

Geachte raad- en commissieleden,

Onderwerp: aankoop en Transformatie Vestersbos

Didam/Zevenaar 12 februari 2019

In december 2017 en januari 2018 hebben wij een plan gemaakt voor transformatie van het Vestersbos, de voormalige technische school.

Een aantal malen hebben wij ambtelijk met de heer Kruitwagen een bezichtiging van de school gehad en de school ook bouwtechnische laten beoordelen op hergebruik door een deskundige die we hebben ingehuurd.

Op 8 februari 2018 hebben wij het plan gepresenteerd bij Arno Leenders, Remco Haack en Barry Dijkerman. Tussentijds is het plan kort besproken door mij met de portefeuillehouder en volgens mailverkeer ambtelijk ook weer tussen ambtenaren en portefeuillehouder.

Het blijkt dat het niet lukt om binnen een jaar aan tafel te gaan met de gemeente om te kijken waar wij elkaar kunnen vinden. Op dit moment kost leegstand de gemeente ook veel geld en restauratie wordt steeds duurder door verval (lekkage en onderhoud dat niet meer plaats vindt).

Het meest positieve scenario voor de stad Zevenaar is een invulling met betaalbare woningen voor jongeren, die trekken nu weg en komen veelal niet meer terug. Met deze invulling voor het Vestersbos is het voornemen om talent voor het Zevenaarse te behouden. In dit scenario wordt als het ware tegen de trend in opgebokst door het vertrekoverschot van de jongeren te temperen. Immers ze hebben nu helemaal niets in Zevenaar. Een centrum voor circulaire economie met werkplekken voor bedrijven – onderwijs en overheid voegt iets toe in het aanbod wat er nu niet is. Dit helpt jongeren om met bedrijfsleven – onderwijs en overheid samen op te trekken en zich ook te vestigen op deze plek en dan bij groei door te schuiven. Het projectteam heeft recent “De Steck” in Doetinchem gerealiseerd en iets langer geleden “het pakhuis” in Zutphen.

Met een kleine aanpassing van het plan lukt het ons ook om toch nog een aanzienlijk bedrag bij te betalen aan de gemeente voor de aankoop van het Vesterbos. We moeten dan wel om tafel.

Het kleinschalig aanpassen van het plan om meer geld te genereren voor de gemeente voldoet ook helemaal aan de vastgestelde woonagenda. Wij zouden dan op de plaats van de te slopen vrijstaande gymzaal en gedeelte van de achterbouw een aantal woningen grondgebonden willen toevoegen, dit met behoud van de plannen zoals deze nu voorliggen.

De afronding aan de achterzijden van het Vesterbos ten opzichte van de achtererven van de bestaande woningen zou met gedeelte sloop en nieuwe inpassing een veel betere

stedenbouwkundige opzet krijgen en betere beeldkwaliteit. Nu staat er vrij hoge (ontsierende) bebouwing dicht op erven van burens. Deze te verwachten opbrengsten willen wij bij overdracht Vestersbos direct betalen aan de gemeente, zodat de gemeente wel een vast bedrag ontvangt en dit zonder risico achteraf. Het risico ligt geheel bij ons als ontwikkelende partij.

“WAAROM zou u Raad moeten meewerken aan Transformatie VESTERSBOS ZEVENAAR”

- 1 Cultuurhistorie, pand is beeldbepalend en rijke historie in Zevenaar
- 2 Energieneutraal maken van dit pand en hergebruik van cultuurhistorisch erfgoed
- 2 Jeugd behouden voor Zevenaar met betaalbare woningen
- 3 Versterking lokale economie en alles circulair
- 4 Social return, start-ups fondsvorming de jeugd blijft ook met expertise hier
- 5 Positioneren en profileren van Zevenaar

Wij laten als projectteam zien dat wij iets tot stand willen brengen met transformatie van het Vesterbos en hebben daarbij de gemeente nodig. De factor tijd maakt dat hergebruik als langer wordt gewacht niet meer nodig is, het verval gaat nu heel snel en moet worden gestopt en anders zou dit voor Zevenaar heel jammer zijn. Tevens heeft er recent contact met de provincie plaats gevonden en voldoet het pand ook aan de criteria voor de subsidie vanuit Steengoed benutten. Ook vanuit de provincie lof over deze transformatie.

Wij zouden graag zien dat de gemeenteraad het college opdraagt er met ons transparant uit te kunnen gaan komen en dat hier iets mooist verrijst. Jullie als Raad zijn kader stellend en hebben hier mogelijkheden toe.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

Roy Barthen



BARTHENHORST
PROJECTONTWIKKELING • OVERNACHTEN • AVONTUUR

Visie herbestemming Vestersbos te Zevenaar - *de stap naar de toekomst*

Broedplaats voor overheid, ondernemers, onderwijs en betaalbare huisvesting voor jonge mensen



Roy Barthen - 't Bonte Paard
Hans Siebes – Scieb – namens investeerders
Architectenbureau Michael Willemsen

INHOUDSOPGAVE

1. Wie zijn we
 2. Referenties
 3. Wat zijn we van plan
 4. Situatie
 5. Vlekkenplan en gebouw
 6. Hergebruik van bestaand(leegstaand) vastgoed
 7. Organisatie structuur
 8. Investering/Exploitatie, financiële haalbaarheid
 9. Verduurzaming
 10. Realisatie
 11. Samenvatting “Waarom Vestersbos Zevenaar”
 12. Vragen
-

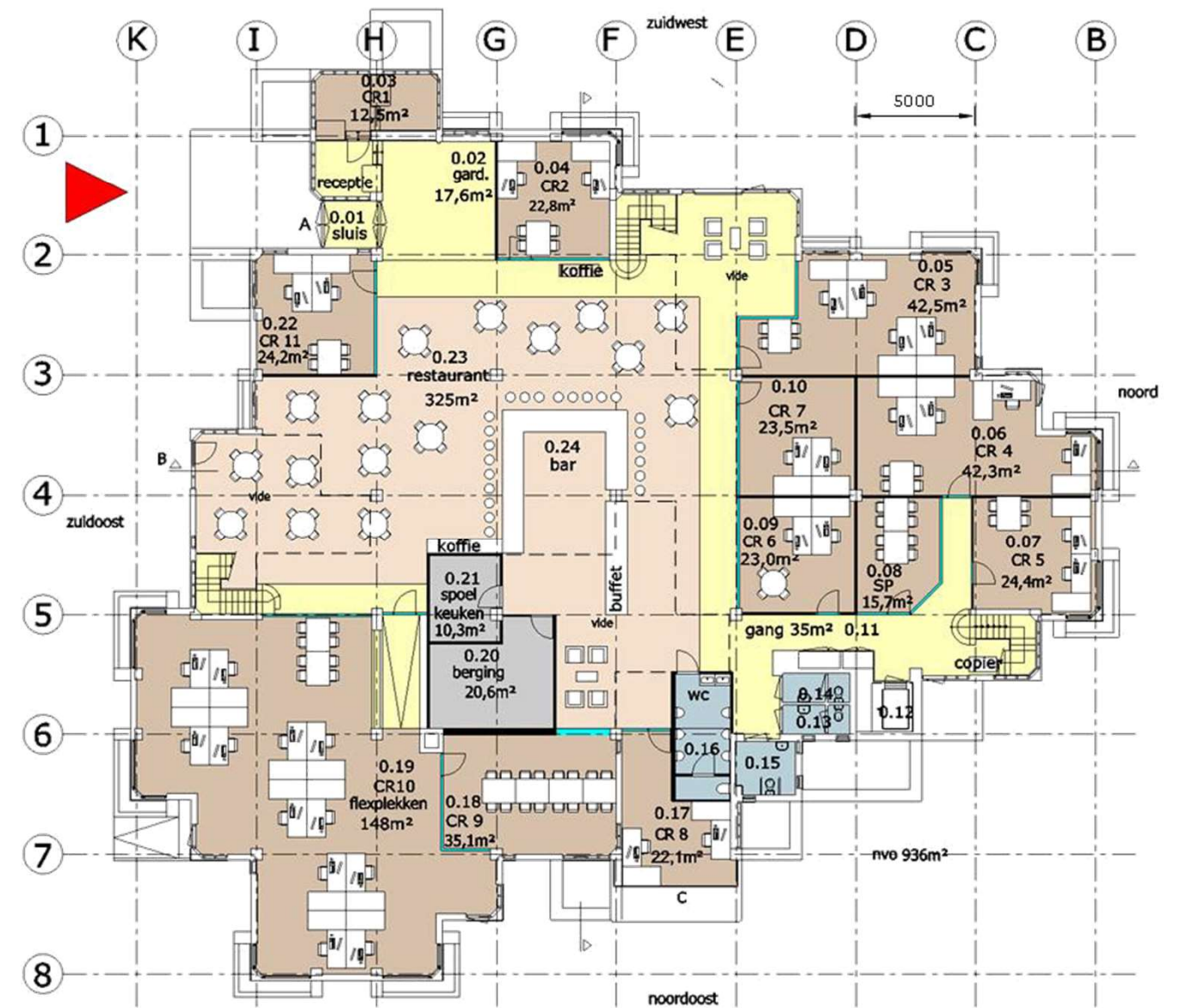
1. WIE ZIJN WE

Roy Barthen - 't Bonte Paard

Hans Siebes – Scieb – namens investeerders

Michael Willemsen – Architect

2. REFERENTIES



2. REFERENTIES

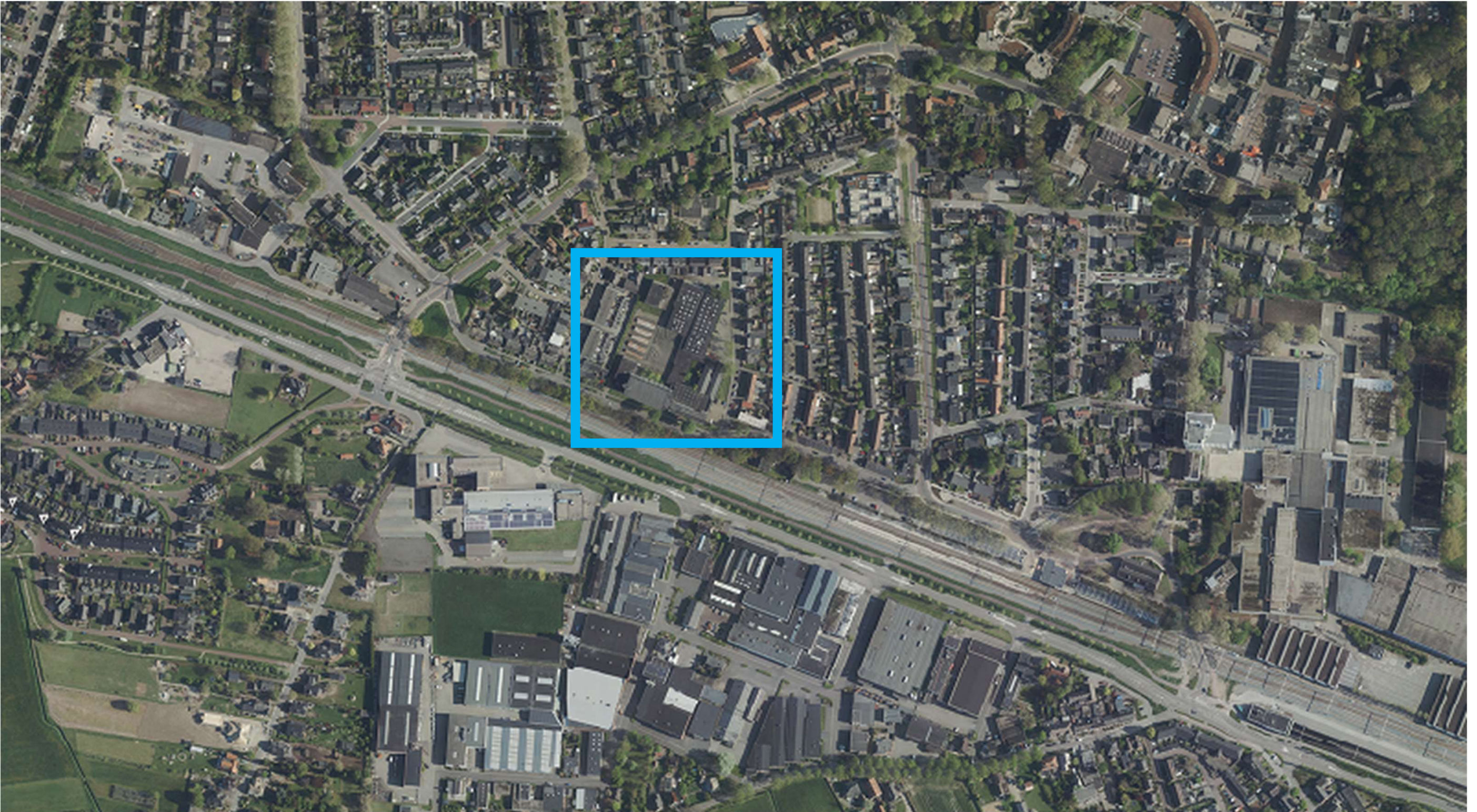


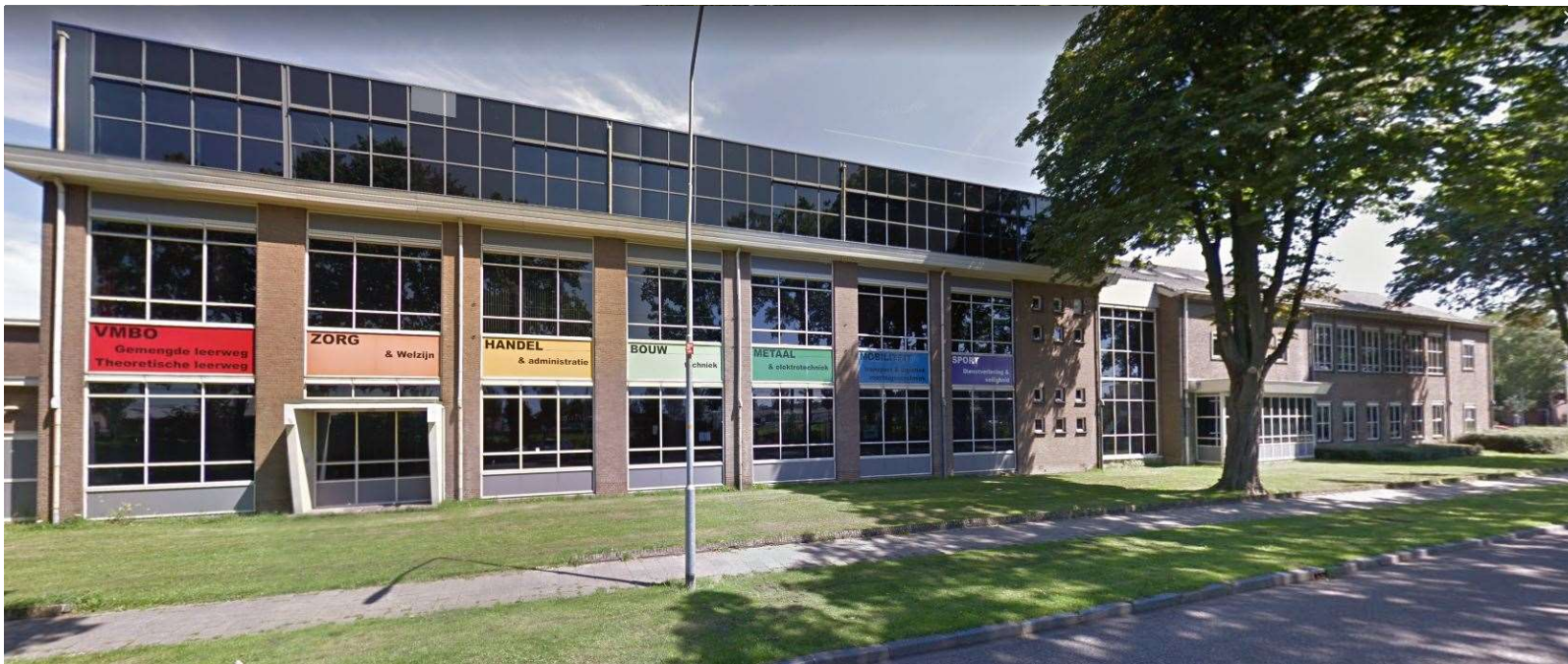
Pakhuis Noorderhaven Zutphen

3. WAT ZIJN WE VAN PLAN

- betaalbaar wonen voor de jeugd
 - Voorbereiding beroepspraktijk
 - Broedplaats
 - Het centrale innovatie centrum van Zevenaar
 - Kennisclusters
 - Projectteam investeert zelf
 - Volop interesse om te huisvesten in het pand
 - Van idee tot product
 - Duurzame initiatieven stimuleren en krachten bundelen
 - Ontmoetingsplek voor vergaderen / netwerken / borrels ect.
 - Betaalbare werkplekken
 - Mogelijkheid tot plaatsen grondgebonden woningen tpv “oude losstaande “ gymzaal en gedeelte werkplaats.
-

4. SITUATIE



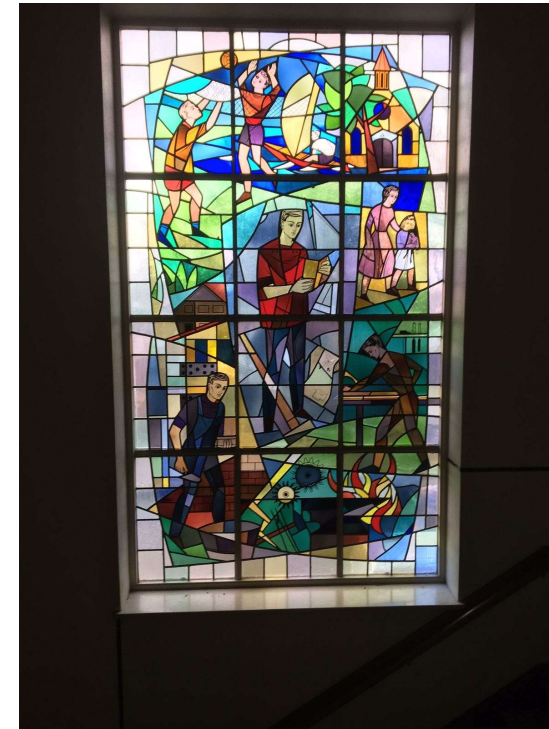


Foto's bestaande situatie

4. SITUATIE



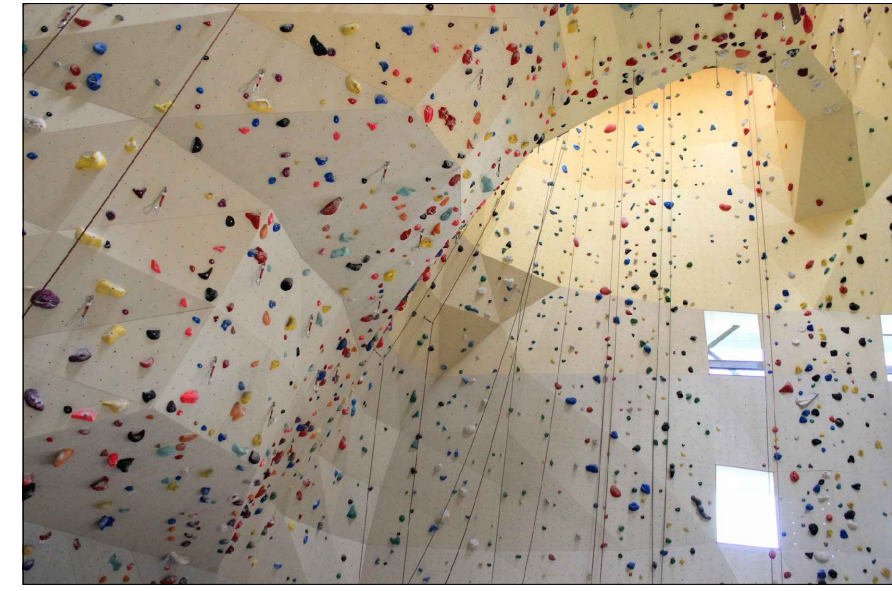
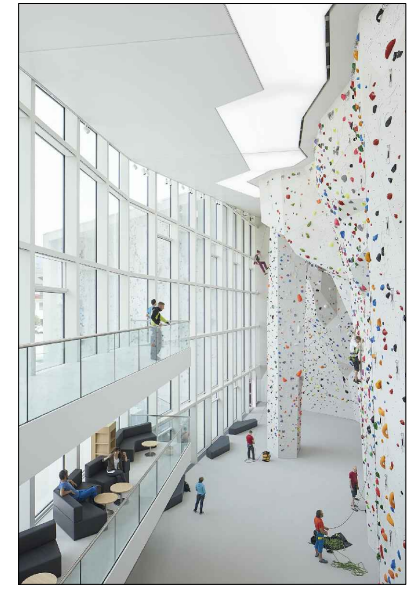
5. GEBOUW



Foto's bestaande situatie – kleurrijk, veelzijdig en dynamisch



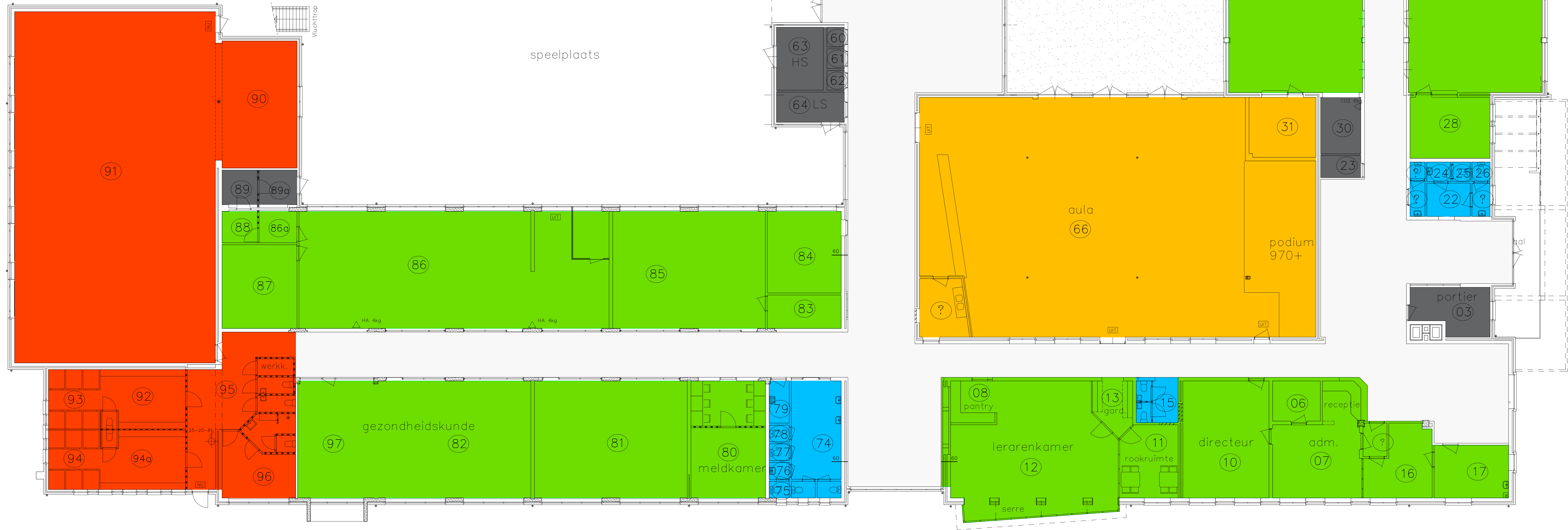
URBAN FARMING



KERK / KLIMHAL / SPORT



KANTOREN / KOKEN

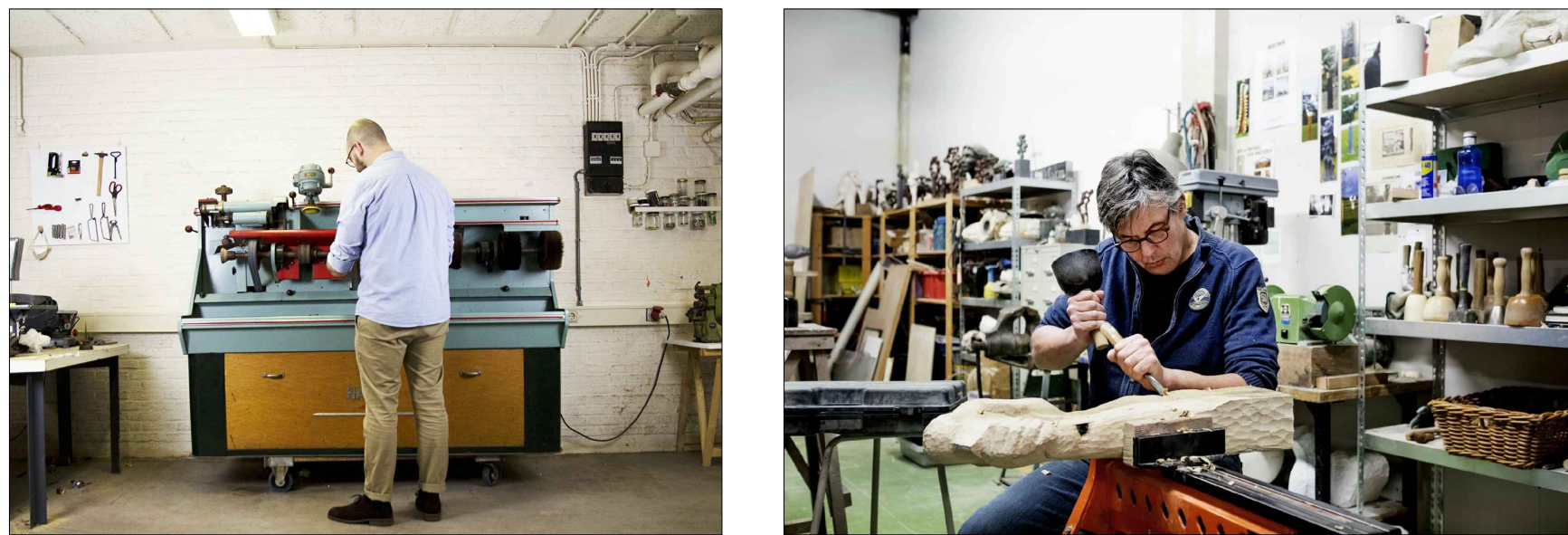


BEGANE GROND - DEEL 1

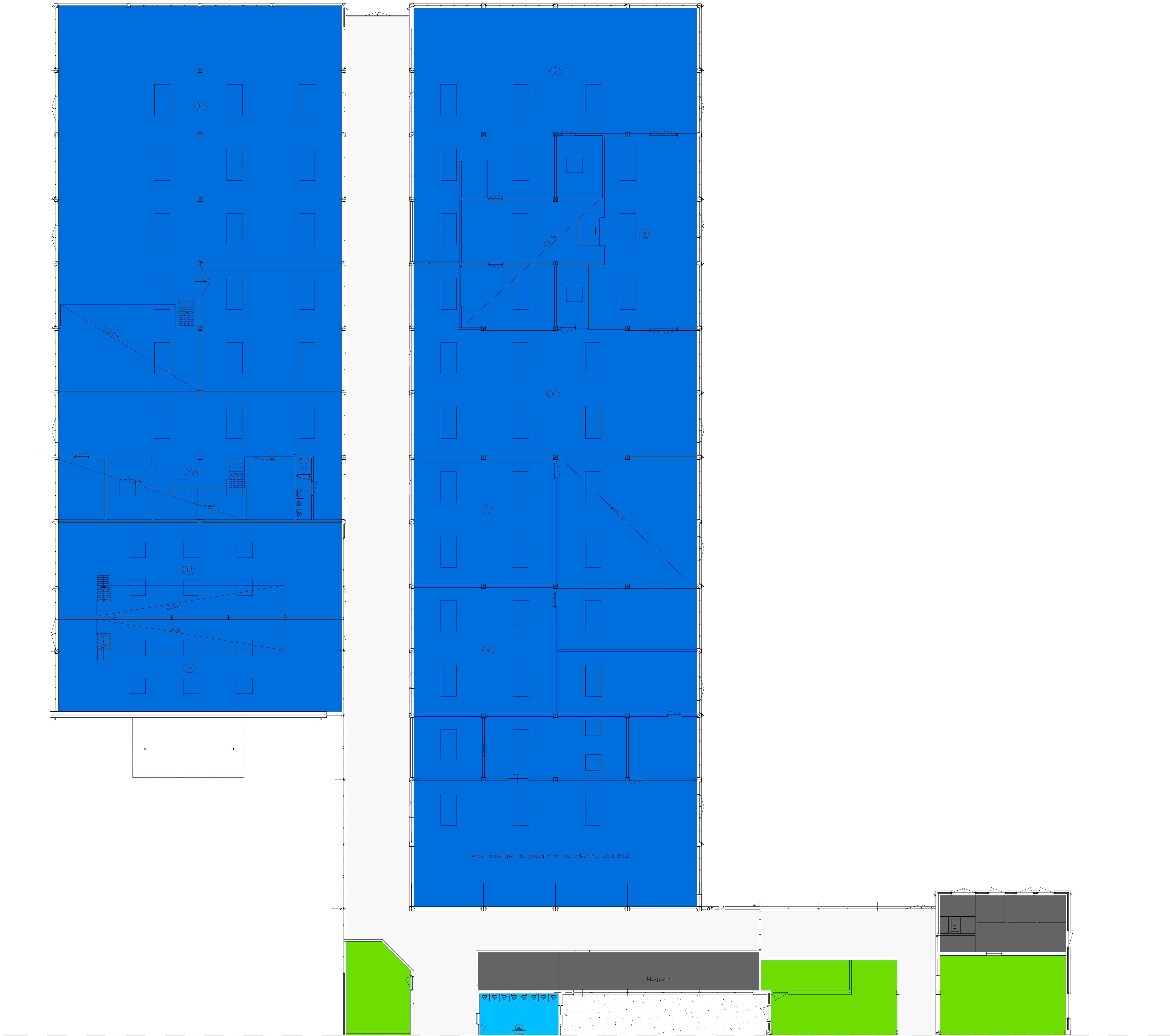
LEGENDA BEGANE GROND

- | | | |
|-----------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| ATELIERS / MAAKINDUSTRIE - 1838m2 | AULA / RESTAURANT - 340m2 | ALGEMEEN / OVERIG - 160m2 |
| KANTOREN - 1200m2 | BINNENTUIN - 340m2 | GANG - 980m2 |
| SANITAIR - 104m2 | SPORTRUIMTE / KERK - 410m2 | APPARTEMENTEN - 0m2 |

project:	herbestemming Vestersbos Stationsstraat / Vestersbos	getekend: MW	formaat: A0
gewijzigd:	05-02-2018	schaal: 1:100	
onderwerp:	VLEKKENPLAN BEGANE GROND	E:	fase: SO
B:	F:	projectnr.: 20171124vZ	
C:	G:		
D:	H:		
opdrachtg.:			
Deze tekening is eigendom van Architectenbureau Michael Willemsen en mag zonder haar toestemming niet worden gekopieerd, vermenigvuldigd of aan derden ter inzage worden gegeven. De La Reijstraat 1-2 6814AD Arnhem t: 0651150972 e: architectenbureau@outlook.com		 ARCHITECTENBUREAU MICHAEL WILLEMSSEN	

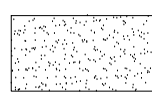


ATELIERS / MAAKINDUSTRIE

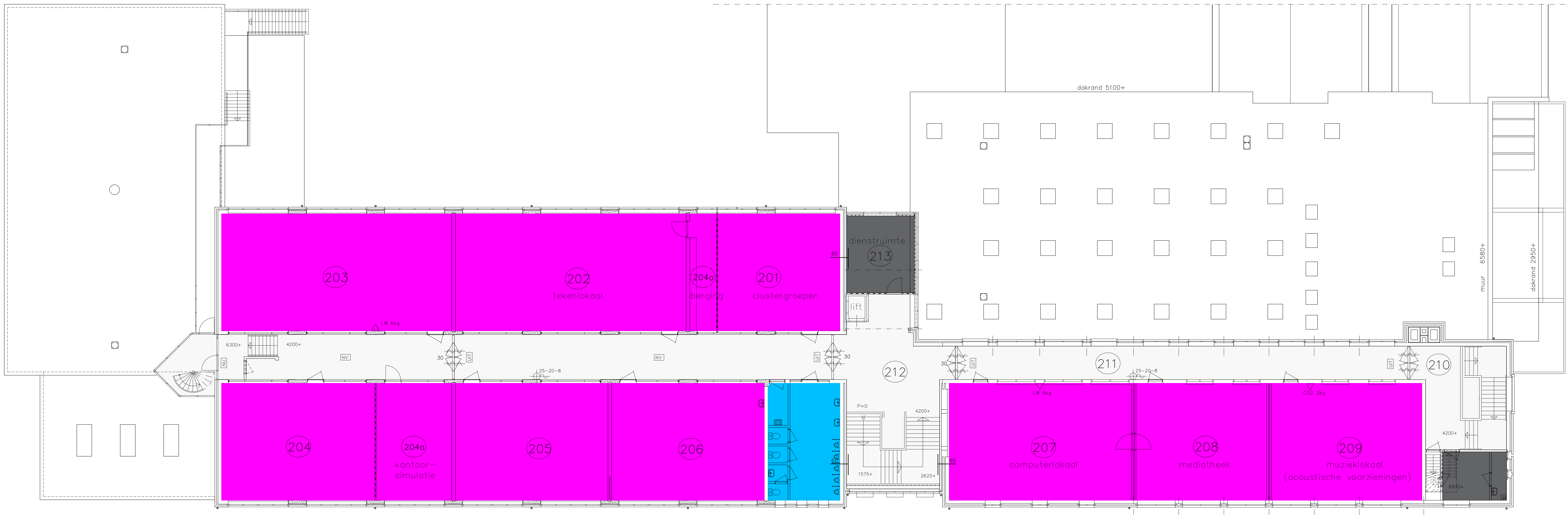


BEGANE GROND - DEEL 2

LEGENDA BEGANE GROND

- | | | |
|---|--|---|
|  ATELIERS / MAAKINDUSTRIE - 1838m2 |  AULA / RESTAURANT - 340m2 |  ALGEMEEN / OVERIG - 160m2 |
|  KANTOREN - 1200m2 |  BINNENTUIN - 340m2 |  GANG - 980m2 |
|  SANITAIR - 104m2 |  SPORTRUIMTE / KERK - 410m2 |  APPARTEMENTEN - 0m2 |

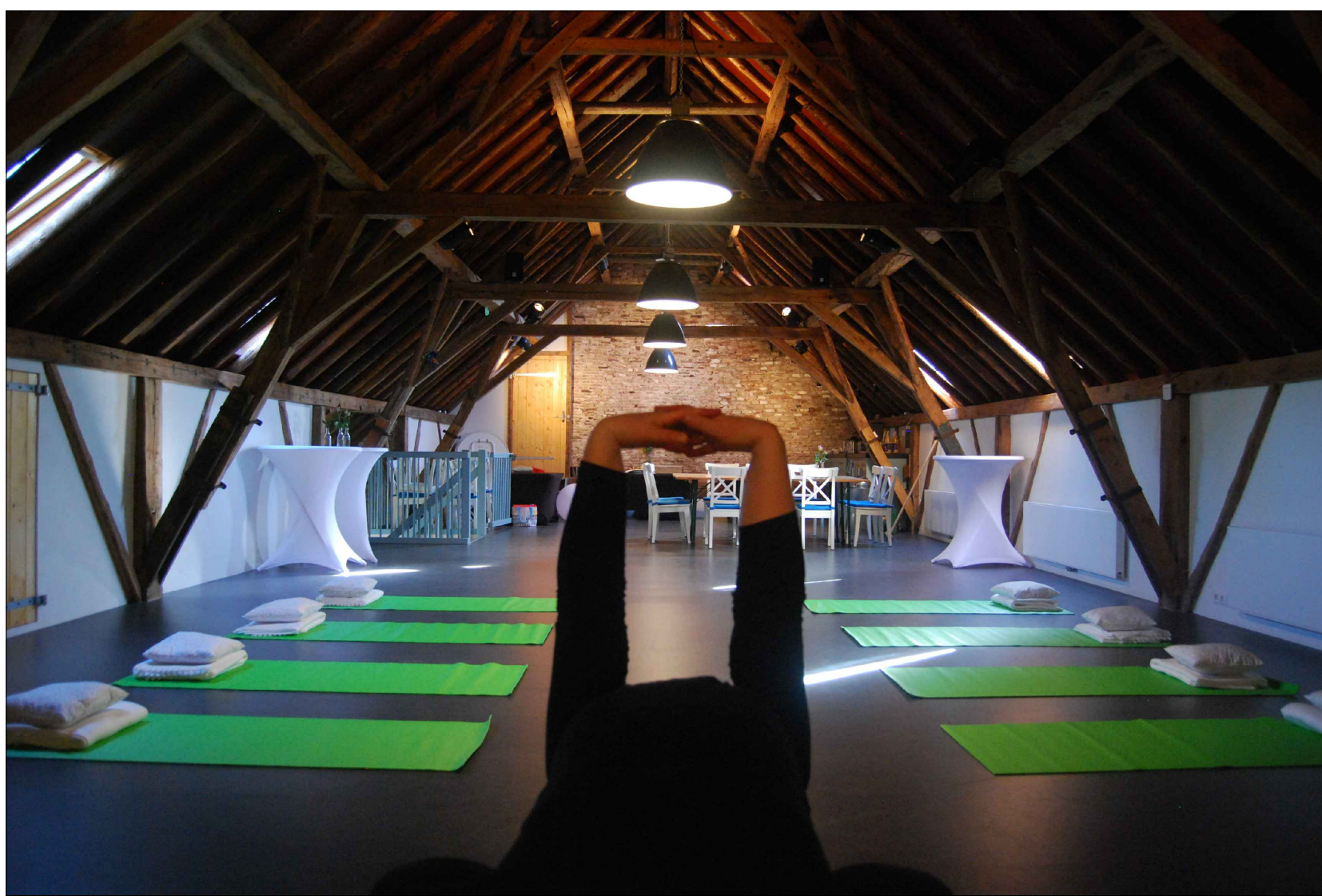
project:	herbestemming Vestersbos Stationsstraat / Vestersbos	getekend: MW	formaat: A0
gewijzigd:	05-02-2018	schaal: 1:100	
A:	E:	fase: SO	
onderwerp:	VLEKKENPLAN BEGANE GROND	B: F: projectnr.: 20171124Vz	
C: G:		D: H:	SO-02
opdrachtg.:			
Deze tekening is eigendom van Architectenbureau Michael Willemsen en mag zonder haar toestemming niet worden gekopieerd, vermenigvuldigd of aan derden ter inzage worden gegeven. De La Reijstraat 1-2 6814AD Arnhem t: 0651150972 e: architectenbureau@outlook.com			
			



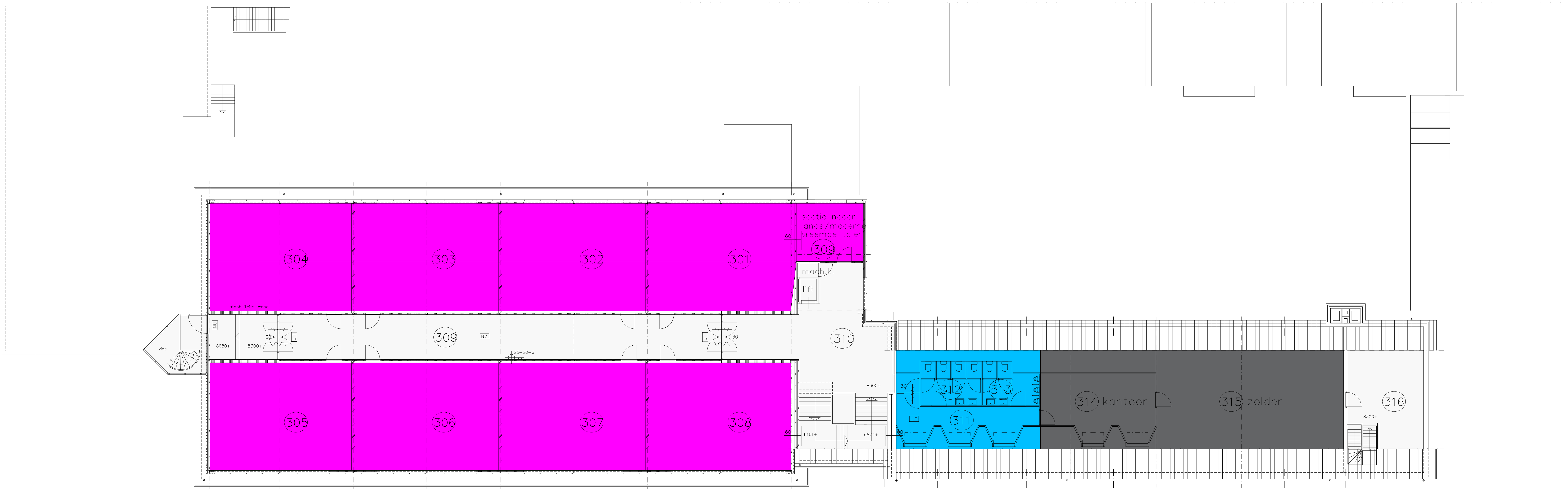
EERSTE VERDIEPING

LEGENDA EERSTE VERDIEPING		
ATELIERS / MAAKINDUSTRIE - 0m2	AULA / RESTAURANT - 0m2	ALGEMEEN / OVERIG - 30m2
KANTOREN - 0m2	BINNENTUIN - 0m2	GANG - 260m2
SANITAIR - 30m2	SPORTRUIMTE / KERK - 0m2	APPARTEMENTEN - 690m2

project:	herbestemming Vestersbos Stationsstraat / Vestersbos	getekend: MW	formaat: A0
gewijzigd:	05-02-2018	schaal: 1:100	
A:	E:	fase: SO	
onderwerp:	VLEKKENPLAN EERSTE VERDIEPING	B:	F:
		C:	G:
		D:	H:
opdrachtg.:			
Deze tekening is eigendom van Architectenbureau Michael Willemsen en mag zonder haar toestemming niet worden gekopieerd, vermenigvuldigd of aan derden ter inzage worden gegeven. De La Reijstraat 1-2 6814AD Arnhem t: 0651150972 e: architectenbureau@outlook.com			
ARCHITECTENBUREAU MICHAEL WILLEMSEN			



BEZINNINGSZOLDER



TWEEDE VERDIEPING

LEGENDA EERSTE VERDIEPING

- ATELIERS / MAAKINDUSTRIE - 0m2
- AULA / RESTAURANT - 0m2
- ALGEMEEN / OVERIG - 30m2
- KANTOREN - 0m2
- BINNENTUIN - 0m2
- GANG - 260m2
- SANITAIR - 30m2
- SPORTRUIMTE / KERK - 0m2
- APPARTEMENTEN - 690m2

project: herbestemming Vestersbos Stationsstraat / Vestersbos

getekend: MW

formaat: A0

gewijzigd: 05-02-2018

schaal: 1:100

onderwerp: VLEKKENPLAN TWEDE VERDIEPING

B: F: projectnr.: 20171124Vz

C: G: SO-04

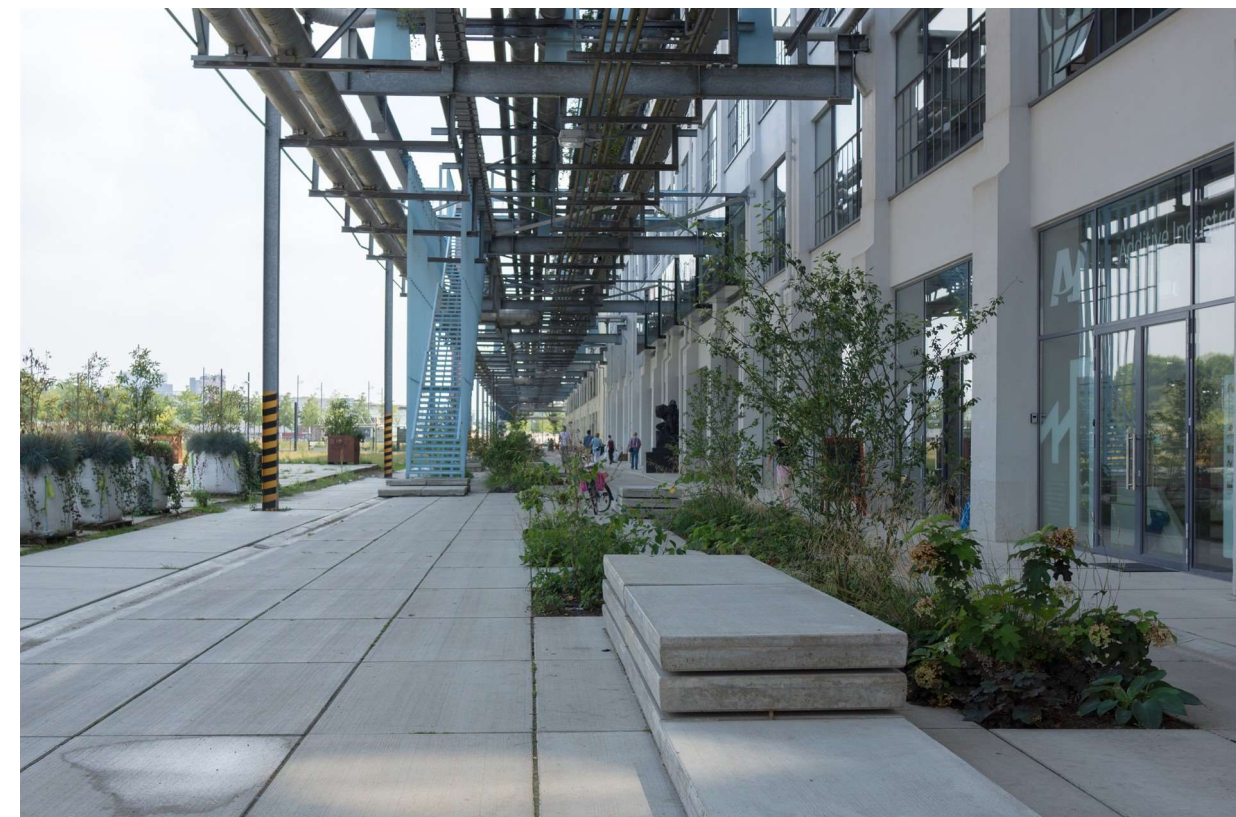
D: H:

opdrachtg.:

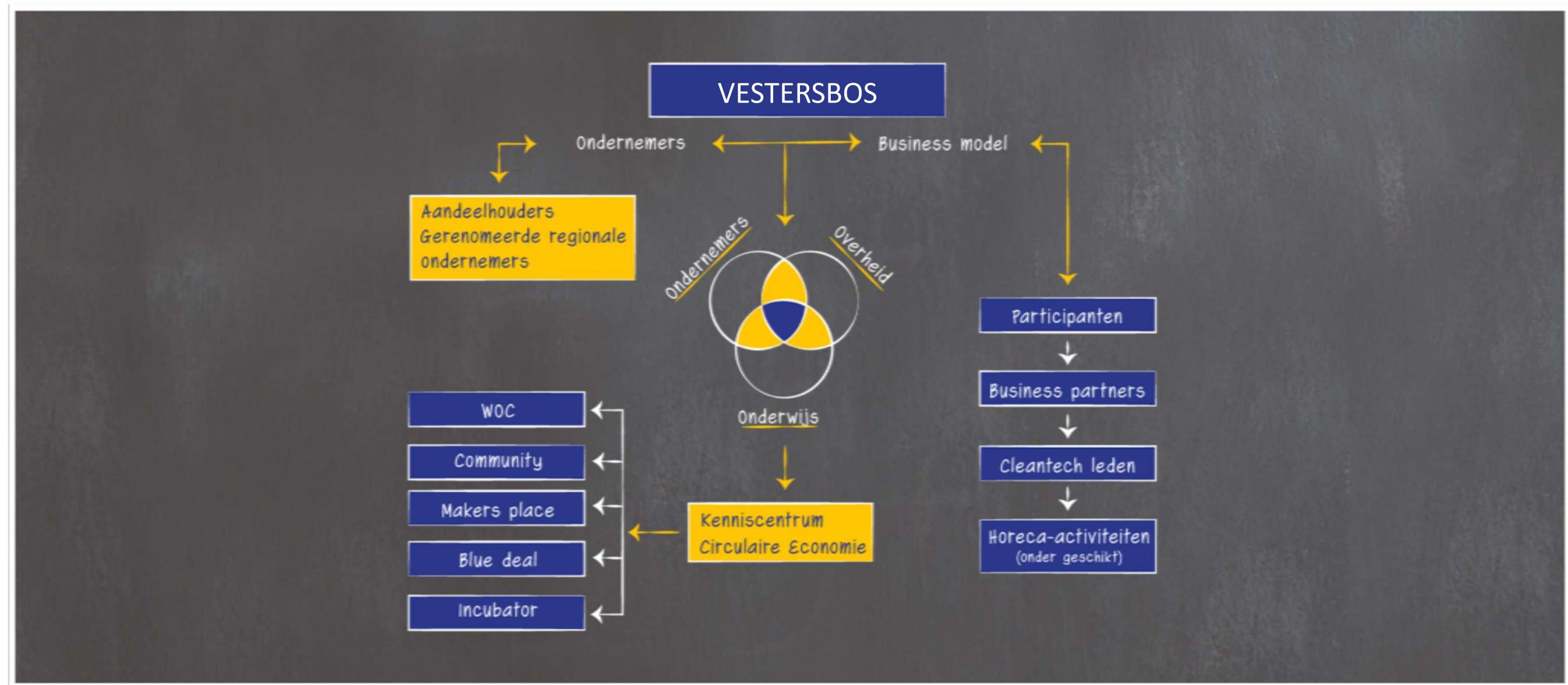
Deze tekening is eigendom van Architectenbureau Michael Willemsen en mag zonder haar toestemming niet worden gekopieerd, vernoemd of anderszins openbaar gemaakt. De La Reijstraat 1-2 6814AD Arnhem t: 0651150972 e: architectenbureau@outlook.com

ARCHITECTENBUREAU MICHAEL WILLEMSSEN

6. HERGEBRUIK VAN BESTAAND(LEEGSTAAND) VASTGOED



7. ORGANISATIE STRUCTUUR



8. INVESTERING / EXPLOITATIE, FINANCIËLE HAALBAARHEID

Investing:

Verwerving opstallen, asbest vrijmaken, sloopkosten etc.	150.000
Adviseurs, zoals architect, EPA-deskundige, constructeur, etc.	350.000
Bouwkosten (totale re-styling) , inclusief installaties en inrichting	3.950.000
Bijkomende kosten, zoals lege,s , aansluitkosten	200.000
Rente/promotie kosten	170.000

Totale stichtingskosten exclusief b.t.w.	€ 4.820.000
--	-------------

Exploitatie:

De Huurwaarde is op 2 methoden bekeken

- 1) bedrijfseconomisch: 15 % van de omzet
- 2) dekkingswaarde: 35% van de BER (bruto exploitatie resultaat)

Er is rekening gehouden met aanloop verliezen en gebaseerd op de omzet in het 3^e jaar

9. VERDUURZAMING

We gaan het huidige energie label ..., verbeteren minimaal label A+.

Uiteraard gaan we van het aardgas los, All Electric.

Na een gedegen Energie Prestatie Advies gaan we gebruik maken van de EIA (energie investering aftrek)

De verduurzaming zal bestaan uit:

- het isoleren van de schil, dak+ wand + vloer + gevelopeningen
- kierdichting optimaliseren
- installeren van PV-panelen (eerste raming 750 panelen = 225.000 KWh)
- zonneboilers voor tapwater
- lucht water warmte pompen , voor koeling en verwarming
- pcm voorzetwanden voor afgifte
- ventilatie met warmte terugwinning
- alle verlichting LED armaturen
- laadpalen voor fiets/scooter/auto , deel autoprogramma.



10. REALISATIE

Na de eerste pitch, beslissing college met voorwaarden.	2 maanden
Uitwerking en overeenstemming aankoop.	2 maanden
Engineering projectplan, omgeving/exterieur/interieur.	3 maanden
Vergunningen en subsidie traject.	2 maanden
Re-styling en verduurzaming	8 maanden
In gebruik name project	medio 2019

11. SAMENVATTING “WAAROM VESTERSBOS ZEVENAAR”

- 1 Cultuurhistorie, energieneutraal hergebruik van cultuurhistorisch erfgoed
- 2 Jeugd behouden voor Zevenaar
- 3 Versterking lokale economie
- 4 Social return, start-ups fondsvorming
- 5 Positioneren en profileren van Zevenaar



Bedankt voor uw tijd

Vragen ?