

GORINCHEM, SCHOOLENSEMBLE

LANGE SLAGENSTRAAT ≥ VAN NEERCASSELSTRAAT ≥ NICOLAAS PIECKSTRAAT

INHOUD

1.	Inleiding	03
2.	Locatie, omgeving en ontwikkelingen	07
3.	Functies en scenario's	23
4.	Financieel	40
5.	Conclusies en aanbevelingen	60

1. INLEIDING

INLEIDING

De gemeente Gorinchem is eigenaar van een cluster van twee schoolgebouwen en een gymzaal, zoals respectievelijk gelegen aan de Lange Slagenstraat 1, Van Neercasselstraat 2 en Nicolaas Pieckstraat 4 in Gorinchem. De gebouwen zijn gebouwd omstreeks 1960 en ontworpen in functionalistische stijl. Op dit moment worden de voormalige schoolgebouwen beheerd en tijdelijk verhuurd als woonruimten en werkruimten met een creatief karakter.

PROBLEEMANALYSE

In 2018 heeft bureau Helsdingen in opdracht van de gemeente de twee schoolgebouwen en de gymzaal objectief gewaardeerd als potentiële gemeentelijke monumenten, maar nog niet als zodanig aangewezen. In 2019 is aan Bureau Helsdingen gevraagd om de gebouwen opnieuw te beoordelen, met als resultaat dat is bevestigd dat de gebouwen cultuurhistorisch monumentwaardig zijn. Het aspect architectuur is hierbij van groot belang. Het college van B&W heeft in april 2021 besloten om het aanwijzingstraject voor gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden te starten. De twee schoolgebouwen zijn hierbij aangehouden. Daadwerkelijke aanwijzing (al dan niet) vindt plaats op basis van de uitkomst van dit onderzoek.

De huidige functie is echter tijdelijk van aard en de inkomsten zijn onvoldoende toekomstbestendig om de gebouwen op lange termijn te kunnen onderhouden. Bovendien heeft de plek veel potentie om tot een mooie ontwikkeling te komen. In het kader van duurzaam hergebruik denkt de gemeente na over een andere invulling van de locatie, die kan bijdragen aan het oplossen van diverse maatschappelijke vraagstukken. Daarbij wordt ook de functie wonen overwogen. BOEI is gevraagd om in opdracht van gemeente Gorinchem een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de herbestemmingsmogelijkheden van het cluster.

LOCATIE



Bron: Arcgis maps, 2020 ¹

Het schoolensemble (1) ligt in de overwegend vooroorlogse wijk Haarwijk, aan de noordwestelijke rand rond de vesting van Gorinchem.

Circa 800 meter ten zuiden van het schoolensemble ligt het station van Gorinchem (2). Vanuit het station is Dordrecht binnen 25 minuten per trein bereikbaar. Ook het noordelijk gelegen Geldermalsen wordt binnen 25 minuten per trein bereikt.

Gorinchem is een typische 17e en 18e-eeuwse vestingstad, wat duidelijk te herkennen aan de historische stadskern (3). In 1988 is de gehele binnenstad aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht en maakt deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Recent heeft deze de beschermde status verkregen van Unesco wereld erfgoed.

De stad ligt op de noordoever van de Boven Merwede (4), wat het vanuit de historie een gunstige vestingstad maakt. De ligging aan de Merwede is gunstig voor maritiem gerelateerde bedrijven. Het bedrijventerrein Avelingen oost (5) biedt wegens de strategische ligging kansen om zich verder te ontwikkelen tot een watergebonden bedrijventerrein.

In het kader van "Ruimte voor de Rivier" zijn delen van de uiterwaarden afgegraven, waardoor meer ruimte wordt geboden aan de rivier.

Bij knooppunt Gorinchem (6) kruisen de A15 en de A27 elkaar. Voor A27 is er een onherroepelijk Tracébesluit, teneinde een betere verkeersafwikkeling te realiseren.

AANLEIDING

Na een eerste cultuur- en bouwhistorische waardering van het schoolensemble in 2008 opgesteld door Dorp, Stad en Land en geactualiseerd in 2018 door bureau Helsdingen in opdracht van de gemeente. In 2019 heeft de Erfgoedcommissie hierover haar positieve advies uitgebracht en dit vormt de basis voor aanwijzing tot gemeentelijke monument.

Het vervolgonderzoek van Bureau Helsdingen uit 2019 heeft geleid tot een hogere waardering (zeer hoge waarde) van het ensemble uit cultuurhistorisch oogpunt. De afleesbaarheid van de functie als school en als gebouwen uit de wederopbouwperiode zijn essentiële waarden die in het onderzoek worden genoemd. Ook de stedenbouwkundige waarde is als zeer hoog gewaardeerd wegens de situering van de school in een open, groene zone binnen de stad. Bureau Helsdingen benadrukt daarnaast de architectonische- en uniciteitswaarde van de gebouwen.² Niet onvermeld kan blijven dat de gebouwen zijn ontworpen door een wereldberoemde architect (Maaskant) van wederopbouwprojecten.

Voordat een besluit wordt genomen over de toekomst van het ensemble, waarbij een aanwijzing als gemeentelijk monument voorstelbaar is, dient het toekomstperspectief inzichtelijk te zijn. Herbestemming van de gebouwen, met een goede inpassing in de (woon)omgeving en een financieel haalbare business case, spelen daarbij een belangrijke rol.

Benoemd moet worden dat erfgoed een waardevolle bijdrage levert aan het gezamenlijk maatschappelijk kapitaal: het is een belangrijke identiteitsdrager en een community builder. Maar hoe kunnen deze kansen ook daadwerkelijk benut worden? Hoe kan op een duurzame, respectvolle en eigentijdse wijze omgegaan worden met het erfgoed? Wat is een toekomstbestendige betekenis van erfgoed in Gorinchem, die ruimte biedt voor inspirerende kansen en aansluiting zoekt bij hedendaagse, maatschappelijke ontwikkelingen?



UITGANGSPUNTEN EN KADERS

Onderhavig haalbaarheidsonderzoek geeft inzicht in de volgende vragen:

1. Is herbestemming ruimtelijk en programmatisch mogelijk en voorstelbaar op deze locatie en met deze gebouwen?
2. Is herbestemming financieel haalbaar (stichtingskosten, financiering, verkoopresultaat/cashflow)?

Voor het haalbaarheidsonderzoek zijn gezamenlijk met de ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente Gorinchem de volgende uitgangspunten en kaders geformuleerd:

Ruimtelijk / architectonisch

- Uitgangspunt is dat de gebouwen bij herbestemming het cultuurhistorische karakter behouden.
- Een studie naar herinrichting en/of herontwikkeling van de buitenruimte, waaronder het voormalige schoolplein, behoort niet tot de scope van het onderzoek.
- De gebouwen worden niet nader ingemeten. Bestaande bouwtekeningen van de twee schoolgebouwen worden door BOEi gedigitaliseerd ter gebruik van dit onderzoek.

Functies

- De gemeente heeft bij het onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden van het ensemble de vraag gesteld of (samen)wonen op deze locatie voorstelbaar is. Andere functies worden echter niet uitgesloten.
- Er vindt geen marktverkenning plaats. Diverse potentiële functies worden wel beschreven en globaal beoordeeld op haalbaarheid, dit op basis van expertise en ervaring van BOEi.

Exploitatie

- Er is nog geen uitspraak gedaan over het toekomstig eigendom van het ensemble. Voorstelbaar is dat dit bij de gemeente blijft (bijvoorbeeld bij een maatschappelijke functie) dan wel dat het ensemble verkocht wordt aan een ontwikkelaar of een andersoortige belegger/exploitant.

Milieu

- Er zijn nog geen uitgebreide milieuonderzoeken verricht.

2. LOCATIE, OMGEVING EN ONTWIKKELINGEN

LOCATIE, OMGEVING EN ONTWIKKELINGEN

In dit hoofdstuk wordt de ligging van het schoolensemble in kaart gebracht. Hierbij wordt gekeken naar de kenmerken van de locatie, de omgeving en de bereikbaarheid. Middels een korte schets brengt BOEi de omgeving inclusief de toekomstige ontwikkelingen in beeld, wat inzicht geeft in de mogelijkheden voor de herbestemming.

Daarnaast wordt relevant gemeentelijk beleid in beeld gebracht. Hieruit worden gemeentelijke ambities duidelijk, waarmee het richting geeft aan de herbestemming van de gebouwen.

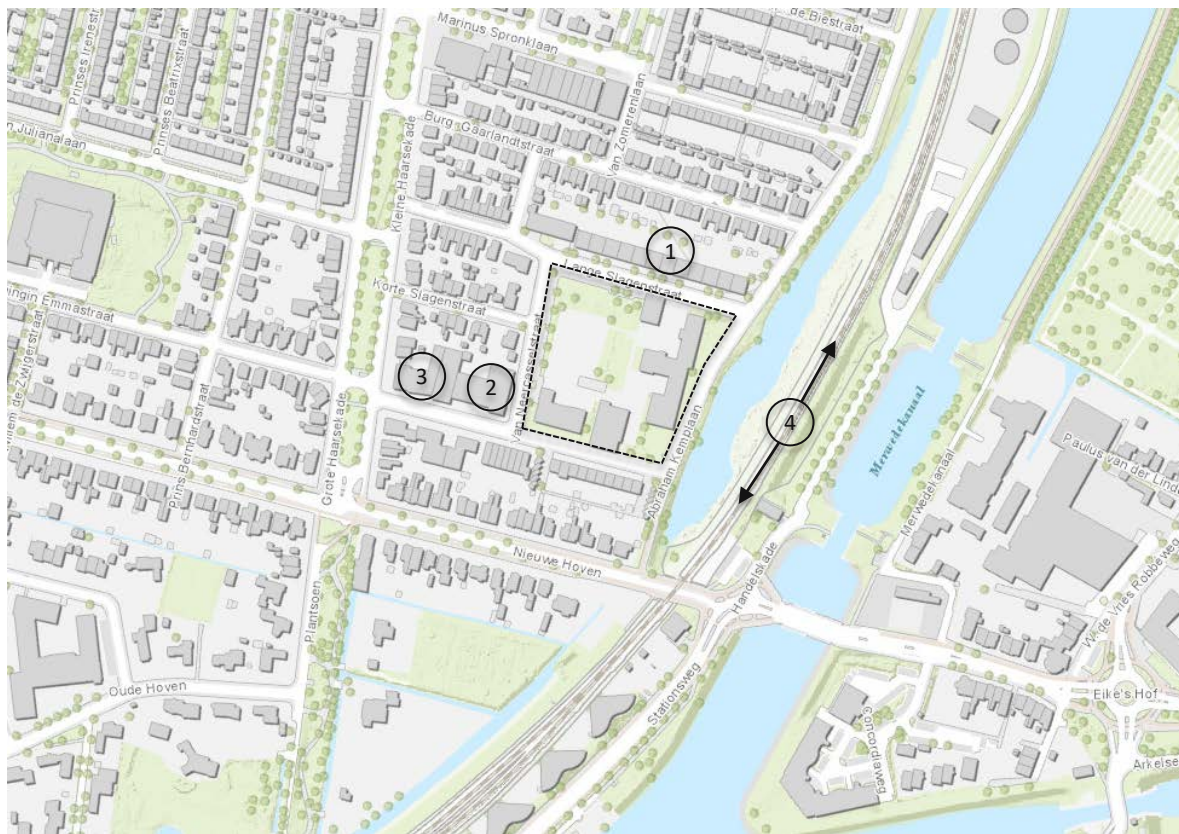
Ten slotte wordt ingegaan op de objecten an sich, zowel wat betreft feitelijke kenmerken als de kernkwaliteiten van de plek.

KORTE SCHETS OMGEVING

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke en functionele situatie van het schoolensemble nader beschreven.

Stedenbouw

Het ensemble (1) ligt in een woonwijk, gekenmerkt door vooroorlogse laagbouw en middelhoogbouw uit de wederopbouwperiode. De wijk heeft een overwegend monotone functie. De laagbouw bestaat voornamelijk uit tweekappers in de koopsector; de middelhoogbouw uit appartementen in de sociale sector. Direct ten noorden van het perceel liggen sociale meergezinswoningen (1), ten westen en zuiden liggen vooroorlogse woningen. Het perceel kan beschouwd worden als een soort schakelmoment tussen “koop” en “huur”.



Het naastgelegen voormalige KPN-gebouw is ook herbestemd (2). Hierin zijn appartementen gerealiseerd. Ook het nabij gelegen garagebedrijf sorteert voor op een transformatie naar de functie wonen (3).

Parkeren

Parkeergelegenheid is redelijk op orde. Er liggen circa 38 parkeerplaatsen aan de rand van het schoolensemble. Wel lijkt de bezettingsgraad hiervan redelijk hoog – al ontbreekt een officiële parkeertelling. Voor de voormalige schoolfunctie zijn weinig parkeervakken bestemd, de meeste ouders en kinderen kwamen immers te voet of op de fiets. Het huidige speelplein biedt ruimtelijke kwaliteiten als “groene oase” binnen de wijk, maar biedt eveneens gelegenheid om een eventueel parkeervraagstuk (ruimtelijk verantwoord) op te lossen.

Bereikbaarheid

Het ensemble ligt op circa 15 minuten loopafstand van het historische centrum. De verbinding te voet en met de fiets is redelijk goed. Wegens de barièrewerking van het water is het per auto een behoorlijke omweg om de voorzieningen in het historische centrum van de vesting te bereiken.

Voorzieningen

Er zijn veel voorzieningen op loop en fietsafstand: horeca in het centrum, onderwijs, (flex)kantoren en een woonboulevard in de ring rond het centrum, en de nabijheid van het trein station. Dagelijkse voorzieningen in winkelcentrum Piazza Center is op circa 5 minuten fietsafstand bereikbaar.

Externe veiligheid

Het schoolensemble ligt aan de Haarse kade, welke wordt begrenst door een spoorlijn (4). Volgens de Risicokaart Nederland zijn er geen veiligheidsafstanden aan te houden ten opzichte van het bedrijventerrein, herbestemming wordt hierdoor dus niet beperkt. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Wegen met een 30 km/u zone zijn uitgezonderd van akoestisch onderzoek.³





RUIMTELIJK BELEID GEMEENTE

Woon- en transformatievisie Gorinchem (oktober 2019)

Het ensemble ligt in de buurt Haarwijk. In de westelijke woonwijken ligt het accent veel op sociale huur, is de bevolking relatief vergrijsd en zijn de woningen ouder. Wel is er in dit deel van de stad een grote mate van onderlinge betrokkenheid op buurtniveau, en zijn veel voorzieningen in dit deel van de stad gelegen.

De focus in Haarwijk is redelijk concreet, en daarom een prima handvat voor de herbestemming. Voor een transformatie in Haarwijk gelde de volgende uitgangspunten:

- Bouwen voor de doelgroepen met profiel groen en blauw (traditioneel en praktisch)
- Het toevoegen van middeldure koop (vanaf 200.000 tot en met 300.000)
- Ontmoetingsplekken, meer contact tussen bewoners.
- Toegankelijke en uitgangelijk woningen
- Ruimtelijke kwaliteit toevoegen, meer openheid creëren.
- Verduurzamen van woning en woonomgeving.
- Dichtheden afhankelijk van de wijk.

De gemeente Gorinchem kiest op transformatielocaties nabij het centrum voor innovatieve woonconcepten die niet of beperkt in de regio aanwezig zijn.

Bij transformatie en nieuwbouw ligt een accent op woningen die nu nog onvoldoende voor Gorinchemse vraag aanwezig zijn: koopappartementen (toegankelijke/uitgangelijke woningen voor o.a. ouderen) en dure koopwoningen.

Onderscheidend wonen kan hier ingezet worden om concurrentie op regionaal niveau te voorkomen. Hoogstedelijk wonen is kansrijk, en richt zich dus op andere doelgroepen dan waar dorpen zich op richten. Hierover zijn regionale woningbouwafspraken gemaakt, zoals vervat in een “Regiodeal”.

Daarnaast kan het volgens beleid gaan over tiny houses, meergeneratiewoningen, of over samenwonen. Inspelend op een maatschappelijke opgave (vergrijzing en langer thuiswonen) én op de kansen die de schoolgebouwen bieden.

Economische foto – rapportage (augustus 2020)

Opvallend is dat de werkgelegenheid in Gorinchem in het tijdvak 2016-2019, in het algemeen een periode van economische bloei, is afgenomen. Het aantal banen nam af met 1.318, oftewel 5,5%. Vooral in sector vervoer/opslag en in de sector overheid.

Alsnog is sprake van veel werkgelegenheid, voornamelijk bij grotere bedrijven zoals het ziekenhuis, Shipyards, groothandel en maritiem gerelateerde bedrijven. Locaties op bedrijventerreinen zijn hiervoor meer geschikt, voornamelijk vanuit het oogpunt milieuzonering, bereikbaarheid (vrachtwagens), impact op de omgeving, en eisen aan / geschiktheid van de gebouwen.

Eventuele kansen voor het schoolensemble:

1. Aan de innovatieve of hightech industrie worden veel groeikansen toegedicht. Echter, industrie past niet op deze schoollocatie.
2. De Kamer van Koophandel houdt de ontwikkeling van het aantal ZZP-ers in Gorinchem bij. Tussen 2016 en 2020 was een sterke groei te zien. Het aantal ZZP-ers per 1.000 inwoners nam toe van 57 naar 70.
3. De kantorenvorraad in Gorinchem omvat 140.000 m². De belangrijkste locatie is het gebied rondom het station. De kantorenmarkt kent een aanzienlijke leegstand. Deze ligt nu ruim boven 12%. Voor de stationsomgeving loopt een transformatietraject.
4. Ook wordt gesproken over het leger des Heils, welke zal moeten verhuizen. Deze organisatie is momenteel gevestigd in een woonstraat (Nicolaas Pieckstraat).

Flexkantoren, zoals hierboven genoemd onder kans 2, is een potentiële zoekrichting. Het gebouw en de locatie, aan de grens van de stationsomgeving, zijn in basis geschikt voor een dergelijke functie. Al dan niet alleen in de plint. Vraag is echter hoe het groeiend aantal ZZP-ers zich nu verhoudt tot de aanzienlijke kantorenleegstand, waarvan laatstgenoemde aanzienlijk is. Daarnaast merkt de gemeente op dat kantoren steeds vaker worden getransformeerd tot woningen. In Gorinchem wordt in de stationsomgeving één locatie getransformeerd. Voor andere kantoorlocaties loopt momenteel een visietraject voor transformatie.

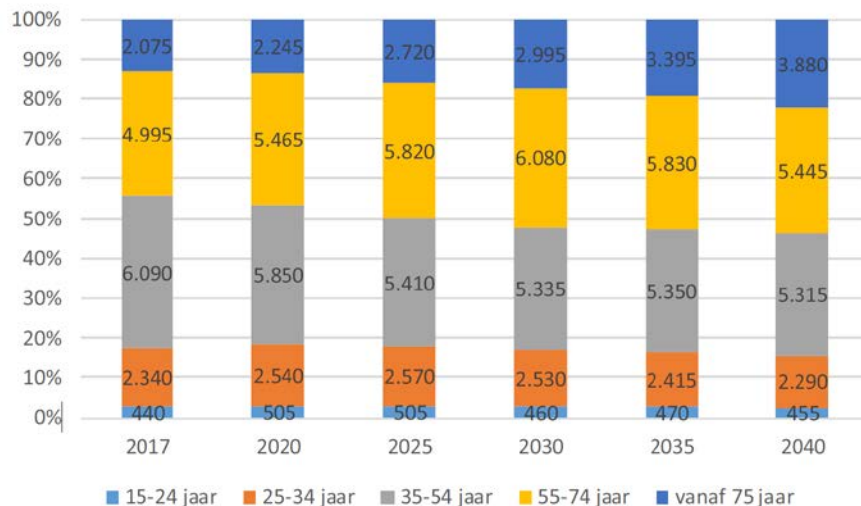
De vraag wordt gesteld of de gymzaal te herontwikkelen is voor een buurtfunctie. Plekken als sporthallen staan onder druk. Het gebouw is daar geschikt voor, de locatie idem, en met bevordering van de maatschappelijk cohesie worden zo twee vliegen in één klap geslagen.

Visie van de Stad GO2032 (zonder datum)

GO2032 is het visietraject van de stad voor de stad. Inwoners, ondernemers, maatschappelijke instellingen, de regio en de gemeente Gorinchem hebben de visie met elkaar gemaakt. De visie is echter bestuurlijk nog niet bekrachtigd. De Visie van de Stad is een visie op strategisch niveau en gaat niet concreet in op deelgebieden.

In 2032 zijn er meer ouderen in Gorinchem dan in 2017. Zij redden zichzelf vaak uitstekend, maar hebben gemiddeld wel meer zorg nodig. Die zorg moet aan huis worden geleverd, want dankzij de ondersteuning van mantelzorgers blijven mensen langer thuis wonen. Voor deze groep in het bijzonder is Gorinchem in 2032 een stad met goede welzijns- en zorgvoorzieningen.

Figuur: Leeftijden van huishoudens 2017-2040



Bron: Provincie Zuid-Holland WBR 2019

BEVOLKINGS ONTWIKKELINGEN EN WOONVOORKEUREN IN DE OMGEVING

Het naastgelegen KPN gebouw is herbestemd tot woonappartementen, waarbij alle woningen binnen twee maanden zijn verkocht. Dat betekent dat het prijsniveau relatief behoudend is ingezet. Normaal wordt ingestoken op een verkoopresultaat van 70% binnen 6 maanden. Ook nabij de van Zomerendaal e.o. zijn diverse woningbouwontwikkelingen in voorbereiding.

In het algemeen zijn de volgende trends en ontwikkelingen zichtbaar.

Groei neemt af

De bevolkingsgroei stagneert momenteel, met als gevolg dat ook bevolkingskrimp in delen van Nederland plaatsvindt. Gorinchem groeit nog enige tijd door. Volgens de nieuwe provinciale behoefteraming groeit de regionale woningbehoefte in Gorinchem en Molenlanden tussen 2017 en 2030 met ongeveer 1.500 woningen.

Ontgroening en vergrijzing

Het aantal inwoners van 65 jaar en ouder neemt volgens het CBS toe van ongeveer twee miljoen in 2010 tot 4 miljoen in 2040 [Latten]. Daarnaast wijst Latten op ontgroening: een daling van het aantal jongeren in de maatschappij. De verandering in huishoudens: meer ouderen, minder in de gezinsleeftijd (35 tot 55 jaar). Voor Gorinchem ziet de geprognosticeerde opbouw van bevolking er dan uit zoals hiernaast weergegeven.

Doelgroepen en leefstijlen:

Er wordt steeds specifieker ingespeeld op de wensen en behoeften van gebruikers. Trendwatchers zoals Motivaction en The Smart Agent Company spelen hierop in door gebruikers in te delen in doelgroepen, leefstijlen of interessegroepen. Hierbij worden eigenschappen als leeftijd, opleidingsniveau, inkomen, interesse of culturele achtergrond samengevoegd als basis voor de vorming van waardeprofielen voor specifieke doelgroepen waarop een gebied of gebouw kan worden afgestemd. In Nederland is dit in opkomst, maar in het buitenland zijn bijzondere gebiedsconcepten als 'health cities', waarin de zorgfunctie centraal staat, of 'lifestyle communities', waar men zich volledig richt op recreatieve levensstijlen met thema's als golf, boten, kerk en natuur.

Klimaatadaptatie

Het hitte-eilandeffect – de gemiddelde temperatuur in steden is hoger dan in het landelijk gebied – zorgt met name tijdens hete zomerdagen- en nachten in toenemende mate voor ongemak, gezondheidsklachten en zelfs sterfgevallen. Daarom worden maatregelen genomen om niet alleen de temperatuur te verlagen, maar ook om de ervaring van hitte terug te dringen.

Het inspelen op klimaatverandering bestaat uit een aantal aspecten: hittebestrijding, de opvang van overtollig regenwater en natuurinclusief bouwen.

Allereerst de aanplant van weelderig groen. Beplanting zorgt voor schaduw en voor verkoeling door verdamping. Het effect van groen is bovendien groot: voor kleine perken geldt dat ze een gebied kunnen verkoelen dat twee tot vier keer zo groot is. Aandachtspunt zijn de groeiomstandigheden voor bomen – uitdroging moet hoe dan ook worden voorkomen. Ten tweede de toepassing van ‘koele’ materialen, zoals lichte (in plaats van donkere) stenen en tegels en ‘open’ verhardingstypen.

Tot slot stromend water. Door koeling uit de bodem krijgen de woningen in de zomer een comfortabel binnenklimaat.

Voor de opvang van (overtollig) water wordt gezorgd dat bij piekbuien overstromingen worden voorkomen, dat hemelwater hoe dan ook kan worden opgevangen (voor bijvoorbeeld hergebruik), dat opgevangen water gezuiverd wordt en dat water bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de wijk.

Een maatregel is de opvang van water op (groene) daken. Daarmee wordt niet alleen de druk op het riool verlicht, maar komt ook water beschikbaar voor de bewatering van daktuinen of voor huishoudelijke activiteiten in de woningen.

Groeiende aandacht esthetica

Door de verschuiving van de aandacht van eindgebruikers van functionele naar emotionelere behoeften speelt esthetiek een belangrijker rol. Esthetische kwaliteit vormt een steeds belangrijker onderdeel van ruimtelijke kwaliteit. Niet alleen architectonisch maar ook in stedenbouwkundig opzicht. Typerend is dat bewoners tegenwoordig zelfs kunnen meebeslissen over de kleur van een stoeptegel of de inrichting van een buurt-tuin.

Thematisering en symboliek

Thematisering wordt steeds vaker toegepast om zicht te onderscheiden ten opzichte van concurrenten en om aansluiting te vinden bij specifieke wensen van gebruikers. Het aanbieden van een gecreëerde sfeer en/of beleving vormt hierbij het uitgangspunt. Het realiseren van esthetische kwaliteiten of gebieden met een meer symbolische betekenis, gebeurt steeds vaker met als doel om het voor gebruikers beter mogelijk te maken om zich met een gebied of gebouw te identificeren. Het wordt gezien als een manier om een bepaalde identiteit uit te stralen.



OBJECTINFORMATIE

Het schoolensemble is in 1954 oorspronkelijk gerealiseerd als dubbel schoolgebouw voor bijzonder laag onderwijs (Dr. Van Voorthuysenschool en Beatrixschool), in opdracht van de gemeente Gorinchem. In 1965 tot 1968 is het oorspronkelijke complex uitgebreid.

Het complex is ontworpen door architect Hugh Maaskant, onder andere bekend van het Groothandelsgebouw en de Euromast in Rotterdam, het provinciehuis in 's-Hertogenbosch en de tekenacademie in Tilburg.

De gebouwen zijn te beschouwen als één samenhangend ensemble; bestaande uit twee schoolgebouwen, twee fietsenstallingen en een gymzaal. De twee schoolgebouwen bestaan uit twee bouwlagen onder een plat dak. Het gymnastieklokaal heeft één bouwlaag onder plat dak. Het ensemble heeft een typisch functionalistische bouwstijl uit de jaren 1960. Samen met de wederopbouwwooningen in de directe omgeving vormt het ensemble een kleine stempel van wederopbouwarchitectuur, omringd door vooroorlogse woonwijken.



Foto's: bekende werken van architect Hugh Maaskant: het Groothandelsgebouw in Rotterdam (bron: wederopbouwrotterdam.nl,) en de Tekenacademie in Tilburg (bron: abdijtorenbuurt.nl)

Beide schoolgebouwen hebben een kleine kelder waar de verwarmingsinstallaties zijn opgesteld. Het schoolgebouw aan de Van Neercasselstraat is in het verleden uitgebouwd. Dit is afleesbaar in detaillering en materialisering. De gymzaal heeft een laag volume met kleed- en doucheruimten en een hoog volume; de feitelijke gymzaal.

Het schoolensemble heeft monumentale waarde omdat het een bijzondere exponent is van de wederopbouwarchitectuur, ontworpen door één van de bekendste wederopbouwarchitecten die Nederland heeft gekend. Stedenbouwkundig zijn de blokken vormgegeven als losse blokken in het groen, een structuur die openheid en lucht creëert. De blokken zijn echter wel zo gepositioneerd dat er een binnengebied is ontstaan waar de scholieren geborgenheid konden vinden. De schoollokalen met de meest kenmerkende en architectonisch krachtige gevels waren richting de aangrenzende straat gepositioneerd. De ontsluiting van het hoofdgebouw van de school was gepositioneerd aan het binnengebied. De architect heeft een krachtige uitstraling naar de omgeving toe vormgegeven, maar heeft wel het dynamische leven van de school zowel voor de omgeving als voor de gebruiker in het hart van de locatie gelegd, om de verschillende belevingswerelden van de scholieren en de directe omgeving op een subtiele manier van elkaar te scheiden. Om die reden is het gymnastiekgebouw ook een belangrijke schakel in het ensemble, het is mede vormgever van het luchtig omsloten binnengebied.

De ruimtes bieden veel mogelijkheden voor herbestemming wegens de ligging in de wijk voldoende daglichttoetreding, grote oppervlakte, gebouwstructuur met ruime lokalen, degelijke en kundige materialisatie en de op het eerste oog als goed beoordeelde constructie.

KERNWAARDEN

Wat zijn kernkwaliteiten en waar dienen ze voor?

Kernkwaliteiten zijn de kenmerkende en essentiële eigenschappen van een gebouw of ensemble. Het zijn de hedendaagse interpretatie en vertaling van het verleden naar kwaliteiten die ingezet kunnen worden bij het geven van een toekomst aan de geschiedenis van een plek en dus de restauratie en herbestemming. Het is de intentie van BOEi om zodoende een handreiking te bieden om mensen mee te nemen in het verhaal van die plek.

Uit de kernkwaliteitscan van het ensemble komen de volgende vier kernkwaliteiten naar voren:

1. Normalisatie, standaardisatie en rationalisatie in dienst van de ontwikkeling van het kind.
2. Het schoolensemble als ontspanningszone in de wijk.
3. Zelfwerkzaamheid en persoonlijkheidsvorming, differentiatie en individualisatie.
4. Centrale ruimtes ter bevordering van de gemeenschapszin.

“Modern industrial production is a ‘method of thinking’ that deliberately rejects the case-by-case, individualistic design and production of a given object, replacing it with a preliminary, thorough consideration and elaboration of a problem, an anatomization of the result challenge into its component and often repetitive parts, the design of standard elements, the mass production of these elements and the recombination of these elements into a richly varied satisfaction of needs.”

Hugo Maaskant in magazine BOUW in 1953 (in ‘Hugh Maaskant, Architect of Progress’, p. 189).

Normalisatie, standaardisatie en rationalisatie in dienst van de ontwikkeling van het kind

Het schoolensemble is een voorbeeld van de naoorlogse massaproductie van wederopbouw scholen. In deze naoorlogse opgave kwamen grofweg twee vraagstukken samen: de (wederop)bouw van schoolgebouwen vanwege oorlogsschade en bevolkingsgroei, en nieuwe inzichten in de onderwijskunde.

Om de financiële armslag te vergroten en de productie te verhogen werd systeembouw in de scholenbouw ingevoerd. Architect Hugo Maaskant ontwierp in dienst van een aannemersbedrijf een standaard ontwerp waarin de nieuwste pedagogische en didactische ideeën waren toegepast, en dat hij per locatie aanpaste naar de omstandigheden. In het schoolensemble zijn de volgende van zijn ontwerpuitsgangspunten te herkennen:

- toevoeging van kunstuitingen;
- variatie in de compositie van de façade;
- hoogteverschillen tussen de klasklokken en gangenstelsel;
- gangenschoolprincipe met ruim opgezette gangen;
- transparante façades.

Het schoolensemble als ontspanningszone in de wijk

Het schoolcomplex ligt het als een ontspanningszone in de wijk. Als stedenbouwkundig element met groene grenzen vormt het een rustpunt.

De onderwijsvernieuwing van eind jaren '50 was erop gericht dat de school en de maatschappij contact moesten maken. In de naoorlogse uitbreidingswijken werden scholen daarom benut als stedenbouwkundig element, als hoofd- en rustpunten tussen de woonstraten. Het resultaat is een ensemble dat ruimte biedt aan activiteiten in de buitenlucht en bijeenkomsten voor en met omwonenden. Ook de grenzen tussen schoolterrein en de omliggende ruimte lopen als het ware in elkaar over door de groene grenzen.

Zelfwerkzaamheid en persoonlijkheidsvorming, differentiatie en individualisatie

In de opzet van het schoolensemble is duidelijk de pedagogische en didactische onderwijsvernieuwing van eind jaren '50 te herkennen. Centraal in de onderwijskundige vernieuwingen was de overgang van een passief klassikaal en kennisgericht onderwijs naar een actiever onderwijs met een losser klassenverband, waarbij een sterk beroep gedaan werd op de zelfwerkzaamheid en de persoonlijkheidsvorming van de kinderen.

De voortschrijdende individualisatie en de differentiatie van het onderwijs veronderstelden een grotere bewegingsvrijheid in het lokaal, meer zelfwerkzaamheid en daardoor een losser klassenverband. Bij het schoolensemble resulteerde dit in de volgende vernieuwingen:

- grote klaslokalen (bewegingsvrijheid)
- een speelwerklokaal voor de lagere klassen (groepsarbeid)
- een handenarbeid- en handwerklokaal voor hogere klassen (groepsarbeid)
- een gymnastiekzaal annex buitenspeelveld (lichamelijke oefening)
- een hal als centrale plaats voor de schoolgemeenschap én als uitdrukking van de sociale betekenis van de school voor de samenleving (buitenschoolse activiteiten)
- optimale ligging en situering van het schoolgebouw in verband met de toetreding van licht en lucht, en een door gebouwen en groen omarmde veilige speelplaats en speelveld.

Centrale ruimtes ter bevordering van de gemeenschapszin

Het ontwerp van het schoolensemble kent naast diverse lokalen en administratieve ruimtes ook centrale ruimtes, zoals de centrale hal, een kantine en een gymzaal. Deze ruimtes zijn toonbeelden van de hervorming van het naoorlogse onderwijs waarin het streven naar gemeenschapsvorming als sociaalmaatschappelijke factor sterk van invloed was. Het vormde een uitdrukking van de gemeenschapsgedachte waarin de school als cultureel centrum werd opgevat.

Centrale ruimtes voor gezamenlijke bijeenkomsten werden geacht tevens een belangrijke rol te vervullen bij buitenschoolse culturele activiteiten. Daarmee werd de school een cultureel centrum waar de nadruk kwam te liggen op de vorming van de jeugd tot volwaardige leden van de gemeenschap die de school in zich opnam.

Dat het schoolensemble dergelijke ruimtes heeft, was voor die tijd zeer modern. Tot 1958 werden deze ruimtes omwille van beperkte financiële middelen en de enorme druk op het bouwprogramma door woningnood als overbodig gezien.

Disclaimer

De in dit onderzoek gepresenteerde kernkwaliteitscan is tot stand gekomen middels de voorhanden zijnde documentatie en beschikbare betrokkenen. Het is een tijdgebonden interpretatie van het daaruit voortgekomen beeld van de geschiedenis van het onderwerp van onderzoek. De resultaten zijn geen wetenschappelijk onderbouwde standpunten, maar de gehanteerde methode is wel gebaseerd op de nieuwste wetenschappelijke inzichten, aangevuld door de jarenlange ervaring van BOEi in het herbestemmen van erfgoed. Conform het karakter van het haalbaarheidsonderzoek gaat het hier om een quickscan van de kernkwaliteiten.



STAAT VAN HET OBJECT

Op 26 augustus 2020 heeft BOEi een bouwkundige opname gedaan voor de drie gebouwen. In basis zijn er geen ernstige gebreken geconstateerd. Hieronder zijn de voornaamste bevindingen beschreven.

Tijdens het uitvoeren van de inspecties waren twee noemenswaardige beperkingen:

- De panden zijn momenteel deels nog in gebruik / verhuurd waardoor niet alle ruimten toegankelijk waren.
- De platte daken waren niet toegankelijk en zijn daarom, voor zover mogelijk, alleen visueel geïnspecteerd.

Daken

Tijdens de bouwkundige opname was er geen mogelijkheid dak te betreden. Vanaf de eerste verdieping zijn lager gelegen daken visueel beoordeeld. De gebruikelijke verouderingssporen zijn zichtbaar: plooiën, blazen en craquelévorming. Het is zichtbaar dat er een aantal jaren uitsluitend correctief onderhoud (herstel bij een lekkage) wordt uitgevoerd.

Het is aannemelijk dat bij herbesteding alle dakbedekkingen worden vervangen waarbij tevens een thermische verbeteringslag kan worden gemaakt.



Gevels

De gevels zijn voornamelijk uitgevoerd in baksteen met plaatselijk de betonnen draagconstructie / vloerranden in het zicht. Delen van borstweringen zijn voorzien van tegelwerk waar overheen is geschilderd. De dakranden zijn van beton, bij een uitbreiding van de school aan de Van Neercasselstraat uitgevoerd in plaatmateriaal. Bouwfysisch en energetisch zijn de panden typisch een product van hun tijd. De toegepaste betonconstructies hebben veel koudebruggen weinig thermische kwaliteiten.

Plaatselijk ontbreekt er voegwerk. Aan de schoolpleinzijde van de school aan de Van Neercasselstraat ontbreekt een hemelwaterafvoer waardoor er waterschade aan de gevel is ontstaan. Op zich zijn dat gebreken die eenvoudig te herstellen zijn zonder daarbij hoge kosten te maken.



De kozijnen in klaslokalen zijn veelal uitgevoerd in staal. Ter plaatse van de gangen zijn de kozijnen veelal in hout uitgevoerd. Het schilderwerk is behoorlijk schraal. Plaatselijk zijn kozijnen verroest of verrot.

De doorlopende gevelvlakken zijn afgedekt met zinken afdekkers. Op een aantal plaatsen is decoratief tegel- en mozaïekwerk aanwezig.



Constructies

De panden hebben een draagstructuur van beton. Ook alle vloeren zijn uitgevoerd in beton met uitzondering van de dakvloeren van de gymzaal die als houten balklaag zijn uitgevoerd. De betonconstructie is op een aantal plaatsen voorzien van dilatatie's. Er zijn geen zichtbare gebreken aan de constructies vastgesteld.

Installaties

De panden zijn voorzien van gasgestookte CV-ketels met radiatoren als warmteafgiftesysteem.

Beide scholen hebben een stookruimte in de kelder. In de gymzaal hangt een kleine cv-ketel. De installaties hebben het einde van hun technische levensduur bereikt.

Bij herbestemming zal complete vernieuwing van de technische installaties aan de orde zijn.



Aanbevelingen

Om de mogelijkheden voor herbestemming zo breed mogelijk te onderzoeken kan het interessant zijn te bekijken of een optopping van het gebouw constructief mogelijk is. Op basis van deze eerste verkenning lijkt dit constructief haalbaar.

Verder wordt geadviseerd onderzoek te doen naar de originele kleuren van kozijnen en het tegelwerk van de borstweringen.

Van de gymzaal zijn veel ramen vernield. Het dichtzetten van deze ramen is een effectieve tijdelijke oplossing.



3. FUNCTIES EN SCENARIO'S

FUNCTIONIES EN SCENARIO'S

In dit hoofdstuk worden kansrijke toekomstige functies beschreven. Onderlegger hiervan betreft een functieverkenning. Resultaten uit de marktverkenning vormen samen met de voorgaande hoofdstukken een basis om te komen tot het meest kansrijke herbestemmingsscenario. Dit scenario wordt ten slotte uitgewerkt in een vlekkenplan per gebouw.

FUNCTIONIEVERKENNING

Met opdrachtgever is afgesproken dat geen marktverkenning wordt uitgevoerd. Wel wordt op basis van ervaring van BOEi globaal geanalyseerd welke functies op deze locatie en bij deze gebouwen passend is. De resultaten hiervan worden hierna toegelicht.

Zorg

- BOEi heeft vaker cultureel erfgoed herbestemd met een zorgfunctie en werk o.a. samen met 's Heeren Loo zorggroep; een landelijk opererende aanbieder van zorg voor mensen met een beperking. Soms betreft dat een fysieke beperking, soms een mentale beperking. Ook de intensiteit van de beperking verschilt per locatie: dit kan een lichte beperking zijn met bewoners die in staat zijn zelfstandig te wonen, in andere gevallen is 24- uurs zorg nodig.
- Het zou in dit herontwikkelingsscenario gaan om 24-uurs zorg met een clustering van woningen. Om een brede keten van dienstverlening aan te kunnen bieden komt 's Heeren Loo graag in aanmerking voor meerdere typologieën, zoals studio's, appartementen en grondgebonden eengezinswoningen.
- Deze vorm van wonen valt meestal onder een maatschappelijke bestemming. Dit kan van positieve betekenis zijn in relatie tot het woningbestanddeel.
- De nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer is belangrijk, omdat dagelijks voorzieningen zoals een supermarkt en bakker worden bezocht.

- Een tuin of (dak)terras is wenselijk, en als gezamenlijke functies een huiskamer en keuken
- Om financieel rendabel te zijn zoeken dit soort zorgaanbieders woonruimte voor minimaal 14 cliënten.
- Naast de woningen zijn de volgende voorzieningen nodig: gemeenschappelijke huiskamer, keuken, kantoor/gespreksruimte, berging en een ruimte voor wassen/drogen.
- Financieel gezien gaat het in dit scenario om een kader van circa € 580,- per maand aan huur per cliënt (conform de Wet Langdurige Zorg). Er is tevens een vast bedrag per cliënt beschikbaar voor dagbesteding, ter hoogte van circa € 3.500,- per jaar per cliënt.
- regelmatig wordt de combinatie gezocht van herbestemming & nieuwbouw.

De gemeente geeft aan samen te werken met meerdere zorgaanbieders, die reeds een vraag om een locatie bij de gemeente hebben neergelegd. Daaruit blijkt dat er behoefte is naar een (woonzorg)locatie voor diverse doelgroepen (jeugd en ouderen).

Wonen

Kansrijk zijn appartementen en maisonnettes in de vrije koopsector – en dat levensloopbestendig en geschikt voor senioren. De woningen op de begane grond zijn het meest bereikbaar voor minder validen en ouderen. Belangrijker nog is dat het onderscheidende woonvormen betreft. Denk hierbij bijvoorbeeld aan samenwonen (zie ook het kopje hierna: Knarrenhof). Een dergelijk concept sluit aan op de woon- en transformatievisie.

Horeca

Horeca is een breed begrip, het omvat hotels, restaurants en cafés. Op deze locatie is een restaurant in basis voorstelbaar, georiënteerd op het binnenplein. In dit scenario zou het gaan om kleinschalige – ondersteunende – horeca, aangezien het in een woonbuurt gelegen is. De marktvraag naar horeca is niet onderzocht. Wel is bekend dat veel horeca gelegenheden in de markt worden aangeboden. Beperkingen omtrent de corona pandemie kunnen hiermee te maken hebben. De verwachting is dat de horeca omstreeks 2023 weer terug komt op het oude niveau.

Knarrenhof

Het woonconcept Knarrenhof lijkt op regulier wonen, maar bevat net iets meer: een maatschappelijk randje. Er ontstaat een prettig concept van veilig wonen met veel privacy en tegelijkertijd alle voordelen van samenwonen. Knarrenhof is bedoeld voor mensen die het leuk vinden elkaar af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen. Het is immers geen “woongroep”. Wel is het een vrijblijvende gemeenschap waar je van elkaars kennis/kunde en gezelschap profiteert. Dit is ideaal voor de moderne senior die zelfstandig wil blijven wonen, en die steeds minder op mantelzorg en kinderen kan terugvallen. De gemeenschappen zijn bedoeld voor mensen van 19 tot 109 jaar. Zo kunnen starters, oudere jongeren, jongere ouderen & senioren onder elkaar wonen in een levendige gemeenschap waar men elkaar kent.

Bibliotheek

Er wordt gezocht naar een nieuwe locatie voor bibliotheek AanZet. De locatie Botersteeg is eerder als potentiële nieuwe locatie genoemd. Hier is echter nog geen besluit over genomen. Is het schoolensemble een geschikte locatie voor bibliotheek AanZet?

Ervaring van BOEi leert dat locatie van de schoolgebouwen niet optimaal is om de volgende redenen:

- Bibliotheken eisen huisvesting op de begane vloer; een laagdrempelige publieke ruimte voor iedereen toegankelijk en zichtbaar. Dit is echter mogelijk te combineren met woningen op de eerste verdieping. De combinatie bibliotheek – wonen is voorstelbaar.
- Bibliotheken zoeken altijd een locatie in - of op zeer nabije afstand van – het centrum, het moet bereikbaar zijn voor iedereen. Deze locatie is 15 minuten lopen naar de rand van het centrum. Naar ervaring van BOEi is dat aan de hoge kant.
- Traffic is belangrijk, passanten moeten uitgenodigd worden om eens binnen te lopen. Deze locatie ligt aan het eind van een woonstraat in een woonwijk. Naar ervaring van BOEi is dit geen optimale locatie. Een dependance is echter wel voorstelbaar.
- Een bibliotheek opereert niet stand-alone. Liever zijn zij gevestigd in een gemeentehuis, multifunctionele accommodatie, of in combinatie met horeca. Het gaat niet meer om boeken lezen, maar juist thema's als integratie, ontmoeten en educatie zijn belangrijk.

Kantoor

Momenteel staan er veel kantoorgebouwen leeg en worden er ook kantoren getransformeerd tot woningen. De markt en locatie lijken niet opportuun voor een kantoorscenario.

Kinderdagopvang / kinderdagverblijf

Kinderdagopvang is een bij de historie en bij het gebouw passende functie. De koppeling binnenruimte – buitenruimte kan hier goed gemaakt worden. De marktkansen voor deze functie zijn zeer positief, zo blijkt uit rapportages. Er is een groeiend aantal ondernemers dat zich in deze sector bevindt.

De Rabobank verwacht een lichte omzetgroei van circa 2% in de sector. Dit komt door de lage werkloosheid waardoor veel ouders behoefte hebben aan kinderopvang en door verhoging van de kinderopvangtoeslag door de overheid (indexatie toetsingsinkomen, verhoging maximum vergoede uurtarieven).⁷

Dergelijke exploitanten zijn vaak geïnteresseerd in koop van het gebouw. aangezien zij het liefst opereren op de begane grond, lijkt verhuur meer passend bij deze situatie.

MEEST KANSRIJKE SCENARIO

Uit de uiteenzetting op de vorige pagina blijkt dat zorg, (samen)wonen, een kinderdagopvang/kinderdagverblijf de meest kansrijke functies zijn. In overleg met de gemeente is besloten om het (samen)woonscenario verder uit te werken in vlekkenplannen en business cases. De gymzaal leent zich meer voor een sociaal culturele functie dan wel als kinderdagverblijf, als 'verbinder' van de schoolgebouwen en ter stimulering van de sociale cohesie in de wijk.

Het meest kansrijke scenario sluit het best aan op:

1. De ligging in een rustige woonbuurt, in de rand om het centrum;
2. De transformatievisie: (middel)dure woningen in de koopsector en stimulering van de sociale contacten in Haarwijk;
3. De demografische ontwikkelingen in de maatschappij: langer zelfstandig wonen, ontgroening en vergrijzing;
4. De kernkwaliteiten: centrale ruimtes ter bevordering van de gemeenschapszin (gymzaal);
5. De kansen die het gebouw uit bouwkundig en ruimtelijk perspectief biedt.

Een zorgscenario wordt ook als kansrijk beoordeeld. Financieel heeft dit echter negatieve consequenties voor de herbestemming: het kostenniveau is vergelijkbaar met reguliere woningen, waar de opbrengsten lager uitvallen (sociale huur onder de aftoppingsgrens).



REFERENTIEBEELDEN



VERTALING IN VLEKKENPLANNEN

In deze paragraaf wordt omschreven hoe het meest kansrijk scenario (ruimtelijk) vertaald kan worden bij herbestemming, door middel van vlekkenplannen. Op de laatste pagina's worden enkele referenties weergegeven, welke een beeld geven van naoorlogse architectuur in combinatie met nieuwbouw.

Belangrijkste uitgangspunt bij de herbestemming is dat belangrijk cultuurhistorisch erfgoed voor Nederland behouden blijft. Er zijn heden ten dagen nog weinig wederopbouw scholen die behouden blijven, terwijl het een belangrijk architectuurstroming is geweest in de geschiedenis van de 20^e eeuw. De architectuur vertegenwoordigde het idee en de filosofie die er in die tijd heerste over hoe onderwijs op vernieuwende wijze gegeven diende te worden. Dit wordt omschreven bij de kernkwaliteiten.

Bij de herbestemming worden belangrijke waarden behouden, maar zullen soms ook compromissen moeten worden doorgevoerd, omdat een herbestemming inhoudt dat er een andere functie in het gebouw komt die om andere ruimtelijkheden en ontsluitingen vragen dan dat de huidige gebouwstructuur biedt. Echter kan door de ontmoeting van het oude monumentale gebouw met de nieuwe functie een verrassende ontmoeting tussen monumentale elementen en nieuw design ontstaan.

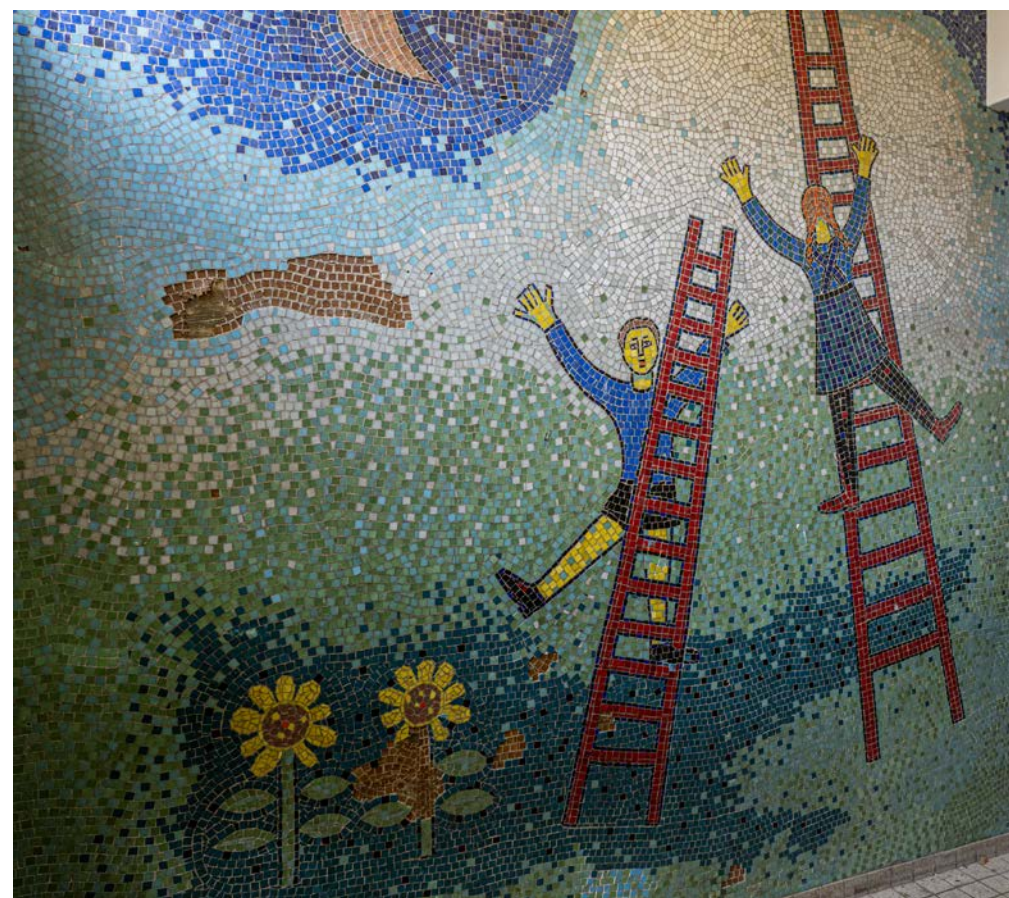
Kenmerkende gevels

Uit voorgaande paragrafen blijkt dat een herbestemming van het schoolensemble naar twee woongebouwen de meest reële optie is. De structuur van de schoolgebouwen is ook dusdanig, dat wonen hier goed in te passen is. De structuur van klaslokalen kan goed gebruikt worden voor een structuur van appartementen. De gehanteerde ontwerpfilosofie behelst dat de kenmerkende gevels die naar de straat zijn gericht zo min mogelijk ingrepen kent. De horizontale banden architectuur, met de kenmerkende transparante stalen puien, zijn zo krachtig hier geen wijzigingen plaatsvinden.

Ontsluiting naar binnengebied

De ontsluiting van de gebouwen is daarom primair richting het binnengebied gelegd. Met name bij het hoofdgebouw houden we de hoofdentree in ere (met daaraan gekoppeld de kunstwerken van Overmars). Bij het betreden van de hoofdentree van het gebouw aan de Lange Slagenstraat komen bewoners niet in een gang of andere verkeersruimte uit, maar in een gezamenlijke ruimte, die vroeger als ontmoetingsruimte in de school werd gebruikt.

Deze ontmoetingsruimte blijft dus ook in de nieuwe functie en de nieuwe plattegrond behouden. De ontsluiting van de appartementen op de begane grond en eerste verdiepingen zijn allemaal aan de kant van het binnengebied gepositioneerd, zoals dit vroeger ook het geval was.



De ontsluiting van de appartementen op de begane grond en eerste verdiepingen zijn allemaal aan de kant van het binnengebied gepositioneerd, zoals dit vroeger ook het geval was. De huidige gangenstructuur is echter wel bij de woningen getrokken, ten behoeve van een effectieve ruimtelijke indeling en dus te voorkomen dat een woongebouw ontstaat waar onevenredig veel verkeersruimte aanwezig is. De huidige kenmerkende transparante binnenwanden van de lokalen proberen zijn zoveel mogelijk ingepast in de nieuwe plattegronden van de woningen.

De hoofdstructuur van ontsluiting en lokalen sluit zeer goed aan op de structuur van ontsluiting van een woongebouw, de originele plattegronden blijven daarom ook na de herbestemming goed leesbaar en er wordt alleen gebruik gemaakt van bestaande entrees en bestaande trappengangen. De plekken waar een galerij is toegevoegd om alle woningen aan te laten sluiten op de bestaande opgangen zijn minimaal gehouden.

Optopping

Naar ervaring van BOEi is het bij deze gebouwen goed mogelijk om letterlijk een nieuwe bouwlaag op de schoolgebouwen toe te voegen. Dit heeft BOEi eerder toegepast in de vorm van een dakopbouw bij de Lakfabriek (oude leerfabriek) in Oisterwijk. Het grote voordeel hiervan is dat de woningen van de eerste verdieping een buitenruimte wordt geboden zonder dat dit afbreuk doet aan de bestaande gevels. Het is hiermee niet nodig om balkons aan de bestaande gevel te introduceren. De nieuwe woonlaag boven op het dak geeft een ontmoeting tussen oud en nieuw en straalt ook de nieuwe functie naar zijn omgeving uit. Op het dak wordt immers gewoond, er staan planten, er wordt gepraat, er is leven. De potentie van het gebouw wordt hierbij ook goed benut, het hoofdgebouw heeft vanaf het dak immers een prachtig uitzicht op de groene omgeving.

De dakopbouw wordt intern gekoppeld aan de appartementen op de eerste verdieping, waardoor maisonnettes ontstaan. Dit heeft als reden dat de dakopbouw bescheiden opgesteld wordt ten opzichte van de bestaande architectuur. De opbouw ligt terug ten opzichte van de bestaande gevels. De bestaande logistiek wordt zo veel als mogelijk in stand gehouden, het is niet nodig om bestaande trapopgangen te verlengen. Als de dakopbouw als een autonome bouwlaag zou functioneren forceert dit teveel ingrepen te behoeve van de ontsluiting (c.q. een extra galerij aan het binnengebied), wat niet passend is bij het gebouw.



Gymnastieklokaal

Voor het gymnastiek gebouw is in de studie geen woonfunctie bedacht, omdat de schaal, beperkte daglichttoetreding en de originele functie van het gymnastiek gebouw een samenkomstfunctie beter passend maken. Zonder één functie in deze fase uit te sluiten, kan gedacht worden aan bijvoorbeeld:

- een kinderdagverblijf
- een gezondheidscentrum (HOED). Hierin zit een fysiotherapeut, een voedingsadviseur, osteopaat, et cetera.
- bedrijfs- en ontmoetingsruimte

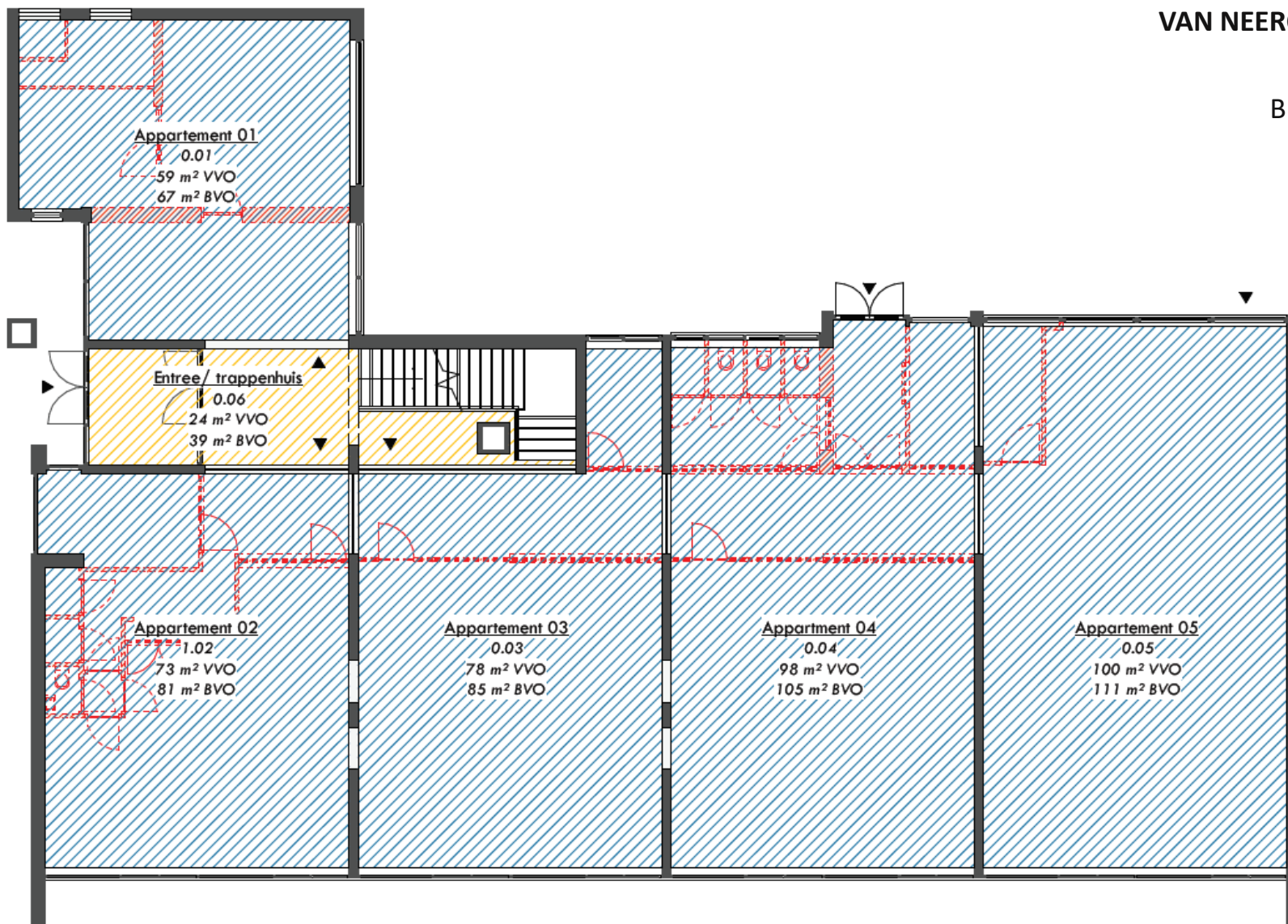
Deze functies zijn gekoppeld aan een deel van de oude gymzaal waar mensen begeleid kunnen sporten.

Bij het gymnastiekgebouw wordt een nieuw deel toegevoegd, aan de kant van het hoofdgebouw wordt een nieuw volume het bestaande volume ingeschoven. Hierdoor ontstaat een doos in doos constructie waardoor extra ruimte voor de maatschappelijke functies wordt gecreëerd en tevens een deel van de gymnastiek lokaal behouden blijft. Ook hier weer, een uitdagende ontmoeting tussen nieuw en oud, waarbij de hoofdstructuur van het monumentale ensemble duidelijk afleesbaar blijft.

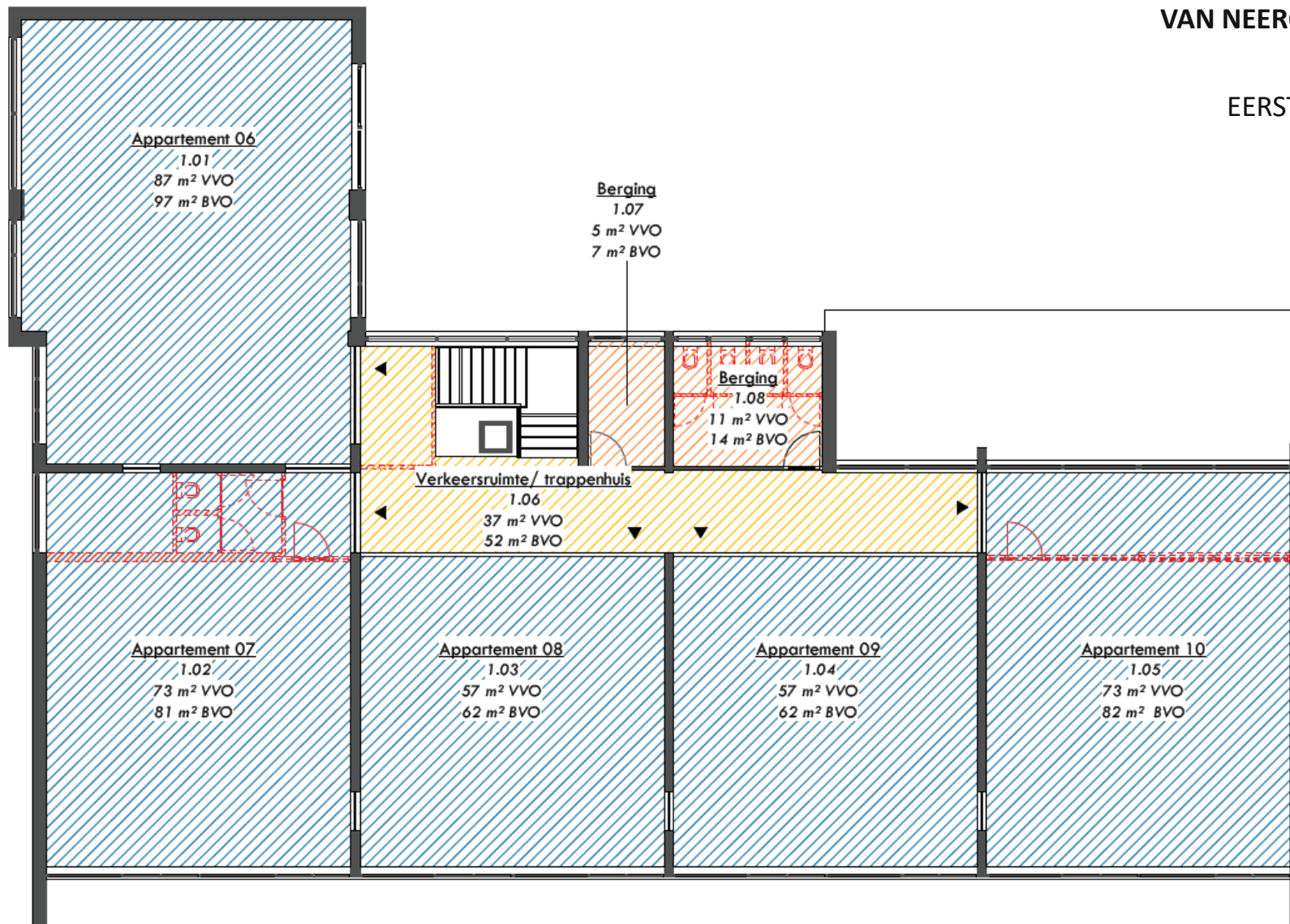
VAN NEERCASSELSTRAAT

VLEKKENPLAN

BEGANE GROND



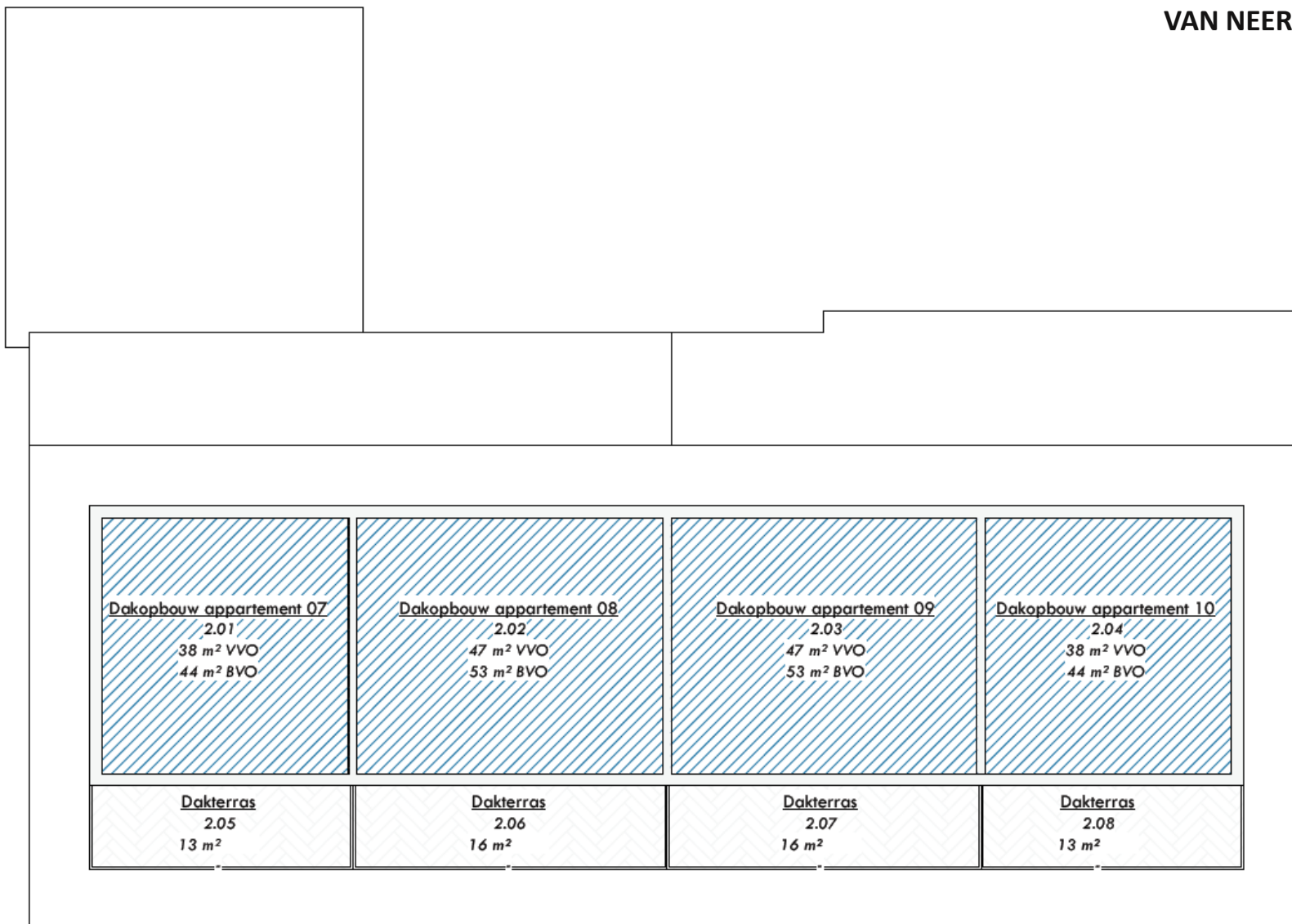
VAN NEERCASSELSTRAAT
VLEKKENPLAN
EERSTE VERDIEPING



VAN NEERCASSELSTRAAT

VLEKKENPLAN

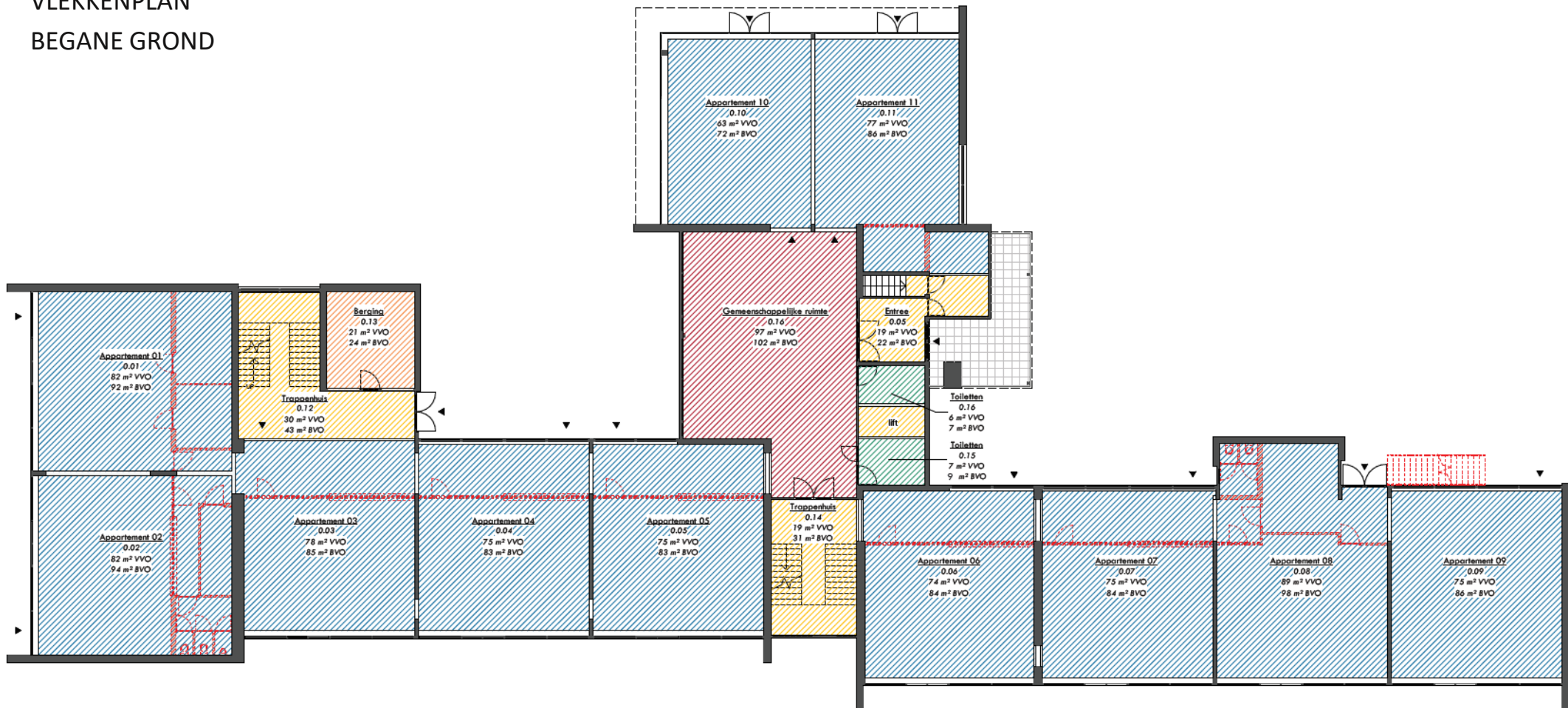
OPTOPPING



LANGE SLAGENSTRAAT

VLEKKENPLAN

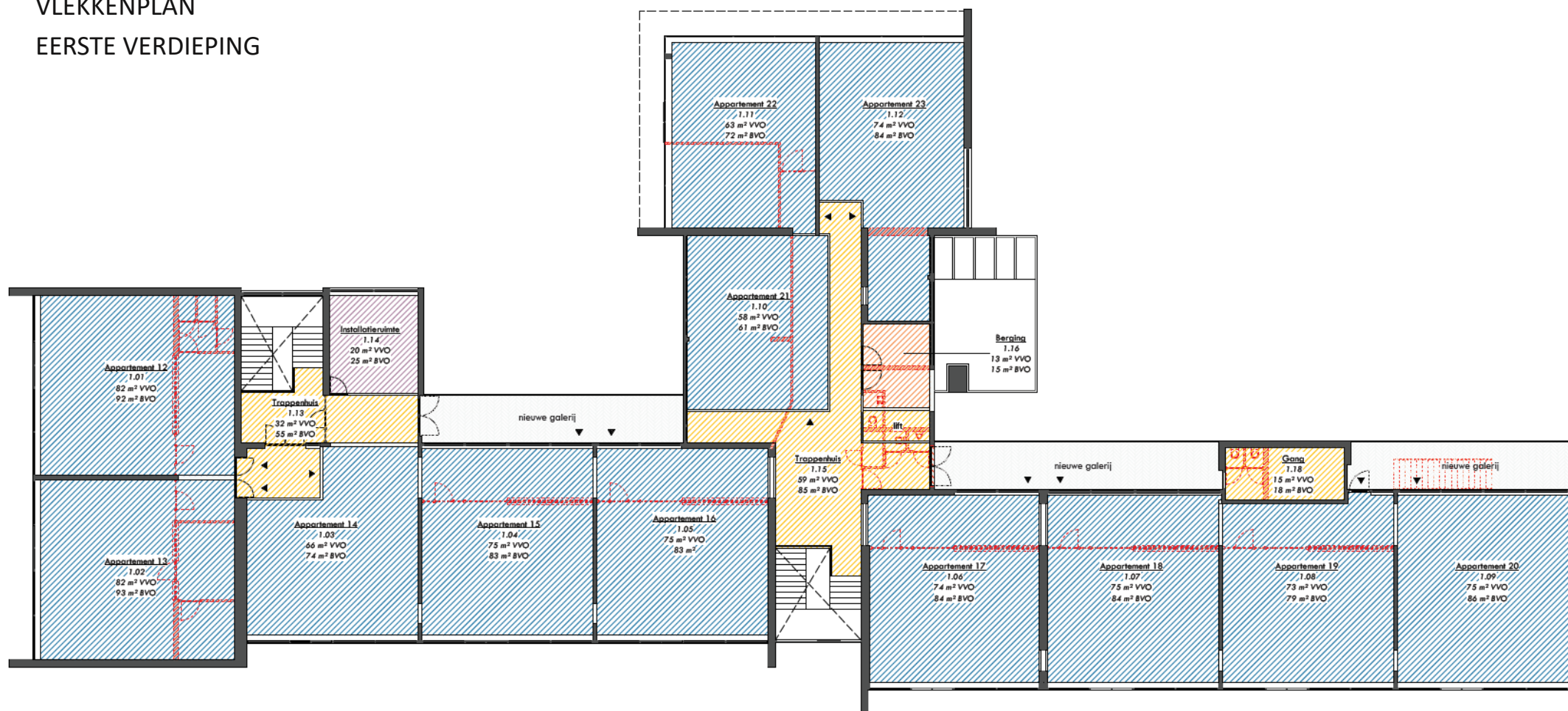
BEGANE GROND



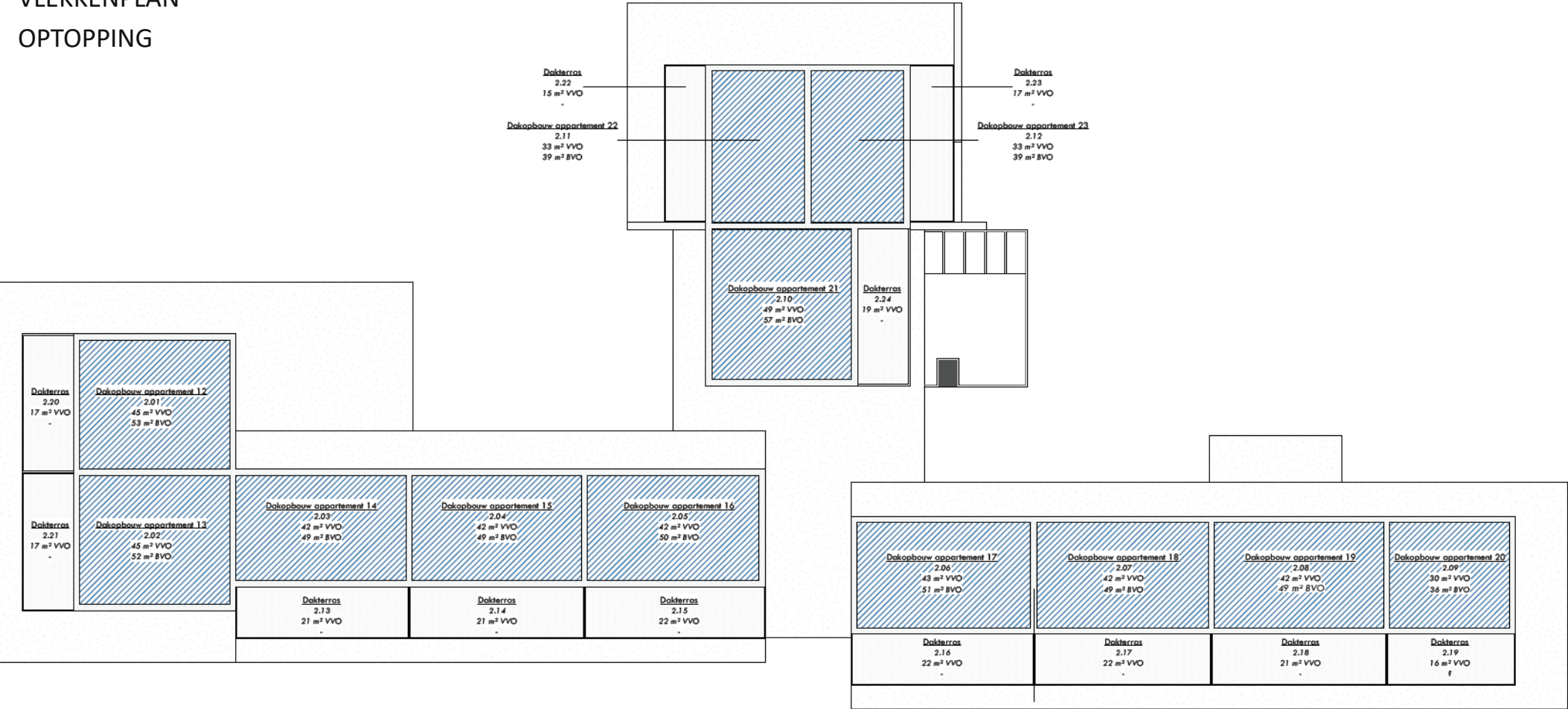
LANGE SLAGENSTRAAT

VLEKKENPLAN

EERSTE VERDIEPING



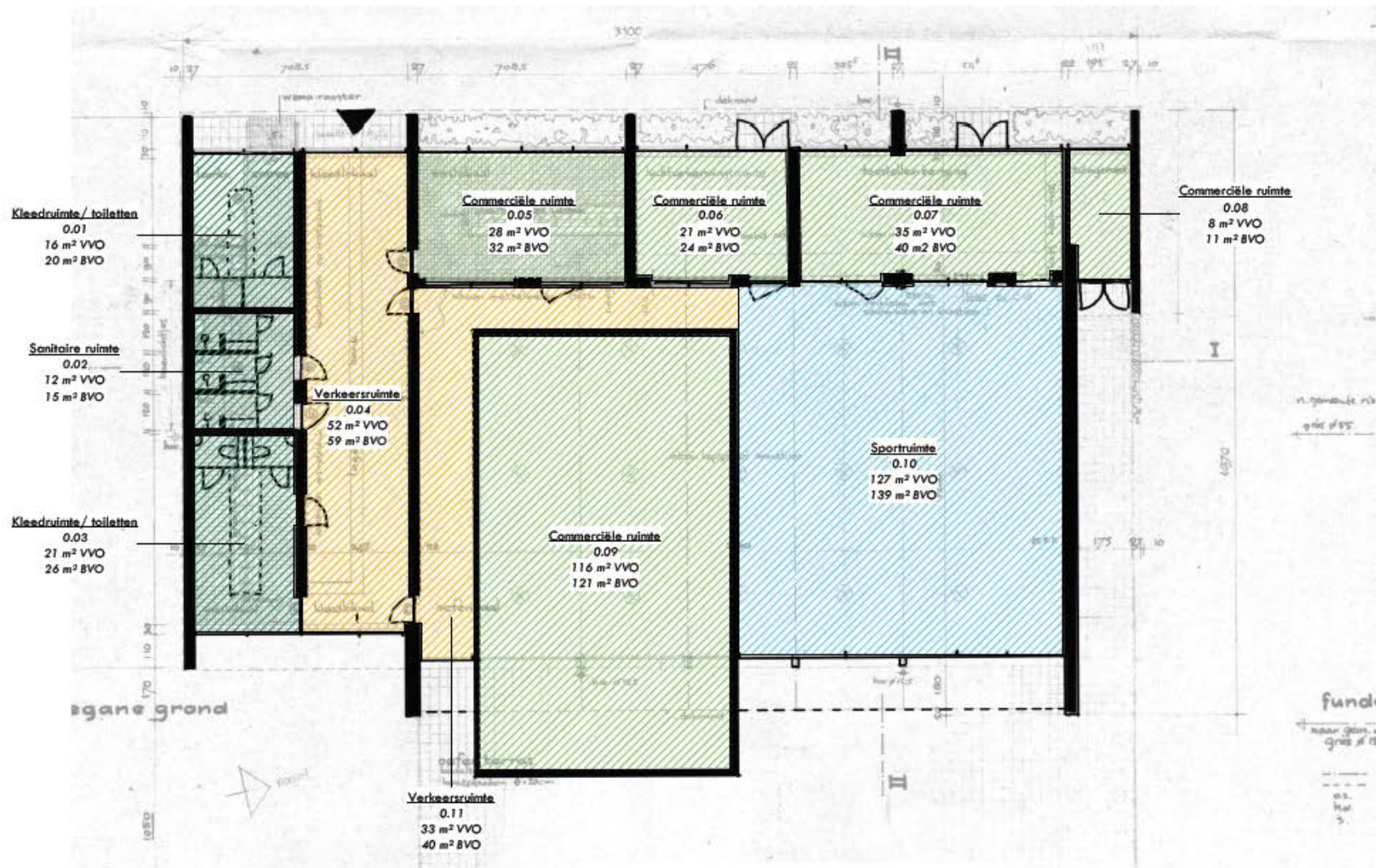
LANGE SLAGENSTRAAT
 VLEKKENPLAN
 OPTOPPING



NICOLAAS PIECKSTRAAT

VLEKKENPLAN

BEGANE GROND



REFERENTIEBEELDEN
KVL LAKFABRIEK OISTERWIJK



REFERENTIEBEELDEN OPTOPPING



REFERENTIEBEELDEN



4. FINANCIEEL

FINANCIIEEL

Uit voorgaande hoofdstukken blijkt dat voor de schoolgebouwen een toekomstige functie als (samen)woongebouwen het meest kansrijk is om financieel uit te werken. Voor de gymzaal betreft dit een commerciële bedrijfsfunctie en sportruimte (bijvoorbeeld fitness).

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de stichtingskosten. Vervolgens worden de financieringsmogelijkheden toegelicht. Deze inzichten worden ten slotte vertaald in verkoopmodellen voor de schoolgebouwen en een exploitatiemodel voor de gymzaal.

UITGANGSPUNTEN

- Uitgangspunt is dat de gemeente de schoolgebouwen verkoopt aan een ontwikkelaar, welke het werk aanbesteed aan een aannemer. In de modellen is uitgegaan van koopwoningen (geen verhuur).
- Uitgangspunt is dat de gemeente zelf de gymzaal blijft exploiteren, er is hiervoor geen sprake van verkoop aan een nieuwe belegger/exploitant.
- De buitenruimte is niet meegenomen in dit onderzoek, dus ook niet in de financiële modellen. De modellen geven derhalve alleen inzicht in de financiële haalbaarheid van herbestemming van sec de gebouwen, niet in de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling.
- Ieder gebouw wordt in een aparte paragraaf financieel toegelicht.

4.1 VAN NEERCASSELSTRAAT

STICHTINGSKOSTEN

Op pagina 46 staat het overzicht van de stichtingskosten. De stichtingskosten bestaan uit de aankoopkosten, de kosten voor cascoherstel, de kosten voor inbouw en installaties, projectbegeleiding, terreininrichting en nuts, bijkomende kosten, overige kosten en de niet-verrekenbare BTW.

Aankoopkosten

In het model is uitgegaan van een residuele grondwaardeberekening. De residuele grondwaarde volgt in de laatste subparagraaf (verkoopresultaat). Uit deze waarde dient:

1. de ontwikkelwinst voor de ontwikkelaar bekostigd te worden;
2. de verkoopopbrengst van de grond en opstallen voor de gemeente bekostigd te worden.

In de subparagraaf Verkoopresultaat wordt dit verder toegelicht.

Cascoherstel, inbouw en installaties

De cascoherstel is berekend op basis van een globale opname. De inbouw en installatiewerken zijn gebaseerd op bij ons aanwezige kengetallen opgedaan in jarenlange herbestemming, dus vaste prijzen per m2 bruto vloeroppervlak (BVO).

Het cascoherstel is geraamd op een bedrag van €362.420,- excl. BTW en is gebaseerd op een bouwtechnische inspectie van 26 augustus 2020. Uitgangspunt bij de voorgestelde aanpak die tot de geraamde kosten leidt is dat de gebouwen in een dusdanige staat gebracht worden dat deze daarna met regulier onderhoud in stand gehouden kunnen worden. Daarbij worden bij aanvang alle noodzakelijke werkzaamheden uitgevoerd, alsmede alles dat binnen een periode van circa 10-15 jaar te verwachten is. De eerste 10-15 jaar zal er derhalve alleen sprake zijn van kleiner regulier onderhoud, dat kan worden uitgevoerd in het kader van een meerjarig onderhoudsplan. De vijf voornaamste herstellingswerkzaamheden zijn:

- Gevelreiniging;
- Herstel voegwerk en tegenwerk borstweringen;
- Herstel metselwerk;
- Vernieuwen van de buitenkozijnen;
- Herstel dakbedekking, dakranden en isolatie.

De kosten voor inbouw- en installaties zijn geraamd op € 761.462,- excl. BTW. Met betrekking tot het bouwkundige afweringsniveau is gerekend op:

- Voorzetwanden tegen de buitengevels;
- Cementdekvloeren;
- Betoppor op de eerste verdieping;
- Stelpost voor keukeninrichting, sanitair en tegelwerk

De kosten voor optopping van het gebouw zijn geraamd op een bedrag van € 421.872,- excl. BTW. Een verzwarende constructie lijkt op het eerste oog niet noodzakelijk, dus hier is niet mee gerekend in de kostenraming.

Naast deze werken is een inschatting gemaakt voor sloopkosten. Onder de sloopkosten valt een post voor asbestsanering in de standleiding, pakkingen, ontluuchtingskanaal, kitwerk van kozijnen en plaatmateriaal. Daarnaast zijn in de sloopkosten zaken opgenomen als het (waar nodig) strippen van de afwerkingen en het slopen van de buitenkozijnen en indeling. De sloopkosten zijn geraamd op een bedrag van € 85.051,- excl. BTW.

Voor alle bouwkundige werkzaamheden die nodig zijn wordt gerekend met een opslag van 20,5% voor de staartkosten. De staartkosten, ook wel indirecte kosten genoemd, bestaande uit de algemene bouwplaatskosten (ABK, 10%), de algemene kosten (AK, 7%), winst & risico (W&R, 3%) en de CAR-verzekering (0,5%).

Projectbegeleiding en bijkomende kosten

De projectbegeleiding en de bijkomende kosten betreffen grotendeels percentages van de bouwsom op basis van de bij BOEi aanwezige kengetallen. Zo is gerekend op nader constructief en bouwfysisch onderzoek. Daarnaast is er op basis van de legesverordening een inschatting gemaakt van de leges. De gemeente Gorinchem hanteert een percentage van 2,77% over de bouwsom.¹⁰

Overige kosten

In de overige kosten is rekening gehouden met een stelpost onvoorzien van 10% van de bouwsom, dit risico is voor de aannemer. Daarnaast zijn hierin opgenomen: de algemene kosten voor de ontwikkelaar, communicatiekosten (zoals makelaarskosten en notariskosten) en de niet-verrekenbare BTW over de voorbereidingskosten. 'Wonen' is een niet-BTW belaste prestatie, waardoor de BTW over de voorbereidende werkzaamheden niet verrekenbaar kan worden.

FINANCIERING

In dit haalbaarheidsonderzoek wordt uitsluitend gekeken naar subsidiemogelijkheden voor de casco restauratie. Daarbij zijn de lopende regeling van de provincie Zuid-Holland bekeken. Er zijn voor dit project geen mogelijkheden aan te vragen subsidies in beeld. Aangezien het gebouw geen rijksmonument is, komt de restauratie niet in aanmerking voor een subsidie van de provincie Zuid-Holland, welke 50% van de restauratiekosten subsidieert.

De investering dient daarom volledig te worden gedekt uit verkoop van de woningen.

Adres	m2 vloeropp.	Bouwjaar	vraagprijs (k.k.)	Prijs per m2
Kabeljauwenlaan 8	114	1999	€ 260.000,-	€ 2.280,-
Banneweg 101	146	2005	450.000,-	€ 3.082,-
Banneweg 403	77	2005	295.000	€ 3.831,-
Wijkoperstraat 58	109	2005	369500	€ 3.390,-
Athene 117	102	2013	€ 385.000	€ 3.775,-
Athene 123	108	2013	€ 405.000	€ 3.750,-
Pijpmakerstraat 6	119	2012	€ 395.000	€ 3.319,-
Dokter van Stratenweg 668	83	1976	€ 200.000	€ 2.410,-
Bouwnr. 14 4205 AA Gorinchem	134	nieuwbouw	€ 525.000 (V.O.N.)	€ 3.918,- (V.O.N.)

Tabel 1: verkoopprijzen op basis van Funda. De twee hoogste en de twee laagste bedragen (allen rood gemarkeerd) zijn weggestreep en niet meegenomen in de conclusies.

VERKOOP

Op pagina 46 staat een overzicht van het verkoopresultaat.

Uit een marktscan blijkt dat de verkoopprijzen voor appartementen in Gorinchem redelijk uiteen lopen. Er is gebruik gemaakt van drie bronnen, welke geen uitsluitend beeld geven over de marktconforme verkoopprijs.

Op basis van verkoop naastgelegen referentie KPN gebouw zomer 2020

Het naastgelegen KPN gebouw is recentelijk is getransformeerd tot woonappartementen.

De verkoopprijs betreft **€ 2.448,-** per m2.

Alle woningen zijn binnen twee maanden verkocht. Dat betekent dat het prijsniveau relatief laag is ingezet, gebruikelijk is een verkoopperiode van 70% binnen 6 maanden na te streven.

Op basis van het Woningmarktrapport, 1e kwartaal 2020

De Nederlandse Vereniging voor Makelaars en Brainbay hebben in voor het eerste kwartaal van 2020 een woningmarktrapportage opgesteld. Hieruit blijkt een marktconforme verkoopprijs voor appartementen van circa € 2.400,- per m2 gemiddeld kosten koper.

De cijfers dateren uit het eerste kwartaal 2020. Ten opzichte van een jaar eerder was er sprake van een prijsstijging van 9,6%. Rekening houdende met een evenwichtige, lineaire prijsstijging tot het eerste kwartaal van 2021, komt een marktconforme verkoopprijs voor appartementen anno Q1 2021 uit op circa **€ 2.630,-** kosten koper.

Op basis van Funda

In naastgelegen tabel presenteert een steekproef onder momenteel (dec. 2020) te koop aangeboden appartementen in Gorinchem. De gemiddelde verkoopprijs per m2 ligt op circa **€ 3.450,-** per m2 k.k. Hierbij moet opgemerkt worden dat (1) het bestaande bouw betreft, het (2) geen monumenten betreft en het (3) een prijs is op basis van kosten koper.

Dit is fors hoger dan de vraagprijs voor de appartementen in het KPN gebouw en de marktanalyse van de NVM.

Concluderend kan worden gesteld dat een verkoopprijs van circa € 3.000,- per m2 kosten koper marktconform is in Gorinchem.

Een V.O.N. prijs ligt hoger, omdat in een V.O.N. prijs extra kostenposten zoals belastingen en notariskosten zijn opgenomen. Het wonen in cultureel erfgoed brengt tevens een belevingswaarde met zich mee, waardoor de potentiële verkoopwaarde stijgt.

Wetenschappelijk onderzoek heeft in algemeenheid aangetoond is dat deze status 5% tot 10% meer financiële opbrengst kan genereren.

Rekening houden de met een V.O.N. prijs, een meerwaarde van 10% voor wonen in cultureel erfgoed, en het feit dat de woningen nieuwbouwappartementen zijn, komt BOEi in het gepresenteerde model uit op een marktconforme verkoopprijs van:

- Begane grond: € 2.970,- V.O.N.
- Eerste verdieping en tweede verdieping: € 3.190,- V.O.N.

VERKOOPRESULTAAT

De totale verwachte verkoopopbrengsten bedragen € 2.606.421,-. Deze opbrengsten dekken volledig de stichtingskosten ter hoogte van € 2.286.519,-. Daarnaast blijft een financieel rendement over voor:

1. Ontwikkelfwinst (8%) voor een ontwikkelaar over kosten, wat neerkomt op circa € 140.000,-. Benadrukt moet worden dat dit een eerste uitgangspunt is op basis van een globale inschatting – geen hard kader. Hierover zou in gesprek gegaan moeten worden met een ontwikkelaar. Zo zijn er ontwikkelaars die 5% ontwikkelwinst nastreven.
2. Verkoop van de gronden en opstal, wat residueel neerkomt op circa € 175.000,-.

Bij sloop zou de grond als bouwgrond verkocht worden. Dit levert, rekening houdende met een verkoop van € 400,- per m2 bouwgrond (bestemming wonen), circa € 195.200,- op.⁹

Bepaling van de waarde op basis van een grondquote, gebruikelijk tussen 25% en 35%, is hier echter ook voorstelbaar. Het is aan de gemeente om te bepalen hoe hiermee om te gaan.

QUICK SCAN - HAALBAARHEIDSONDERZOEK

(alle bedragen x Euro 1,-)

Stichtingskostenopzet

Investeringskosten

Aankoop en aankoopkosten	-
Sloopkosten	85.051
Cascorestauratie	362.420
Inbouw en installatie	761.462
Optopping	421.872
Projectbegeleiding	132.864
Terreininrichting, nuts en overige werken	30.000
Bijkomende kosten (leges, architecten, advies)	190.565
Overige kosten (onvoorzien, dekking ak)	268.581
Niet verrekenbare BTW	33.704

Totale investering	2.286.519
---------------------------	------------------

Dekking/financiering

Subsidies	-
Verkopen	2.606.421
Vreemd vermogen	-
Eigen vermogen	-

Totale dekking/financiering	2.606.421
------------------------------------	------------------

Projectresultaat	+ 319.903
-------------------------	------------------

Uitgangspunten investering

Residueel te bepalen verkoopprijs
Inclusief post asbestsanering

8% van de bouwsom, te verdelen onder ontwikkelaar en aannemer

BTW over de voorbereidingskosten (niet verrekenbaar)

Uitgangspunten dekking/financiering

Verkoop van 10 woningen, netto opbrengst

Projectwinst – t.b.v. ontwikkelwinst en verkoop grond + opstal

QUICK SCAN - HAALBAARHEIDSONDERZOEK

<u>Omschrijving</u>	<u>gebruiksopp. totaal (m2)</u>	<u>Prijs excl. BTW (OVb)</u>	<u>BTW 21%</u>	<u>OVb 6%</u>	<u>VON-prijs per unit incl. BTW & OVb</u>	<u>VON-prijs per m2</u>
Appartement 1	59	149.941	22.809	2.480	175.230	2.970
Appartement 2	73	185.521	28.221	3.068	216.810	2.970
Appartement 3	78	198.228	30.154	3.278	231.660	2.970
Appartement 4	98	249.055	37.886	4.119	291.060	2.970
Appartement 5	100	254.138	38.659	4.203	297.000	2.970
Maisonnette 6	87	237.478	36.125	3.927	277.530	3.190
Maisonnette 7	124	338.474	51.488	5.598	395.560	3.190
Maisonnette 8	120	327.556	49.827	5.417	382.800	3.190
Maisonnette 9	120	327.556	49.827	5.417	382.800	3.190
Maisonnette 10	124	338.474	51.488	5.598	395.560	3.190
Totaal	983	2.606.421	396.485	43.104	3.046.010	

4.2 LANGE SLAGENSTRAAT

STICHTINGSKOSTEN

Op pagina 52 staat het overzicht van de stichtingskosten.

Het financiële hoofdstuk van de Lange Slagenstraat ligt in lijn met de herbestemming van de Van Neercasselstraat. In deze paragraaf wordt u kort meegenomen in de (afwijkende) uitgangspunten van dit financiële model.

Aankoopkosten

In het model is uitgegaan van een residuele grondwaardeberekening. In de subparagraaf Verkoopresultaat wordt dit verder toegelicht.

Cascoheraustauratie, inbouw en installaties

Het cascoherstel is geraamd op een bedrag van € 893.243,- excl. BTW en is gebaseerd op de bouwtechnische inspectie van 26 augustus 2020. De vijf voornaamste restauratiewerkzaamheden zijn:

- Gevelreiniging;
- Herstel voegwerk en tegenwerk borstweringen;
- Herstel metselwerk;
- Vernieuwen van de buitenkozijnen;
- Herstel dakbedekking, dakranden en isolatie.

De kosten voor inbouw- en installaties zijn geraamd op € 1.816.852,- excl. BTW. Met betrekking tot het bouwkundige afweringsniveau is gerekend op:

- Voorzetwanden tegen de buitengevels;
- Cementdekvloeren;
- Betopor op de eerste verdieping;
- Stelpost voor keukeninrichting, sanitair en tegelwerk.

De kosten voor optopping van het gebouw zijn geraamd op een bedrag van € 1.249.369,- excl. BTW. Een verzekering bestaande constructie lijkt op het eerste oog niet noodzakelijk, dus hier is niet mee gerekend in de kostenraming.

Naast deze werken is een inschatting gemaakt voor sloopkosten. Onder de sloopkosten valt een post voor asbestsanering in de standleiding, pakkingen, ontluuchtingskanaal, kitwerk van kozijnen, vensterbanken, vloerzeil en de riolering. Daarnaast zijn in de sloopkosten zaken opgenomen als het (waar nodig) strippen van de afwerkingen en het slopen van de buitenkozijnen en indeling. De sloopkosten zijn geraamd op een bedrag van € 264.339,- excl. BTW.

Voor alle bouwkundige werkzaamheden die nodig zijn wordt gerekend met een opslag van 20,5% voor de staartkosten. De staartkosten, ook wel indirecte kosten genoemd, bestaande uit de algemene bouwplaatskosten (ABK,10%), de algemene kosten (AK, 7%), winst & risico (W&R, 3%) en de CAR-verzekering (0,5%).

Projectbegeleiding en bijkomende kosten

De projectbegeleiding en de bijkomende kosten betreffen grotendeels percentages van de bouwsom op basis van de bij BOEi aanwezige kengetallen. Daarnaast is er op basis van de legesverordening een inschatting gemaakt van de leges.

Overige kosten

In de overige kosten is rekening gehouden met een stelpost onvoorzien van 10% van de bouwsom, dit risico is voor de aannemer. Daarnaast zijn hierin opgenomen: de algemene kosten voor de ontwikkelaar, communicatiekosten en de niet-verrekenbare BTW over de voorbereidingskosten.

FINANCIERING

Er zijn voor dit project geen mogelijk aan te vragen subsidies in beeld. De investering dient daarom volledig te worden gedekt uit verkoop van de woningen.

VERKOOP

Op pagina 53 staat een overzicht van het verkoopresultaat.

Voor verkoop van de woningen aan de Lange Slagenstraat zijn dezelfde verkoopprijzen gehanteerd als voor verkoop van het schoolgebouw aan de Van Neercasselstraat. Dit betekent:

- Begane grond: € 2.970,- V.O.N.
- Eerste verdieping en tweede verdieping: € 3.190,- V.O.N.

VERKOOPRESULTAAT

De totale verwachte verkoopopbrengsten bedragen € 6.454.647,-. Deze opbrengsten dekken volledig de stichtingskosten ter hoogte van € 5.846.028,-. Daarnaast blijft een financieel rendement over voor:

1. Ontwikkeltwinst voor de ontwikkelaar (8%) over kosten, wat neerkomt op circa € 360.000,-. Dit is een eerste uitgangspunt op basis van een globale inschatting – geen hard kader. Hierover zou in gesprek gegaan moeten worden met een ontwikkelaar. Zo zijn er ontwikkelaars die 5% ontwikkelwinst nastreven.
2. Verkoop van de gronden en opstal – opbrengsten voor de gemeente -, wat residueel neerkomt op circa € 248.000,-.

Bij sloop zou de grond als bouwgrond verkocht worden. Dit levert, rekening houdende met een verkoop van € 400,- per m2 bouwgrond (bestemming wonen), circa € 474.000,- op.

Bepaling van de waarde op basis van een grondquote, gebruikelijk tussen 25% en 35%, is hier echter ook voorstelbaar. Het is aan de gemeente om te bepalen hoe hiermee om te gaan.

QUICK SCAN - HAALBAARHEIDSONDERZOEK

(alle bedragen x Euro 1,-)

Stichtingskostenopzet

Investeringskosten

Aankoop en aankoopkosten	-
Sloopkosten	264.339
Cascorestauratie	893.243
Inbouw en installatie	1.816.582
Optopping	1.249.369
Projectbegeleiding	341.504
Terreininrichting, nuts en overige werken	45.000
Bijkomende kosten (leges, architecten, advies)	458.406
Overige kosten (onvoorzien, dekking ak)	662.380
Niet verrekenbare BTW	114.935

Totale investering	5.846.028
---------------------------	------------------

Dekking/financiering

Subsidies	-
Verkopen	6.454.467
Vreemd vermogen	-
Eigen vermogen	-

Totale dekking/financiering	6.454.467
------------------------------------	------------------

Projectresultaat	+ 608.438
-------------------------	------------------

Uitgangspunten investering

Residueel te bepalen verkoopprijs
Inclusief post asbestsanering

8% van de bouwsom, te verdelen onder ontwikkelaar en aannemer

BTW over de voorbereidingskosten (niet verrekenbaar)

Uitgangspunten dekking/financiering

Verkoop van 23 woningen, netto opbrengst

Projectwinst – t.b.v. ontwikkelwinst en verkoop grond + opstal

QUICK SCAN - HAALBAARHEIDSONDERZOEK

Omschrijving	gebruiksopp. totaal (m2)	Prijs excl. BTW (OVb)	BTW 21%	OVb 6%	VON-prijs per unit incl. BTW & OVb	VON-prijs per m2
Appartement 1	82	207.330	31.700	4.510	243.540	2.970
Appartement 2	82	207.330	31.700	4.510	243.540	2.970
Appartement 3	78	197.216	30.154	4.290	231.660	2.970
Appartement 4	75	189.631	28.994	4.125	222.750	2.970
Appartement 5	75	189.631	28.994	4.125	222.750	2.970
Appartement 6	74	187.102	28.608	4.070	219.780	2.970
Appartement 7	75	189.631	28.994	4.125	222.750	2.970
Appartement 8	89	225.028	34.407	4.895	264.330	2.970
Appartement 9	75	189.631	28.994	4.125	222.750	2.970
Appartement 10	63	159.290	24.355	3.465	187.110	2.970
Appartement 11	77	194.688	29.768	4.235	228.690	2.970
Maisonnette 12	144	391.061	59.793	8.507	459.360	3.190
Maisonnette 13	144	391.061	59.793	8.507	459.360	3.190
Maisonnette 14	129	350.325	53.564	7.621	411.510	3.190
Maisonnette 15	138	374.766	57.301	8.152	440.220	3.190
Maisonnette 16	139	377.482	57.717	8.211	443.410	3.190
Maisonnette 17	139	377.482	57.717	8.211	443.410	3.190
Maisonnette 18	139	377.482	57.717	8.211	443.410	3.190
Maisonnette 19	136	369.335	56.471	8.034	433.840	3.190
Maisonnette 20	121	328.600	50.243	7.148	385.990	3.190
Maisonnette 21	126	342.178	52.319	7.443	401.940	3.190
Maisonnette 22	111	301.443	46.090	6.557	354.090	3.190
Maisonnette 23	124	336.747	51.488	7.325	395.560	3.190
Totaal	2.435	6.454.467	986.881	140.403	7.581.750	

4.3 NICOLAAS PIECKSTRAAT

STICHTINGSKOSTEN

Op pagina 58 staat het overzicht van de stichtingskosten.

De opbouw van het financiële hoofdstuk van de gymzaal aan de Nicolaas Pieckstraat komt in grote lijn overeen met de herbestemming van de twee schoolgebouwen. Echter, de functie verschilt en dit maakt dat als uitgangspunt is gehanteerd dat het gebouw verhuurd wordt, in plaats van te koop aan een ontwikkelaar wordt aangeboden.

Aankoopkosten

Er is geen sprake van aankoopkosten, het gebouw is reeds in bezit van de gemeente Gorinchem.

Cascoherstel, inbouw en installaties

Het cascoherstel is geraamd op een bedrag van € 274.611,- excl. BTW en is gebaseerd op de bouwtechnische inspectie van 26 augustus 2020. Bij de restauratie worden (onder meer) de buitenkozijnen vernieuwd.

De kosten voor inbouw- en installaties zijn geraamd op € 353.396,- excl. BTW. Met betrekking tot het bouwkundige afweringsniveau is onder meer gerekend op:

- Voorzetwanden tegen de buitengevels;
- Opknappen sanitaire ruimten;
- Aanbrengen nieuwe installaties.

Uitgangspunt is dat de bestaande vloerafwerking van de verkeersruimte en overige (niet gebruikte) ruimten gehandhaafd blijft, alsmede de bestaande plafondaafwerking.

Naast deze werken is een inschatting gemaakt voor sloopkosten. Onder de sloopkosten valt een algemene stelpost voor asbestsanering opgenomen. Daarnaast zijn in de sloopkosten zaken opgenomen als het (waar nodig) strippen van de afwerkingen en het slopen van de buitenkozijnen en indeling. De sloopkosten zijn geraamd op een bedrag van € 45.439,- excl. BTW.

Voor alle bouwkundige werkzaamheden die nodig zijn wordt gerekend met een opslag van 20,5% voor de staartkosten. De staartkosten, ook wel indirecte kosten genoemd, bestaande uit de algemene bouwplaatskosten (ABK, 10%), de algemene kosten (AK, 7%), winst & risico (W&R, 3%) en de CAR-verzekering (0,5%).

Projectbegeleiding en bijkomende kosten

De projectbegeleiding en de bijkomende kosten betreffen grotendeels percentages van de bouwsom op basis van de bij BOEi aanwezige kengetallen. Daarnaast is er op basis van de legesverordening een inschatting gemaakt van de leges.

Overige kosten

In de overige kosten is rekening gehouden met een stelpost onvoorzien van 10% van de bouwsom. Ook is rekening gehouden met de voorfinancieringsrente, uitgaande van een bouwtijd van 6 maanden.

Voor communicatie- en makelaarskosten is een post van € 20.000,- opgenomen.

Uitgangspunt is dat de ruimten verhuurd worden aan huurders (t.b.v. bedrijfsruimte en sportclub) die BTW-belaste prestaties leveren. Daarbij zijn de huurcontracten voor de fiscus bindend. Dit maakt de BTW over de bouwsom verrekenbaar.

FINANCIERING

Er zijn geen provinciale subsidies waar deze restauratie voor in aanmerking komt.

Uitgangspunt is dat de gemeente de restauratie en herbestemming financiert middels een (laagrentende) lening bij de BNG bank, met een rente van 0,6% (peildatum november 2020). De looptijd bedraagt 30 jaar.

EXPLOITATIE

Op pagina 59 staat het exploitatieoverzicht. Het aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) bedraagt 384 m². De VVO is bepaald aan de hand van de beschikbare bouwtekeningen.

De opgenomen huurprijs per m² is hieronder in een tabel gespecificeerd. Deze huurprijs is gebaseerd op een steekproef onder huidig te verhuren m² bedrijfsruimte in de regio.

Ruimte	M2 VVO	Huur per m2
Commercieel 005 (bedrijf)	28	85,00
Commercieel 006 (bedrijf)	21	85,00
Commercieel 007 (bedrijf)	35	85,00
Commercieel 008 (bedrijf)	8	85,00
Commercieel 009 (bedrijf / opslag)	116	65,00
Sportruimte + kleedruimte + sanitair	176	60,00

EXPLOITATIERESULTAAT

Bij de berekening van de verwachte huursom van een object wordt tevens rekening gehouden met de verwachte looptijd van te sluiten huurovereenkomsten, eventuele te verstrekken incentives in de eerste periode van verhuur, alsmede de financiële gegoedheid van de type huurder. Deze drie componenten komen samen in een zogenaamde frictieleegstand per jaar. Deze frictieleegstand (10%) is in het model opgenomen, zodat ook zichtbaar is wat de maximaal potentiële huursom kan zijn.

In de kosten zijn tevens de rentelasten op de verwachte financieringen opgenomen, alsmede een interne vergoeding van 5% op het ingebracht eigen vermogen. De rentepercentages op vreemd vermogen zijn getoetst aan de huidige marktsituatie.

In de kosten zijn verder opgenomen de afschrijvingslast op de gerealiseerde investering, alsmede eigenaarslasten (onroerend zaakbelasting, rioolheffing, etc.), een opstalverzekering, beheerkosten en kosten voor groot onderhoud. De kosten voor groot onderhoud betreffen feitelijk een jaarlijkse dotatie aan een voorziening.

CASHFLOWRESULTAAT

Exploitatieresultaten zijn waardevol, maar de uiteindelijke kasstroom bepaalt of een project voldoende liquide middelen genereert om langdurig in stand te kunnen houden. Om deze reden wordt de haalbaarheid van een project door ons altijd getoetst op de verwachte toekomstige kasstromen.

In het cashflow overzicht zijn naast de posten genoemd in de exploitatie, ook opgenomen de aflossingen op de gecalculeerde financieringen. Daarentegen zijn afschrijvingskosten niet van toepassing. Voor de voorziening groot onderhoud wordt verondersteld dat deze tegelijk wordt uitgegeven.

In de huidige calculatie komen wij uit op een in 10 jaar tijd cumulatieve contant gemaakte kasstroom van - € 205.259,-.

QUICK SCAN - HAALBAARHEIDSONDERZOEK

(alle bedragen x Euro 1,-)

Stichtingskostenopzet

Investerings

Aankoop en aankoopkosten	-
Sloopkosten	45.439
Cascorestauratie	274.611
Inbouw en installatie	353.396
Projectbegeleiding	68.345
Terreininrichting, nuts en overige werken	10.000
Bijkomende kosten (leges, architecten, advies)	73.607
Overige kosten (onvoorzien, dekking ak, rente)	92.913
Niet verrekenbare BTW	-

Totale investering	918.311
---------------------------	----------------

Dekking/financiering

Subsidies	-
Verkopen	-
Vreemd vermogen	918.311
Eigen vermogen	-

Totale dekking/financiering	918.311
------------------------------------	----------------

Uitgangspunten investering

Reeds in eigendom van gemeente, boekwaarde onbekend

BTW verrekenbaar voor de beoogde huurders

Uitgangspunten dekking/financiering

Lening bij BNG, rente 0,6%, looptijd 30 jaar

QUICK SCAN - HAALBAARHEIDSONDERZOEK

<u>Exploitatie</u>	<u>jaar 1</u>	<u>jaar 2</u>	<u>jaar 3</u>	<u>jaar 4</u>	<u>jaar 5</u>	<u>jaar 6</u>	<u>jaar 7</u>	<u>jaar 8</u>	<u>jaar 9</u>	<u>jaar 10</u>
Huursom (incl servicevergoeding indien opgenomen)	22.272	22.640	23.015	23.396	23.783	24.177	24.577	24.985	25.399	25.821
<u>Exploitatielasten</u>										
Afschrijvingen	31.964	31.964	31.964	31.964	31.964	31.964	31.964	31.964	31.964	31.964
Financieringslasten	5.510	5.326	5.143	4.959	4.775	4.592	4.408	4.224	4.041	3.857
Overige exploitatiekosten (incl. niet verr. btw)	8.554	8.699	8.847	8.997	9.150	9.306	9.464	9.625	9.789	9.955
Exploitatieresultaat	-23.755	-23.349	-22.938	-22.524	-22.106	-21.684	-21.258	-20.828	-20.393	-19.955
<u>Cashflow (inclusief contante waardeberekening van de jaarlijkse kasstromen)</u>										
Huursom (incl servicevergoeding indien opgenomen)	22.272	22.640	23.015	23.396	23.783	24.177	24.577	24.985	25.399	25.821
Financieringslasten	5.510	5.326	5.143	4.959	4.775	4.592	4.408	4.224	4.041	3.857
Aflossing financieringen	30.610	30.610	30.610	30.610	30.610	30.610	30.610	30.610	30.610	30.610
Overige exploitatiekosten (incl. niet verr. btw)*	8.554	8.699	8.847	8.997	9.150	9.306	9.464	9.625	9.789	9.955
Cashflow per jaar	-22.402	-21.995	-21.585	-21.171	-20.753	-20.331	-19.905	-19.475	-19.040	-18.602
Cashflow cumulatief	-22.402	-44.397	-65.982	-87.153	-107.906	-128.237	-148.142	-167.617	-186.657	-205.259
Contante waarde per jaar (discontovoet 4%)	-21.967	-20.739	-19.569	-18.455	-17.395	-16.386	-15.426	-14.512	-13.642	-12.816
Contante waarde cumulatief (discontovoet 4%)	-21.967	-42.705	-62.275	-80.730	-98.125	-114.511	-129.937	-144.449	-158.091	-170.907
<u>Overige kerngegevens</u>										
BAR (bruto aanvangsrendement)	2,8%									
Leegstandspercentage per jaar	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%

*) In dit model wordt verondersteld dat:

- De daadwerkelijke uitgaven voor groot onderhoud gelijk oplopen met de voorzieningen, in werkelijkheid zal dit niet het geval zijn.
- De servicekosten en servicevergoedingen per saldo geen baten of last veroorzaken. In werkelijkheid zou dit wel kunnen

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

CONCLUSIE

In dit haalbaarheidsonderzoek zijn de herbestemmingsmogelijkheden voor de twee schoolgebouwen en de gymzaal aan de Lange Slagenstraat, Van Neercasselstraat en Nicolaas Pieckstraat te Gorinchem onderzocht.

Uit de inventariserende fase blijkt het volgende:

- Cultuurhistorisch: de afleesbaarheid van de functie als school en als gebouwen uit de wederopbouwperiode zijn essentiële waarden, alsmede de stedenbouwkundige waarde, gelegen in een open, groene zone binnen de stad.
- Ligging en omgeving: Het ensemble ligt nabij het centrum van Gorinchem, in een vooroorlogse woonwijk, aan het water. Het is een rustige wijk en het ensemble functioneert als een soort rustige ontspanningszone in de wijk. Het voorzieningenniveau in de wijk en in de omgeving is op peil
- Bouwkundig: er zijn geen ernstige bouwkundige en constructieve gebreken aangetroffen. De gebouwen zijn een typisch degelijk product uit hun tijd. Er zijn veel mogelijkheden qua daglichttoetreding, oppervlaktes, gebouwstructuur.
- Beleid: in de wijk Haarwijk ligt de focus op het creëren van meer openheid, het stimuleren van (bewoners)contact en het inspelen op “samenwonen” wegens vergrijzing sociaal isolement en het steeds langer thuis wonen.
- Markt: er is sprake van veel kantoorleegstand. Er liggen kansen voor zorg(wonen) gezien de schaal van het ensemble en de gunstige ligging. Ook liggen kansen in regulier wonen, waarbij lokaal ingezet moet worden op koopappartementen en op dure koopwoningen.
- Kernkwaliteiten: met betrekking tot de kernkwaliteiten zijn kenmerkende details in het ensemble gerealiseerd, waaronder de toevoeging van kunstuitingen en hoogteverschillen tussen de klaslokalen en het gangenstelsel. Het streven naar gemeenschapsvorming als sociaalmaatschappelijke factor is duidelijk zichtbaar in het naoorlogse ensemble.

Voor ieder gebouw is een herbestemmingsscenario vertaald in een vlekkenplan en in een financieel verkoop- of exploitatiemodel. Voor de twee schoolgebouwen lijkt een samenwonen-scenario, zoals bijvoorbeeld Knarrenhof, een realistisch herbestemmingsscenario. Daarnaast liggen er kansen voor (zorg) wonen, maar ook in regulier wonen, met inzet op koopappartementen en op (dure) koopwoningen. Dit past, gelet op bovengenoemde conclusies, bij de ruimtelijke structuur van het gebouw, de demografische ontwikkelingen, het woon- en transformatiebeleid van de gemeente, en past in de omgeving. Ook de kernkwaliteiten kunnen in een samenwonen-concept terugkomen.

Voor de gymzaal is een meer besloten functie in gedachte, zoals verhuur van (commerciële) bedrijfsruimtes en gebruik van de sportzaal. Dit sluit aan op het karakter van het gebouw en beperkt de investeringen.

Van Neercasselstraat

Dit scenario gaat gepaard met een bedrag van € 2.286.519 inclusief niet-verrekenbare BTW aan stichtingskosten. De herbestemming kent een maximale verkoopopbrengst van € 2.606.421,-. Er ontstaat daarmee een positief residueel resultaat van + € 319.903,-. Dit resultaat komt ten goede aan verkoop van de grond en opstal, en als ontwikkelwinst voor een ontwikkelaar. De exacte verdeling hiervan is nader te bepalen.

Lange Slagenstraat

Dit scenario gaat gepaard met een bedrag van € 5.846.028 inclusief niet-verrekenbare BTW aan stichtingskosten. De herbestemming kent een maximale verkoopopbrengst van € 6.454.467,-. Er ontstaat daarmee een positief residueel resultaat van + € 608.438,-. Dit resultaat komt ten goede aan verkoop van de grond en opstal, en als ontwikkelwinst voor een ontwikkelaar. De exacte verdeling hiervan is nader te bepalen.

Nicolaas Pieckstraat

Exploitatie van de gymzaal gaat uit van een verhuurscenario, waarin de gemeente eigenaar blijft en een laagrentende lening afsluit bij de BNG. De stichtingskosten zijn geraamd € 918.311,-. De maximale huuropbrengsten bedragen naar verwachting € 22.272,- per jaar. Dit levert in jaar 10 een negatieve cumulatieve cashflow op van circa - € 205.259,-.

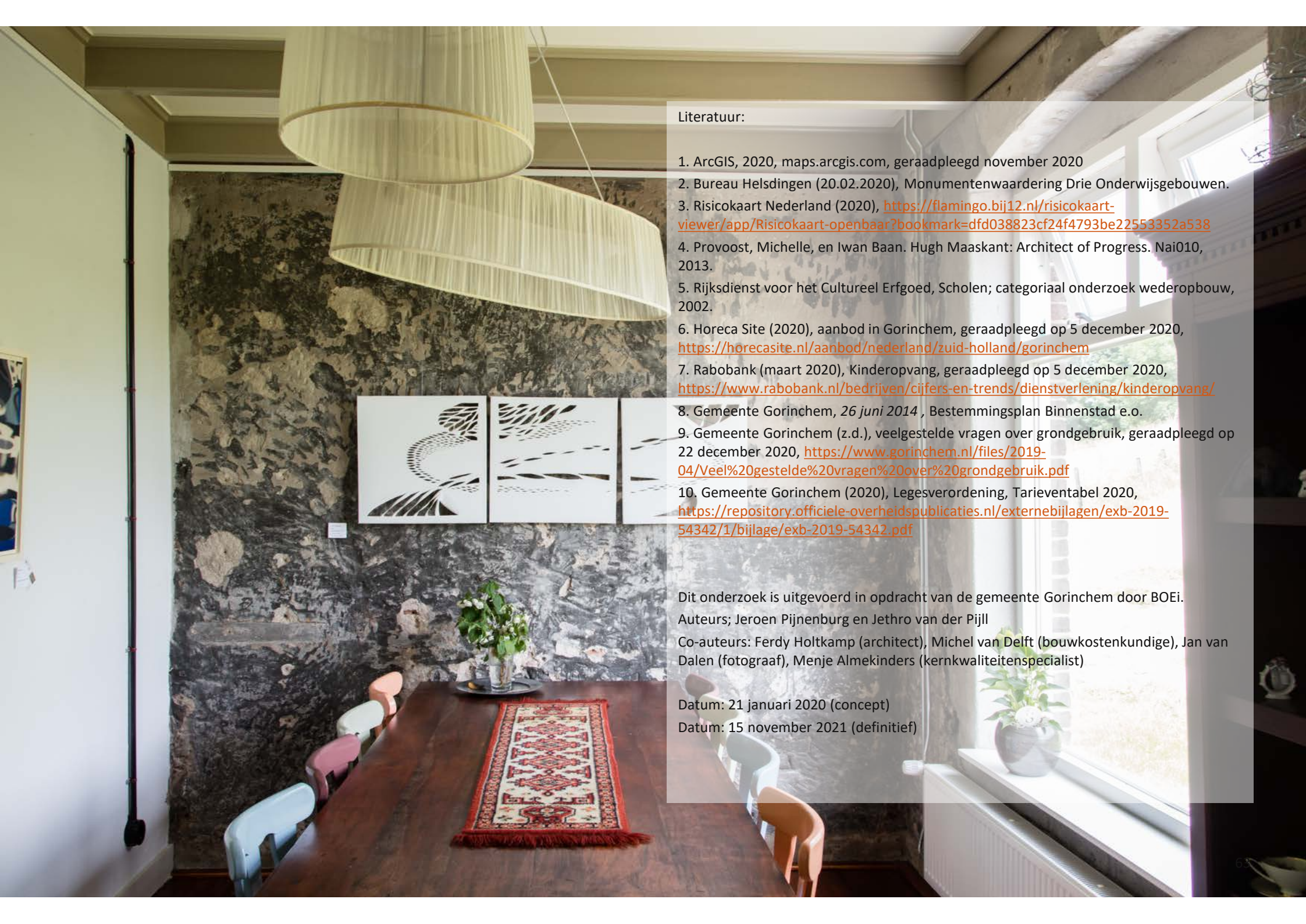
CONCLUSIE

Blijkens de waardering van Bureau Helsdingen en de kernkwaliteitscan zijn de drie gebouwen monumentaal en behoudenswaardig. De monumentale waarde komt mede voort uit de kracht van het ensemble als geheel en niet per definitie alleen uit de waarde van de individuele gebouwen. Dat is bijvoorbeeld ook de legitimatie om aan te bouwen of een bouwlaag toe te voegen, maar geeft ook de mogelijkheid om met een niet courant object als gymzaal anders om te gaan.

De gymzaal kan een belangrijk bindmiddel vormen in de wijk, maar vraagt bij de aangehouden parameters nog een financiële bijdrage vanuit de gemeenschap om de exploitatie te kunnen sluiten.

In plaats van puur behoud en herbestemming van de gymzaal (en vervolgens geld moeten bijleggen) is een gedeeltelijke sloop-nieuwbouwvariant ook voorstelbaar. Met een combinatie van nieuwbouw en behoud van waardevolle delen (zoals gebouwde kunst in de geveldelen) wordt nog steeds gerefereerd aan de monumentale waarde van het ensemble en worden ruimtelijke kwaliteiten aan de locatie toegevoegd. Daarbij draagt dit principe bij aan het bereiken van een haalbare business case.

Herbestemming levert een maatschappelijke meerwaarde, zorgt voor diversiteit in Haarwijk en zorgt voor een stabiel ankerpunt van herkenning en identiteit in een snel veranderende maatschappij.



Literatuur:

1. ArcGIS, 2020, maps.arcgis.com, geraadpleegd november 2020
2. Bureau Helsdingen (20.02.2020), Monumentenwaardering Drie Onderwijsgebouwen.
3. Risicokaart Nederland (2020), <https://flamingo.bij12.nl/risicokaart-viewer/app/Risicokaart-openbaar?bookmark=dfd038823cf24f4793be22553352a538>
4. Provoost, Michelle, en Iwan Baan. Hugh Maaskant: Architect of Progress. Nai010, 2013.
5. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Scholen; categoriaal onderzoek wederopbouw, 2002.
6. Horeca Site (2020), aanbod in Gorinchem, geraadpleegd op 5 december 2020, <https://horecasite.nl/aanbod/nederland/zuid-holland/gorinchem>
7. Rabobank (maart 2020), Kinderopvang, geraadpleegd op 5 december 2020, <https://www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/dienstverlening/kinderopvang/>
8. Gemeente Gorinchem, 26 juni 2014, Bestemmingsplan Binnenstad e.o.
9. Gemeente Gorinchem (z.d.), veelgestelde vragen over grondgebruik, geraadpleegd op 22 december 2020, <https://www.gorinchem.nl/files/2019-04/Veel%20gestelde%20vragen%20over%20grondgebruik.pdf>
10. Gemeente Gorinchem (2020), Legesverordening, Tarieventabel 2020, <https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2019-54342/1/bijlage/exb-2019-54342.pdf>

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Gorinchem door BOEi.

Auteurs; Jeroen Pijnenburg en Jethro van der Pijll

Co-auteurs: Ferdy Holtkamp (architect), Michel van Delft (bouwkostenkundige), Jan van Dalen (fotograaf), Menje Almekinders (kernkwaliteitspecialist)

Datum: 21 januari 2020 (concept)

Datum: 15 november 2021 (definitief)

Over BOEi

De Nationale Maatschappij tot Restaureren & Herbestemmen van Cultureel Erfgoed, kortweg BOEi, is een non-profit organisatie die als doelstelling heeft: het behoud van cultureel erfgoed door herbestemming. Zij doet dit vanuit verschillende invalshoeken: als investeerder, als ontwikkelaar maar ook als adviseur.

De mogelijkheid tot herbestemmen kan op alle soorten gebouwen van toepassing zijn, bijvoorbeeld fabrieken, kazernes, scheepswerven, kerken, boerderijen, oude magazijnen en loodsen enzovoort. Het maakt hierbij niet uit of deze gebouwen nu beschermd zijn door de overheid of dat het publiek en/of de eigenaar het monument de moeite van behouden waard vindt.

BOEi is door het ministerie van OCW erkend als Professionele Organisatie voor Monumentenbeheer (POM). Dit staat borg voor kwaliteit en geeft voorrang bij het verkrijgen van subsidies (voor rijksmonumenten).

BOEi is opgericht op initiatief van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en kent geen winstoogmerk. BOEi (Industrieel – Agrarisch – Religieus) heeft een formatie van ca. 30 fte. Daarmee wordt de portefeuille beheerd die sinds 2002 is opgebouwd (ca. 80 gebouwen en complexen). Daarnaast heeft BOEi c.s. gemiddeld ca. 40 haalbaarheidsonderzoeken jaarlijks onder handen en investeert zij in de acquisitie van ca. 20 objecten en/of complexen.

BOEi is een vennootschap met aandeelhouders: AM Wonen, Rabo Vastgoed N.V., Oranje Fonds, NS Stations, Bank Nederlandse Gemeenten, Vesteda, Volker Wessels, TBI en de stichting Vrienden van BOEi.

Het bestuur van BOEi bestaat uit een Raad van Commissarissen met 8 leden inclusief een onafhankelijk voorzitter. Dividend wordt niet uitgekeerd, maar in projecten geïnvesteerd.

De werkwijze is die volgens de stadsherstelformule: onderzoek de haalbaarheid van herbestemming, voorkom verval, zoek er een passende (economische) gebruiker bij, koop het pand of complex en restaureer het, zodat het gebouw of complex behouden blijft.

Restauratie en herbestemming worden gefinancierd uit subsidies, laagrentende en marktconforme leningen, eenmalige bijdragen en uit gestort aandelenkapitaal van de aandeelhouders. Daarnaast ontvangt BOEi jaarlijks financiële steun van de BankGiro Loterij.

Naast het voor eigen rekening en risico herbestemmen van erfgoed wordt BOEi door ontwikkelaars en overheden veel gevraagd om hen te adviseren over het herbestemmen van erfgoed. De adviesopdrachten variëren van het onderzoeken van de haalbaarheid tot het concreet begeleiden van herbestemmingsprojecten. De combinatie van de rol van ontwikkelaar/belegger en adviseur is uniek en staat borg voor gedegen adviezen. Wat wij adviseren durven wij zelf ook te doen.

BIJLAGEN

1. Bijlage 1. Budgetraming lagere schoolcomplex – Gorinchem
2. Bijlage 2. Vlekkenplanstudie Gorinchem
3. Bijlage 3. DESTREPA marktonderzoek
4. Bijlage 4. Axiometrie Gorinchem
5. Bijlage 5. NVM woningmarktrapport Q1 Gorinchem