

Project Oppe Brik

Haalbaarheidsonderzoeken

industrieel erfgoed

Haalbaarheidsonderzoek

historische schoorsteen

Luc Drost

Openbare werkvergadering van de gemeenteraad
4 september 2014



Luchtfoto augustus 2013



Industrieel erfgoed



Intentieovereenkomst met SOML

- ☐ SOML wil de komende 20 jaar voortgezet onderwijs aan blijven bieden in Reuver
- ☐ SOML integreert Swalmen en Reuver tot één onderwijsconcept in Reuver
- ☐ De huidige locatie van BCB blijft in Reuver in gebruik. Aanvullende ruimtebehoefte zal plaatsvinden buiten het bestaande gebouw
- ☐ Op verzoek van SOML komt Molenveld-Zuid als mogelijke locatie in aanmerking
-> ***aanleiding onderzoek BOEi***

Historie Gebr. Teeuwen Gresbuizenfabriek

- ❑ Bestaande bebouwing dateert uit de periode tussen 1899 en 1941
- ❑ Herbestemming en restauratie / verbouwing betekent behoud van de cultuurhistorische waardevolle aspecten van het gebouw:
 - Grote volume 33.700 m³
 - Grote droogzolders op de verdiepingen boven de ovenkamers
 - Het oudste deel (voor 1914) bevat nog gemetselde troggewelven

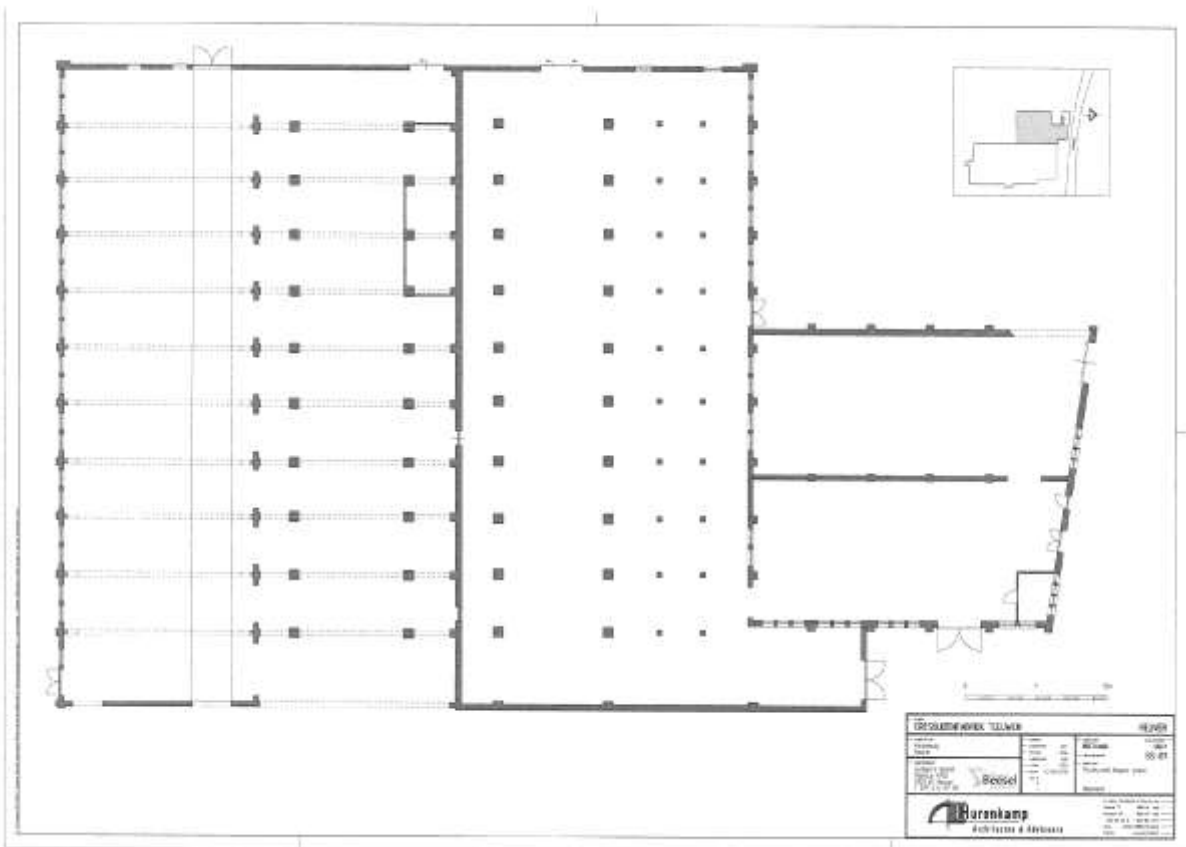
Historie Gebr. Teeuwen Gresbuizenfabriek

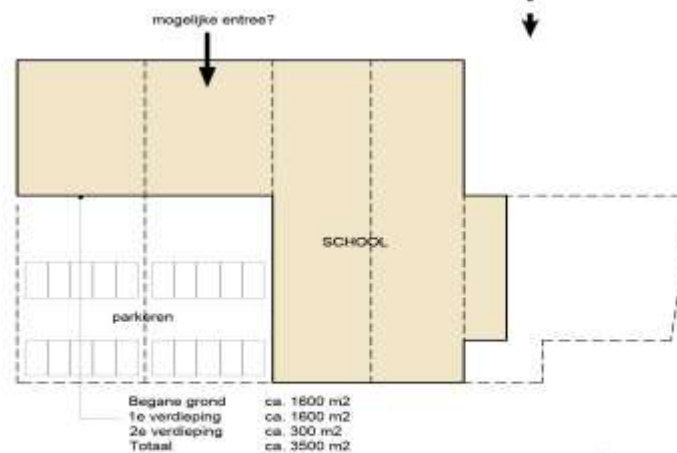
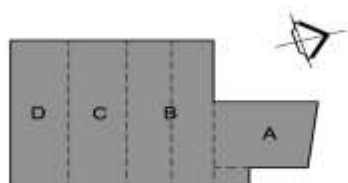
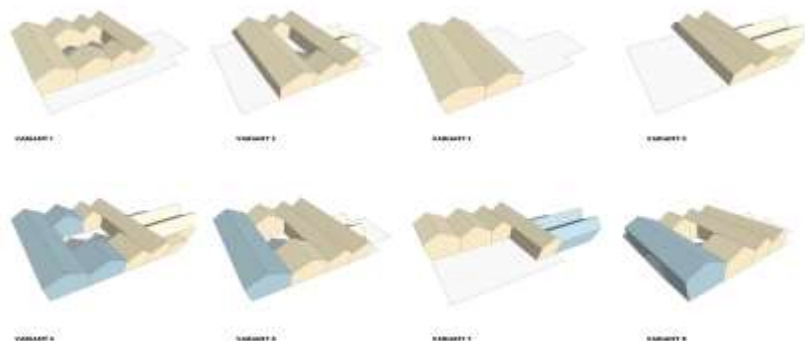
- ❑ Vervolg:
 - Oude ondersteunende balkenconstructies met intacte bouwkundige details
 - Geklonken ijzeren constructies
 - De westgevel waarin de ontwikkelingen van de fabriek in de loop van de tijd afleesbaar is

Onderzoek

- ☐ Uitgevoerd door de BOEi
- ☐ BOEi is een organisatie die zich bezighoudt met het herbestemming van industrieel erfgoed
- ☐ Aanpak onderzoek:
 - Analyse gebouw tezamen met een architect
 - Analyse PvE SOML en voorstellen voor herbestemming
 - Gedetailleerde uitwerking
 - Kostenraming en document historie









sOml



voldoet niet aan hedendaagse
eisen onderwijs

verouderd gebouw maakt grondige
renovatie noodzakelijk (investeringspost!)

BC Broekhin Reuver

nu

omvang voldoet niet,
uitbreiding nodig

geen ruimte voor
samenwerking met
mbo en bedrijfsleven



gebouwsstructuur belemmert realisatie
gewenst onderwijsconcept

niet duurzaam

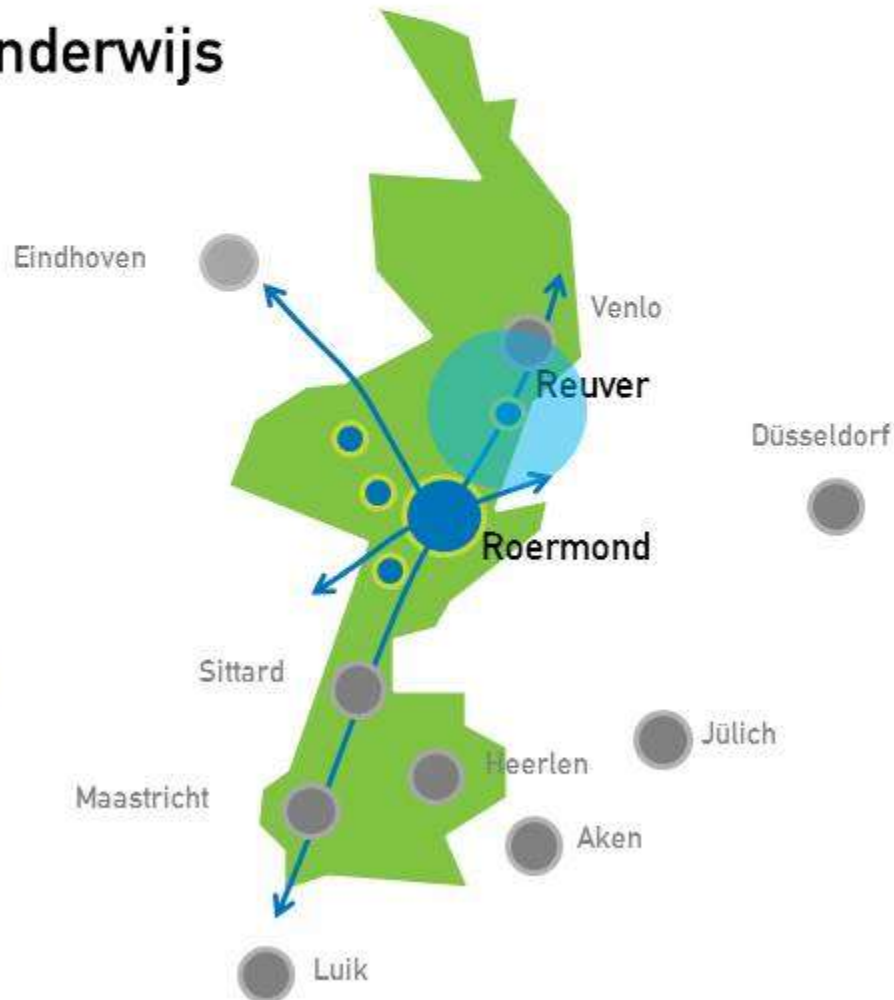
zware exploitatie

urgentie



Concentratie beroepsonderwijs in Reuver

- soml sluit locatie swalmen tgv sterke omvang reuver
- strategische positie tov venlo
- verbreden onderwijs met zilte & bedrijven
- verbinden met samenleving





ambitie soml in beesel

- **Behoud potentieel voor regio**
voorkomen uitstroom richting venlo, eindhoven en belgie
- **Door: Aansluiting onderwijs op arbeidsmarkt**
techniekpact, maakindustrie hout & metaal in regio, zorg
- **In: Centrum voor innovatief vakmanschap**
contextrijk en inspirerend, uitstraling
- **Met: Gilde, bedrijfsleven en samenleving**



Varianten voor transformatie

Bi locatie



Parklaan
Reuver



Gresfabriek
Reuver

2 locaties, 5500 m² exploiteren
(dubbeling in programma), 4 FTE
personeel extra tov unilocatie.

Functionaliteit:	+/-
Veiligheid:	-
Onderwijsconcept:	+/-
Uitstraling:	-
Financieel:	-

Variant

Groeimodel: bilocatie als
gefaseerde ontwikkeling naar
unilocatie Gresfabriek

Unilocatie Parklaan



Parklaan
Reuver

1 locatie + omgeving, 5100 m²
te exploiteren (indelingsverlies
bestaand gebouw)

Functionaliteit:	+/-
Veiligheid:	+
Onderwijsconcept:	-
Uitstraling:	-
Financieel:	+

- Beperking
bestemmingsplan /
perceeloppervlakte

Unilocatie Gresfabriek



Gresfabriek
Reuver

1 locatie, 4850 m² exploiteren,
afstoten Parklaan

Functionaliteit:	+
Veiligheid:	+/-
Onderwijsconcept:	+
Uitstraling:	+
Financieel:	-

- Voorkeursvariant SOML

- NB**
- Programma is nog niet definitief vastgesteld. Bijstelling naar efficiënter gebouw is in alle varianten mogelijk.
 - Nader onderzoek naar 'Stockholm-variant' nodig.

Kostenraming en dekking Bi-locatie

- ☐ Kostenraming op basis van 2.164 m² = € -6.200.000,- (incl. btw)
- ☐ Op basis van normvergoeding voor uitbreiding van 2.164 m² = € +3.669.250,- (incl. btw) (*)
- ☐ Aanvullend € +150.000,- normvergoeding voor het aanbrengen van een liftinstallatie (*)

- ☐ Financieel tekort = € -2.400.000,- (incl. btw)

(*) In de begroting 2014 € 3.246.000,- opgenomen

Voorstel voor de dekking van het tekort

Financieel tekort = € -2.400.000,- (incl. btw):

- Provinciale subsidie € 800.000,-
- SOML € 800.000,- (?)
- Gemeente € 800.000,- (?)

Stand van zaken t/m 11 mei'14! En dan....:



Businesscase
BCB Reuver

BCB Reuver op locatie
Gresfabriek met behoud
deel erfgoed

12.05/2014

SOML komt medio mei'14 met drie business-cases:

- Uni-locatie Parklaan
- Uni-locatie greswarenfabriek deels renovatie – deels nieuwbouw
- Uni-locatie greswarenfabriek volledig nieuwbouw

Wat is anders in de onderwijsvisie van SOML?

- ☐ Lagere leerlingenprognose: van 526 over 20 jaar naar 413 leerlingen
- ☐ Minder benodigde huisvestings-m²'s van 5.500 m² naar 4.210 m² bvo
- ☐ Een deel van de 4.210 m² naar bedrijfsleven: 700 m² bvo
- ☐ Gewijzigde toekomstverwachting van onderwijs, meer de "Stockholm-variant" -> invloed op huidige onderwijshuisvesting

Gresfabriek

RENOVATIE + NIEUWBOUW

Aantal leerlingen
413

Bijgesteld: 486

Oppervlakte
4.309 m2 bvo

- 3.609 m2 bestaand
- 700 m2 bij partners

Gresfabriek

NIEUWBOUW

Aantal leerlingen
413

Bijgesteld: 486

Oppervlakte
4.060 m2 bvo

- 3.360 m2 nieuwbouw
- 700 m2 bij partners

Parklaan

RENOVATIE + ?

Aantal leerlingen
413

Bijgesteld: 486

Oppervlakte
4.060 m2 bvo

- 3.354 m2 Parklaan
- 700 m2 bij partners
- 255 m2 externe locatie

Consequenties?

- ❑ Haalbaarheidsonderzoek BOEi vervalt i.v.m. keuzes SOML in business-cases!
 - Uitgangspunt bi-locatie in samenhang met Parklaan
 - BOEi heeft het gebouw passend gemaakt voor de uitbreiding onderwijs SOML (2.164 m² bvo)

- ❑ Rendiz geeft aan kans te zien in behoud greswarenfabriek als geheel -> opdracht 2^e haalbaarheidsonderzoek

Rendiz?

Particuliere ondernemer in deze regio met als vergelijkbare voorbeelden:

- De Fabriek in Maasbree
- De Ringoven in Panningen
- Station Horst-Sevenum in Hegelsom
- De Hei in Venray
- 't Huukske in Venray
- De Stijlfactorij in Horst
- Kinderboerderij Hagerhof in Venlo
- The Underground in Venlo
- De soepbus
- Dagactivering adres- en thuislozen
- Lavendel was- en strijkservice
- Rendiz Facilitair Maasbree
- BHV in Noord-Limburg
- Toffedag.nl

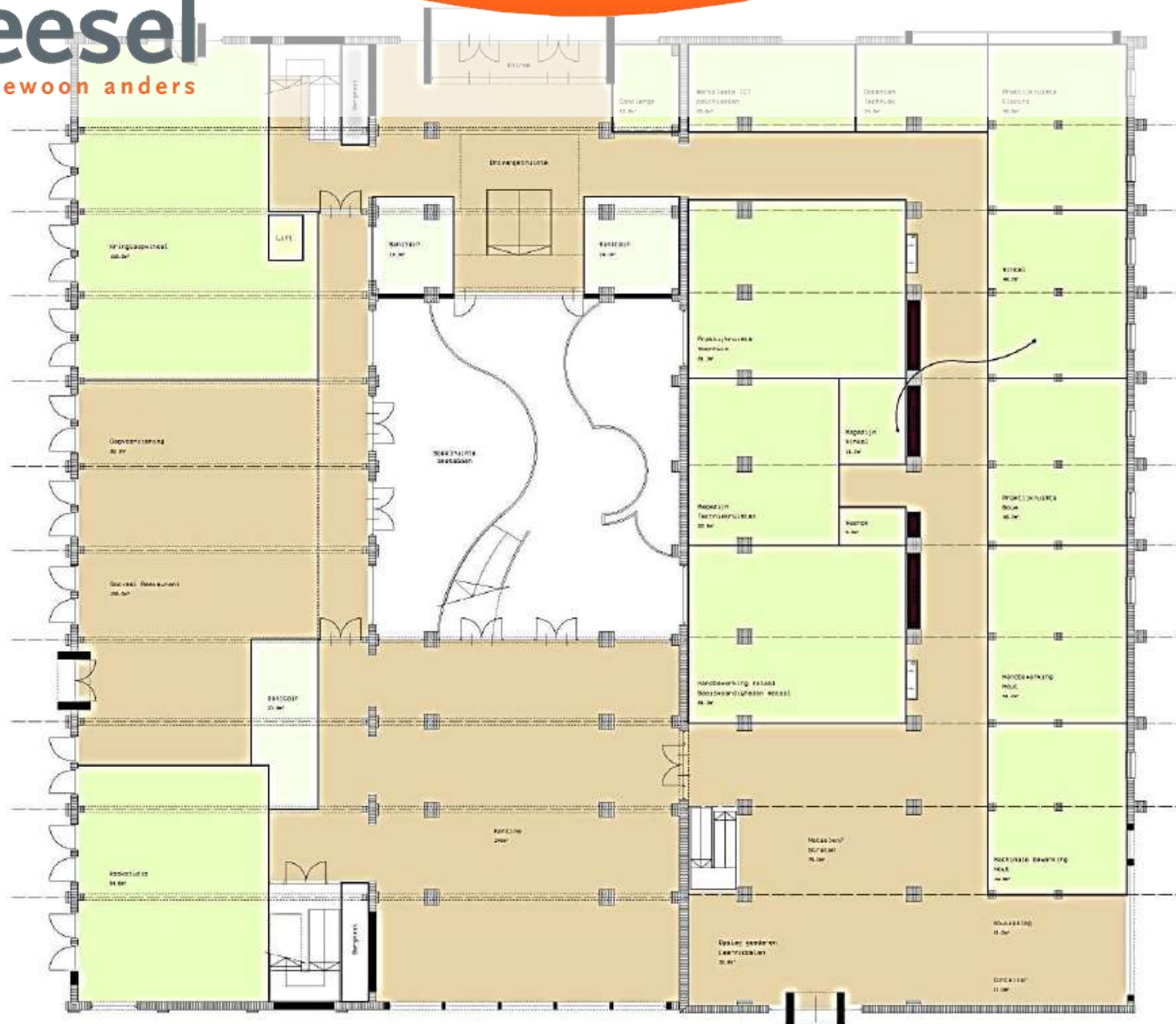








Gemeente
Beesel
Gewoon anders



Uitkomst haalbaarheidsonderzoek Rendiz

- ☐ Huisvesting SOML 2.489 netto vvo = 3.890 m2 bvo
- ☐ Huisvesting Rendiz 1.033 m2 bvo
- ☐ Renovatie / verbouwing € 7.107.000,- (incl. btw)
- ☐ Beschikbare onderwijsmiddelen € 2.012.000,- (incl. btw),
op basis van bijgestelde leerlingenprognose 486
- ☐ Financieel tekort € **-5.095.000,-** (incl. btw)

Subsidies?

- ☐ Monumentensubsidie € 500.000,- is verdaagd door de Provincie (ingediend voor 1 juli 2014)
- ☐ Subsidie 3^e tranche bouwstimulering o.a. € 175.000,-? Onzeker, nog geen besluit van de Provincie (ingediend voor 1 maart 2014)
- ☐ Bijdrage SOML € 800.000,-? Vervalt: Rendiz is particuliere ondernemer
- ☐ Bijdrage gemeenteraad € 800.000,-? Complex i.v.m. ongeoorloofde staatssteun!

Standpunt College B&W

- ❑ Huisvesting SOML als uni-locatie in de greswarenfabriek (of op de locatie als nieuwbouw) is financieel onverantwoord i.v.m. het financieel tekort van **€ 5.095.000,-** (incl. btw), echter exclusief:
 - Niet uitgeefbare gronden werk-woonkavel (1.100 m²) i.v.m. parkeren voor onderwijs
 - Kapitaalvernietiging huidige boekwaarde locatie Parklaan, orde grootte € 2.000.000,- (ieder van de partijen SOML en Gemeente voor ca. 50%)

Hoe verder met de greswarenfabriek?

- ❑ **Sloop industrieel erfgoed**, vervangende nieuwbouw voor onderwijs € 6.670.000,- (incl. btw)?
 - Op basis van normvergoeding voor uitbreiding van € 1.912.000,- (incl. btw)
 - Aanvullend € 100.000,- (incl. btw) normvergoeding voor het aanbrengen van een liftinstallatie)
 - Financieel tekort **€ -4.658.000,-** (incl. btw)

Haalbaarheidsonderzoek *historische schoorsteen*



Locatie historische
schoorsteen





Onderzoek

- ☐ Uitgevoerd door de Heemkundevereniging Maas- en Swalmdal
- ☐ Beoordeling op basis van 9 waardestellende criteria
- ☐ Advies
- ☐ Kostenraming ontmanteling, verplaatsen en opbouwen door BOEi

Waardestellende criteria

1. *Aanwezigheid van de oorspronkelijke structuur en schaal van het object en van de omgeving*
2. *Gaafheid van het object in het algemeen*
3. *Gaafheid in onderdelen*
4. *Ruimtelijk, stedenbouwkundig of landschappelijk van belang*
5. *Architectuurhistorisch van belang*
6. *Historisch van belang*
7. *Gebruik van ambachtelijke vaardigheden of speciale bouwtechnieken*
7. *Van belang als monument van bedrijf en techniek*
8. *Zeldzaamheidswaarde*

Advies

- ☐ Schoorsteen voldoet aan 6 van de 9 waardestellende criteria!
- ☐ “De schoorsteen vormt historisch een belangrijk bouwwerk dat het bewaren waard is”
- ☐ De historische schoorsteen komt in aanmerking om te worden aangewezen tot gemeentelijk monument

Kostenraming en dekking

- ☐ BOEi heeft de kosten geraamd op € 86.000,- (excl. btw)
- ☐ BTW is compensabel
- ☐ Provincie is bereid om 50% te subsidiëren;
 - Subsidiekader: restauratie en herbestemming monumenten, € 43.000,- is verdaagd door de Provincie (ingediend voor 1 juli 2014)
- ☐ 50% = € 43.000,- ten laste van het budget bouw- en woonrijp maken

Locatie?

Huidige locatie niet te handhaven

De herstructurering van dit gebied wordt mogelijk gemaakt door:



provincie limburg
geïntegreerd met de Provincie Limburg



foto's fotagroep Reuver