

Van:
Verzonden: woensdag 15 mei 2019 15:08
Aan:
CC:
Onderwerp: Aangepaste aanbieding kolkschool
Bijlagen: Gymzaal Kolkschool toevoeging 15 mei 2019.pdf

Mijne heren,

In aansluiting op ons gesprek met de beide wethouders en jullie verzoek om nog eens goed te kijken naar onze prijsaanbieding kan ik het volgende mededelen:

Wij hebben in aansluiting op de eerder door ons ingeleverde plannen een studie gedaan naar de Gymzaal van de Kolkschool.

Deze is als bijlage toegevoegd.

Tevens hebben wij met verschillende makelaars nogmaals gesproken over de mogelijke afzetprijzen, zowel van de te realiseren appartementen in de Kolkschool als van de te realiseren rijwoningen op de plek van de Gymzaal volgens ons aanvullende plan.

Op basis van deze gesprekken zien wij geen mogelijkheden om ons eerdere bod van € 400.000 kk te verhogen. Dit bod geldt voor de realisatie van 16 appartementen in de Kolkschool conform onze ingediende plannen van 30 november 2018, aangevuld met 4 rijwoningen conform bijgaand document.

Vanzelfsprekend vinden wij dit heel vervelend, omdat wij ons beseffen dat er hiermee een lastige situatie ontstaat.

Daarom zouden wij het volgende willen voorstellen:

Mocht de gemeente Almelo op inhoudelijke gronden, gewogen de huidige plannen en aanbiedingen, de voorkeur hebben voor Kloos2 als ontwikkelpartner voor de Kolkschool, zijn wij bereid om met jullie deskundigen (taxateurs, bouwkostendeskundigen) in alle transparantie onze begrotingen en exploitaties te delen. Op deze wijze kan een verschillen-analyse duidelijk maken waar het wringt. Gezien al onze spanningen tot op heden lijkt mij dit geen ongepast verzoek.

Met vriendelijke groet,

Reekers, Fons

Van:
Verzonden: maandag 18 februari 2019 08:00
Aan:
Onderwerp: Re: ontwikkeling Kolkschool

Bieding kloos 2
18 febr. 2019

Fons,

Dank voor je feedback.

Zoals jij omschrijft was inderdaad mijn intentie, maar ik snap de reactie van de buitenwereld ook. Kennelijk moet ik het iets specifieker maken. Dit weekend gebruikt om nog iets specifieker de optie 'ATIB/PACO' in de Gymzaal te verkennen.

Wij stellen het volgende voor bovenop onze aanbiedingen van eind november.

Wij gaan er vanuit dat wij de gymzaal verwerven van de gemeente en zodanig renoveren dat deze geschikt is voor gebruik door ATIB en Paco Plumtrek

Uitgangspunt wat wij daarbij hanteren is een casco+ oplevering (dus inclusief basis-installaties), en verdere afwerking, inrichting en dergelijk door partijen zelf.

Wij rekenen nu met een marktconforme maatschappelijke huur van ongeveer per m2 (inclusief BTW), maar dit zou lager uit kunnen vallen als een maatschappelijke belegger in zou stappen en bereid zou zijn tegen een lager rendement te verhuren.

Op basis van deze uitgangspunten zijn wij bereid om voor de gymzaal € 80.000 te betalen (kk)

Als fall-back scenario zien wij de ontwikkeling van 2 a 3 grondgebonden seniorenwoningen op deze plek (dus met badkamer/slaapkamer op de begane grond).

In dit scenario zijn wij bereid om € 120.000 te betalen voor de gymzaal.

Dit scenario treedt wat ons betreft pas in werking, indien voor scenario Atib/Paco gezamenlijk met gemeente Almelo is geconstateerd dat een haalbare ontwikkeling niet mogelijk is. Wij zullen daartoe transparant open exploitaties, offertes, etc voorleggen.

Ik denk dat we daarmee een heldere aanbieding doen, voor alle scenario's en ook duidelijk aangeven welk proces we voorstaan om er met Atib en Paco uit te komen.

Samengevat nog even de biedingsgetallen op een rijtje:

Loftwonen + Atib/Paco: € 360.000

Loftwonen + wonen gymzaallocatie: € 400.000

Tactus/RIBW + Atib/Paco: € 460.000

Tactus/RIBW + wonen gymzaallocatie: € 500.000

Alle bedragen kosten koper

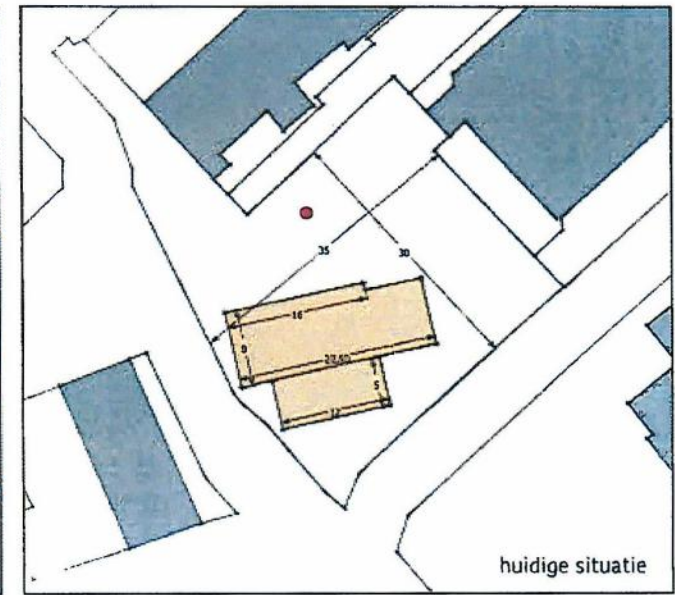
Tenslotte, wij hebben de gymzaal niet van binnen gezien, bouwkundig kunnen beoordelen en/of een asbestonderzoek uitvoeren. Wij gaan er daarom vanuit dat de bouwkundige staat vergelijkbaar is met de staat van de Kolkschool en dat er geen noemenswaardige hoeveelheden asbest aangetroffen gaan worden.

Benieuwd naar het vervolg!

Met vriendelijke groet,

GYMZAAL KOLKSCHOOL TE ALMELO

kloos2



Gymzaal

Kloos2 is door de gemeente Almelo benaderd om in de transformatieplannen voor de Kolksschool ook te kijken naar en rekening te houden met de oude gymzaal. Dit document geeft een analyse weer van onze bevindingen en een weergave van onze plannen voor de gymzaal. Dit document kan als aanvulling gezien worden op het reeds ingediende boekje in november 2018.

Staat van het gebouw

Op 25 april 2019 hebben wij de oude gymzaal bezocht en zowel van binnen als van buiten bekeken. Het gebouw verkeert helaas in een zeer slechte staat. Het is niet onderhouden en staat al geruime tijd leeg. Er zijn zichtbare lekkages in zowel daken als muren. Kozijnen zijn slecht en de constructie vraagt op vele plekken aandacht. Los van de huidige staat van het gebouw geven de verdeling van kozijnen en balklaag weinig flexibiliteit om het, net als de Kolksschool, te transformeren naar woningen.

Rapportage 'Het Overzicht'

In de rapportage van 'Het Overzicht', dat 10 jaar geleden is uitgevoerd om de cultuurhistorische waarde vast te stellen van

de Kolksschool, is ook kort gekeken naar de gymzaal. In deze rapportage wordt vastgesteld dat vooral het casco, de bouw-massa en de dakvorm waardevol zijn. De gevels van baksteen in kruisverband welke voorzien zijn van lisenen, de geveltoppen welke gedecoreerd zijn met een klimmend fries en de getoogde strekken boven de vensters zijn kenmerkend. In het interieur zijn geen specifieke zaken benoemd en tijdens ons bezoek hebben we kunnen vaststellen dat er aan de binnenzijde van het gebouw geen bijzondere elementen aanwezig zijn. De gymzaal is in dezelfde periode als de Kolksschool gebouwd, rond 1902. Op een oude foto is goed te zien hoe het geheel aan een driehoekig plein lag. De aanbouw die later aan het gebouw is toegevoegd heeft geen waarde.

Positie en gedenkobject

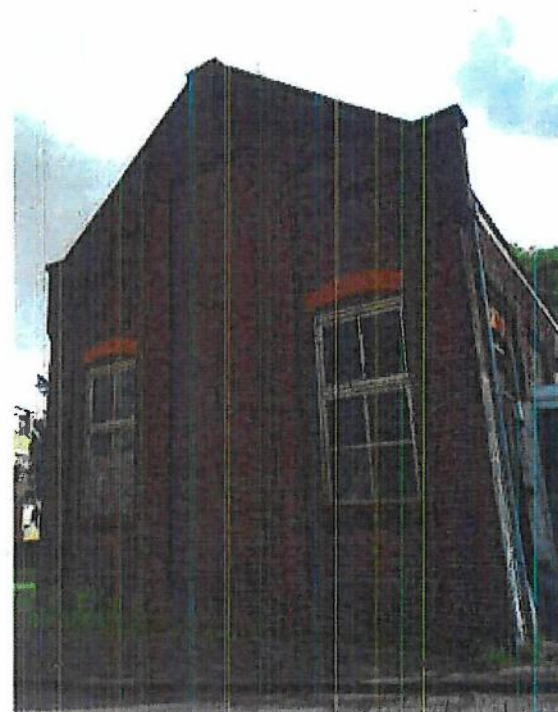
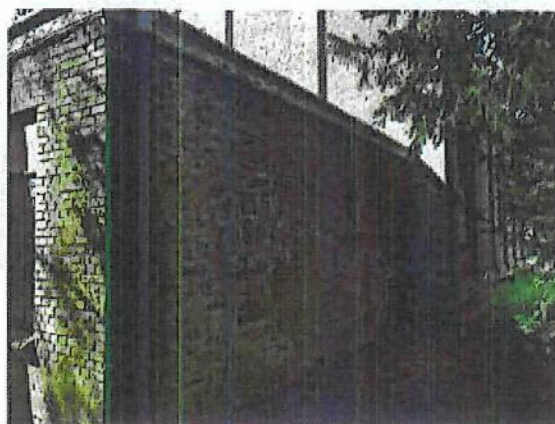
De positie/situering van het gebouw valt op doordat omliggende bebouwingen, die van latere datum zijn, meer de vorm van de wegenstructuur aanhouden. Het gebouw staat ook vrij dicht op de straat Bongerd. Achter het gebouw staat een gedenkobject. Het is door het personeel van Bendiens Confectiefabrieken geschonken ter herinnering aan het 40-jarig bestaan van de fabriek. De fabriek



stond niet op deze locatie maar aan de Holtjesstraat 16 te Almelo, circa 150 meter richting het noordoosten. In 1930 bestond het door Isaac Bendien opgerichte bedrijf 40 jaar, er waren toen ruim 1000 werknemers in dienst. In de jaren 80 is de fabriek gesloten en gesloopt. Voor Almelo 1 van de grootste werkgevers van die tijd.



Foto's bestaande situatie van de gymzaal. Binnen zijn geen waardevolle elementen. Gevels en dakvorm zijn waardevol. Op de foto's zijn de lisenen goed te zien.



Voorstel aanpak gymzaal

Het gebouw is 10 jaar geleden beoordeeld en is op dit moment helaas constructief en bouwkundig in een dusdanige staat dat het onmogelijk is om met een marktconforme investering een gezonde transformatie mogelijk te maken.

Het is niet mogelijk om met de huidige vensterindeling en balkenverdeling een nieuwe functie te geven aan de gymzaal. Kozijnen moeten verlaagd worden en aan de huidige isolatiewaarden voldoen. Het aanbrengen van een verdieping is op dit moment niet mogelijk en de steensmuur voldoet ook niet.

Wij zien dat dit gebouw qua vorm en detaillering bijzonder is en wij willen het gebouw in replica-vorm nieuw bouwen. Het uitgangspunt daarbij is, om daar waar dat mogelijk is, originele materialen te behouden zoals bakstenen en dakpannen. Er zijn op deze manier in Nederland al vele gebouwen 'behouden'.

Het gebouw in replica-vorm terug bouwen geeft ook meer mogelijkheden om het gebouw een duurzame invulling te geven. De plek, de markt en het toekomstige gebouw zijn geschikt om 4 eengezinswoningen te realiseren van circa 135 m² groot.

Het gebouw wordt licht gedraaid zodat deze zich opent en aan het plein ligt. Stedenbouwkundig gezien een betere plek en het maakt het mogelijk om stadstuinen te creëren.

Dit maakt het noodzakelijk dat de gedenksteen, die nu achter het gebouw staat, door de gemeente herplaatst word bij het plein. Zo komt dit stukje geschiedenis van Almelo veel beter tot zijn recht.



nieuwbouw op nieuwe plek, nagenoeg zelfde vorm



kloes2

kloos2

Gemeente Almelo

Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Datum: 30 november 2018
Betreft: Koopvoorstel de Kolkschool te Almelo

Beste Fons,

Bijgaand tref je conform afspraak onze aanbiedingsbrief en ons conceptboekje aan.

Bij deze stukken nog even een korte toelichting.

Zoals afgesproken hebben wij twee varianten uitgewerkt: Loftwonen en Tactus/RIBW.

Voor de variant Loftwonen hebben wij installaties uit Hengelo gevraagd een raming van de kosten te maken. Beide partijen hebben ervaring met ombouw van scholen naar appartementen. Begrotingen zijn in breed overleg nogmaals doorgenomen en geoptimaliseerd, maar de bouwprijzen liggen beduidend boven het niveau van een jaar geleden.

Twee makelaars hebben ons voorzien van actuele marktinformatie, zowel voor wat betreft verhuur als voor de optie koop. Waar vorig jaar de twee opties elkaar niet zoveel ontlepen, is nu de optie 'huur' de meest interessante. De prijzen voor koop- en huurwoningen zijn echter veel minder hard gestegen dan de bouwkosten.

Al met al kunnen wij, in deze variant, onze bieding van vorig jaar niet handhaven en hebben wij ons bod naar beneden bijgesteld tot € 280.000 (kk). Eerlijk gezegd nemen we dan al een flink voorschot op toch nog wat marktstijging en geen verdere stijging van bouwkosten.



Voor de variant Tactus/RIBW hebben we eveneens een raming laten maken. Van Tactus en RIBW hebben we een huurindicatie ontvangen en met een bedrijfsmakelaar hebben we gespard over mogelijke beleggingsvarianten.

Al met al kunnen we in deze variant een bod doen van € 420.000 (kk)

Als de Gemeente Almelo voor Kloos2 als partner voor de ontwikkeling van de Kolkschool kiest, zijn wij vanzelfsprekend bereid om onze berekeningen in alle transparantie met jullie te delen.

Mocht je voor besluitvorming aanvullende informatie van ons nodig hebben, dan vernemen wij dat graag.

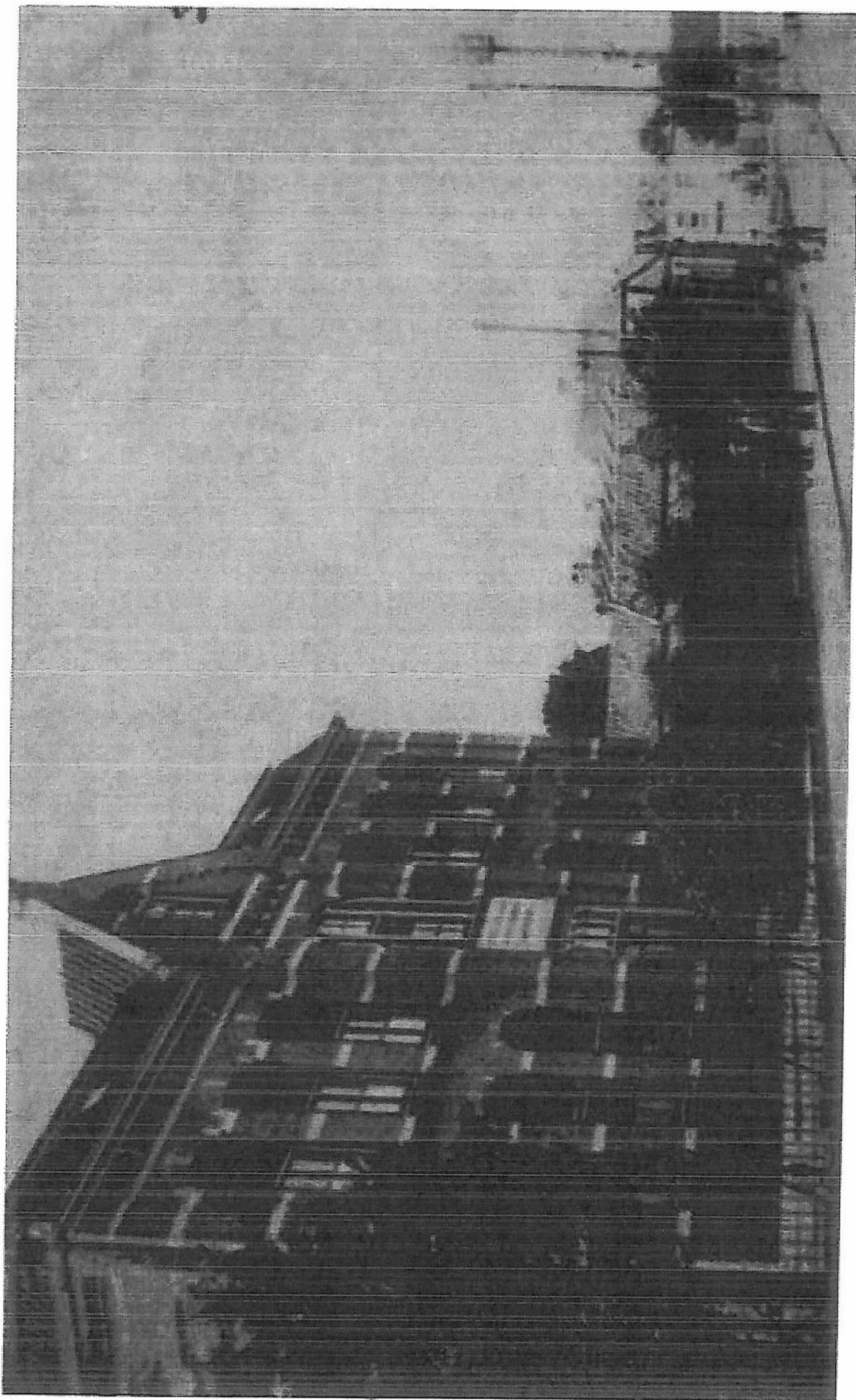
Met vriendelijke groet,



Kolkschool Almelo

Conceptboek loftwonen of begeleid wonen

30 november 2018 Klaus2



Bron foto: toenwasalmelonogmooi

Samenvatting

De Kolkschool is een prachtig oud schoolgebouw en ligt aan de Bornerbroeksestraat 19 in Almelo. Het gebouw heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument, wel is door Het Oversticht in 2010 een rapportage uitgebracht waaruit blijkt dat de Kolkschool over cultuurhistorische waardevolle kwaliteiten beschikt. Zij adviseren om in toekomstige transformaties rekening te houden met deze specifieke waardevolle kwaliteiten.

De Kolkschool is in 1902 gebouwd voor lager en meer uitgebreid lager onderwijs. Op dit moment wordt de Kolkschool gedeeltelijk verhuurd door de gemeente aan ATIB en stichting Paco Plumtrek.

In 2016 is Kloos2 door de gemeente Almelo benaderd. De gemeente is voornemens zoveel mogelijk vastgoed af te stoten en de Kolkschool is 1 van deze objecten. Wij hebben zowel het gebouw, als de buurt en de markt in Almelo bekeken en geanalyseerd. Er is in overeenstemming met afdeling vastgoed een plan ontwikkeld om de Kolkschool te transformeren naar 16 loftwoningen

voor 1 a 2 persoonshuishoudens. Dit plan is in juni 2017 ingediend in de gemeenteraad. Tijdens deze raad ontstonden er vragen over de huidige huurders en is er besloten nog niet tot verkoop over te gaan.

Vervolgens is bij ons gebleken dat Tactus samen met RIBW GO interesse hebben in de Kolkschool en is er zowel met afdeling vastgoed als afdeling sociaal van de gemeente Almelo gesproken over een mogelijke invulling als woonvorm voor begeleid wonen van 27 cliënten.

Gemeente Almelo heeft ons gevraagd beide varianten uit te werken en (nogmaals) in beeld te brengen. In dit boekje analyseren we de huidige situatie van de Kolkschool en zijn beide varianten; loftwonen en begeleid wonen, verder toegelicht.

De noodzaak voor beide varianten is groot maar vooral voor Tactus.

Tactus is dringend op zoek naar nieuwe huisvesting omdat met de buurt en gemeente overeen gekomen is dat zij op de

huidige locatie aan de Adastraat maximaal 5 jaar zouden blijven zitten. Die vijf jaar zijn midden 2018 verstreken. Tactus heeft verschillende locaties onderzocht en daaruit is gebleken dat de Kolkschool het meest geschikt is.

Voor varianten, zowel loftwonen als begeleid wonen, geldt dat zij voorzien in het behoud van de Kolkschool en de door Het Oversticht specifiek benoemde onderdelen van de Kolkschool die dit gebouw tot een cultuurhistorisch waardevol gebouw maakt. Beide varianten brengen hun eigen levensduur aan het gebouw mee. Niet alleen het gebouw maar ook de omgeving van de Kolkschool is gebaat bij een dergelijke woonfunctie (al dan niet begeleid) die er voor zorgt dat de Kolkschool voor Almelo behouden blijft.

kloos2
30 november 2018

INHOUD

SAMENVATTING 3

Kolkschool Almelo

0.1 Ligging & bereikbaarheid	9
0.2 Huidige situatie	11
0.3 Historie & conclusies Het Oversticht	13
0.4 Analyse Almelo	15

Variant 1 Loftwonen

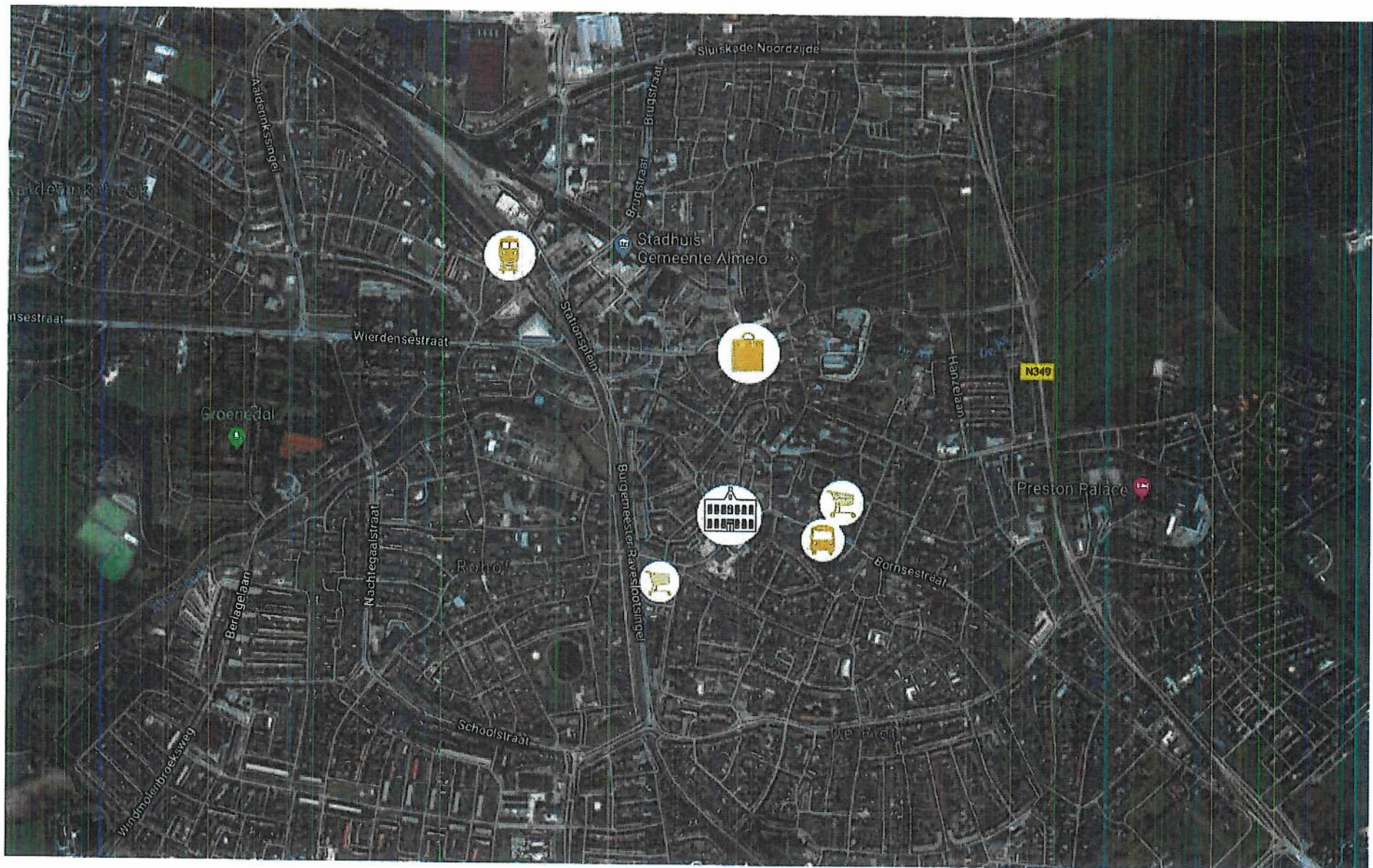
1.1 Omschrijving	19
1.2 Plattegronden loftwoningen	20
1.3 Wat betekent deze invulling?	23

Variant 2 Begeleid wonen Tactus en RIBW GO

2.1 Omschrijving	27
2.2 Plattegronden begeleid wonen	29
2.3 Wat betekent deze invulling?	31



Kolkschool Almelo



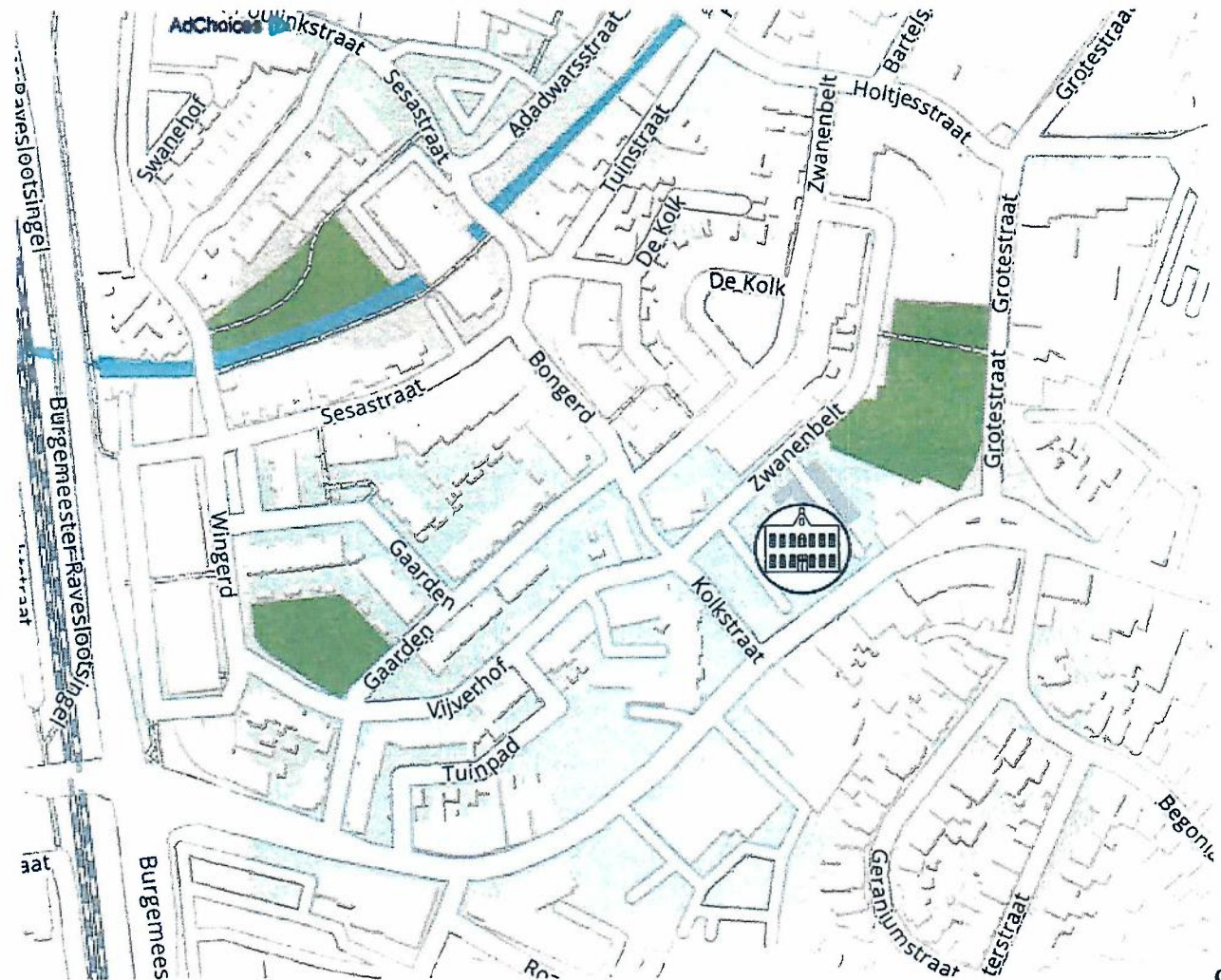
0.1 Ligging & Bereikbaarheid

De Kolk school ligt tegen het zuidelijkste deel van het centrum aan. Voorzieningen als winkels, supermarkten, treinstation en busstation zijn op loopafstand.

Via de N349, de Burgemeester Raveslootsingel en de Bornerbroeksestraat is de Kolk school binnen 10 minuten te bereiken vanaf de A35.

De voormalige hoofdentree van de Kolk school aan de Bornerbroeksestraat 19 is nu gesloten. Door de huidige huurders wordt alleen gebruik gemaakt van de achterentree. De Kolk school is via de Kolkstraat en de Zwanenbelt te bereiken met de auto. Direct naast de Kolk school liggen aan drie zijden parkeerplaatsen.

Een ideale ligging en goede bereikbaarheid voor een prachtig gebouw.



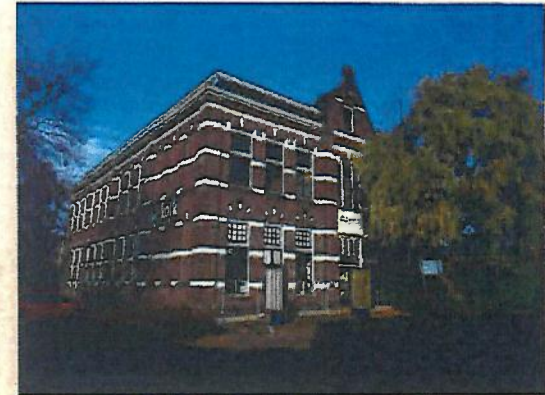
0.2 Huidige situatie

Op dit moment wordt een deel van de Kolk-school door de gemeente verhuurd aan 2 verschillende huurders; Turkse Vereniging ATIB en kleinschalig poppodium, Stichting Paco Plumtrek. De rest van de Kolk-school staat leeg en is, net als de verhuurde gedeelten, aan een grondige renovatie toe, zowel binnen als buiten.

De Kolk-school is vrijstaand gelegen en wordt aan meerdere zijden begrensd door parkeerplaatsen.

In de directe omgeving van de Kolk-school zijn verschillende soorten bebouwingen te vinden met als belangrijkste functies wonen en detailhandel. Direct tegenover de Kolk-school aan de Bornerbroeksestraat bevindt zich vooral kleinschalige detailhandel en horeca. In de overige gebouwen rondom de Kolk-school wordt met name gewoond zowel in (boven)woningen als appartementen.

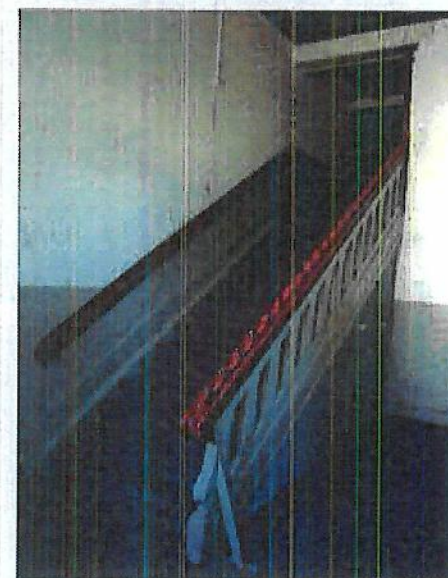
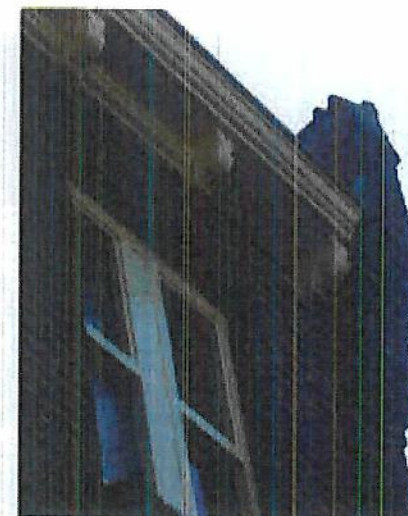
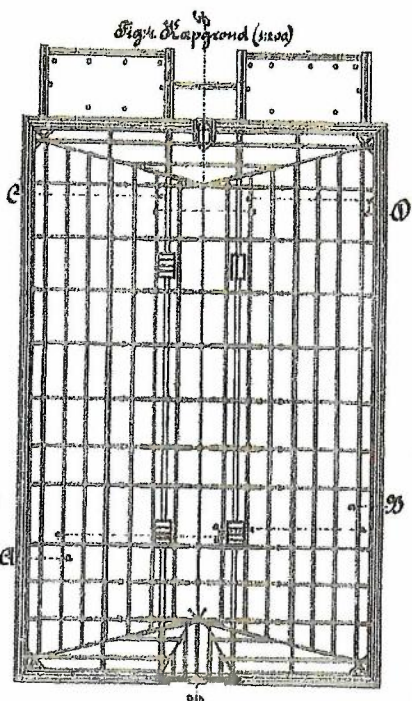
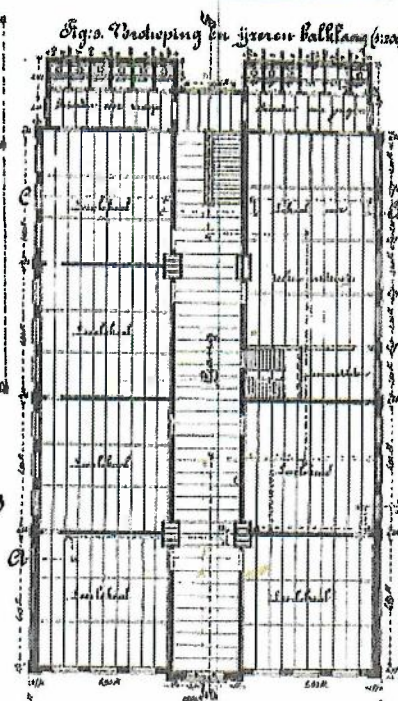
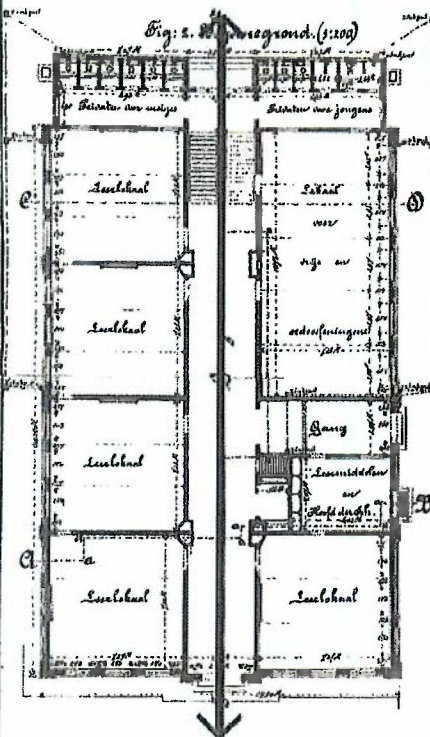
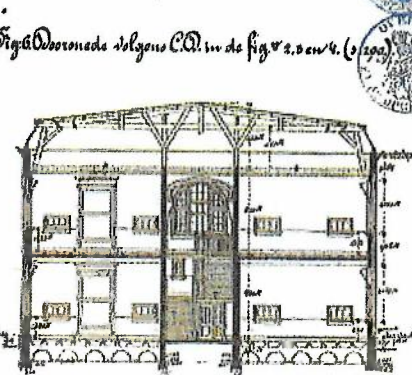
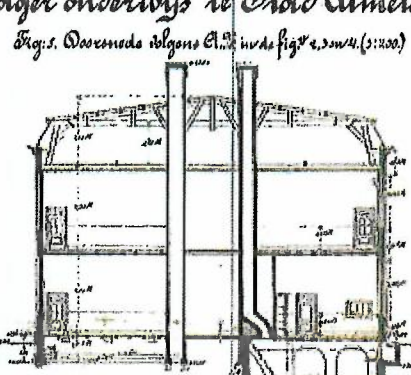
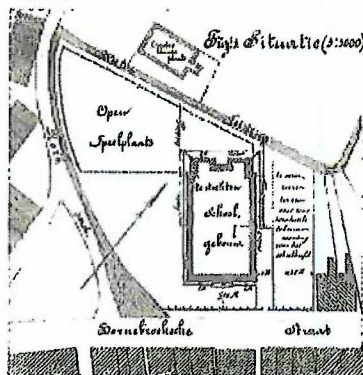
De huidige bestemming van de Kolk-school is 'maatschappelijk'.



Gemeentewerken
Stad Almelo.
1902.

Ontwerp van eene school voor lager en meer uitgebreid lager onderwijs te Stad Almelo.

Dr. L. H. J. van
St. H. J.



Bron tekst en foto's:
Kolschool Almelo, Cultuurhistorische waardestelling en uit-
gangspunten voor transformatie, Het Overzicht

Bron tekening:
Gemeentearchief Almelo

0.3 Historie & Conclusies Het Oversticht

In de tweede helft van de negentiende eeuw ontwikkelde het type van de gangschool zich, dat gekenmerkt wordt door de ordelijke rijen hoge ramen en hoge lokalen met de banken gericht op het schoolbord. Dit type groeide uit tot hét beeld van het schoolgebouw. Niet alleen de mogelijkheid tot klassikaal lesgeven maakte dat dit type zo succesvol, maar de opstelling was ook een manier om orde in de klas te creëren. De gangschool ontwikkelde zich door tot aan de Tweede Wereldoorlog.

De Kolkschool in Almelo is een voorbeeld van zo'n typische gangschool. De Kolkschool werd in 1902 ontworpen. Op de plattegrond is de structuur van de school duidelijk zichtbaar. Naast de entree bevinden zich twee gangen, met daartussen de gemeenschappelijke verblijfsruimte, waar de lokalen langs gesitueerd zijn. Deze structuur wordt op de verdieping voortgezet.

In 2009 heeft Het Oversticht in opdracht van de gemeente Almelo een cultuurhistorische waardestelling van de Kolkschool uitgevoerd.

De Kolkschool heeft diverse waardevolle elementen die bij transformatie aandacht vragen. Geadviseerd wordt om in ieder geval de volgende randvoorwaarden te stellen bij transformatie:

Exterieur

Behoud stedenbouwkundige positionering van het gebouw in de context van de ruime opzet van de school in de wijk, verrijkt met groen. Laat het pand autonoom en zelfstandig zijn. Behoud het vroegtwintigste-eeuwse karakter van het hoofdgebouw, in volume, materiaalgebruik en detaillering. Dit betekent dat er aan het exterieur weinig aangepast hoeft te worden. Breng de entree terug in de voorgevel van het gebouw. Hiermee wordt de relatie met de belangrijke ader Bornerbroeksestraat hersteld. Aanpassingen aan het gebouw kunnen op kleine schaal en op een terughoudende manier gebeuren. Ook is het mogelijk dakkapellen te realiseren mits die een juiste verhouding hebben ten opzichte van het dakvlak en door materiaal en kleurgebruik zich voegen in het bestaande beeld.

Interieur

De symmetrische plattegrond van het pand is een van de belangrijkste waarden van het interieur van het pand. Behoud en zelfs herstel daarvan is een pre. Op de verdieping zou de originele brede gang weer terug moeten komen, lage plafond en tussenmuren eruit. De lokalenstructuur en de ruimtelijke beleving moeten herkenbaar blijven. Het interieur beschikt over vele oorspronkelijke elementen zoals kozijnen, lambrisering en een luie trap met gestileerde balusters en een golvende handlijst. Daar waar mogelijk dienen zulke elementen behouden te blijven.

Bevolkingsopbouw

Almelo en binnenstad

Huishoudens Almelo

Aantal	32.147
Paar met kinderen	28%
Paar zonder kinderen	28%
Eenpersoonshuishoudens	36%
Eenouder	8%

Leeftijd Almelo: 72.896

00-24:	20.923	29%
25-34:	8.541	12%
35-44:	8.993	12%
45-54:	11.045	15%
55-64:	9.463	13%
65-74:	8.117	11%
75-84:	4.273	6%
85+:	1.541	2%

Huishoudens binnenstad

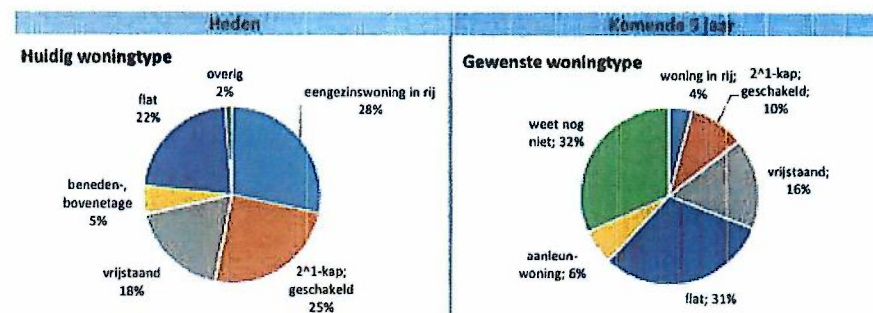
Aantal	3.223
Paar met kinderen	10%
Paar zonder kinderen	24%
Eenpersoonshuishoudens	60%
Eenouder	6%

Leeftijd binnenstad: 5.237

00-24:	960	18%
25-34:	920	18%
35-44:	543	10%
45-54:	648	12%
55-64:	688	13%
65-74:	762	15%
75-84:	498	10%
85+:	218	4%

AlmeloPanel: woonsituatie en woonwensen

15% van de respondenten geeft aan te overwegen binnen nu en 5 jaar te verhuizen. De belangrijkste redenen voor verhuizing zijn medisch en/of relationeel. 34% wenst een seniorenwoning, waar alles gelijkvloers is. 39% wil een huurwoning, 34% een koopwoning en 28% weet het niet. Wonen in de binnenstad en/of in een groen stedelijk gebied hebben de voorkeur bij de meeste mensen.



Een groot deel van de respondenten (32%) weet nog niet welk woningtype ze wensen. Daarnaast is het woningtype flat duidelijk het meest gewenst (31%). Dit komt overeen met de vraag naar seniorenwoningen en binnenstedelijk wonen.

0.4 Analyse Almelo

Analyse bevolking

Uit een analyse van de bevolkingsopbouw van Almelo blijkt dat het aantal huishoudens stijgt met 1,5% in 2019 en in 2020 met 2,2%. De stijging van het aantal huishoudens zet nog door tot 2035. Het aantal inwoners stijgt de aankomende 10 jaar in totaal nog met 2%, daarna neemt het aantal inwoners af. Het aantal huishoudens stijgt harder dan het aantal inwoners, dit komt omdat er steeds meer eenpersoonshuishoudens ontstaan.

Almelo heeft een negatief migratie saldo, dit betekent dat er meer mensen Almelo verlaten dan binnenkomen. Toch wordt er een inwonerstijging gerealiseerd, dit komt door het aantal geboortes in Almelo.

Het aantal alleenstaanden stijgt met circa 20% per jaar, het aantal paren met kinderen neemt met circa 1% per jaar af. Het aantal 75-plussers stijgt aanzienlijk, het aantal jongeren (tot 24 jaar) daarentegen daalt. Tot 2025 daalt de leeftijdscategorie 45-54 het meest hard.

Analyse visie gemeente Almelo

Uit de woonvisie Almelo 2020 blijkt dat de gemeente Almelo zowel sociaal, fysiek als economisch in balans wil zijn. Dit wil men bereiken door onder andere in te zetten op:

- * Sociale stijging, mensen voor de stad behouden, midden- en hoge inkomens binden;
- * Versterken aantrekkingskracht als vestigingsplaats, kracht vinden in eigen identiteit;
- * Completeren van het voorzieningenpakket;
- * Verminderen scheefgroei bevolkingssamenstelling, meer differentiatie in inkomens;
- * Creëren van aantrekkelijke verblijfsgebieden, zoals een vitaal en aantrekkelijk centrum;

Analyse markt

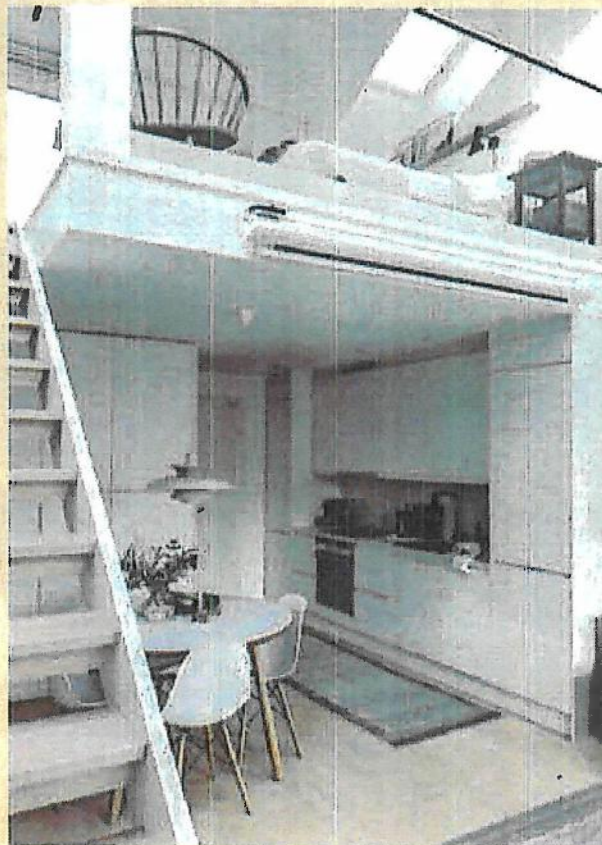
Als we kijken naar de huidige woningmarkt in Almelo dan is te zien dat het aanbod op de woningmarkt nu ook in Almelo daalt. Er worden minder woningen aangeboden en vooral alleenstaanden en starters hebben het moeilijk. Zij kunnen minder gemakkelijk dan voorheen een geschikte woning vinden. Het percentage dat op zoek is naar een huurwoning ligt hoger dan het percentage dat op zoek is naar een koopwoning.

Relatief gezien heeft een groot deel van de inwoners van Almelo een lager inkomen. Almelo is de goedkoopste woongemeente van Twente. De prijzen in Enschede en Hengelo liggen veel hoger.

De bouwkosten zijn het afgelopen jaar enorm gestegen. Ze zijn zelfs harder gestegen dan de opbrengstwaarde. Het is lastig te voorspellen wat de markt zal doen de komende tijd maar de verwachting is dat er verhoudingsgewijs weinig zal veranderen het komende half jaar.



Kolkschool Almelo
Variant 1 Loftwonen



De voormalige schoollokalen zijn uitermate geschikt voor loftwonen. De Kolkschool heeft een statige doch vertrouwde uitstraling. De hoge ramen en ruimten geven, ondanks de grootte, een gevoel van geborgenheid. Door een dergelijk lokaal in de hoogte gedeeltelijk op te breken ontstaat een unieke woonruimte met veel lichtinval.

bron foto's: pinterest

1.1 Omschrijving

Doordat we hier te maken hebben met een prachtig historisch pand, zijn we op zoek gegaan naar een architect die ervaring heeft met het transformeren van dergelijke historische waardevolle gebouwen. Beltman architecten uit Enschede is door ons gevraagd een studie te verrichten naar de mogelijkheden van het transformeren van het gebouw naar een woonfunctie. Zij hebben veel ervaring opgedaan met soortgelijke scholen in Twente. Zij respecteren in hun studie het gebouw en zien mogelijkheden voor loftwoningen.

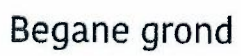
De verdiepingshoogte van +4500mm (begane grond en 1e verdieping) en de hoge raampartijen staat het toepassen van loftwoningen toe. Hiermee wordt maximaal gebruik gemaakt van de hoogte in de ruimte. Er kunnen appartementen gemaakt worden variërend in grootte van 70 tot 90 m². Een enkel lokaal is 50 m², door zowel op de begane grond als op de verdieping een mezzanine te maken van 20 m² ontstaat er een extra ruimte waar een slaapfunctie gecreëerd kan worden. Hierdoor zijn de appartementen zowel door singles als stellen te bewonen.

Het gebouw is niet geschikt om individuele buitenruimtes in de vorm van balkons of tuinen te realiseren. Zoals de rapportage van Het Oversticht al aangaf mogen er maar minimale aanpassingen gedaan worden aan de buitengevel. Het is wel mogelijk een gezamenlijke tuin te maken waar verschillende hoekjes in gecreëerd kunnen worden.

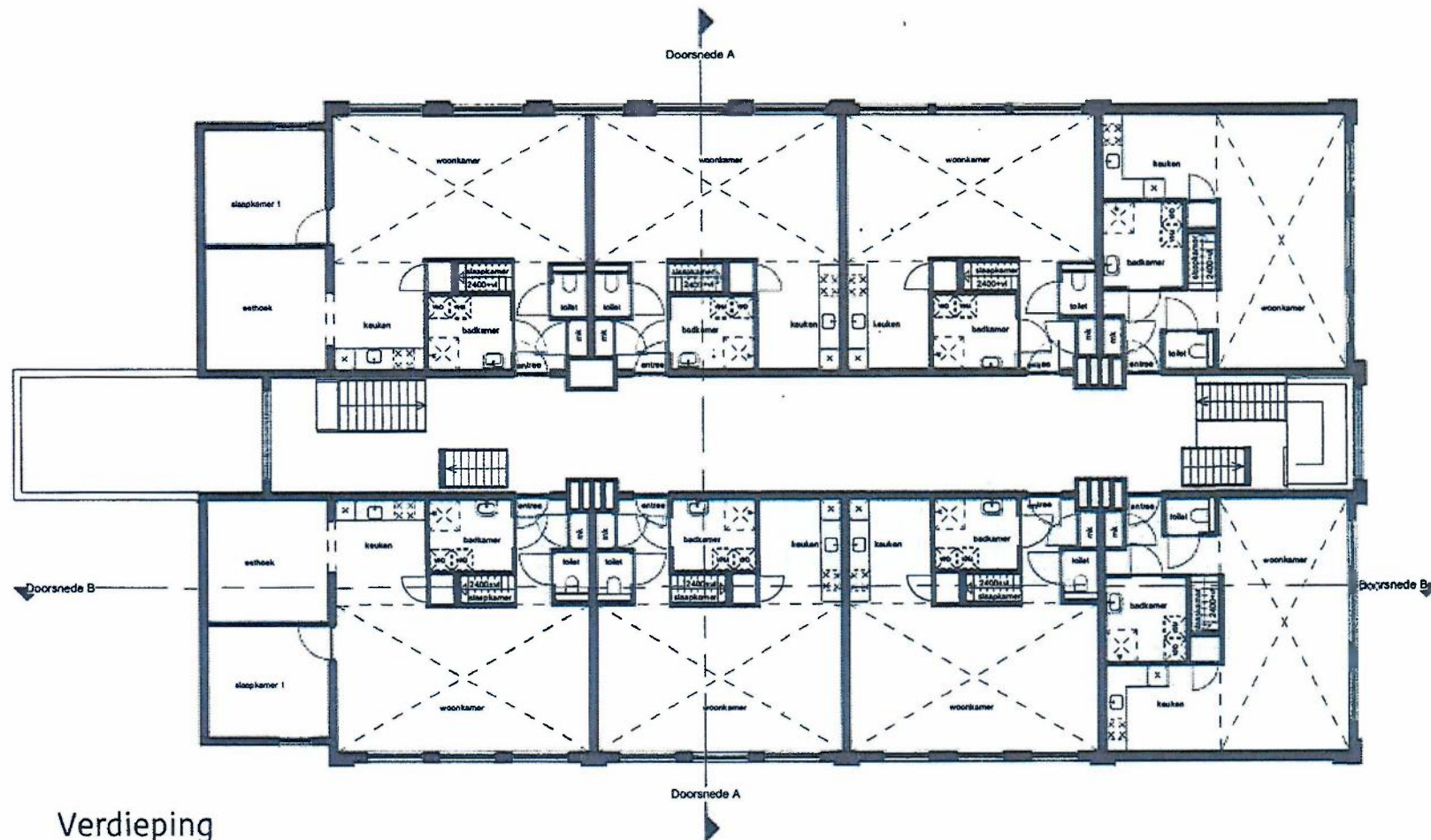
De verdiepingen zijn te bereiken door middel van 2 trappenhuizen.

Het exterieur van de Kolkschool zal hetzelfde blijven, wel zullen raam- en deurpartijen vervangen moeten worden maar de stijl blijft hetzelfde. Aan de voorzijde van het gebouw zal de entree weer terugkomen.

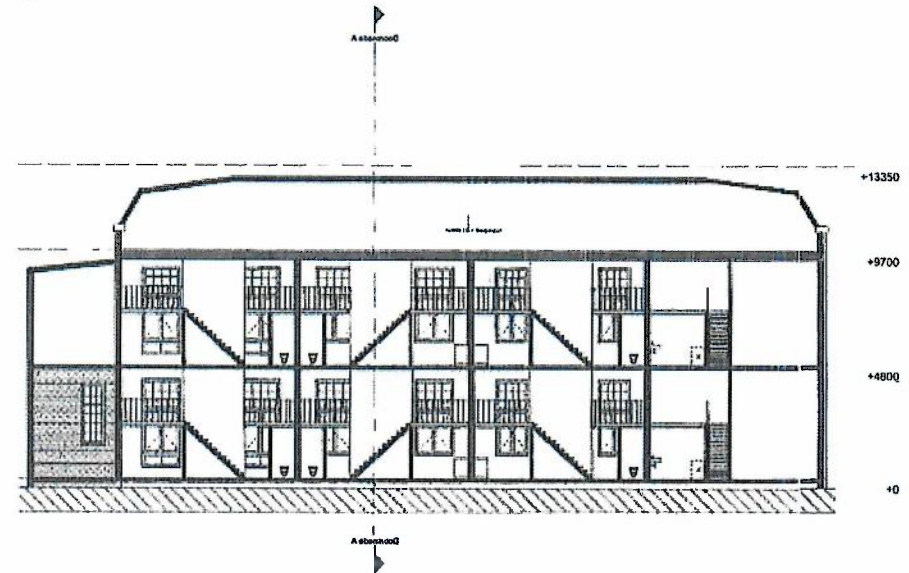
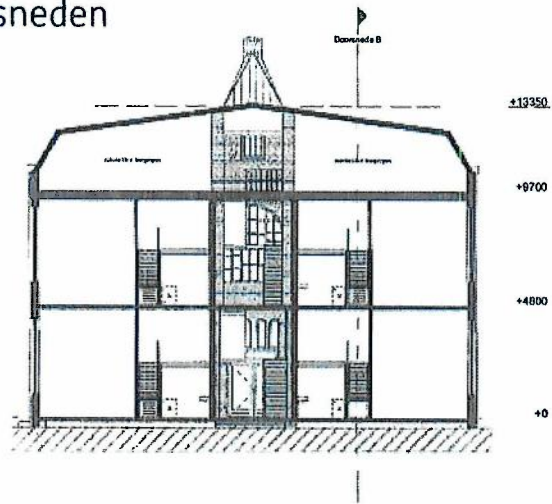
In het interieur zal de gangstructuur met daaraan de oude lokalen teruggebracht worden. In de loftwoningen is er de keuze voor een vide of een verhoogd plateau maar de hoogte blijft duidelijk aanwezig.



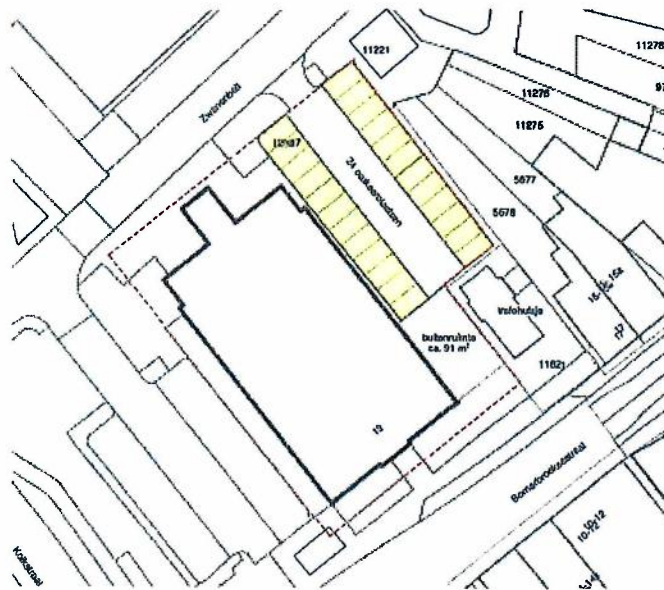
1.2 Plattegronden loftwoningen



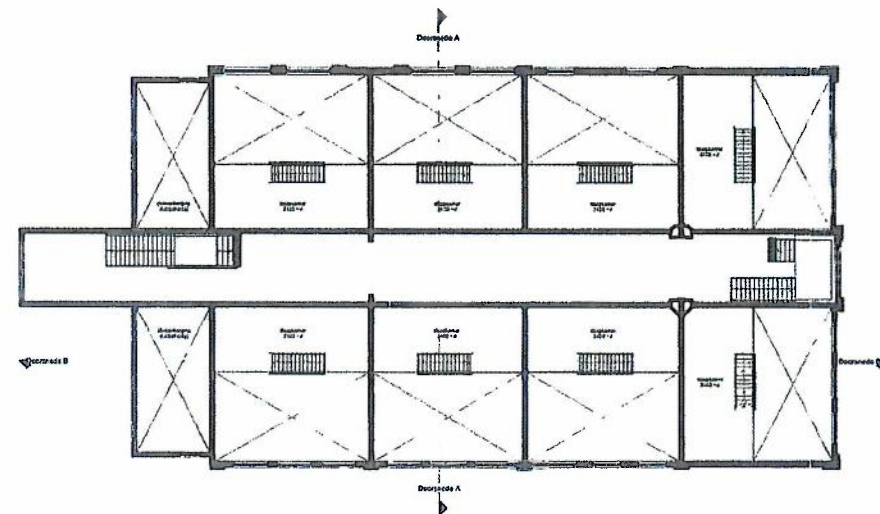
Doorsneden



Buitenterrein



Mezzanine



1.3 Wat betekent deze invulling?

Voor de Kolkschool en Almelo betekent deze invulling een langdurig behoud van een prachtig pand. De cultuurhistorische kwaliteiten die Het Oversticht in haar rapportage beschrijft worden in dit scenario groten-deels behouden.

De loftwoningen zijn met name geschikt voor 1 a 2persoonshuishoudens. Uit de analyse van Almelo blijkt dat dit percentage groeiende is en dat men vooral op zoek is naar huurwoningen.

Een nadeel van het respecteren van de cultuurhistorische kwaliteiten is dat er geen eigen buitenruimte gerealiseerd kan worden. Hierdoor zal een deel van de doelgroep komen te vervallen doordat zij hier wel waarde aan hechten. Andersom maakt het wonen in een dergelijk historisch pand met deze uitstraling het niet hebben van een eigen buitenruimte weer goed.

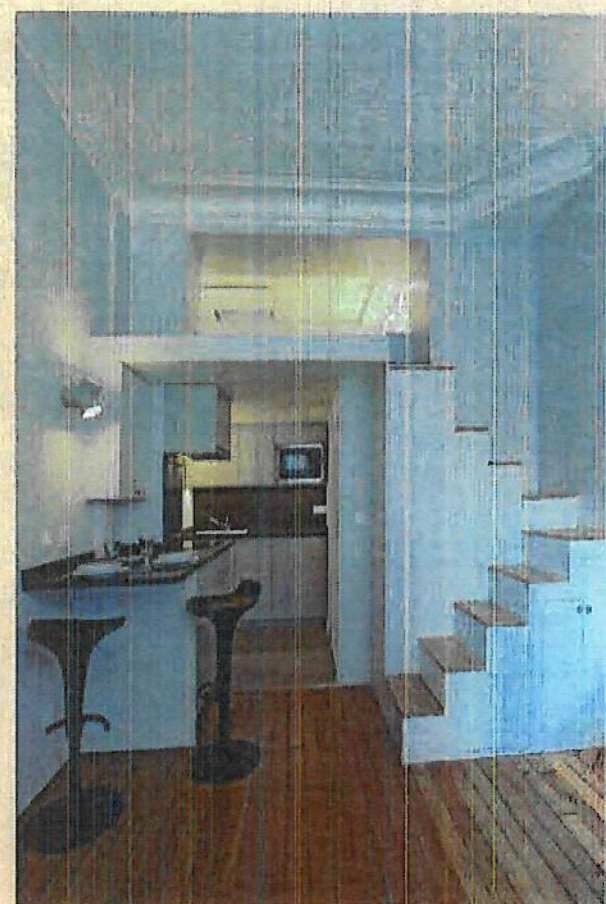
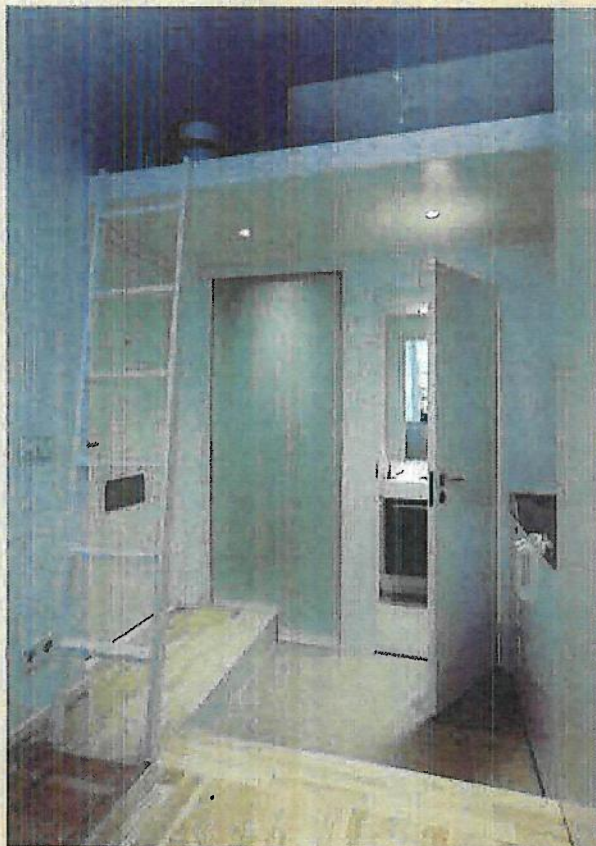
Het is eventueel wel mogelijk om een gezamenlijke tuin te creëren.

De loftwoningen zullen als huurwoningen naar de markt worden gebracht, hierdoor is er maar één eigenaar. Voor een dergelijk gebouw is het verstandig om het eigendom bij één eigenaar neer te leggen dit garandeert onderhoud en behoud van de Kolkschool. Ook gezien de huidige woningmarkt en de enorm gestegen bouwkosten.

De verwachte huurprijs voor de loftwoningen ligt tussen € 630 en € 810.



Kolkschool Almelo
Variant 2 Begeleid wonen Tactus en RIBW GO



Door de schoollokalen in tweeën te delen ontstaan er langwerpige hoge ruimten die ook hier door middel van een mezzanine worden onderbroken.

Voor cliënten ontstaat er een eigen plek waar ze zich veilig voelen.

bron foto's: pinterest

1.1 Omschrijving

Tactus is samen met RIBW GO op zoek naar een locatie waarin zij 27 cliënten kunnen huisvesten.

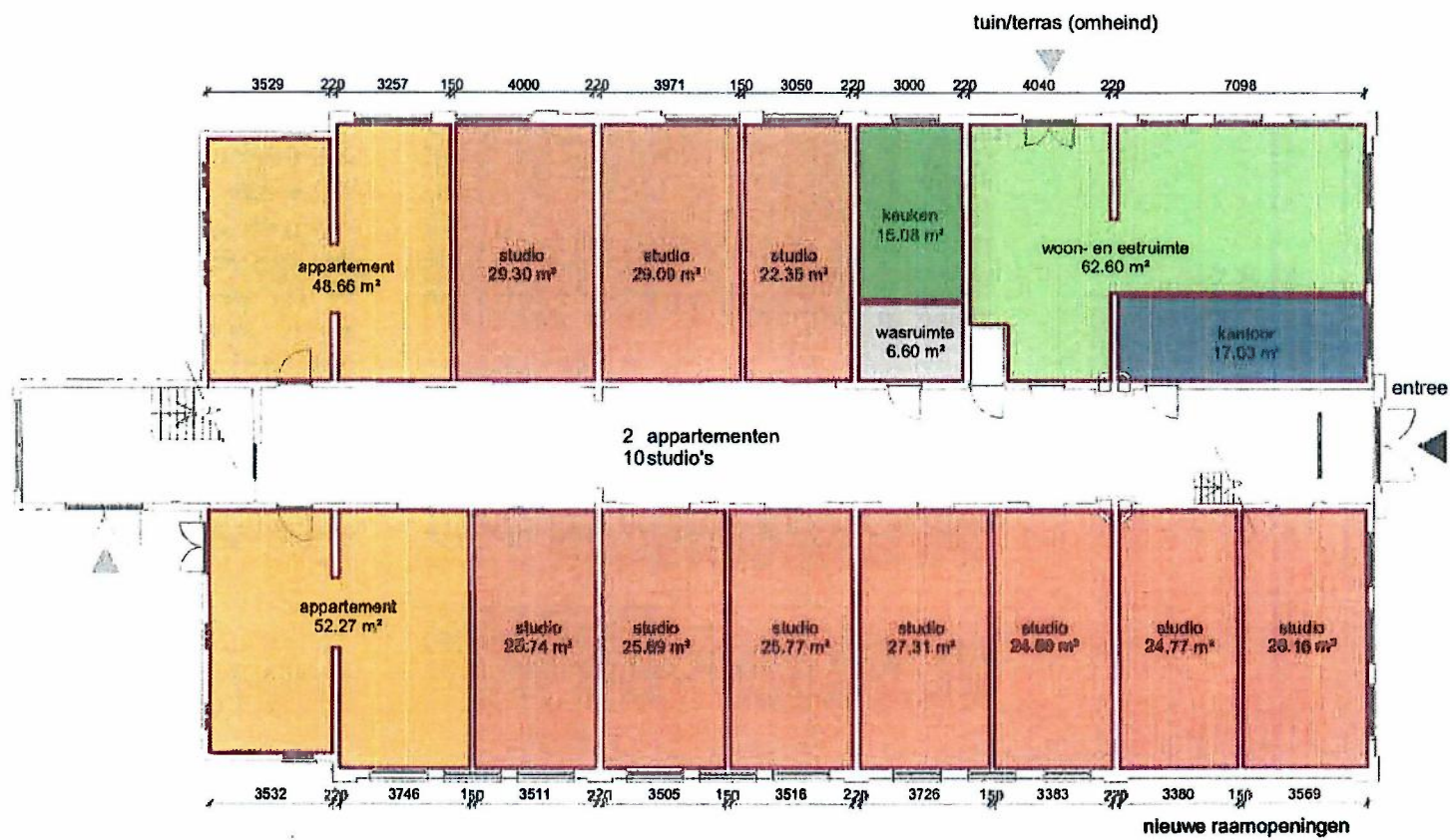
Tactus Verslavingszorg heeft sinds bijna 5 jaar een woonvorm aan de Adastraat voor 13 bewoners in gebruik. Bij aanvang is door de gemeente Almelo en Tactus met de omwonenden en met elkaar afgesproken dat Tactus voor maximaal 5 jaar het pand aan de Adastraat zou kunnen gebruiken. Deze 5 jaren zijn medio 2018 verstreken. Om te voorkomen dat de cliënten ongewild op straat terecht komen dient er een geschikte locatie te worden gevonden. Daar komt bij dat de gemeente Almelo het belang van samenwerking in de zorgketen benadrukt. In gezamenlijkheid is de zorgketen beter in staat om efficiënte en effectieve zorg te leveren. Bij RIBW GO wordt geconstateerd dat het merendeel van de populatie met psychiatrische problematiek tevens een vorm van verslavingsproblematiek heeft.

Al deze aspecten hebben er toe geleid dat Tactus en RIBW GO samen in gesprek zijn gegaan om de mogelijkheden tot samen-

werking in Almelo te onderzoeken. Daarbij werd uiteraard een zoektocht gestart naar geschikt vastgoed.

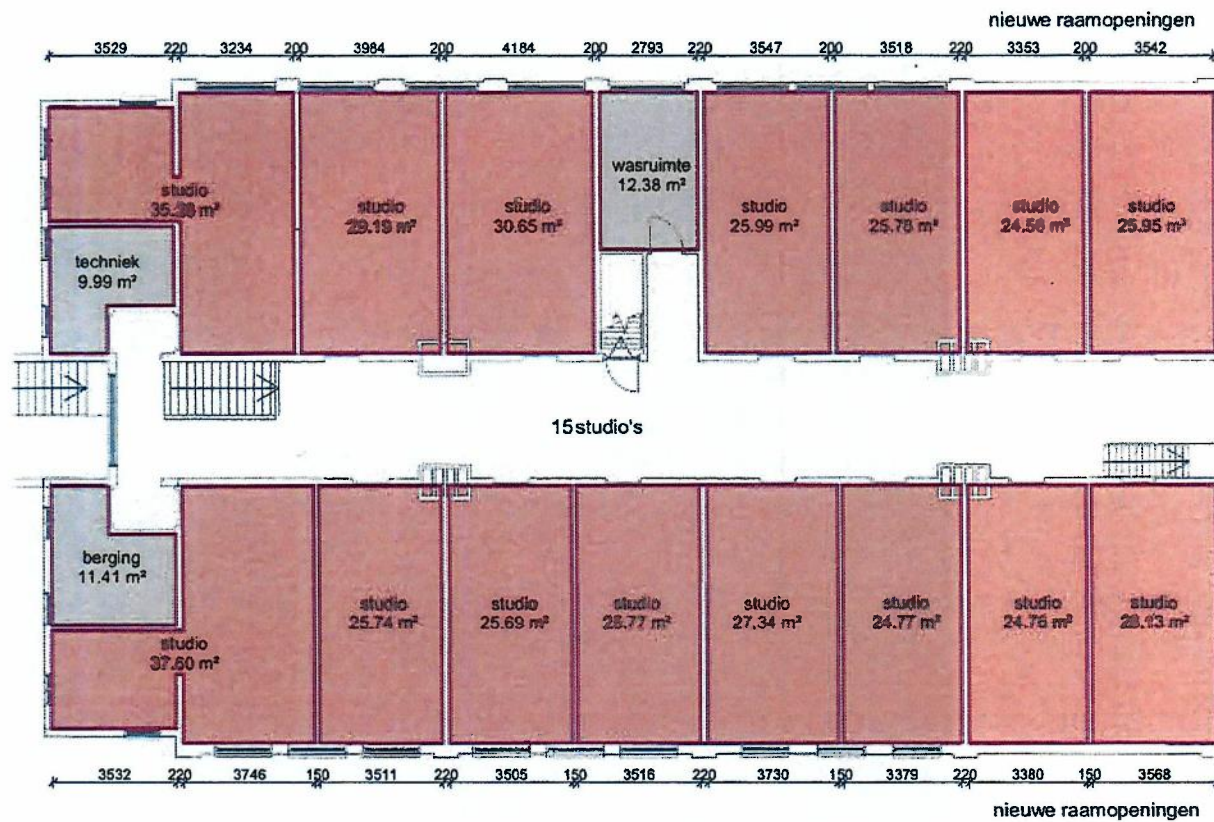
Er zijn verschillende locaties bekeken en onderzocht. Deze locaties bleken niet geschikt doordat zij of te groot of te klein waren danwel lastig te transformeren waren voor deze specifieke woonvorm danwel financieel onhaalbaar bleken.

Uiteindelijk kwam de Kolkschool in beeld. Een pand met voldoende ruimte om 25 studio's en 2 appartementen te creëren met daarbij een aantal gezamenlijke en ondersteunende ruimtes, zo bleek uit een studie van de reeds bij het plan betrokken architect Beltman Architecten.

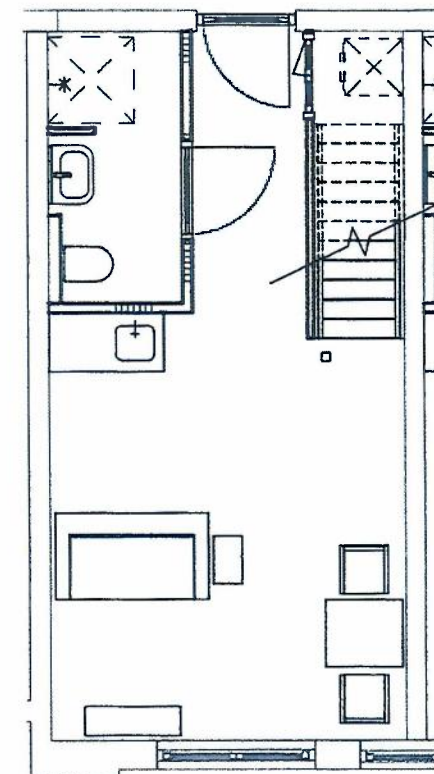


Begane grond

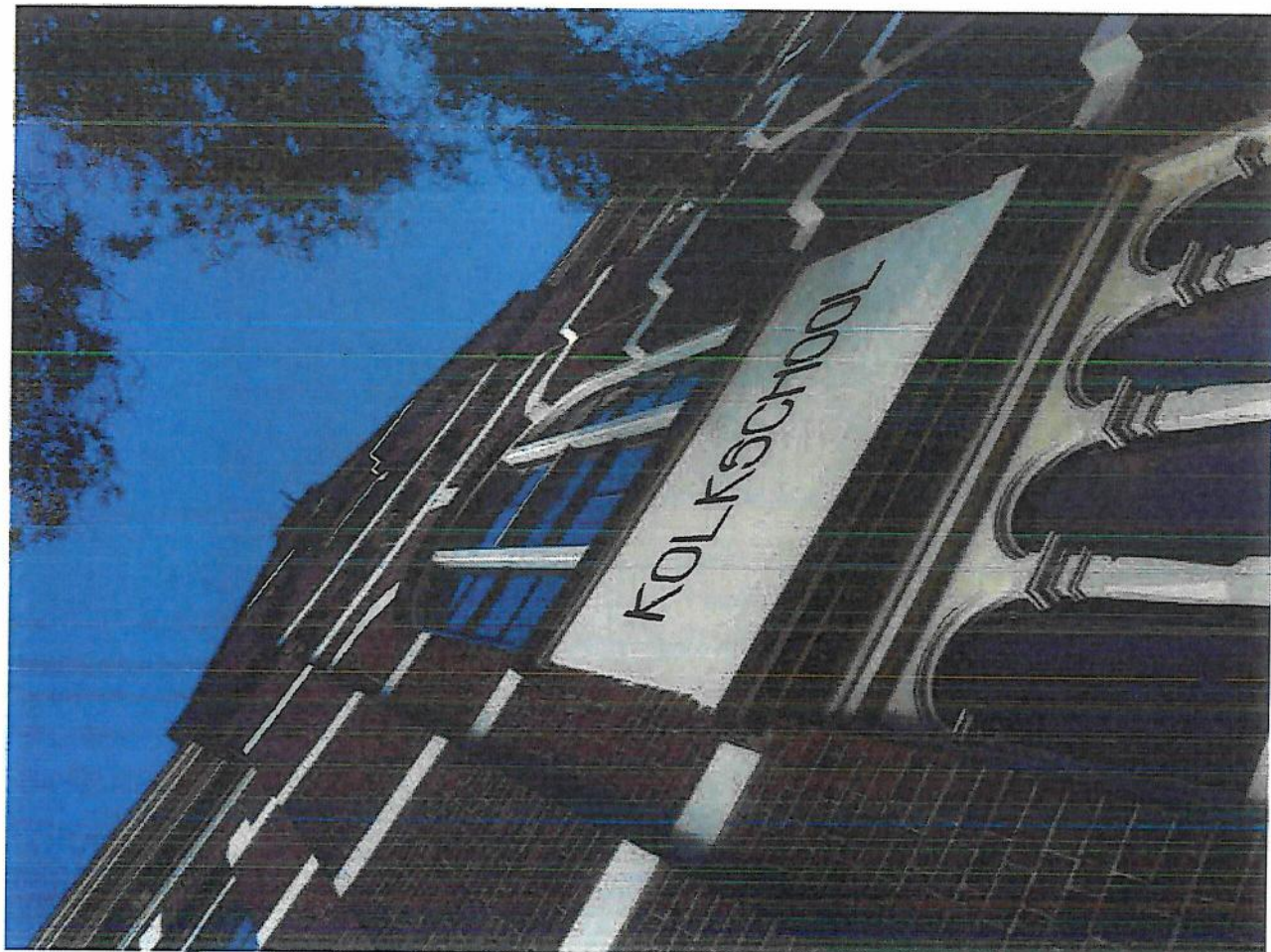
1.2 Plattegronden begeleid wonen



Verdieping



Indeling studio



1.3 Wat betekent deze invulling?

Voor zowel de Kolkschool zelf als voor Tactus en RIBW GO is deze invulling als woonvorm om verschillende redenen heel geschikt.

De Kolkschool bevindt zich in vrijwel dezelfde omgeving als de locatie aan de Adastraat die Tactus moet verlaten.

De oorspronkelijke indeling met de brede schoolgang is uitermate geschikt voor het huisvesten van een dergelijke woonvorm en komt het behouden van de cultuur historische waarde van de Kolkschool ten goede. De vrije ligging, goede bereikbaarheid en de parkeervoorzieningen maken de Kolkschool extra geschikt en uitnodigend. Zeker ook uitnodigend voor buurtbewoners.

Voor de buurt is deze invulling ook geschikt mits hier zorgvuldige aandacht besteed wordt aan communicatie en contact met de buurt.

Tactus en RIBW GO willen actief en positief onderdeel uitmaken van de wijk, waarbij participatie, burgerkracht en zelfredzaamheid voorop staan. Hierop zullen de cliënten worden geactiveerd en ondersteund. Dit ge-

beurt nu ook bij de locaties als de Adastraat.

Met een dergelijke woonvorm willen de organisaties integraal deel uitmaken van de wijk.

Uit onderzoek van Tactus blijkt dat door goede communicatie en serieuze inzet en afhandeling van meldingen en klachten de onwetendheid en onterechte beeldvorming kan worden tegengegaan door bijvoorbeeld de buurt in contact te brengen met de doelgroep. De organisaties zullen zich in gaan zetten op omgevingsbeheer. En zullen naar buiten treden in ondersteuning van buurtbewoners, waar gewenst/nodig. Denk aan het bieden van informatie en ondersteuning.

Uit een onderzoek (rapport effectmeting Tactus-Hostel) uit 2015 naar de effecten van de woonvormen van Tactus komt het volgende beeld naar voren:

“Doordat Tactus veel persoonlijke aandacht schonk aan de buurt, zich open stelde voor de buurtbewoners en extra aandacht van gemeente en politie veranderde het negatieve in een positieve attitude ten opzichte van

Tactus. Een actieve opvolging van meldingen door Tactus en politie heeft niet alleen de meldingsbereidheid vergroot, maar ook het gevoel van veiligheid. Ook de omgevingsbeheergroep heeft een positieve invloed had op inspraak en omgevingsbeheer”.

Een dergelijke langdurige huurder is voor de Kolkschool enorm geschikt. De door Het Oversticht benoemde cultuurhistorische kwaliteiten kunnen grotendeels behouden blijven. Voor zowel de Kolkschool als de buurt is er meer reuring en levendigheid in en om het gebouw. Cliënten die hier tijdelijk wonen leren om te gaan met hun problematiek en worden voorbereid om (weer) op eigen benen te staan.

Indirect wordt er weer geleerd in de Kolkschool, net als vroeger.



Dit boekje is mede tot stand gekomen door:



Dit boekje is een uitgave van:

kloes2