Gemeente Borger-Odoorn

Bijlage 1: Samenvatting denkrichtingen herontwikkeling voormalig Esdalcollege

Stand van zaken:
In 2021 heeft de raad een motie aangenomen over de toekomst van de locatie van het voormalig Esdalcollege. De motie roept om een zorgvuldige afweging te maken hoe het historische karakter van de panden zoveel mogelijk behouden kan blijven en in welke mate de herontwikkeling "leeft" onder de inwoners. Ook wordt gevraagd in beeld te brengen in hoeverre de panden bestemd kunnen worden voor huisvesting van ouderen.

Om invulling te geven aan de motie zijn drie denkrichtingen verkend, te weten:

1. Transformatie van het voormalige Esdalcollege naar woningbouw waarbij het Esdalcollege volledig behouden blijft;
2. Transformatie van het voormalige Esdalcollege naar woningbouw waarbij het Esdalcollege deels behouden blijft en deels nieuwbouw (een appartementengebouw) wordt gerealiseerd;
3. Volledige sloop van het voormalige Esdalcollege en nieuwbouw van woningen.

Transformatie van het voormalige Esdalcollege naar woningbouw waarbij het Esdalcollege volledig behouden blijft (denkrichting 0), is niet nader verkend. Deze denkrichting viel af omdat een deel van de bebouwing geen historisch karakter heeft en/of bouwkundig niet geschikt is om te transformeren naar woninbouwbouw.

Ook heeft een participatieproces plaats gevonden middels Swipocratie en heeft afstemming plaats gevonden met direct omwonenden om hun mening te peilen over de twee denkrichtingen.

Om inzicht te krijgen in de (bouwkundige) mogelijkheden van denkrichting 1 en 2 is opdracht gegeven aan DaaD Architecten. Zij hebben het volgende in beeld gebracht:

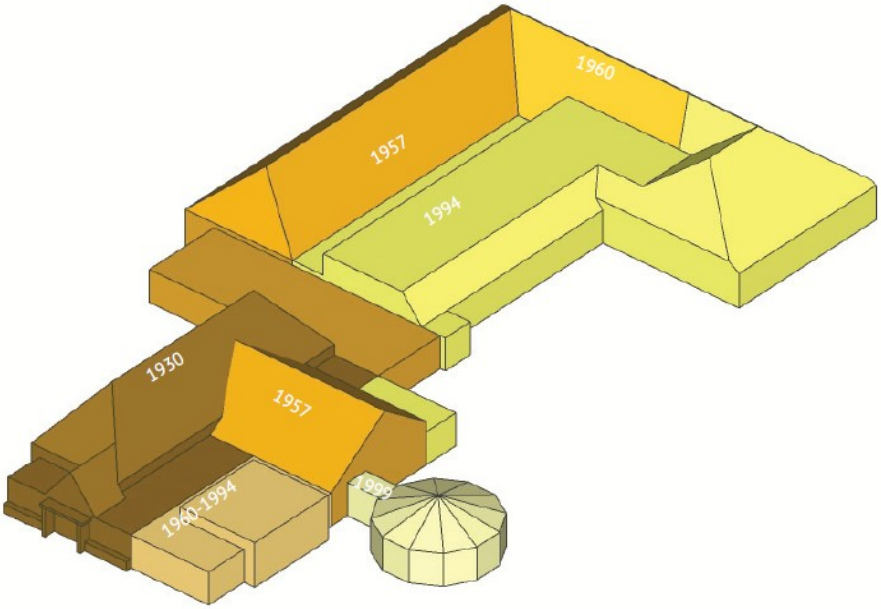
- Welke delen van het gebouw zijn geschikt en waardevol om te transformeren naar woningbouw vanuit bouwkundig en cultuurhistorisch perspectief;
- Welk type woningen (en voor welke doelgroepen) zijn op de locatie mogelijk;
- Wat zijn de stichtingskosten wanneer gekozen wordt voor transformatie.

Deze uitwerking was nodig om een realistisch beeld te krijgen of transformatie naar woningbouw (überhaupt) mogelijk is.

Daarnaast heeft DaaD een (globale) stedenbouwkundige opzet gemaakt wanneer de panden (volledig) worden gesloopt en vervangen worden voor nieuwbouw (denkrichting 2). Bij deze opzet qua stedenbouwkundige structuur en uitstraling zoveel mogelijk aangesloten bij de huidige opzet.

Uitkomsten onderzoek DaaD:

DaaD Architecten heeft een analyse gemaakt van de (cultuur)historische waarde van het huidige gebouw. Het originele gebouw stamt uit 1930 en is tot stapsgewijs tot de jaren '90 uitgebreid. Zie hieronder een impressie hoe in verschillende tijdvakken uitbreiding van het schoolgebouw heeft plaats gevonden.



De historische delen van het gebouw hebben karakteristieke elementen. Een aantal van die elementen zijn hieronder gevisualiseerd.

Waardestelling
karakteristieke elementen



Entree 1930
- overkapping met metselwerk muurtjes
- horizontaliteit van de boeidelen
- hoge plint van staand metselwerk
- ramen aan weerzijden van de deur
- metselwerk stoepje
- metselwerk ornament topgevel



Entree 1930 - interieur
- ramen



zijgevel school 1930
- rood pannendak
- overstek



Entree 1930 - interieur
- tegelwerk vloer
- tegelwerk lambrisering muur
- bankje
- deur met natuursteen onderdorpel



hal 1930 - interieur
- paneeldeuren
- ramen
- tegewerk lambrisering muur en vloer

De architect adviseert om de (meest) recente delen van het gebouw (gebouwd in 1994 en 1999) te slopen en de karakteristieke delen van het gebouw te handhaven (gebouwd tussen 1930 en 1960). Hiermee vervalt de optie om het gebouw in zijn geheel te behouden (denkrichting 0). De denkrichtingen 1 (deels behouden en deels nieuwbouw) en 2 (volledig slopen en nieuwbouw) zijn uitgewerkt in deze memo.

Onderdeel van denkrichting 1 is om de sporthal ook te transformeren naar woningbouw en hierin bijzondere woonvormen te realiseren.

Het voorstel van DaaD Architecten is hieronder toegelicht. Gevolgd met een schema waarin de bijdrage van het woningbouwprogramma is opgenomen per denkrichting.

Denkrichting 1: Deels behouden en deels nieuwbouw
Realiseren van 6 studio's in de voormalige sporthal met een variërend vloeroppervlakte tussen 51 m2 tot 80m2. Doordat in 5 van de 6 studio's een verdiepingsvloer wordt aangebracht bedraagt het vloeroppervlak circa 80 m2. Een impressie is hieronder weergegeven.



Realiseren van 11 levensloopbestendige grondgebonden woningen rondom een hofje. Twee woningen worden nieuw gerealiseerd. De overige woningen betreft transformatie van het karakteristieke deel. Een impressie is hieronder weergegeven.



Daarnaast is bij deze denkrichting een appartementengebouw met 3 bouwlagen toegevoegd op het voormalig sportveld (zie hieronder). Hier kunnen bijvoorbeeld 13 (ruime) drie kamer appartementen (circa 100 m2 GO) worden gerealiseerd. Een alternatief is om op een bouwlaag vier of vijf kleinere appartementen te bouwen. Ook bestaat de mogelijkheid om op de begane grond maatschappelijke voorzieningen te realiseren.





Het onderzoek van DaaD architecten laat zien dat transformatie naar woningbouw met behoud van de cultuurhistorische delen van het Esdalcollege bouwkundig inpasbaar is. De gymzaal kan worden getransformeerd naar studio’s (niet levensloop bestendig). Het (oorspronkelijk) schoolgebouw en appartementengebouw zijn levensloop bestendig (en daarmee geschikt voor senioren).

Denkrichting 2: Sloop en nieuwbouw
In de onderstaande figuur is een (mogelijke) denkrichting getekend waarbij alle panden worden gesloopt en nieuwbouw wordt gerealiseerd. Bij deze denkrichting ontstaat de mogelijkheid om verschillende type woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen die aansluit bij de woonagenda.





1 Beeld vanaf de Hoofdstraat



2 Beeld vanaf de Westeresstraat



3 Beeld park/gezamenlijke tuin



Woningprogramma
In de onderstaande tabel is, voor de twee denkrichtingen een mogelijke invulling van het woningprogramma gepresenteerd.

	Denkrichting 1 Transformatie bestaande gebouw + nieuwbouw	Denkrichting 2 Sloop bestaande gebouw en nieuwbouw
Studio's	6	0
Grondgebonden levensloopbestendige woningen	11	21
Appartement levensloopbestendige woningen	13	13
Totaal	30	34

N.B 1. De Uitvoeringsagenda 2022+ gaat uit van een hoger aantal woningen. Namelijk 42 woningen waarbij 20 grondgebonden woningen en 22 appartementen. Het verschil wordt veroorzaakt door minder appartementen in denkrichting 1 en 2. Dit komt door:

- De keuze voor relatief grote appartementen (circa 100 m2 gebruiksoppervlak);
- Een relatief beperkte bouwmassa voor de appartementen is aangehouden om een groene en parkachtige uitstraling te behouden.

N.B. 2. Er is bij de provincie Drenthe navraag gedaan of er subsidies beschikbaar zijn voor transformatie van historische gebouwen. De provincie kent een regeling (in de vorm van een lening met een laag rentepercentage) voor het behoud van karakteristiek bezit. Er is ook een subsidie beschikbaar in de vorm van een geldbedrag wanneer er sprake is van een (provinciaal of gemeentelijk) monumentaal pand maar dat is hier niet aan de orde. Deze lening kan worden aangevraagd op het moment dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend.

<u>Financiën</u>
Aan de hand van de gegevens van DaaD architecten en kerngetallen is een inschatting gemaakt van de mogelijke opbrengst bij verkoop van (bouwrijpe) grond. Uit de indicatieve berekening blijkt het volgende:

- Bij denkrichting 1 is er geen grondopbrengst te verwachten. Bij denkrichting 2 bedraagt de grondopbrengst circa € 1.000.000,-;
- Het is lastig om de studio's (transformatie gymzaal) in denkrichting 1 financieel kostendekkend te maken. Dat heeft te maken met de hoge bouwkosten voor transformatie in relatie tot de V.O.N-prijs. Wel wordt met het aanbieden van studio's een bijzonder woonconcept aangeboden.
- De transformatie van het schoolgebouw naar levensloopbestendige woningen kan kostendekkend worden uitgevoerd maar voor deze woningen geldt een (relatief) hoge V.O.N-prijs om de transformatie kostendekkend te maken. Deze V.O.N.-prijs ligt boven het niveau van betaalbare woningen (V.O.N. prijs van € 355.000,-);
- Op de appartementen (in denkrichting 1 en 2) kan een opbrengst worden gehaald op de grondexploitatie. Datzelfde geldt ook voor de nieuw te bouwen (levensloopbestendige) woningen in denkrichting 2.

Conclusies

Naar aanleiding van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het is mogelijk om delen van het voormalig Esdalcollege te transformeren naar levensloop bestendige woningen;
- De V.O.N.-prijs voor woningen die gerealiseerd worden binnen het voormalige Esdalcollege ligt hoger dan bij nieuwbouw en valt buiten de categorie "betaalbaar";
- Bij nieuwbouw is er sprake van een opbrengst voor de gemeente;
- Vanuit het participatietraject blijkt dat inwoners meer waarde hechten aan betaalbaarheid en een groene omgeving dan behoud van het voormalig Esdalcollege.