bovenste verdieping van het hoofdgebouw. Ze doen ervaring op met werken in het complex en met deze ervaring krijgen ze weer een volwaardige plek in de maatschappij en komen ze bijvoorbeeld terecht in andere horecagelegenheden in de regio. Met hun aanwezigheid zorgen ze ook voor een stukje sociale veiligheid.





## Hotspot voor natuurtoerisme

De Bed & Breakfast kamers van het Nieuwe Sophianum zijn een groot deel van het jaar bezet. In het voorjaar, de zomer en het vroege najaar veelal met toeristen, maar in het laagseizoen ook met groepen van bedrijven die een unieke locatie hebben gevonden voor team building en inspiratiesessies.
De toeristen en dagjesmensen gebruiken de locatie als uitvalsbasis voor wandel- en fiets toerisme, of om er gewoon even lekker uit te zijn. De locatie voegt iets moois en extra's toe aan het toeristisch recreatieve product van de gemeente en van de regio. Hier profiteren meerdere economische sectoren van.

In de buurtwinkel is niet alleen plek ingeruimd voor streekproducten en leuke duurzame souvenirs. Er zijn ook infopunten ingericht van bijvoorbeeld CittaSlow. De gemeente maakt met het CittaSlow informatiepunt inzichtelijk wat zij binnen de gemeente allemaal doet op het gebied van de leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit.





## Symbiose van maatschappelijk en sociaal

Met het creëren van banen voor inwoners uit de regio met een afstand tot de arbeidsmarkt heeft de gemeente haar rol opgepakt om deze kwetsbare doelgroepen op weg te helpen. Samen met een aantal regio gemeenten zijn afspraken gemaakt, waardoor er niet alleen inwoners uit de gemeente Gulpen-Wittem kunnen worden geholpen, maar ook uit de naastgelegen gemeenten.

Voor de gemeente is op dit vlak de ontwikkeling van het Nieuwe Sophianum ook een belangrijk project geworden. De medewerkers van het buurtfunctie concept hebben het goed naar hun zin, de integratie met Nijswiller is goed verlopen en de kern Nijswiller is erg blij met de dagelijkse openstelling van haar dorpshuis.







## Een duurzaam voorbeeld

Het Nieuwe Sophianum is het duurzame gebouw geworden wat de gemeente wilde. Dat viel nog niet mee. Door de stijgende bouwkosten kwam de haalbaarheid flink onder druk te staan. Door goede samenwerking tussen alle investerende partijen, de bouwende partij en de adviseurs is het maximale

eruit gehaald. Enkele subsidies hebben de haalbaarheid op onderdelen, zoals energie en circulaire economie, verbeterd. Door dit extra financiële zetje in de rug kon de lat net weer wat hoger worden gelegd. Van het gebouw dat is blijven staan heeft het betonnen casco een tweede leven gekregen.

Van de gesloopte materialen is een deel op de locatie hergebruikt. Ook zijn er circulaire materialen van andere locaties weer toegepast in de bouw. Er is gekozen voor een dakcombinatie van groen en panelen. De gebouwen gaan zo van bovenaf gezien mooi in het landschap op, maar de panelen leveren ook voldoende energie om de gebouwen energieneutraal te maken.





# 3 Het ruimtelijk functioneel programma

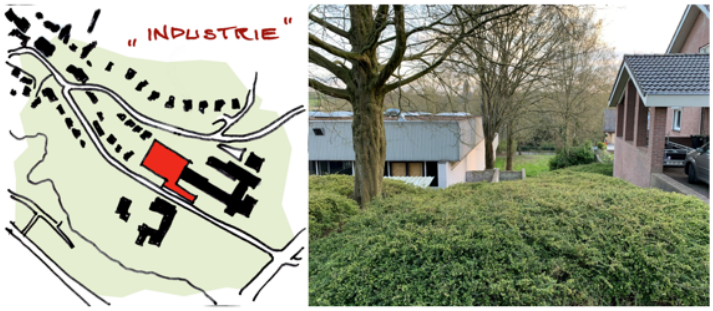
*In dit hoofdstuk worden impressies en eerste ontwerpen getoond. Deze beelden zijn in deze fase illustratief en geven de mogelijkheden weer die er zijn bij de herontwikkeling. In de volgende fase worden de beelden concreter en bieden deze meer zekerheid m.b.t. de realisatie.*

## 3.1 Inleiding

In de fase waarin de ontwikkelingsvisie met betrekking tot de herontwikkeling van het Sophianum is opgesteld en vastgesteld door de raad, is gekeken welke gebouwonderdelen zouden kunnen blijven staan en welke beter zouden kunnen worden gesloopt. Hierbij is gekeken naar de ruimtelijke, architectonische en functionele aspecten. Er is op basis van de uitgangssituatie (figuur linksboven), een drietal ruimtelijke knelpunten gesignaleerd (rechtsboven en links- en rechtsonder) die in dit overzicht worden weergegeven:



A. Kasteel en hoeve : landgoed, solitair
B. Dorp : fijnmazigheid en openheid
C. Sophianum : terrasvormige interactie met helling




- Fijnmazige wonen naast “industrieterrein”
- Zicht vanaf Hofstraat op “industrieel” dak



Klaslokaalvleugel dringt zich respectloos op aan hoeve

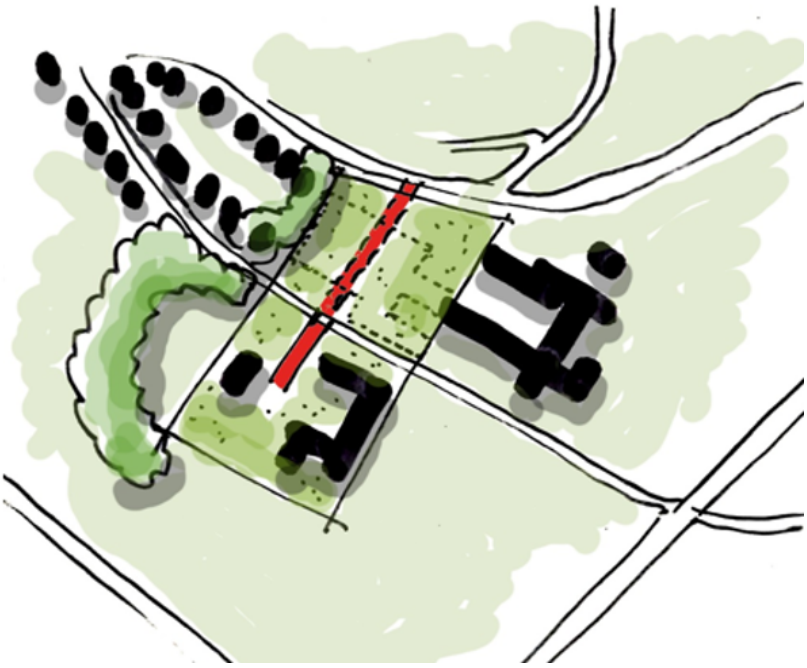


- Landschappelijk zwakke inpassing van latere nieuwbouw van sporthal en fietsenstalling
- Landschappelijke fout destijds verborgen door scherm van groen

Daarnaast is op basis van oude tekeningen van Nijswiller ontdekt dat in vroeger tijden naar het kasteel en de hoeve een toegangsweg liep. Deze laan kruiste met de Kolmonderstraat en liep door naar de Hofstraat. Deze weg zou in de vorm van een kasteellaan terug kunnen komen.
Dit element geeft kwaliteit en versterkt de historische importantie van het kasteel en de hoeve en biedt kansen voor een mooie landschappelijke inrichting.




Op basis van deze studies wordt de bebouwing aan de westkant van het Sophianum (de meer industrieel uitziende klaslokalen) die conflicteert met zowel de dorpskern als met het kasteel en de hoeve, gesloopt. Dit geldt ook voor de tweede gymzaal die van erg matige kwaliteit is en zich bevindt in een grote afgegraven ruimte 'in' de heuvel aan de noordoostzijde. Tevens wordt de laan richting het kasteel en de hoeve in de vrijgekomen ruimte van het gesloopte westelijke deel teruggebracht.
Hierdoor ontstaat een nieuwe uitgangssituatie voor de planvorming die op de hiernaast gepresenteerde schets wordt weergegeven.



Bij de uitwerking van de plannen worden het kasteel en de hoeve ruimtelijk zo veel als mogelijk betrokken. De eigenaren van Hoeve en Kasteel zijn betrokken geraakt bij de herontwikkeling en zien het belang van een gebiedsontwikkeling inclusief positionering en (her)ontwikkeling van hun eigendom. Voor de herontwikkeling van het Nieuwe Sophianum is een bestemmingsplanwijziging benodigd. Hierin zouden een mogelijk gewenste aangepaste bestemming voor het kasteel en de hoeve kunnen worden meegenomen.

## 3.2 De betrokken partijen

Gedurende de ontwikkelingsfase van het plan is met meerdere partijen gesproken over eventuele interesse om op welke wijze dan ook onderdeel uit te maken van de herontwikkeling van het Sophianum. Zie voor een compleet overzicht Bijlage 2.
Er hebben zich veel partijen gemeld. Hierbij kan een onderscheid worden gemaakt in de volgende categorieën:

- Investeerders;
- Ontwikkelaars;
- Bouwers;

- Kopers van een deelgebied;
- Potentiële huurders;
- Exploitanten.

De gemeente heeft een afwegingskader opgesteld op basis waarvan een selectie is gemaakt van partijen met wie de gemeente op dit moment samenwerkt bij de ontwikkeling van het Nieuwe Sophianum. Er kunnen in een later stadium nog steeds andere partijen aanhaken, of wanneer partijen afhaken, andere partijen instappen.

Bij de selectie van partijen heeft de gemeente onder meer gekeken of de partijen een regionale verbondenheid hebben, of partijen onderscheidend en vooral in onderlinge samenhang kunnen bijdragen aan de drie hoofdlijnen ***buurt, toeristisch-recreatief*** en ***wonen***, of de betrokken partijen kunnen mee investeren dan wel qua huur kunnen bijdragen aan de businesscase en uiteraard of deze partijen naar verwachting een goede samenwerking kunnen aangaan met Stichting Durpshoes Nieswieler. Deze laatste partij is vanaf het begin meegenomen in de conceptontwikkeling en in de keuzes die er gedurende de ontwikkeling van het plan zijn gemaakt. Meer over Stichting Durpshoes Nieswieler valt er te lezen in paragraaf 3.4.

Op basis van de verschillende selectiecriteria, is de gemeente gekomen tot de volgende partijen die deel uitmaken van dit Ontwikkelingsplan:

1. **Stichting Durpshoes Nieswieler**
2. **Porthos (**organisatie die zich richt op het begeleiden van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt naar trots en werk)
3. **Gemeente Gulpen-Wittem**
4. **Brandweer Zuid-Limburg**

In eerste instantie was ook Krijtland Wonen betrokken voor de invulling van een woonprogramma. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor een kantoorfunctie voor Krijtland verkend. Echter, als gevolg van een gewijzigd programma (geen kantoren meer voor Krijtland Wonen) en een zeer recent arrest van de Hoge Raad met betrekking tot het geven van gelijke kansen aan de markt, is in overleg besloten dat Krijtland Wonen op dit moment geen deel uitmaakt van de huidige partijen. In de volgende fase zal een uitvraag en selectie naar (een) woningbouwpartner(s) plaatsvinden.

Het project bevindt zich momenteel bevindt in de ontwikkelingsfase. In het verdere vervolg van de ontwikkeling (ontwerp- en contractfase) zal met deze partijen gewerkt worden aan bindende contractuele afspraken die dan geformuleerd en vastgelegd worden in een Samenwerkingsovereenkomst. Hierbij zullen ook één of meerdere partijen worden betrokken die het woningbouwprogramma gaan ontwikkelen en realiseren. Het kan gebeuren dat tijdens de nadere detaillering en uitwerking een partij ervoor kiest niet verder te willen c.q. te kunnen participeren in de herontwikkeling van het Sophianum. Mocht binnen de samenwerking een partij stoppen, dan wordt direct overgeschakeld naar een andere partij of wordt gezocht naar een andere invulling van een vrijgevallen onderdeel (het kralensnoerprincipe: er zijn meerdere functies die elkaar binnen het Sophianumproject kunnen versterken – er kan een kraal door een andere kraal, wellicht verschillend van kleur, worden vervangen).
De Brandweer Zuid-Limburg heeft een kazerne aan de Hofstraat in Nijswiller en maakt daarmee deel uit van deze ontwikkelingslocatie. De kazerne blijft ook in de toekomst op deze locatie gehandhaafd en zal qua gebouw in eerste instantie ongewijzigd blijven. Om deze reden zal bij de uitwerking van de ontwikkeling niet in detail op dit gebouwonderdeel worden ingegaan. Wel zal in de volgende fase de

Brandweer nauw worden betrokken, vooral daar waar het gaat om een optimale ontsluiting van de kazerne.

Deze partijen onderschrijven de ingezette koers met dit Ontwikkelingsplan en willen samen met de gemeente de volgende stappen zetten richting realisatie. Onderstaand een wat uitgebreidere introductie van deze partners en hun rol in het project. Hierin wordt soms al verwezen naar de functies, die in de komende hoofdstukken nader worden uitgewerkt:

## Stichting Durpshoes Nieswieler

**Omschrijving organisatie**
De Stichting Durpshoes Nieswieler treedt op namens de verenigingen en inwoners om de belangen van de inwoners en verenigingen van Nijswiller te behartigen. Denk hierbij aan de functie van Durpshoes (ligging, invulling, etc., gericht op het belang en voortbestaan van de verenigingen). Daarnaast is het kernoverleg van Nijswiller ook intensief betrokken als ontwikkelpartner bij de totstandkoming van het ontwikkelplan en de businesscase.
Dit heeft geleid tot aanscherping en verbetering van de plannen. Draagvlak vanuit de bevolking en een ontwikkeling van onderop is een zeer belangrijke pijler, omdat de ontwikkeling van het Nieuwe Sophianum het dorp weer een nieuw hart kan geven, maar deze ontwikkeling ook bij het dorp moet passen.

Stichting Durpshoes Nieswieler en het Kernoverleg trekken hierin samen op, verzorgen de communicatie, onderhouden contacten met ondernemers en inwoners, maar ook met raadsleden, burgerraadsleden en het college en iedereen die een constructieve bijdrage kan (gaan) leveren aan een herontwikkeling waar het dorp beter van wordt. De door de stichting georganiseerde inloopdag van zaterdag 2 oktober 2021 is een goed voorbeeld van het gezamenlijk optreden, maar dat geldt ook voor de organisatie van avonden voor verenigingen, ondernemers en inwoners.

Stichting Durpshoes Nieswieler treedt bij deze ontwikkeling op namens de verenigingen in Nijswiller en omgeving. Het gaat hierbij om de volgende verenigingen:

- Harmonie Excelsior Nijswiller
- Carnavalsvereniging CV De Baagratte
- Postduivenvereniging Union
- Bejaardensoos Nijswiller
- Kerkelijk Zangkoor St. Caecilia
- Heemkunde Vereniging “Wilra Sancti Dionysii”
- Kerkbestuur St. Dyonysiusparochie
- Kernoverleg Nijswiller
- Zonnebloem afdeling Nijswiller
- Gymclub
- Dierenvoedselbank

**Rol en inhoudelijke betrokkenheid**
Stichting Durpshoes Nieswieler wordt een belangrijke huurder van de voorzieningen in de buurtfunctie. De verenigingen zullen allen deze ruimten gaan gebruiken. Daarnaast krijgt de Stichting een nader overeen te komen aantal dagen per jaar de beschikking over het gehele dorpshuis met restaurant, bijvoorbeeld tijdens aan carnaval gerelateerde feestelijkheden.

In de afgelopen periode is het leegstandsbeheer van het voormalig Sophianum overgedragen aan Stichting Durpshoes Nieswieler. Daarnaast is de voormalige voetbalkantine en voetbalweide in eigendom terug geleverd aan de gemeente Gulpen-Wittem, die op haar beurt het beheer in handen heeft gegeven van Stichting Durpshoes Nieswieler. De voormalige kantine van de voetbalclub zal als buurthuisvoorziening blijven dienen totdat het Sophianum gereed is. Daarna wordt een andere bestemming gezocht voor de kantine.
Daarnaast heeft de Stichting haar praktische en historische kennis van het voormalig Sophianum ingebracht in de plannen.

Kernoverleg Nijswiller heeft voorstellen gedaan voor andere thema's die wel rechtstreeks verband houden met de herontwikkeling van het gebouw en het gebied. Het gaat namelijk niet alleen over een gebouwontwikkeling. Alle betrokkenen hebben belang bij een kwalitatieve gebiedsontwikkeling om zo Nijswiller aantrekkelijk en vitaal mogelijk te houden. Een speeltuin is ook een onderdeel van de herontwikkeling van het Sophianum en krijgt een plek in het groene middengebied tussen het Sophianum en de bestaande kern van Nijswiller.
Een Tiny Forest ligt in het verschiet in de bosschages aan de noordoostzijde van het Sophianum. De verkeersregulatie heeft nu al alle aandacht, net zozeer als infrastructurele kwesties, zaken op het terrein van veiligheid, maar ook op het gebied van onderhoud en beheer.

**Juridisch-financiële betrokkenheid**
Stichting Durpshoes Nieswieler wordt huurder van de ruimten die er speciaal zijn voor het verenigingsleven. Daarnaast krijgt zij het recht op medegebruik van de andere ruimten. Zij wordt huurder bij Porthos. In de overeenkomsten zullen eveneens de huurafspraken tussen Porthos en Stichting Durpshoes Nieswieler worden vastgelegd. Dit op een zodanige wijze dat Stichting Durpshoes Nieswieler voor een langjarige (niet eindigende) periode zekerheid heeft over haar rol, mogelijkheden en financiële betalingen.

## Coöperatie Porthos

**Omschrijving organisatie**
Porthos richt zich op het begeleiden van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt naar trots en werk. Hierbij wil Porthos voorzien in zowel een stabiele woon- als werksituatie. Een integrale aanpak die is gericht op een duurzame en perspectiefvolle toekomst voor deze doelgroep. Het gaat hierbij om het vergroten van kansen op werk, inkomen, gezondheid, zelfontplooiing en onderwijs. Met haar aanpak levert Porthos forse besparingen op ten opzichte van de traditionele manier van financieren en organiseren van ondersteuning voor deze doelgroep. Porthos is hierbij zelf verantwoordelijk voor het aantrekken en plaatsen van cliënten. De doelgroep bestaat uit kwetsbare jongeren, statushouders, kwetsbare ouderen, dak- en thuislozen en vrouwen in vrouwenopvang. Voor dit concept wordt voor het financieren en organiseren een samenwerking gezocht met de gemeenten Vaals, Simpelveld, Gulpen-Wittem en het overige Heuvelland. Porthos heeft met deze aanpak veel ervaring opgedaan in o.a. Maastricht.

**Rol en inhoudelijke betrokkenheid**
Porthos richt in het Nieuwe Sophianum werkplaatsen in waar de cliënten rondom diverse ambachten in een aantrekkelijke omgeving met leermeesters, lokale MKB-bedrijven en begeleiders van Porthos, hun talenten en passie kunnen ontwikkelen. Er zullen diverse afdelingen komen op bijvoorbeeld het gebied van hout en staal en fietsfabricage. Daarnaast voorziet Porthos in werkplekken binnen de sector horeca en hospitality. Zowel binnen de bereiding en service van de

horeca op locatie, als binnen de hospitality van de B & B op locatie en de buurtwinkel, ontstaan op diverse terreinen mooie kansen voor de cliënten van Porthos om kennis en ervaring op te doen. Tenslotte gaat Porthos een rol spelen in de aanleg en het beheer en onderhoud van groen op de locatie, waarbij haar cliënten worden begeleid door een professioneel groenbedrijf. Van bijzonder belang is de inrichting en exploitatie van de groenten- en kruidentuin waarvan de opbrengst gebruikt gaat worden in eigen keuken. Hier liggen mooie kansen voor samenwerking met IVN en Nationaal Landschap Zuid Limburg. Voor deze ontwikkeling gaat Porthos samenwerken met lokale MKB bedrijven en verschillende onderwijsinstellingen. In totaal wil Porthos binnen het Nieuwe Sophianum voorzien in ongeveer 40 leerwerkplekken. Porthos kan flexibel en efficiënt inspelen op de vraag van de markt. Momenteel is er bijvoorbeeld een drastisch tekort aan Horecapersoneel en Porthos kan in die behoefte, via haar opleidings- en toeleidingsprogramma's, voorzien.

**Juridisch-financiële betrokkenheid**
Porthos wordt, na gebleken definitieve haalbaarheid, ontwikkelingspartner. Hierbij wordt Porthos verantwoordelijk voor de overall exploitatie van de buurtfunctie, de groepswoning en de werkplaatsen. De wijze waarop dit wordt vormgegeven wordt nader toegelicht in hoofdstuk 6
Porthos krijgt ook een rol bij de ontwikkeling van de gebouwen en de terreinaanleg middels het leveren van leerwerkplekken voor haar cliënten. Porthos krijgt een rol in het beheer en onderhoud van het terrein. Daarnaast kan zij samen met eigenaren van de woongebouwen het beheer en onderhoud van de gebouwen oppakken.

Voor de ruimten binnen de buurtfunctie waarvan Stichting Durpshoes Nieswieler gebruik maakt wordt een huurafspraak gemaakt. Hierbij geldt dat niet de gehele huur van deze ruimten hoeft te worden vergoed. Porthos kan namelijk deze ruimten voor een deel ook inzetten en gebruiken/verhuren op momenten dat Stichting Durpshoes Nieswieler deze ruimten niet nodig heeft voor het verenigingsleven.

**Brandweer Zuid-Limburg**

**Omschrijving organisatie**
Brandweer Zuid-Limburg staat voor het redden van mens en dier, en het voorkomen en bestrijden van brand en het verlenen van hulp bij ongevallen. Vanuit 26 kazernes werkt Brandweer Zuid-Limburg voor 16 gemeenten in een verzorgingsgebied met circa 660.000 inwoners. Er werken ongeveer 800 mensen, waaronder 550 vrijwilligers

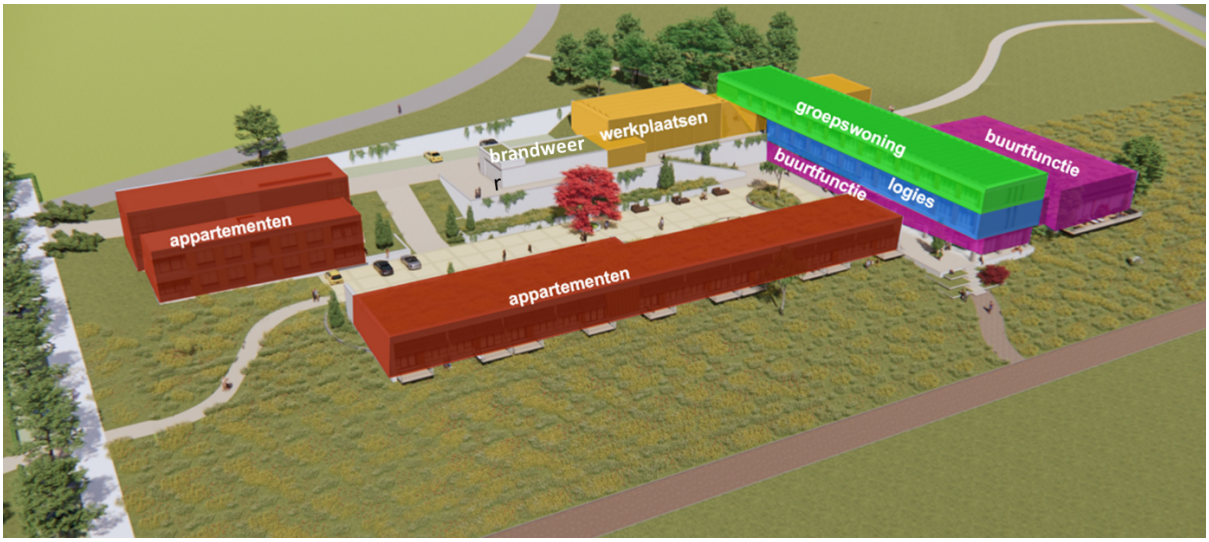
**Rol en inhoudelijke betrokkenheid**
Aan de Hofstraat in Nijswiller bemenst de Brandweer Zuid-Limburg een kazerne met permanente bezetting. Vooral gericht op het snel kunnen uitrukken en ter plekke van het incident de eerste noodzakelijke handelingen te doen. De kazerne maakt onlosmakelijk deel uit van het voormalige Sophianum en zal dit ook blijven doen tijdens en na de herontwikkeling.

## 3.3 Het overall ruimtelijk-functioneel concept

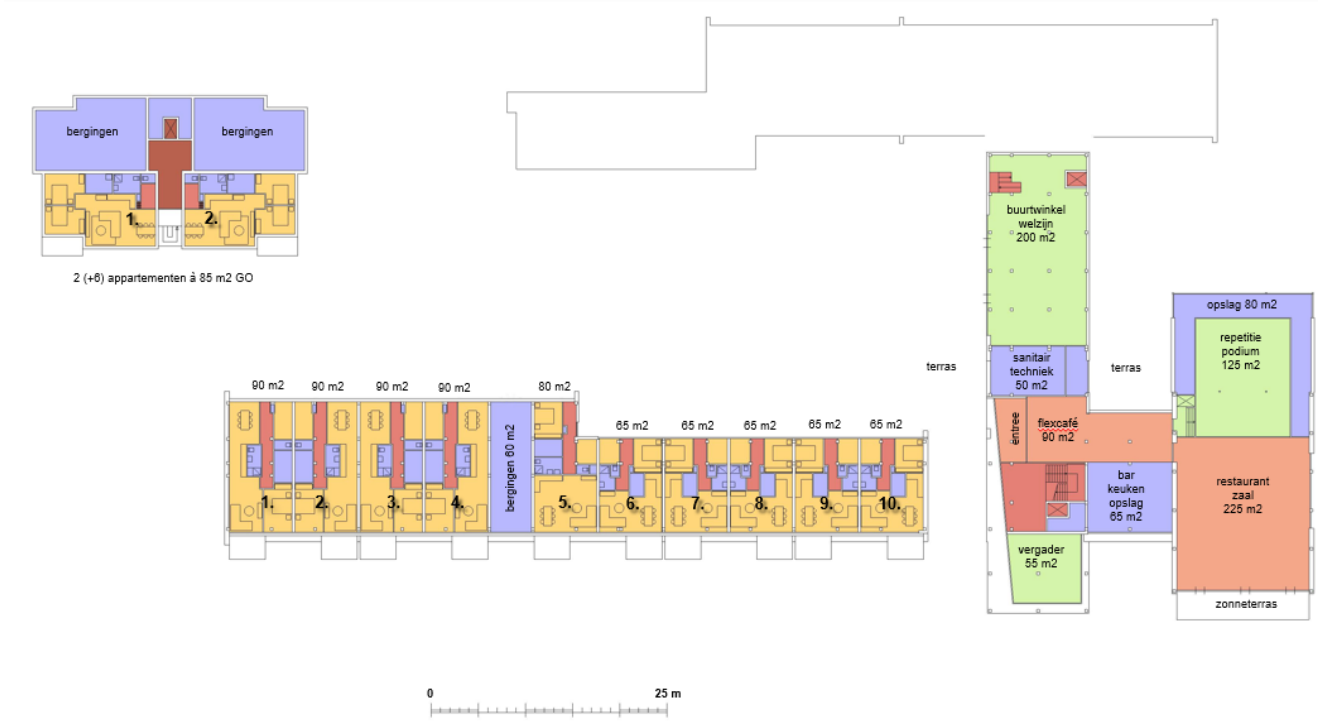
Ten opzichte van de vorige fase, de Ontwikkelingsvisie, zijn er ruimtelijke en functionele wijzigingen in het project opgetreden. Een eerste belangrijke wijziging is dat er een groepswoning is toegevoegd als een derde laag op het hoofdgebouw. Het is voor Porthos essentieel dat een deel van haar cliënten die

werken op de locatie, ook op de locatie woont. Hier wordt in deze wijze in voorzien. Ruimtelijk wordt hiermee het binnenplein nog meer omsloten, wat bijdraagt aan het pleinkarakter.
In de langgerekte vleugel die uitkijkt op het dal van de Selzerbeek zijn op dit moment appartementen voorzien. Daarnaast is een appartementengebouw toegevoegd. Hierdoor kan er een mooi aantal woningen op de locatie ontwikkeld worden, naast de groepswoning.

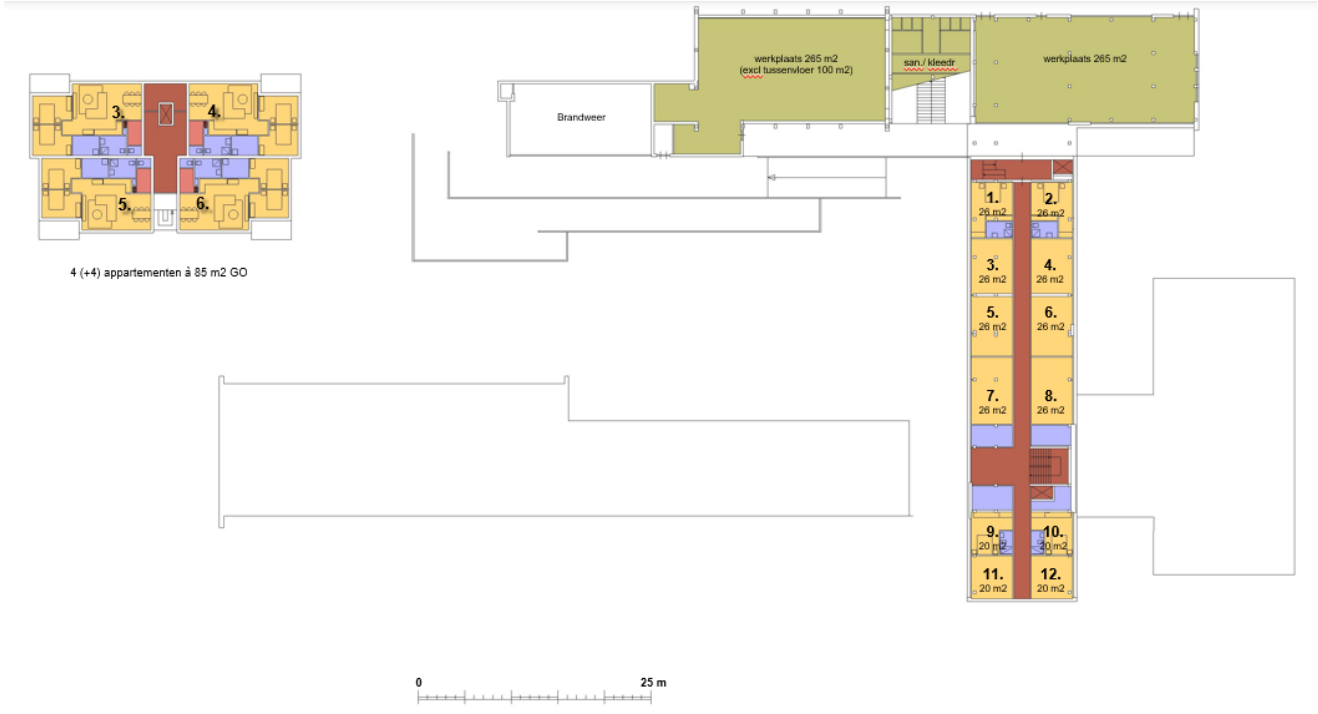
In het onderstaande zijn de verschillende functies in beeld gebracht:



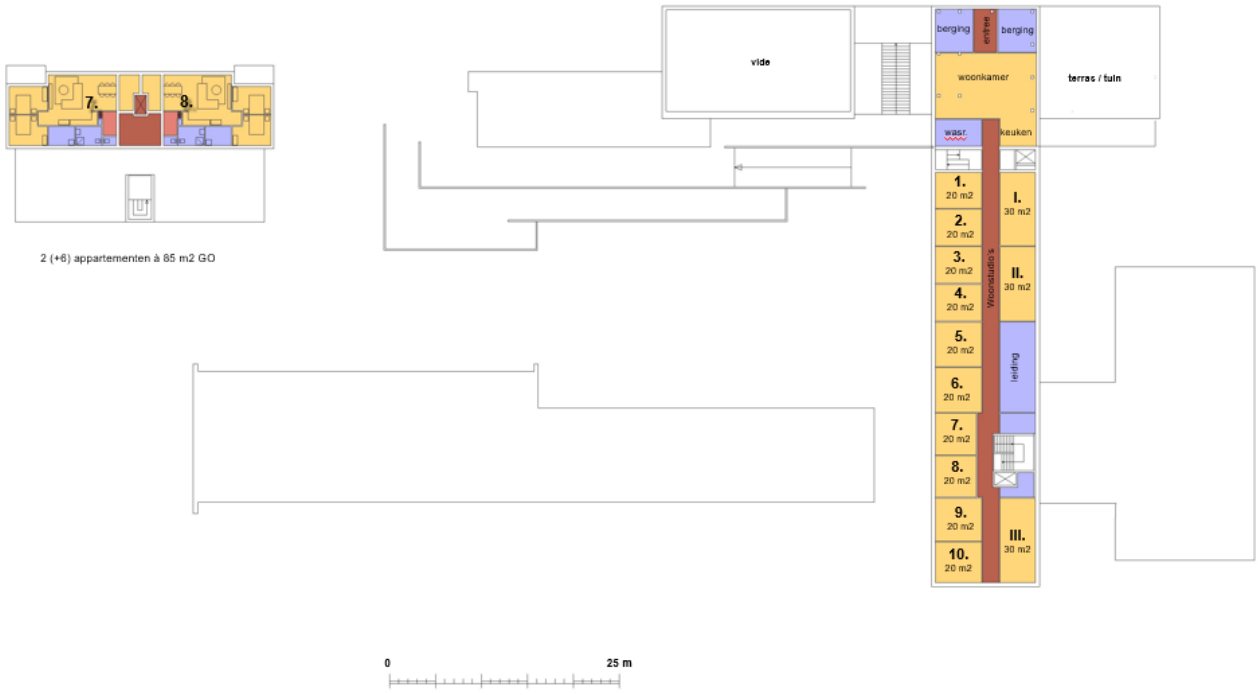

De buurtfunctie voor Stichting Durpshoes Nieswieler, in samenwerking met Porthos, is in roze aangegeven. De logiesfuncties, die onderdeel uitmaakt van de buurtfunctie, is blauw. Hierboven is de groepswoning van Porthos gelegen. In de gymzaal en het achterste gedeelte van de voormalige leslokalen krijgt Porthos haar werkplaatsen. Aan de voorzijde van het complex zijn in bruin maximaal 10 appartementen aangegeven. Aan de linkerzijde is eveneens in bruin een appartementenblok met maximaal 8 appartementen opgenomen. Vooralsnog wordt in totaal uitgegaan van maximaal 18 woningen. Dit aantal kan nog naar beneden worden bijgesteld afhankelijk van het definitieve woonprogramma dat in de volgende fase zal worden bepaald. De schetsen in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op het maximaal aantal woningen.  De brandweer blijft op haar huidige locatie. Ook het gebouw blijft ongewijzigd.
De gebouwen worden in het onderstaande separaat toegelicht. Dit concept leidt tot de volgende ruimtelijke verdeling op de locatie:




**BEGANE GROND NIEUW (appartementen - buurtfunctie)** schaal 1:500 A4-formaat




**1e VERDIEPING NIEUW (appartementen – werkplaatsen – logies)** schaal 1:500 A4-formaat




**2e VERDIEPING NIEUW (appartementen - groepswoningen)** schaal 1:500 A4-formaat

Deze ruimtelijke verdeling wordt in de volgende paragrafen langs de lijn van de drie pijlers van het project, buurtfunctie, toerisme-recreatie en wonen, één voor één toegelicht. Hierbij is belangrijk dat de drie concepten inhoudelijk en ruimtelijk-functioneel onderling zijn verbonden. Daarom zal bij het ene concept af en toe een ruimtelijk-functioneel uitstapje worden gemaakt naar het andere concept.

## 3.4 De buurtfunctie

### 3.4.1 Het dorpshuis

De kern van het Nieuwe Sophianum wordt gevormd door het buurtfunctie concept. Voor de gemeente is een goede nieuwe buurtfunctie voor de kern Nijswiller cruciaal binnen deze ontwikkeling. De Sophianumlocatie is hiervoor door de kern Nijswiller in een eerder stadium als meest geschikte locatie uit de bus gekomen.

In het buurtfunctie concept bevinden zich twee publieke entrees: één die uitkomt in het flexcafé met receptiebalie voor alle functies en een andere die direct uitkomt in de buurtwinkel. De buurtwinkel is door middel van een open passage verbonden met de andere buurtfuncties op de begane grond. Eén van de belangrijkste functies in het gebouw is die van de verenigingen namens wie Stichting Durpshoes Nieswieler optreedt: de oefen- / repetitieruimte en de ruimten die gebruikt kunnen worden voor het verenigingsleven. Bij veel dorpshuizen is er sprake van een zeer beperkt gebruik overdag van deze ruimten. Omdat het Nieuwe Sophianum ook overdag een levendige plek moet worden, is gezocht naar een multifunctioneel gebruik van de ruimten in de buurtfunctie.

De voormalige aula van het Sophianum heeft een centrale plek voor het dorpshuis. Het voormalige podium met de achterzaal wordt omgebouwd tot een repetitieruimte die tevens dienst kan doen als podium wanneer er grote voorstellingen worden gegeven. Het publiek vindt dan een plek in de restaurantruimte. In de volgende fase zal onderzocht worden of dit podium kan worden verwijderd of dat er andere mogelijkheden zijn om de toegankelijkheid voor alle doelgroepen kunnen waarborgen.
De repetitieruimte heeft een omvang van 125 m2 en is hiermee groot genoeg voor het oefenen van bijvoorbeeld de fanfare. Om deze ruimte heen gelegen is opslag van 80 m2 voorzien voor materialen van de verschillende verenigingen.
De repetitieruimte zal ook gebruikt worden door de verenigingen voor hun vergaderingen of andere bijeenkomsten.




De ruimte is voldoende groot om met groepen van meer dan 50 personen bij elkaar te komen. Deze specifieke dorpshuisfunctie kan geluiddicht afgescheiden worden van de restaurantruimte, zodat er zonder al teveel overlast voor de restaurant gasten en vice versa verschillende functies naast elkaar kunnen functioneren. De verenigingen kunnen er natuurlijk ook voor kiezen om vergaderingen in het café-restaurant te houden.
Er zal in de uitwerking nog extra aandacht worden besteed aan de goede toegankelijkheid van de ruimten voor de verenigingen, inwoners en bezoekers. Deze toegankelijkheid mag niet belemmerend zijn voor welke doelgroep dan ook. In dit verband is het belangrijk voor het verenigingsleven en inwoners van Nijswiller dat er een buurtfunctie inclusief Durpshoes wordt gerealiseerd, hindernisloos en zonder obstakels (inclusieve locatie). Dit aspect blijft onderdeel van nadere studie totdat een acceptabele oplossing is gevonden binnen de voorhanden zijnde financiële, bouwtechnische en contractuele mogelijkheden.

Daarnaast is het belangrijk dat bij de realisatie van de plannen er rekening wordt gehouden met een goede toegankelijkheid voor leveranciers en voertuigen die van belang zijn voor de verschillende verenigingen.

Tevens hecht St. Durpshoes aan haar waarde gedreven identiteit: zelfredzaamheid, zelfvoorzienend en autonoom. Vanuit deze missie en visie zullen speciale afspraken worden gemaakt tussen Porthos en Stichting Durpshoes Nieswieler.



*De repetitieruimte met de achtergelegen opslagruimte voor de verenigingen van Nijswiller*

Op een nader aantal te bepalen dagen per jaar, bijvoorbeeld in verband met carnaval, zal de gehele ruimte zoals in het ruimtelijk-functioneel schema voor de buurtfunctie wordt weergegeven, ter beschikking komen van Stichting Durpshoes Nieswieler. Op deze dagen voert, anders dan normaal, Stichting Durpshoes Nieswieler de exploitatie over de horeca. Hierbij wordt zij voor het gebruik van de apparatuur en bijvoorbeeld kassasystemen ondersteund door de vaste horecamedewerkers van Porthos.

### 3.4.2 Het restaurant / flexcafé

Tussen de hoofdentree van het gebouw en het restaurant, bevindt zich een informele aanlandzone: het flexcafé. In deze zone is de receptie van het complex gelegen. Vanuit hier kunnen gasten worden doorverwezen naar het restaurant, naar hun kamer in de B&B-functie of naar de buurtwinkel met de informatiepunten van bijvoorbeeld CittaSlow. Het flexcafé heeft zogenoemde aanlandplekken voor flexwerkers die kort willen vergaderen of een aantal uurtjes willen werken in een levendige sfeer. Voor langer werkverblijf in het gebouw kan natuurlijk ook het café-restaurant gebruikt worden.






Het restaurant heeft een brede functie Het dient als verblijfsplek voor toeristen en dagjesmensen die het Nieuwe Sophianum gaan gebruiken als uitvalsbasis voor een dagje of weekend ontspannen. Het restaurant zal dan ook open zijn voor ontbijt voor de logiesgasten (B&B) en andere bezoekers tot en met diner. In overleg met de verenigingen kunnen er speciale activiteiten en evenementen worden

georganiseerd die een breed publiek trekken uit de regio. Hiervoor kan aanvullend het centrale plein worden gebruikt.

In het plangebied kan in voldoende mate voorzien worden in parkeren, zonder dat dit extra parkeerdruk geeft in de omgeving. De gedetailleerde parkeerbehoefte voor de buurtfuncties en de woonfunctie en verkeersafwikkeling ervan zullen nader worden gepreciseerd in het kader van de bestemmingsplanprocedure op basis van de gemeentelijke parkeernorm.

Het restaurant kan ook gebruikt worden door de verenigingen. Door verschillende interieursferen aan te brengen kunnen de buurtbewoners er naast hun repetitie/vergaderruimte voor kiezen om in de dynamiek van het café-restaurant te vergaderen / elkaar te ontmoeten. Er gaat gewerkt worden met een halfopen keuken zodat er levendigheid ontstaat.



*Sfeerimpressie café-restaurant*

Bij het restaurant hoort ook een separate vergaderruimte, die voor verenigingen beschikbaar is. Er is vooralsnog voor gekozen om geen grootschalige vergadervoorzieningen in het complex op te nemen, omdat er mogelijk plannen zijn om in het kasteel Nijswiller meer vergaderen te gaan organiseren. Hierbij kan dan weer gebruik worden gemaakt van de catering van het Nieuwe Sophianum. Met de eigenaren van het kasteel zijn verkennende gesprekken gevoerd.

Aan de voorzijde van het restaurant wordt een zonneterras gemaakt, zodat er optimaal kan worden genoten van het uitzicht over het dal van de Selzerbeek. Dit uitzicht behoort tot één van de mooiste uitzichten van dit stukje Limburg.

De open structuur aan de voorzijde van de huidige aula zal daarom worden gehandhaafd. Hierdoor ontstaat ook van binnenuit een venster op de omgeving, wat tevens zorgt voor veel daglicht in het restaurant. Door middel van zonwerende voorzieningen zal dit op warme dagen niet tot interne temperatuurproblemen gaan leiden.



*Sfeerimpressie: venster op de omgeving vanuit het café-restaurant*

### 3.4.3 De buurtwinkel

De kern Nijswiller heeft behoefte aan een buurtwinkel waarin de dagelijkse boodschappen gedaan kunnen worden, maar die tevens een sociale functie heeft voor de lokale gemeenschap. Dit is ook een plek waar men elkaar kan ontmoeten. De buurtwinkel krijgt samen met een aantal informatiepunten een omvang van ongeveer 200 m2 en is te bereiken via een eigen entree vanaf het plein en vanuit de centrale receptie / flexcafé.
De buurtwinkel moet gaan voorzien in versproducten die kunnen passen bij de dagelijkse boodschappen en in streekproducten. Bij versproducten gaat het om groenten, fruit, brood en zuivel en een beperkt assortiment gemaksproducten. Dit kan worden afgestemd op de behoefte die er is binnen de kern Nijswiller.
Daarnaast zal de buurtwinkel gaan beschikken over een assortiment streekproducten. Deze zijn interessant voor de bewoners uit de regio, maar ook voor toeristen en dagjesmensen die de locatie aandoen. Het gaat dan om een souvenir uit de regio met producten waar de regio om bekend staat. De gemeente Gulpen-Wittem heeft een tiental CittaSlow ambassadeurs binnen haar grenzen. Deze partijen sluiten goed aan bij de insteek die wordt gekozen bij het nieuwe Sophianum. Deze partijen kunnen voor een deel ook streekproducten leveren die deel uit kunnen gaan maken van het assortiment van de buurtwinkel. Hierover zullen goede afspraken gemaakt moeten worden tussen leveranciers en de buurtwinkel, maar ook andere lokale partijen. Onder lokale partijen wordt verstaan ondernemingen in Gulpen-Wittem maar ook uit de gemeenten Eijsden-Margraten en Vaals of uit andere gemeenten die deel uitmaken van het Middengebied Zuid-Limburg.







### 3.4.4 Flexibel personeel

Het buurtfunctie concept zal worden bemenst door medewerkers (cliënten) van Porthos, die hiermee leer- en werk ervaring opdoen volgens hun leermeester-gezel concept. Deze medewerkers worden begeleid door vakkundig Porthos personeel. Al het personeel zal breed worden ingezet bij zowel receptie, horeca en buurtwinkel, waardoor door voor deze combinatie een haalbare businesscase kan ontstaan. Het personeel zal de rol als gastvrouw / gastheer op zich nemen.

## 3.5 Wonen in het groen

### 3.5.1 Inleiding

Het Nieuwe Sophianum wordt een locatie in het groen. Er wordt een deel van de bestaande gebouwen gesloopt waardoor er meer ruimte komt en de locatie komt vrij te liggen in een groene setting. Er wordt voor gekozen om niet te werken met eigen tuinen. Het landschap is de gemeenschappelijke tuin waar alle bewoners van kunnen gaan genieten. Het landschap loopt door tot aan de woningen, waarbij iedere woning wel een eigen buitenruimte heeft of een terras. Dit levert een verzorgd beeld op en is ook qua beheer en onderhoud eenvoudiger. Er wordt zo bijvoorbeeld voorkomen dat iedere woning afscheidingen en hekken van verschillende materialen en kleuren krijgt.

Een deel van de daken zal groen worden ingevuld. Dit geldt vooral voor de lager gelegen daken. De hoger gelegen daken worden naast groen ook blauw. Ze krijgen zonnepanelen.
Het beheer en onderhoud van het groen gaat gezamenlijk worden uitgevoerd in opdracht van de verschillende gebouweigenaren. Hier hebben de bewoners van de woningen dus geen omkijken naar. Het beheer en onderhoud van het groen zal onder begeleiding worden uitgevoerd door Porthos cliënten. Parkeren wordt gecentraliseerd. Er komen centrale parkeervelden waar de bewoners op beperkte loopafstand van hun woning kunnen gaan parkeren.

### 3.5.2 Woonappartementen

Het woningendeel bestaat uit 2 onderdelen. De exacte invulling voor huur dan wel koop en de aantallen hiervan zullen in samenspraak met een ontwikkelende bouwer in de volgende fase worden bepaald. Los van deze twee onderdelen is er een groepswoning die gerealiseerd wordt als extra laag op de B&B vleugel.

Het eerste onderdeel van het woonprogramma wordt gevormd door de woningen in de bestaande vleugel die uitkijkt op het dal van de Selzerbeek. Qua ontwerp worden bij deze appartementen zonnepanelen verwerkt in de gevel. Het dak is een natuurdak, dat aansluit op de vegetatie uit de omgeving. Ieder appartement heeft haar eigen buitenruimte middels een eigen balkon.



*Sfeerbeeld appartementen in de bestaande bouw*

In deze vleugel is plek voor maximaal 10 appartementen: 4 appartementen van ongeveer 90 m, één van 80 m2 en 5 appartementen van 65 m2. Met de indeling is rekening gehouden met de stramienmaten en de kolomstructuur van de betonconstructie die blijft behouden. In het onderstaande worden achtereenvolgens de indeling van de appartementen in het blok als geheel gegeven, gevolgd door de indeling en verdeling van de grotere en kleinere appartementen.

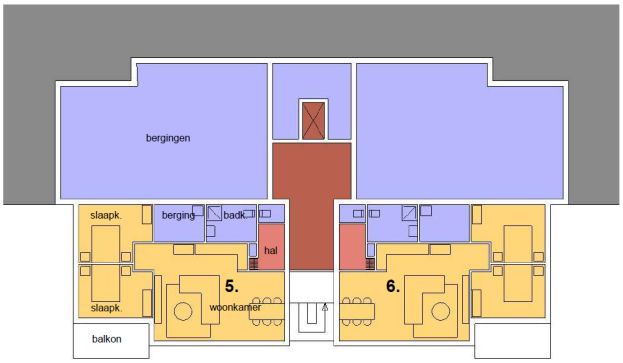



Het tweede woningblok wordt half in de heuvel gelegd, waardoor de ruimtelijke impact van dit woningblok beperkt blijft. Het blok bestaat uit maximaal 8 appartementen met een gemiddelde oppervlakte van ongeveer 90 m2.

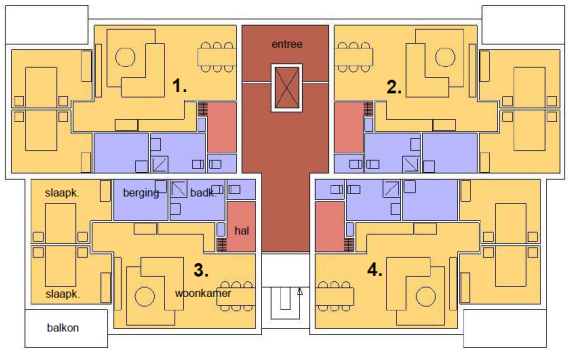


*Sfeerbeeld appartementen nieuwbouw*

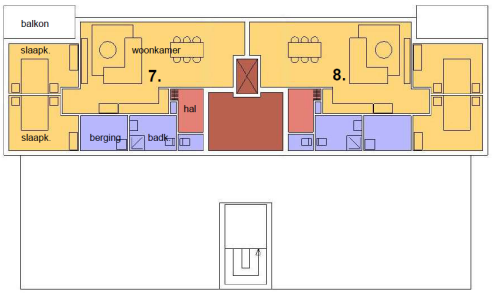
Het gebouw omvat 3 lagen. De begane grond heeft 2 appartementen. Daarnaast zijn hier de bergingen ondergebracht. De 1e verdieping heeft 4 appartementen. Daarboven bevinden zich op de 2e verdieping nog 2 appartementen. Deze appartementen worden voorzien van een lift en zouden bijvoorbeeld qua segment kunnen worden ingezet voor een seniorendoelgroep. Onderstaand de plattegronden:




*Begane grond*



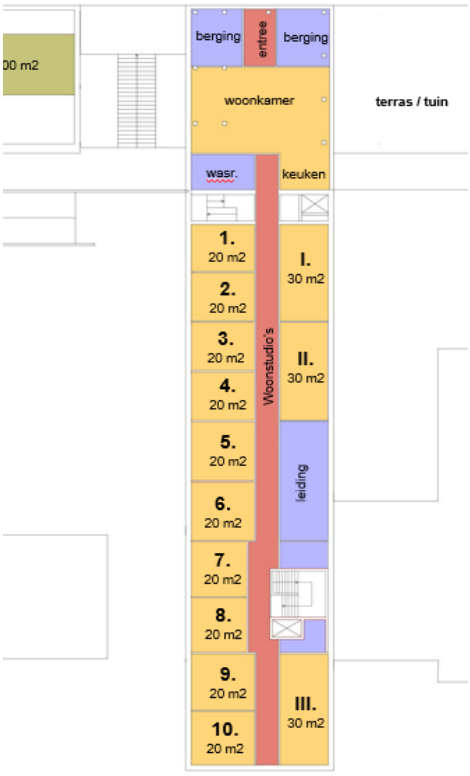

*1e verdieping*




*2e verdieping*

### 3.5.3 Groepswoning

Op de 2e etage van het hoofdgebouw is een tweede categorie woningen uitgewerkt. Uit constructief onderzoek is gebleken dat het bestaande betonnen skelet deze extra woonlaag kan dragen.




Het gaat om 10 kamers die samen de groepswoning voor de cliënten van Porthos vormen. Deze kamers hebben geen eigen voorzieningen, een gemeenschappelijke woonkamer en bergingen.
De groepswoning heeft een eigen ontsluiting met een lift aan de achterzijde (rechts op de kaart) van het gebouw. Aan de linkerzijde is er een noodtrapontsluiting.

De kamers worden zodanig geconstrueerd dat er in een tweede leven met relatief beperkte ingrepen appartementen van te maken zijn. Concreet worden dan kleine eenheden samengevoegd tot appartementen van ongeveer 60 m2.

## 3.6 Toerisme en recreatie

Het Nieuwe Sophianum moet ook een plek worden waar toeristen en dagjesmensen heen gaan. Om een kijkje te nemen in het gebouw, iets te eten of drinken in het restaurant, iets te kopen in de buurtwinkel of meer te leren over CittaSlow. Ook de tuinen zullen de moeite waard worden om door heen te wandelen, mede vanwege de aanwezigheid van typisch regionale soorten grassen en bloemen en de groentetuin met regionale soorten en producten.
Vanwege de locatie en unieke ligging biedt het Nieuwe Sophianum ook kansen voor verblijf. Er mag hierbij echter niet geconcurreerd worden met grotere hotelformules. Daarom blijft de B&B logiesfunctie beperkt tot ongeveer 12 kamers.

De B&B logiesfunctie wordt geëxploiteerd door Porthos en gesitueerd op de eerste verdieping van het hoofdgebouw. Deze functie is te bereiken via de ondergelegen centrale entree. Het flexcafé doet ook dienst als een soort lobby voor de B&B. Vanuit de lobby kunnen gasten via de trap of lift naar hun kamer en uiteraard ook naar het café-restaurant.
De verwachting is dat er zowel toeristisch-recreatief verblijf als zakelijk verblijf zal zijn, waarbij voor in de najaar en wintermaanden het zakelijk verblijf sterker vertegenwoordigd zal zijn. Qua programmering en boekingen van de kamers zal afstemming worden gezocht met Kasteel Nijswiller wanneer deze zich gaat richten op zakelijk vergaderen.

Er wordt voorzien in 12 kamers die qua omvang variëren tussen 20 m2 en 26 m2. Met deze afmetingen zijn deze kamers geschikt voor een zakelijk verblijf met 1 persoon per kamer, maar ook voor een recreatiefverblijf met 2 personen per kamer. Bij de kamers van 20 m2 (kamer 9 en 11 en 10 en 12 geldt, dat deze geschakeld kunnen worden tot familiekamers voor bijvoorbeeld gezinnen met twee kinderen.
De uitstraling van de B&B is duurzaam. Dit komt al tot uiting in de uitstraling en het materiaalgebruik van het gehele complex, de tuinen en daktuinen, maar ook in het interieur van het gebouw.
De lobby zal een duurzame uitstraling krijgen in look & feel en materiaalgebruik.










Dit geldt ook voor de B&B, die functioneel maar sfeervol worden ingericht. Bij een B&B op deze plek hoort de keuken van het restaurantgedeelte waarin gezond en verantwoord wordt gekookt en veel gebruik wordt gemaakt van de producten uit de streek. De tuinen rondom het Nieuwe Sophianum zullen ook gebruikt worden voor de verbouw van groenten en kruiden voor eigen keuken.

# 4 Het structuurontwerp

*Ook in dit hoofdstuk worden impressies en het structuurontwerp getoond. Deze beelden zijn bedoeld om de toekomstige sfeer weer te geven. In de volgende fase worden de beelden concreter en bieden deze meer zekerheid m.b.t. de realisatie.*

## 4.1 Inleiding

Bij een ontwikkeling als bij het Nieuwe Sophianum is het belang van een goede landschappelijke inpassing en een afgewogen ontwerp essentieel. De locatie ligt prominent tegen de heuvel aan de Selzerbeek en is goed zichtbaar vanaf de N278 en 281. Daarnaast in het gebouw voor de inwoners van Gulpen-Wittem in het algemeen en de kern Nijswiller in het bijzonder erg belangrijk. Niet alleen vanwege de functies die erin komen, maar ook hoe het gebouw er uit komt te zien. Veel inwoners van de kern Nijswiller zullen dagelijks en anders zeker meerdere malen per week langs het gebouw rijden. Het oog wil immers ook wat!

Dit hoofdstuk biedt een doorkijk naar wat mogelijk zou kunnen zijn. Dat geldt natuurlijk ook voor bijvoorbeeld het gebruik van materialen. Het is evident dat in deze fase van de ontwikkeling er nog geen sprake is van een gedetailleerd ontwerp. Hier en nu betreft het een architectonisch structuurontwerp. De opgenomen beelden moeten gezien worden als sfeerimpressies. In de volgende fase, de fase van een VO (Voorlopig Ontwerp) en DO (Definitief Ontwerp) zullen alle aspecten die in dit hoofdstuk staan beschreven in detail ontworpen en getoetst worden aan het voorhanden zijnde budget.

## 4.2 Ontwerpuitgangspunten

Bij de herontwikkeling van de locatie is een aantal uitgangspunten gekozen dat aan de basis ligt voor de ruimtelijke en architectonische uitwerking en de materialisatie van de gebouwen. Deze uitgangspunten zijn:

1. Het oplossen van ruimtelijke knelpunten tussen de kern Nijswiller en het Sophianum én tussen het kasteel en de hoeve en het Sophianum;
2. Doortrekken van het groene landschap op de gebouwen, waarbij een goede landschappelijke inpassing voorop staat;
3. Respect voor het cascaderend landschap met haar getrapte hoogteverschillen;
4. Herstel van de historische contouren van de kasteellaan;
5. Het meer doorwaadbaar (toegankelijk en betreedbaar) maken van het gebied waarbij er nieuwe toegangen komen om de locatie beter te ontsluiten;
6. Gedeeltelijk hergebruik van de bestaande gebouwen;
7. Waar mogelijk hergebruik van circulaire materialen;
8. Energiezuinig complex en wanneer mogelijk energieneutraal;
9. Parkeren zoveel mogelijk oplossen in het groen;
10. Bereikbaarheid van de locatie (inclusiviteit) voor alle doelgroepen.

Op basis van deze uitgangspunten is een structuurontwerp vervaardigd. Dit ontwerp zal in de volgende fasen nader worden uitgewerkt, waarbij er uiteraard nog wijzigingen en/of verfijningen kunnen optreden.

## 4.3 Architectonisch structuurontwerp per deelgebied



In de huidige situatie is de entree naar het Sophianum onduidelijk. Bezoekers weten niet precies waar ze moeten parkeren en waar de entree is.
Parkeren wordt voor het gehele plan opgelost langs de kasteellaan en in de noordoost hoek aan de bovenzijde van het plangebied op de plaats van de bovenste gymzaal. Parkeren vindt plaats in zogenoemde 'groene koffers' waardoor parkeren grotendeels aan het zicht wordt onttrokken.

Vanaf de parkeerplaatsen liggen er voet-wandelpaden naar de gebouwen en het centrale plein. Er wordt voor gekozen om een duidelijk gemarkeerd centraal plein te maken. Dit heeft de contouren van het huidige binnenplein van de huidige gebouwen.
Aan de westzijde wordt het plein afgerond met een overkapping die het plein afsluit en markeert. Het geeft tevens intimiteit aan de plek omdat het huidige plein te groot was. Deze entree is multifunctioneel want kan tevens dienst doen als fietsenstalling voor bezoekers. Zo kan worden voorkomen dat tegen de voorgevel van het Durpshoes dagelijks de fietsen zich opstapelen.



*Sfeerbeeld entree met overkapping als afsluiting van het binnenplein*

Het centrale plein wordt een belangrijke plaats voor bijeenkomsten en evenementen. Qua toegankelijkheid en veiligheid moet het plein goed bereikbaar zijn voor bevoorrading, hulpdiensten en de brandweer.



Het centrale plein krijgt een veel groenere invulling dan nu het geval is. Er wordt gekozen voor een menging van streekgebonden planten, bloemen en bomen die zowel zorgen voor beeldkwaliteit als schaduw, om zodoende in de zomer hittestress te voorkomen. Goed valt te zien dat er qua dakoppervlak een keuze is gemaakt: de hoger gelegen daken die niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanuit de omgeving, worden gebruikt voor energieopwekking met zonnepanelen. De lagere daken worden groene daken waarbij er qua vegetatie zoveel mogelijk wordt aangesloten op het natuurlijke landschap dat in de omgeving van het Nieuwe Sophianum wordt aangebracht.

Er is voor gekozen om het Durpshoes en de Durpswinkel (of buurtwinkel) beiden een eigen identiteit en entree te geven. Dit kan helpen om bezoekersstromen te geleiden en is ook praktisch daar waar het gaat om bijvoorbeeld openingstijden. De opbouw van de gevels is gebaseerd op het huidige betonskelet, waarbij de verdieping die is toegevoegd voor de groepswoning in het zelfde stramien is opgebouwd als de ondergelegen buurtfuncties op de begane grond en B&B logies op de 1e verdieping. Door het toevoegen van een verdieping ontstaat er een meer ontsloten plein en wordt de ‘warme’ gevelopbouw met hout van de 1e en 2e verdieping wat prominenter.



*Sfeerbeeld entree Durpshoes en Durpswinkel*

De entree van beide buurtfuncties is uitnodigend en transparant. Door de combinatie van glas en natuursteen krijgt de begane grond een eigentijdse en warme uitstraling, samen met de bovengelegen houten gevel-elementen. Door beide functies een duidelijk adres te geven krijgt het plein meer uitstraling en zullen bezoekers van buiten beide functies gaan bezoeken.



De zuidzijde van het complex ondergaat op het eerste gezicht geen grote metamorfose, maar toch zullen de inwoners van Nijswiller en andere met de locatie bekende personen duidelijk veranderingen in het beeld zien.

Ten eerste is het hoofdgebouw met een verdieping verhoogd, waardoor het wat steviger in het landschap staat. Op de kopse kant zijn gevelopeningen gemaakt voor de achterliggende B&B kamers op de 1e verdieping en de groepswoning op de 2e verdieping. Op de begane grond is op de kopse kant van het hoofdgebouw een glazen volume als vergaderzaal toegevoegd. Daarnaast is een extra toegang tot de binnenplaats gemaakt aan deze zijde, waardoor de buurtfuncties ruimtelijk wordt gescheiden van de appartementen.



*Sfeerbeeld zicht op het Sophianum vanaf de Kolmonderstraat*

De aula die wordt omgeturnd tot een restaurant, wordt een stramien verlengd en krijgt aan de voorzijde een terras. Deze uitkragende hangende terrassen komen terug aan de zijde van de huurappartementen. De materialisatie aan deze zijde bestaat uit de gerenoveerde betonstructuur, glas en hout. Aan de bovenzijde worden donkere zonnepanelen geplaatst die voor een groot deel zorgen voor de energieopwekking van deze gebouwdelen.

Hier is goed te zien dat het landschap doorloopt en af en toe wordt doorsneden door wandelpaden. Het landschap loopt ook zichtbaar door op het +1 niveau op het dak van het restaurant en het dak van de appartementen.

Zoals beschreven in paragraaf 3.5.2 worden er maximaal 10 appartementen gerealiseerd in de bestaande zuidvleugel van het gebouw. Daarnaast worden er maximaal 8 appartementen toegevoegd als nieuwbouw, ten westen van de locatie van de brandweerkazerne.



*Sfeerbeeld nieuwbouw appartementen*

## 4.4 Onzekerheden

Het ontwerp bevindt zich in de startfase. De ontwerpen zijn gemaakt op basis van de nu bekende informatie en onderzoeken. In het vervolg zal bij de uitwerking van de plannen nader onderzoek worden uitgevoerd, bijvoorbeeld met betrekking tot de constructie, maar ook met betrekking tot de toegankelijkheid van het gebied in verband met de bestaande hoogteverschillen. De toegankelijkheid van de locatie voor alle doelgroepen is een belangrijk uitgangspunt bij de doorontwikkeling. Ook dient er voor het plan een bestemmingsplanwijziging te worden doorgevoerd.
Dit kan nog tot wijzigingen leiden. Dit geldt uiteraard ook voor de bouwkosten, die impact kunnen hebben op het ontwerp. Deze bouwkosten laten de laatste jaren en vooral de laatste tijd sterke stijgingen zien die de businesscase van die project onder druk zou kunnen gaan zetten.

# 5 Duurzaam en groen

## 5.1 Groene uitstraling en beleving

De gemeente wil van deze ontwikkeling een voorbeeldproject maken op het gebied van groen, duurzaamheid en circulariteit.
Gulpen-Wittem moet een attractieve gemeente blijven, en juist door dit type projecten extra kwaliteit en aandacht te geven kan Gulpen-Wittem nog steviger op de kaart komen te staan. In paragraaf 4.2 zijn de ontwerpuitgangspunten al meegegeven die voor een groot deel te maken hebben met deze groene en duurzame uitstraling.

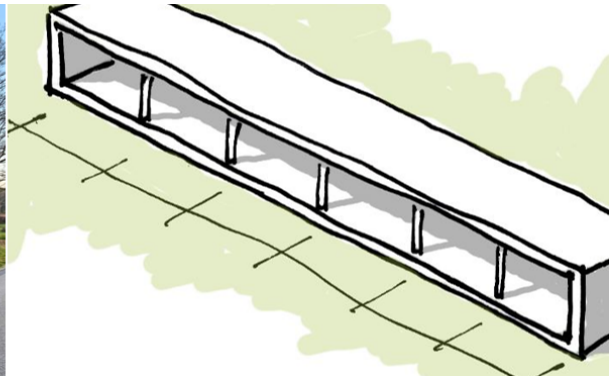




Een belangrijk woord hierbij is **beleving**. Als het nieuwe Sophianum een plek wordt van beleving, dan wordt het een succes. Het wordt dan een plek waar inwoners en bezoekers graag komen, die inspireert en tegelijkertijd een thuisgevoel geeft. Beleving is er niet zo maar. Dat zit niet alleen in de functies, maar ook in de uitstraling en het verhaal achter het gebouw. Het duurzame verhaal moet inspireren en bijdragen tot de juiste beleving.

## 5.2 Circulair bouwen

Het bouwen op een circulaire wijze is een belangrijk uitgangspunt dat concreet is doorvertaald in de ontwikkelaanpak voor dit project. Van het gebouwgedeelte dat blijft staan wordt het betonnen casco hergebruikt. Het betonskelet dat voor een groot deel van de hoofdstructuur kenmerkt is lijkt van voldoende kwaliteit om nog een levenscyclus van tenminste 40 tot 50 jaar mee te gaan. Dit betonnen skelet is het frame waarop de herontwikkeling wordt gebaseerd.

Samen met een specialistisch bureau is onderzocht naar in welke mate materialen die vrijkomen van de locatie daadwerkelijk op de locatie kunnen worden hergebruikt. Dit is beperkt mogelijk. We kunnen echter wel afspraken maken over het circulair ontmantelen van het deel van het Sophianum dat moet worden gesloopt en gestript en de terugkoop van circulaire materialen van andere gebouwen in de regio die gesloopt zijn of nog gaan worden. Hierover zullen in de vervolgfase nadere afspraken worden gemaakt en zal onderzocht worden in welke mate dit principe kan leiden tot circulariteit. Het hoogst haalbare lijkt op dit moment het toepassen van ongeveer 80% tot 90% circulaire materialen. Bij circulariteit gaat het niet alleen maar om het hergebruik van materialen. Nog belangrijk is de inzet van biobased materialen. Hout is hiervan de bekendste, maar ook materialen en materiaaltoevoegingen die gebaseerd zijn op vlas, olifantengras, hennep en allerlei biobased plastics kunnen een grote bijdrage leveren aan het circulair maken van het Nieuwe Sophianum. Op deze ambitie gaat worden ingezet.





## 5.3 Energieneutraal bouwen

In de haalbaarheidsstudie voor de herontwikkeling van het Sophianum is ingezet op energieneutraliteit voor het gehele complex, waarbij een mogelijk insteek was om gebruik te maken van een externe partij in de vorm van een Energy Service Company (ESCo) die voor een Niet Meer Dan Anders -prijs (NMDA) warmte, koude en stroom zou gaan leveren. Een ESCo is een bedrijf dat door toepassing van verschillende maatregelen een bepaalde energiebesparing voor een gebouweigenaar garandeert.

In het geval van het Sophianum zal het complex waarschijnlijk gaan bestaan uit een verscheidenheid van gebruiksfuncties. Dit betekent dat het gebruik van energie door het jaar kan fluctueren vanwege meer of minder bezetting. Hierdoor loopt de ESCo een financieel risico en creëert weinig tot geen mogelijkheden om te investeren in energiebesparende maatregelen voor een hogere efficiëntie van de systemen.
Daarom wordt bij nader inzien een scenario van decentrale systemen voor de verschillende gebruikersfuncties op dit moment het meest voor de hand liggend geacht, in plaats van een centrale energielevering door een ESCo. Deze optie wordt echter nog niet helemaal uitgesloten, ook omdat een ESCo leidt tot lagere investeringskosten voor de gemeente en de andere stakeholders in het project.

Op basis van een decentrale opwekking wordt een opzet voorgesteld met PV (zonne)panelen en PVT ( photovoltaïsche en thermische) panelen.

In totaal zijn ongeveer 230 PV (zonne)panelen benodigd met een totaal oppervlak van ongeveer 400 m2 en 70 PVT ( photovoltaïsche en thermische) panelen met een oppervlakte van ongeveer 150 m2.

*Een PVT-paneel is een hybride zonnepaneel dat zowel elektriciteit als warmte opwekt. De voorkant van het PVT-warmtepomppaneel bestaat uit zonnecellen (PV) die zonlicht omzetten in elektriciteit. De achterkant is een thermische wisselaar (T) die zorgt voor de bronenergie voor de speciale PVT- of water/water-warmtepomp.*

Op deze wijze wordt een energieneutrale energievoorziening voor het Nieuwe Sophianum mogelijk.



*Visualisatie panelen als gevelpaneel en zonwerende luifel aan de zuidzijde van het complex*

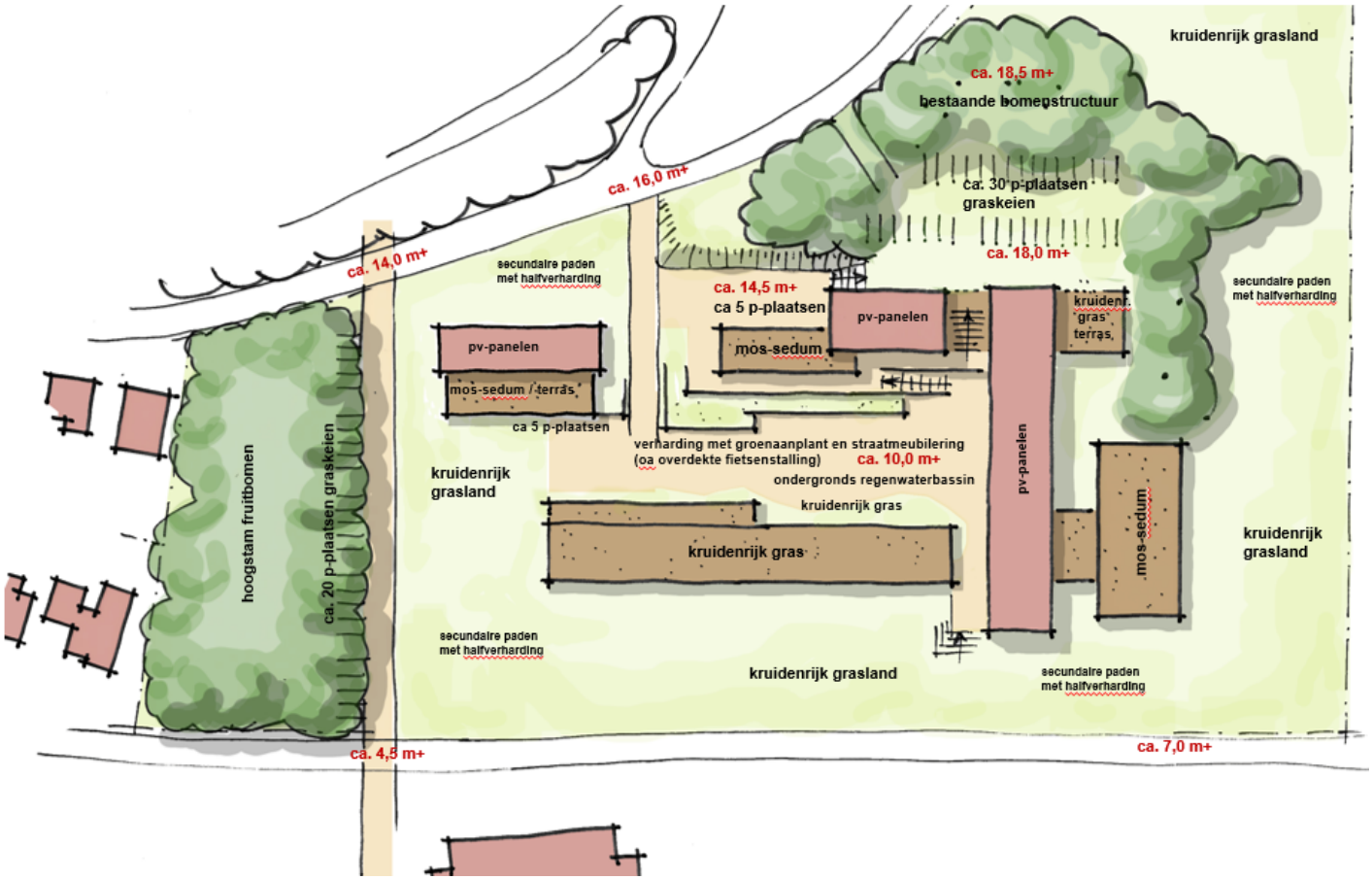
## 5.4 Landschap en infra

Qua landschapsinrichting zijn op hoofdlijnen verschillende richtingen onderzocht. Bij het huidige gebouwontwerp sluit een natuurlijk en groen ontwerp waarin het landschap aansluit op het omliggende landschap het beste aan. Hiermee komen de gebouwen en de parkeerplaatsen in een natuurlijk landschap te liggen.

Hiermee ontstaat een beeld van een gevarieerd bloemen en grassenlandschap dat aan de linkerzijde wordt afgebakend door de kasteellaan.



Op de onderstaande plattegrond is weergegeven hoe op hoofdlijnen in de nieuwe ontwikkeling wordt omgegaan met de inrichting van het gebied en op welke wijze daar dakoppervlak bij wordt betrokken. Te zien is dat maar een beperkt deel (de hoger gelegen daken) hoeft te worden gebruikt voor PV en PVT om de energieneutraliteit van dit project te kunnen realiseren. De lager gelegen daken worden onderdeel van het landschap. Op de plattegrond zijn ook indicatief de locaties van het parkeren langs de kasteellaan en op de plek van de voormalige sporthal aangegeven. De plek van de paden is op deze indicatieve kaart nog niet aangegeven. Deze elementen worden uitgewerkt in de volgende fase van de ontwikkeling.




## 5.5 Duurzame gebruiksfase

Onderdeel van de duurzaamheid van het Nieuwe Sophianum is de gebruiksfase van het gebouw. Dit heeft niet alleen met energieverbruik te maken, maar ook bijvoorbeeld met waterbesparing. In de uitwerking van de plannen zal hier aandacht aan worden besteed en zal gekeken worden of het project een pilot kan worden waar het gaat om het duurzaam omgaan met oppervlaktewater (klimaatadaptiviteit en waterretentie).
Bij de inrichting van de ruimten zal zo veel mogelijk (haalbaar en betaalbaar) worden ingezet op duurzame meubels (circulair / hergebruikt) en duurzame apparatuur (bijvoorbeeld laag energieverbruik). Op afvalgebied zal zo min mogelijk afval worden gecreëerd door vooral te werken met producten uit eigen tuin en streekproducten die maar beperkt zijn verpakt.
Bij het onderhoud van de gebouwen en het gebruik ervan wordt gekozen voor milieuvriendelijke alternatieven.

# 6 Businesscase op hoofdlijnen

## 6.1 Gemeente uitgangspunten

Op dit moment drukt het Sophianum-gebouw op de jaarlijkse beheer en onderhoudskosten van de gemeente. Deze werkelijke kosten bedroegen in 2020 € 126.773,- en in 2021 € 104.686,- (4de kwartaal is hierin nog niet verwerkt). Een financieel uitgangspunt voor de herontwikkeling is dat deze kosten voor de gemeente zo spoedig mogelijk worden geminimaliseerd. Andere financiële uitgangspunten die worden gehanteerd in deze businesscase zijn:

1. De voorbereidingskosten moeten onderdeel uit gaan maken van de ontwikkelingskosten;
2. Het totale project wordt voor de gemeente budgetneutraal uitgevoerd;
3. De gemeente wil geen eigendom van gebouwen na de herontwikkeling;
4. De gemeente wil bij voorkeur niet investeren in de ontwikkeling. Wanneer dit toch noodzakelijk wordt geacht dan dienen deze investeringen worden terugverdiend;
5. De gemeente draagt ten behoeve van de exploitatie van de verenigingen niet meer bij dan op andere locaties binnen de gemeente.

## 6.2 Eigendomssituatie nu en in de toekomst

Er tekenen zich in grote lijnen drie hoofdmodellen af voor de gemeente inzake het toekomstig eigendom van de locatie:

1. Geen eigendom bij de gemeente;
2. Eigendom bij de gemeente bij een deel van de locatie, maar overdracht in de tijd;
3. Geen eigendom bij de gemeente, maar de gemeente geeft wel huurgaranties aan Porthos waardoor deze goedkoper zou kunnen lenen.

Er is een analyse gemaakt van deze modellen. Het geven van grootschalige huurgaranties door de gemeente valt als optie (optie 3) af. De gemeente heeft hiermee namelijk weinig regie, maar wel lange termijn financiële verplichtingen, wat voor de gemeente geen interessant model oplevert.
De regie is bij de eerste twee varianten beter geborgd. Porthos heeft aangegeven op termijn wel de gebouwen in eigendom te willen verwerven, maar hiervoor op dit moment nog niet de financiële slagkracht te hebben. Echter, langjarig eigendom is niet het uitgangspunt van de gemeente.

Porthos en de vertegenwoordigers van de kern Nijswiller lijken te kunnen komen tot goede afspraken inzake het gebruik van het gebouw, waarbij Porthos de verenigingen kan ontzorgen en daarnaast een brede openstelling van het gebouw voor ogen heeft. Daarnaast werkt Porthos met werknemers die een afstand tot de arbeidsmarkt hebben. Door middel van deze samenwerking werkt de gemeente ook op dit gebied aan haar maatschappelijke taakinvulling.

Vanwege deze belangrijke rol van Porthos in het project, is de gemeente bereid om in de volgende fase afspraken te maken over een tijdelijk eigendom van het ‘Porthos-gedeelte’ voor de gemeente. Dit eigendom gaat binnen een termijn van 5 tot 10 jaar over naar Porthos. Hiermee wordt invulling gegeven aan optie 2.

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de verschillende gebouwfuncties en de mogelijke eigendom / huur -situatie bij oplevering van het project:

Tabel 6.1

| Functie | Eigendom | Omschrijving |
|---|---|---|
| **Buurtfunctie** | Gemeente | Porthos neemt op termijn volledig eigendom van gemeente over |
| **Logiesfuncties** | Gemeente | Porthos neemt op termijn volledig eigendom van gemeente over |
| **Werkplaatsen** | Porthos | Porthos neemt de werkplaatsen in eigendom |
| **Groepswoning** | Gemeente | Porthos neemt op termijn volledig eigendom van de gemeente over |
| **Appartementen bestaande bouw** | Nader te bepalen | Maximaal 10 appartementen |
| **Appartementen nieuwbouw** | Nader te bepalen | Maximaal 8 appartementen |

Concluderend: Porthos wil op termijn de onderdelen Buurtfunctie, Groepswoning en Logiesfunctie van de gemeente in eigendom overnemen, maar kan dit niet bij oplevering van het project. Een termijn voor overdracht van het eigendom van 5 tot 10 jaar is uitgangspunt. Om het project mogelijk te maken wil de gemeente hierom tijdelijk afwijken van haar uitgangspunt geen vastgoed in eigendom te willen nemen. Dit zal in de volgende fase nader worden uitgewerkt en vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Porthos.

Voor de Stichting Durpshoes Nieswieler is het van groot belang dat er langjarig (lees zonder einddatum) een garantie is dat de verenigingen uit Nijswiller en omgeving onder dezelfde voorwaarden de buurtfunctie kunnen blijven gebruiken. Dit wordt geregeld in de huurcontracten met Porthos voor de buurtfuncties. Bij de overdracht en verkoop van de gemeente aan Porthos zullen de voorwaarden aan Stichting Durpshoes middels een kettingbeding overgaan op Porthos. Hierdoor heeft de kern Nijswiller tot in de lengte van jaren zekerheid over haar buurtfunctie en de voorwaarden.
Aan de andere kant zal wel de nodige flexibiliteit voor partijen ingebouwd moeten worden, bijvoorbeeld in het geval dat er minder verenigingen gebruik gaan maken van het dorpshuis.

## 6.3 Globale kostenopzet herontwikkeling

De kosten voor de herontwikkeling van het Sophianum zijn in beeld gebracht met behulp van externe kostendeskundigen op het gebied van bouwkosten en installatiekosten. Het betreffen ramingen op basis van het huidige kostenniveau (november 2022), zonder indexeringen. Door het laten opstellen van de ramingen door ervaren bouwkostendeskundigen wordt de benodigde marktconformiteit inzake de kosten ingebouwd.

Voordat wordt ingegaan op de kostenramingen is het belangrijk om te vermelden dat er als gevolg van ontwikkelingen binnen het project meer volume gaat worden ontwikkeld. Ten tijde van het initiële haalbaarheidsonderzoek 1,5 jaar geleden werd uitgegaan van 3.050 m2 bruto vloeroppervlak aan gebouwen. In de huidige plannen wordt uitgegaan van 4.750 m2 Bruto Vloeroppervlak. Dit betekent dat het programma met meer dan 50% is toegenomen in oppervlakte.
Ook zijn de plannen met betrekking tot de landschappelijke uitwerking verder ontwikkeld. Dit heeft geleid tot een betere integratie van het landschap en een betere toegankelijkheid van de locatie, maar deze is ook gepaard gegaan met te verwachten extra kosten.
Daarnaast is er voor gekozen om de installaties vooralsnog onderdeel uit te laten maken van de ontwikkelingskosten. Mogelijk wordt in een later stadium alsnog voor een ESCo (uitleg zie kader

hieronder) gekozen. Dat zou kunnen leiden tot een besparing op de investeringen van ongeveer € 750.000. Tenslotte zijn in de afgelopen 1,5 jaar tijd de bouwkosten met 10% tot 15% gestegen. Op basis van bovenstaande wijzigingen en ontwikkelingen zijn de ontwikkelingskosten gestegen. Deze ontwikkelingskosten voor het project worden in het onderstaande uitgewerkt.

*In de haalbaarheidsstudie voor de herontwikkeling van het Sophianum is ingezet op energieneutraliteit voor het gehele complex, waarbij een mogelijke insteek is om gebruik te maken van een externe partij in de vorm van een Energy Service Company (ESCo) die voor een Niet Meer Dan Anders -prijs (NMDA) warmte, koude en stroom zou gaan leveren. Een ESCo is een bedrijf dat door toepassing van verschillende maatregelen een bepaalde energiebesparing voor een gebouweigenaar garandeert. Een sleutelrol hierbij speelt het prestatiecontract; hierin worden afspraken tussen ESCo en opdrachtgever over (onder andere) de te realiseren energiebesparing vastgelegd. Worden de besparingsdoelen niet gehaald, dan is het risico voor de ESCo. Wordt er daarentegen meer energie bespaard, dan kan de winst worden verdeeld tussen ESCo en opdrachtgever. Daarnaast bevat het prestatiecontract - wanneer relevant - bepalingen over de kwaliteit van het te realiseren binnenklimaat en het onderhoud van de installaties.*

In de onderstaande tabel zijn de verschillende functies opgenomen met hun metrages en ontwikkelingskosten (zonder kosten voor sloop, terreininrichting en overige kosten) per m2:

Tabel 6.2

| Functie | Oppervlakte | Prijs per m2 | Totaal +/- |
|---|---|---|---|
| • Appartementen bestaande bouw | 950 m2 | € 2.050 - € 2.200 | € 2.000.000 |
| • Buurtfunctie | 1.075 m2 | € 1.800 - € 2.000 | € 2.000.000 |
| • Logiesfunctie | 550 m2 | € 2.150 - € 2.350 | € 1.300.000 |
| • Groepswoningen | 750 m2 | € 1.900 - € 2.100 | € 1.500.000 |
| • Werkplaatsen | 625 m2 | € 900 - € 1.000 | € 600.000 |
| • Appartementen nieuwbouw | 800 m2 | € 2.400 - € 2.550 | € 2.000.000 |
| **Totaal** | **4.750** | **/** | **€ 9.400.000** |

Op basis van deze kosten kunnen de totale stichtingskosten voor het project worden berekend, waarin ook sloop, terreininrichting en overige kosten worden meegenomen:

Tabel 6.3

| Parameter | Oppervlaktes en kosten |
|---|---|
| • Omvang project in Bruto Vloeroppervlak | 4.750 m2 BVO |
| • Omvang terrein | 4.771 m2 |
| • Sloopkosten | € 400.000 |
| • Kosten terreininrichting | € 1.300.000 |
| • Ontwikkelingskosten (inclusief grondkosten, ontwerp & engineering, bijkomende kosten en staartkosten) | € 9.400.000 |
| • Overige kosten en historische kosten | € 400.000 |
| • **Totale stichtingskosten** | **€ 11.500.000** |
| • Gemiddelde stichtingskosten ontwikkeling per m2 | +/- € 2.400 |

Het Sophianumcomplex is van de gemeente. Wanneer er naast de buurtfuncties ook woonfuncties op de locatie komen dan zal hier door de ontwikkelende partijen aan de gemeente een grondwaarde per appartement voor moeten worden vergoed. Deze worden in de onderstaande tabel 6.4 weergegeven.

Tabel 6.4

| Functie | Aantal (x) | Prijs per (x) | Totaal |
|---|---|---|---|
| • Appartementen bestaande bouw | 10 | € 30.000 | €300.000 |
| • Appartementen nieuwbouw | 8 | € 40.000 | € 320.000 |
| **Totaal** | **18** | **/** | **€ 620.000** |

De grondwaarde onder buurtfunties, de groepswoning en werkplaatsen worden in het vervolg bepaald. Deze gebouwdelen blijven vooralsnog in eigendom van de gemeente. Hiervoor zullen maatschappelijke grondwaardes worden meegenomen die in de huur en in de verkoop van de betreffende gebouwonderdelen worden verdisconteerd.

**De stichtingskosten zijn doorgerekend exclusief btw middels een zogenoemde elementenraming. In deze raming zit een onnauwkeurigheidsmarge van ongeveer 10%.**

## 6.4 Gemeentelijke investeringskosten en opbrengsten

**Ontwikkelkosten gebouwen**
Op basis van de kengetallen zoals genoemd in de vorige paragraaf kunnen gesprekken met corporaties dan wel bouwers worden aangegaan inzake het te ontwikkelen woonprogramma. Hierbij is het goed mogelijk dat de omvang van de appartementen en de aantallen woningen nog zullen gaan verschillen. Dit heeft gevolgen voor de bouwkosten en grondopbrengsten van het project. Er wordt niet verwacht dat de grondopbrengsten veel zullen gaan verschillen.

Porthos heeft aangegeven zelf de ontwikkeling van de werkplaatsen te hand te willen nemen. Deze kosten worden hierom in de raming van de kosten voor de gemeente buiten beschouwing gelaten.

In het onderstaande worden de geraamde ontwikkelingskosten voor de gemeente gegeven. Deze zijn ook terug te vinden in tabel 6.2.

Tabel 6.5

| Eigendom | Functie | Ontwikkelkosten |
|---|---|---|
| Gemeente | Buurtfunctie | € 2.000.000 |
| Gemeente | Logiesfuncties | € 1.300.000 |
| Gemeente | Groepswoning | € 1.500.000 |
| **Gemeente** | **Kosten Totaal** | **€ 4.800.000** |

**Terreininrichting**
De kosten voor het inrichten van het terrein en het uitvoeren van grondwerkzaamheden (waaronder het maken van damwanden om het hoogteverschil te overbruggen, worden geraamd op € 1.300.000.

Het plan krijgt een openbaar karakter. Het is toegankelijk voor de inwoners van Gulpen-Wittem in het algemeen en Nijswiller in het bijzonder, maar ook voor andere bezoekers die de locatie aandoen omdat ze bijvoorbeeld in Zuid-Limburg gaan recreëren. Hiermee krijgt de locatie voor een groot deel ook een publieke functie. Dit betekent dat de gemeente voor een groter percentage dan op basis van het

gebouwvolume zou mogen worden verwacht, verantwoordelijkheid wil gaan nemen voor de aanleg en het beheer en onderhoud van het terrein. Voor het gemeentelijk aandeel in de terreininrichting wordt een post van € 1.000.000 gereserveerd. Deze inrichtingskosten dienen terug te worden verdiend uit het project. De overige terreininrichtingskosten (€ 500.000) worden doorbelast aan de woningontwikkelaar(s).

**Overige kosten**
Daarnaast is er een post voor sloopkosten en overige kosten (historische kosten, aanloopkosten en reeds gemaakte advieskosten) van ongeveer € 800.000. Voor deze post wordt voor het gemeentelijk aandeel een bedrag gereserveerd van € 500.000. Het resterende bedrag aan sloopkosten en overige kosten (€ 300.000) wordt doorbelast aan de woningontwikkelaar(s).

Het totale overzicht van gemeentelijke kosten en opbrengsten wordt als volgt geraamd:

| Onderdeel | |
|---|---|
| Ontwikkelingskosten | € 4.800.000 |
| Terreininrichting | € 1.000.000 |
| Overige kosten | € 500.000 |
| Minimale opbrengsten grondverkoop | - € 620.000 |
| **Totaal geraamde gemeentelijke kosten** | **€ 5.680.000** |

## 6.5 Onderverdeling kosten beheer en onderhoud

Voor het beheer en onderhoud van de gebouwen en het terrein wordt op dit moment uitgegaan van de kengetallen die de gemeente ook voor andere gemeentelijke gebouwen en terreinen hanteert. Op deze wijze wordt marktconformiteit voor het beheer en onderhoud ingebouwd. De gebruikte kengetallen voor beheer en onderhoud zijn:

- **Gebouwen**: 0,6 % van de totale gebouwinvestering per jaar. Dit is een bedrag/percentage voor het onderhoud inclusief vervangingsinvesteringen.
- **Terrein**: € 75.000 voor het gehele terreinonderhoud per jaar.

Bij het beheer en onderhoud van het terrein wordt dezelfde verdeelsleutel aangehouden als bij de aanleg van het terrein.

Gebaseerd op de investeringen voor de gebouwen en de verdeelsleutel voor het terrein komt het totale bedrag voor beheer en onderhoud voor de gemeente maximaal uit op € 100.000 per jaar. Deze kosten worden gedeeltelijk meegenomen in de huur voor de locatie.

## 6.6 Doorrekening naar huurlasten

Bij de lasten voor rente en aflossing voor het buurtfunctie concept (inclusief dorpshuis, restaurant, buurtwinkel en groepswoning) wordt uitgegaan van een doorrekening van kosten voor rente en aflossing en een doorrekening voor beheer en onderhoud.

De gemeente gaat bij deze investering uit van een lineaire afschrijving van het project gedurende een periode van 25 jaar. Dit betekent een jaarlijkse aflossing van 4%. Op basis van de huidige rentestand verwacht de gemeente een lening te kunnen afsluiten op een rentepercentage van 1,5%.

Het totale percentage voor rente en aflossing bedraagt hiermee 5,5%. Uitgaande van het totale investeringsbedrag voor de gemeente na aftrek van grondkosten van € 5.680.000 betekent dit een jaarlijks bedrag voor rente en aflossing van € 312.400. Deze kosten zullen worden doorbelast naar de hurende partijen van de gemeentelijke gebouwdelen.

## 6.7 BTW en Fiscaliteit

Bij transformatie en herbestemming van vastgoed krijgen alle betrokken partijen te maken met verschillende belastingen en heffingen. De gemeente als huidige eigenaar van het voormalige Sophianum, maar ook als initiatiefnemer, opdrachtgever en tijdelijk als eindgebruiker moet daar rekening mee houden. Net als alle andere betrokken partijen. Op welke momenten wordt een project belast? Welke partij betaalt belasting? Hoe hoog zijn de verschuldigde bedragen en kunnen deze worden verrekend? De antwoorden op deze vragen zijn afhankelijk van de status van het pand bij de start van het project, de aard van de transformatie, de rechtspersoon van de initiatiefnemer en de activiteiten van de andere betrokken partijen. Deze aspecten zijn nog uit te werken keuzes die in de volgende fase van het project, de fase tot en met vastleggen van afspraken in SOK's (Samenwerkingsovereenkomsten) expliciet aan de orde zijn.

Bij de verkoop en levering van een getransformeerd pand speelt de vraag of sprake is van vervaardiging of verbouwing. Bij een ingrijpende transformatie zoals de herontwikkeling van het Sophianum op basis van dit ontwikkelingsplan ('in wezen nieuwbouw') is sprake van vervaardiging en geldt btw.

## 6.8 Onrendabele top

Het herontwikkelen van het Sophianum brengt hoge kosten met zich mee. Deze kosten zullen naar verwachting niet volledig gedragen kunnen worden door alle bij het project betrokken partijen. Daarom zal in de volgende fase actief gezocht worden naar mogelijkheden om de onrendabele top van het project af te dekken. Dit kan enerzijds gebeuren door het verkrijgen van subsidies op bijvoorbeeld het gebied van duurzaamheid. Anderzijds zou er mogelijk een bijdrage van de provincie Limburg verkregen kunnen worden vanwege de insteek op het gebied van herontwikkeling, landschappelijke inpassing, duurzaamheid en de sociaal maatschappelijke meerwaarde van het project.

## 6.9 Subsidies

In deze kostenopzet is nog geen rekening gehouden met eventuele subsidies. De verwachting daarentegen is dat het gehele project alsmede verschillende onderdelen in aanmerking kunnen komen voor onder meer provinciale, landelijke en wellicht Europese subsidies. Met de provincie worden al wel verkennende en voorbereidende (ambtelijke) gesprekken gevoerd, echter de plannen verkeren nog in een te prematuur stadium om hier concrete afspraken over te maken. De ervaring leert dat het pas zinvol is aan de slag te gaan met het werven van subsidies als er een geaccordeerd ontwikkelingsplan inclusief businessplan is. Dit impliceert dat bij doorgang van dit project in de volgende fase hier volle aandacht naar uit dient te gaan, waarbij onder meer onderzocht gaat worden of door middel van subsidies een mogelijke onrendabele top afgedekt kan worden.

# 7 Vervolgstappen en planning

## 7.1 Doorontwikkeling project

Na goedkeuring door de gemeenteraad gaat de ontwikkeling de volgende fase in. In deze fase dient het ontwerp te worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp, worden de contracten tussen en met de betrokken partners overeengekomen en wordt een bouwende partij gecontracteerd. Dit zijn op hoofdlijnen de stappen die genomen kunnen worden. Er zijn verschillende ontwikkelpaden die gekozen kunnen worden. De hoofdvarianten met hun voor- en nadelen komen kort aan bod, waarna er een keuze voor het vervolg wordt gemaakt.

## 7.2 Varianten en keuzes

Er zijn op hoofdlijnen 3 ontwikkelpaden die kunnen worden gekozen. Dit zijn:

**Optie 1: Bouwteam op basis van voorselectie**

***Voordeel:*** Vroegtijdige input van bouwer inzake bouwsystemen en bouwkosten en hiermee vroegtijdig concreet inzicht in de kosten; ontwikkelkosten worden gedeeld
***Nadeel:*** minder concurrente en mogelijk hogere prijs; minder flexibiliteit in proces

**Optie 2: Ontwikkeling t/m DO+ en aanbesteding**

***Voordeel:*** Redelijk tot goed inzicht in ontwerp en bouwkosten; enige ruimte voor bouwers om eigen systemen toe te passen
***Nadeel:*** Hogere ontwikkelkosten; risico's in de kosten van aanbesteding en uitontwerp waarin bouwers nog enige ruimte hebben

**Optie 3: Uitontwikkeling tot en met bestek en aanbesteding**

***Voordeel:*** Compleet inzicht in het ontwerp en goed inzicht in de bouwkosten
***Nadeel:*** Late markttoets en iets grotere kans op mislukken aanbesteding; hoge ontwerpkosten; beperkte mogelijkheden om ontwerp bij te sturen

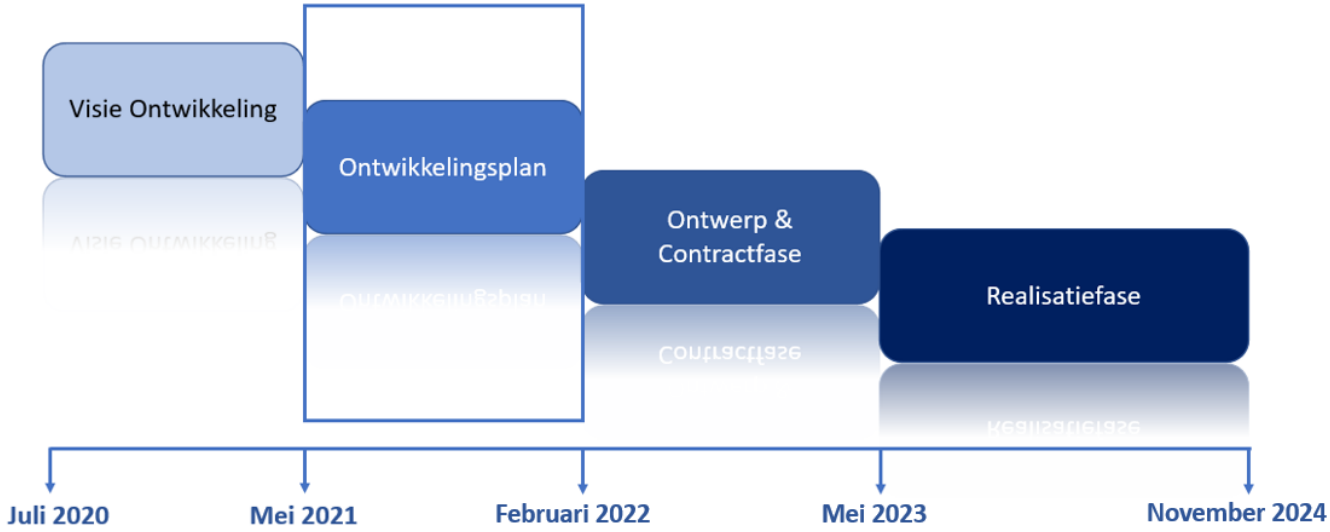
De gemeente wil graag nog regie en flexibiliteit houden op de ontwikkeling, samen met haar partners. Om deze reden valt de eerste optie af. Tegelijkertijd wil de gemeente niet wachten totdat de plannen volledig zijn uitontwikkeld en dan moeten concluderen op basis van een aanbesteding dat het project onder de huidige parameters toch niet haalbaar is. Om deze reden valt de derde ontwikkeloptie af.

Er wordt vooralsnog gekozen voor optie 2. Deze optie geeft in de volgende fase nog de regie aan de gemeente en haar ontwikkelpartners, maar biedt toch in een redelijk vroeg stadium de mogelijkheid om de ontwerpen te toetsen in de markt. Daarbij heeft de markt nog enige flexibiliteit om haar bouwsystemen toe te passen. De nadelen qua hogere ontwikkelkosten zijn vooral een cash flow probleem, omdat deze kosten deel uitmaken van de totale ontwikkelingskosten en dus bij het betrekken van marktpartijen zullen worden verdisconteerd in bijvoorbeeld de aankoopprijs van de grond en/of de gebouwen. Dit is om deze reden voor de gemeente een probleem met beperkte impact.

De ontwikkeling tot een uitgewerkt Definitief Ontwerp zal samen worden opgepakt met de ontwikkelpartners die de woningbouwopgave gaan oppakken en met Porthos, in nauw overleg met Stichting Durpshoes Nieswieler en het Kernoverleg Nijswiller. Aan het einde van de volgende fase zal het project worden aanbesteed. De wijze waarop dit zal plaatsvinden zal nog nader worden onderzocht.

## 7.3 Planning op hoofdlijnen

In het onderstaande wordt de planning op hoofdlijnen gegeven:




Deze planning gaat uit van besluitvorming in de gemeenteraad in februari 2022. Wanneer het proces in februari 2022 een vervolg kan krijgen dan zal de verwachte oplevering van het project plaatsvinden in juni 2024.

## 7.4 Vervolg van het project

In de volgende fase worden de overeengekomen intenties uitgewerkt in contractafspraken tussen de betrokken partijen: de gemeente, Porthos, Stichting Durpshoes Nieswieler en ook met de Brandweer Zuid-Limburg.

Daarnaast zullen de partners voor de woningbouwopgave worden geselecteerd. Tegelijkertijd zal de wijziging van het bestemmingsplan worden opgestart. Vrij snel in het vervolgtraject kan eveneens gestart worden met het Voorlopig Ontwerp voor de gemeentelijke bouwdelen van het Nieuwe Sophianum. Hiervoor zullen nog nadere onderzoeken op constructief gebied uitgevoerd moeten worden.

In de volgende fase komen daarnaast de volgende aspecten aan bod die verder moeten worden uitgewerkt:

- Definitief ruimtelijk-functioneel programma;
- Uitwerking van schetsontwerp naar voorlopig- en definitief ontwerp;
- Financiering van de werkplekken voor Porthos;
- Uitwerking conceptuele invulling van alle functies;

- Uitwerking afspraken en taakverdeling tussen Porthos en Stichting Durpshoes Nieswieler / Kernoverleg Nijswiller.
- Contractuele afspraken met de bouwende partij(en).

De nadere detaillering van de volgende fase is uitgewerkt in Bijlage 3.

## 7.5 Kansen en bedreigingen

Het project kent op dit moment nog een aantal kansen en bedreigingen. Kansen liggen bijvoorbeeld in het verkrijgen van subsidies en bijdragen van rijk en provincie. Ook liggen er kansen in het slimmer organiseren van bouwstromen waardoor mogelijk bouwkosten kunnen worden beperkt. Deze kansen zullen met nadruk worden onderzocht in de volgende fase.

Daarnaast kent de ontwikkeling ook bedreigingen. De belangrijkste bedreigingen die in de volgende fase de nodige aandacht krijgen zijn:

- Vertraging in het project als gevolg van bezwaren in de bestemmingsplanprocedure;
- De bouwkosten, die op dit moment nog niet duidelijk zijn. De kosten kennen een marge van 10%, die lager, maar ook hoger kan uitvallen.
- Partijen zouden om hun moverende redenen nog kunnen afhaken. In de volgende fase zullen ook back-up scenario's hiervoor worden uitgewerkt en wanneer nodig worden gehanteerd. Het project is in de haalbaarheidsfase gekenschetst als een kralensnoer. De kralen van de verschillende onderdelen worden tot een ketting geregen. Wanneer er een kraal wegvalt dan komt hier weer een andere kraal voor in de plaats.

# Bijlage 1Projectorganisatie

**Stuurgroep**

- Portefeuillehouder Financiën c.s.
- Portefeuillehouder Ruimte, Wonen, c.s.
- Gemeentesecretaris / AD
- Projectleider / Ontwikkelaar
- Architect
- Vertegenwoordiger Kern Nijswiller
- Ontwikkelaar

**Projectgroep**

- Teamleider Ruimte, Wonen, c.s.
- Teamleider Financiën
- Projectleider
- Secretariaat
- Vakambtenaren

**Betrokken organisaties**

- Stichting Durpshoes Nieswieler
- Kerngroep Nijswiller
- Porthos
- Individuele verenigingen Nijswiller zoals genoemd op blz. 13 van het rapport

**Adviserende organisaties**

| | | |
|---|---|---|
| **Landschapsadvies** | Caspar Slijpen Landschapsadvies | • Caspar Slijpen |
| **Constructies** | Ingenieursbureau vd Werf en Nass | • Rob Henquet |
| **Installaties** | Traject Adviseurs en Managers | • John Klein Gebbinck |
| **Circulariteit** | New Horizon | • Michel Baars |
| **Fiscaliteit en belastingen** | RSM Belastingadviseurs | • Casper Jonkers |
| **Bouwkostenmanagement** | KSBKM | • Fred Schaufeli |

# Bijlage 2 Lijst met betrokken partijen en potentiële projectpartners

| Organisatie | Informerend | Sonderend | Exclusiviteit |
|---|---|---|---|
| Woning Corporatie 1 | X | X | X |
| Woning Corporatie 2 | X | X | |
| Sociaal Ondernemer 1 | X | X | X |
| Sociaal Ondernemer 2 | X | X | |
| Zorgaanbieder 1 | X | | |
| Zorgaanbieder 2 | X | | |
| Zorgaanbieder 3 | X | | |
| Zorgaanbieder 4 | X | | |
| Kinderopvang | X | X | |
| Kasteel Nijswiller | X | X | X |
| St. Durpshoes | X | X | X |
| Kernoverleg Nijswiller | X | X | X |
| Brandweer | X | X | X |
| Verenigingen Nijswiller | X | X | X |
| HoReCa 1 | X | X | |
| HoReCa 2 | X | X | |
| HoReCa 3 | X | X | |
| Provinciale Organisatie 1 | X | X | X |
| Provinciale Organisatie 2 | X | | |
| Citta Slow | X | | |
| Groenbeheerder | X | X | |
| Bouwende Partij | X | X | |
| New Horizon (gebouwontmanteling) | X | X | X |
| Traject (Energy Scan) | X | X | X |
| KSBKM | X | X | X |
| Landschapsarch. Caspar Slijpen | X | X | X |
| Landschapsarchitect 2 | X | | |
| Landschapsarchitect 3 | X | | |
| Werf&Nass | X | X | X |
| RSM | X | X | X |
| Ecolibrium (ecologisch onderzoek) | X | X | X |

# Bijlage 3 Uitwerking Ontwerp en Contractfase

In de volgende fase, de Ontwerp en Contractfase worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd. Dit zal gedeeltelijk chronologisch, maar ook gedeeltelijk parallel plaatsvinden.

## A Uitvraag Woningbouwpartner

Er zal een marktuitvraag gedaan worden waarin een woningbouwpartner wordt geselecteerd. Hierbij zal mogelijk een onderscheid worden gemaakt tussen sociale woningbouw en commerciële woningbouw. De gemeente wil qua programma en aantallen duidelijke randvoorwaarden meegeven. Tevens wordt een helder kader meegegeven voor de te hanteren grondprijzen. De woningbouwpartners zullen in een kwalitatieve selectie worden geselecteerd op onder meer de volgende criteria:

- Onderschrijven van het werken aan een totaalconcept, zowel in ontwikkeling (waaronder beeldkwaliteit en architectuur) als in de gebruiksfase;
- Visie op stedenbouw en architectuur;
- Visie op duurzaamheid;
- Visie op samenwerking.

Met de geselecteerde woningbouwpartner(s) zal de Ontwerp en Contractfase nader worden uitgewerkt. Afspraken met deze partij worden vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst.

## B Uitwerking afspraken naar Samenwerkingsovereenkomsten (SOK's) inzake de buurtfuncties

Het Durpshoes (de oefen- en opslagruimte en de ruimten die daarnaast gebruikt kunnen worden door verenigingen en plaatselijke initiatieven), de buurtwinkel, vergaderruimten, restaurant en flexcafé, mogelijk informatiepunt van CittaSlow, de groepswoningen, de logiesfunctie en werkplaatsen worden geëxploiteerd door Coöperatie Porthos.
Hiervoor worden meerdere SOK's uitgewerkt:

1. SOK tussen Porthos en Stichting Durpshoes Nieswieler;
2. SOK tussen gemeente en Porthos. In deze SOK wordt onder meer geregeld:
    - de overdracht van het vastgoed van de gemeente naar Porthos op termijn;
    - de wijze van overdracht van gemeentelijke gebouwonderdelen aan Porthos;
    - de financieringsconstructie inclusief dienstverleningsovereenkomst (DVO) over de door Porthos te leveren diensten en de bekostiging daarvan (financiering van werkplekken).

## C Start wijziging bestemmingsplan

Om de gewenste functies te realiseren is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. De doorlooptijd van een bestemmingsplanwijziging is naar verwachting 8 tot 10 maanden. Idealiter wordt de bestemmingsplanwijziging in gang gezet na de selectie van de woningbouwpartners, waarbij met deze partner het woningbouwprogramma is vastgesteld. Uitgangspunt is het realiseren van maximaal 18 woningen, maximaal 10 langszij de Kolmonderstraat en maximaal 8 in een apart appartementenblok. Dit aantal kan nog naar onderen worden bijgesteld afhankelijk van het definitieve woonprogramma dat in de ontwerp en contractfase definitief wordt vastgelegd. Dit dient dan, naast het reeds uitgewerkte programma voor de buurtfuncties als ruimtelijk-functionele onderlegger voor de bestemmingsplanwijziging. Insteek is desalniettemin om de ruimtelijke kaders breed te houden, opdat ook in een later stadium nog flexibel kan worden aangepast indien dit nodig is.

### D Uitwerking schetsontwerp naar voorlopig- en definitief ontwerp

Na de selectie van de woningbouwpartner en na de start van de procedure tot wijziging bestemmingsplan, zal het vlekkenplan zoals opgenomen in het ontwikkelingsplan uitgewerkt worden tot een Voorlopig Ontwerp (VO) en vervolgens tot een Definitief Ontwerp (DO).

Op basis van een definitief ontwerp is er een volledig inzicht in de ruimtelijk-functionele indeling en opzet van het project, de architectonische, constructieve en installatietechnische opzet van het project en de detaillering naar materiaalgebruik.

Tevens zal in de fase tot gereed komen DO een landschappelijk ontwerp voor de gehele locatie (en de inpassing van de gebouwen) worden uitgewerkt.

### E Bepaling haalbaarheid

In deze fase zal op basis van het VO én op basis van het DO door een extern bouwkosten deskundige de ontwikkelings- en realisatiekosten van het project worden bepaald. Op basis hiervan kan samen met alle betrokken partners de haalbaarheid van het project worden getoetst. Waar nodig zal dit na het VO of het DO leiden tot planaanpassingen.

### F Aanbesteding aan bouwende partij

Op basis van alle vervaardigde documenten en na de haalbaarheidstoets op het definitief ontwerp zal de bouw van het project worden aanbesteed aan een bouwende partij. Afhankelijk van de gekozen samenwerkingsvorm en wijze van realisatie zal er sprake zijn van een Europese aanbestedingsprocedure.