



Kansen voor herbestemming van de Terpstraschool te Nieuw-Loosdrecht

Onderzoek naar de haalbaarheid van mogelijkheden voor herbestemming.

Mogelijk gemaakt door financiële bijdragen van de Gemeente Wijdmeren en de Provincie Noord-Holland.

Inhoud

Algemene gegevens 3

Algemene gegevens 3

Het onderzoek 5

1 Cultuurhistorische waarden 7

1.1 Inleiding 7

1.2 Ontstaansgeschiedenis 7

1.3 Bouwhistorie 7

1.4 Aanwezige waarden 8

1.5 Afweging en advies t.a.v de bouwhistorische waarde 10

2 Ontwikkelpotentie 11

2.1 Inleiding 11

2.2 Ruimtelijke- en beleidsanalyse 11

2.3 Marktanalyse 12

2.4 Conclusies ontwikkelingpotentie 12

3 Schetsontwerp 14

3.1 Inleiding 14

3.2 Model 1: Bedrijfsruimte in bestaand gebouw 14

3.3 Model 2: Wonen: start-appartementen 16

3.4 Model 3: Wonen: vrije sector 18

4 Financiële doorrekening 19

4.1 Inleiding 19

4.2 Model 1: Kantoorunits in bestaand gebouw 20

4.3 Model 2: Starterwoningen met nieuwbouw 21

4.4 Model 3: Vrije sector met nieuwbouw 22

4.5 Afwegingen en conclusie 23

5 Duurzaamheid 24

6 Conclusies en aanbevelingen 25

Colofon 26

Bijlagen 27

Bijlage 1 - Bouwhistorische verkenning 27

Bijlage 2 - Marktanalyse 27

Bijlage 3 - Bouwkundige opname 27

Bijlage 4 - Begroting 3 modellen 27

Bijlage 5 - HBA management samenvatting 3 modellen 27

Bijlage 6 - Duurzaamheidscan 27

Algemene gegevens

Algemene gegevens

Adres:	Nieuwe Loosdrechtsedijk 65 1231 KM Loosdrecht
Gemeente:	Wijdmeren
Monument:	Gemeentelijk monument sinds 2010
Complex:	n.v.t.
Functie:	school
Bouwperiode:	1931
Stijl:	Geïnspireerd op de Amsterdamse School
Architect:	H. Gassenaar
Redengevende omschrijving:	De Terpstraschool is van belang vanwege de sociaal-culturele ontwikkeling van Loosdrecht. De Gereformeerde school toont de historische oorsprong van het huidige onderwijssysteem. Daarnaast is het ontwerp van de Utrechtse architect Gassenaar, met simpele maar krachtige vormen, een karakteristiek voorbeeld van de toen in zwang zijnde stijlopvattingen. De karakteristieke paraboolvormige ingangspartij en de tegeltableaus in het interieur vergroten de monumentale waarden van het pand.

De Terpstraschool ligt iets terug van de Nieuwe Loosdrechtsedijk, dit is één van de belangrijkste straten in het dorp. Het gebouw volgt niet de rooilijn van de weg, maar ligt hier iets vanaf. Het perceel heeft een L-vorm. De nieuwbouw bevindt zich aan de korte zijde van de L.





Nieuw Loosdrecht - Mr. Terpstraschool.

Het onderzoek

Achtergrond

De Terpstraschool aan de Nieuw Loosdrechtsedijk 65 is in 1931 als gereformeerde lagere school in opdracht van de Vereniging voor gereformeerd schoolonderwijs gebouwd. De keuze voor de bouw van de school houdt verband met de uitbreiding van Nieuw-Loosdrecht en de veranderde eisen die aan onderwijsgebouwen werden gesteld. De Terpstraschool droeg vroeger de naam 'School met den Bijbel' en was een gereformeerde school. De dorpsschool sluit in zijn vormgeving aan bij de architectuurstromingen uit die tijd en vertoont elementen van de Amsterdamse School en 'jaren-30' architectuur. Kenmerkend zijn de krachtige vormen, het verticale karakter en de hoge kap. De school is aangewezen als gemeentelijk monument. Het schoolplein en de latere aanbouwen vallen buiten deze bescherming.

Tegenwoordig doet het gebouw dienst als lagere school voor protestants-christelijk basisonderwijs (onderdeel van Stichting Proceon). Het pand is in 2010 aangewezen als gemeentelijk monument.

Deze school zal samen een school op een locatie elders worden samengevoegd in een nieuw schoolgebouw. Daarmee komt de school in 2017 leeg te staan en zal er een nieuwe bestemming voor het monumentale pand, dat naar ontwerp van de Utrechtse architect Gassenaar is gebouwd, moeten worden gezocht.

Doel en reikwijdte van het onderzoek

Het doel van het onderzoek is om tot een passende herbestemming van het schoolgebouw te komen, waarbij de monumentale waarde van het gebouw zo min mogelijk worden aangetast. In het onderzoek zijn drie mogelijke bestemmingen verder uitgewerkt en de kosten en baten op een rijtje gezet.

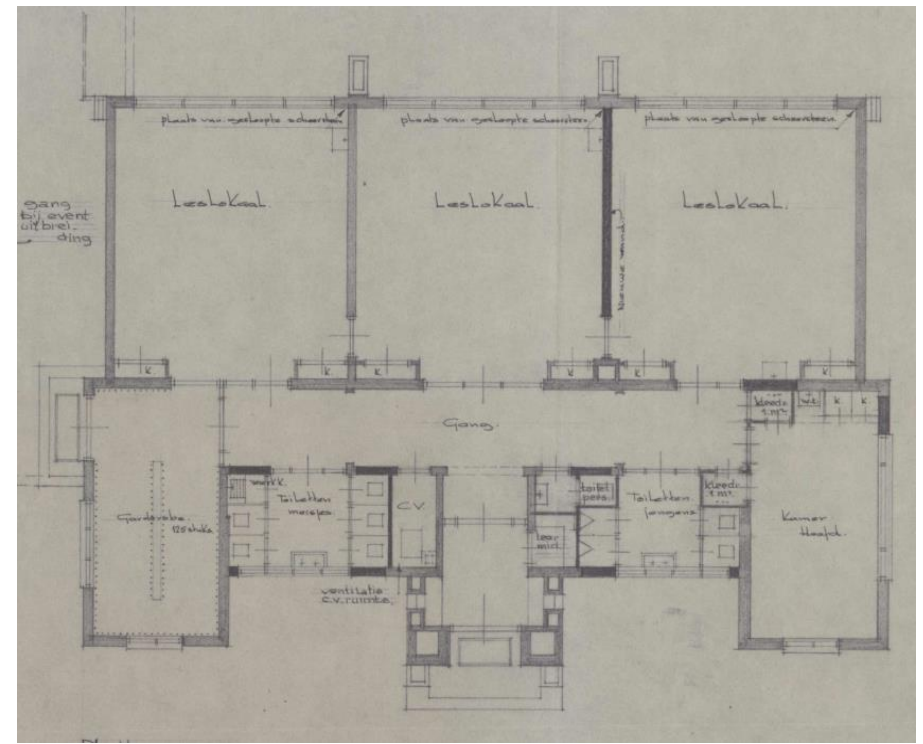
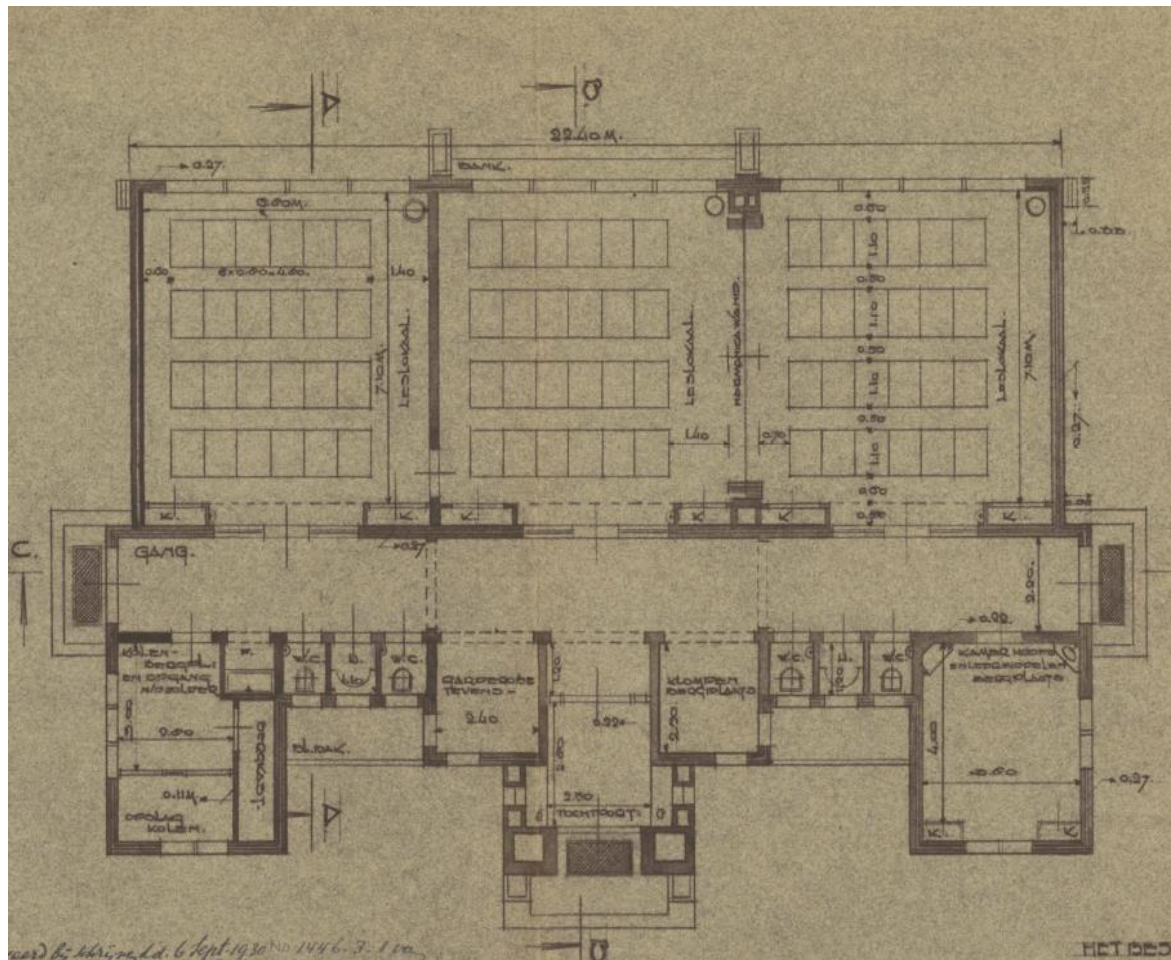
Opzet en leeswijzer

Uitgangspunt voor het onderzoek naar de herbestemmingsmogelijkheden is het gegeven dat de school is aangewezen als gemeentelijk monument. Om de haalbaarheid van herbestemmingsmogelijkheden goed te kunnen onderzoeken heeft Hylkema Erfgoed de volgende deelonderzoeken laten uitvoeren:

1. Cultuur/bouwhistorie: op basis van een waardestelling onderzoek van een monument wordt de transformatieruimte van een herbestemming in beeld gebracht;

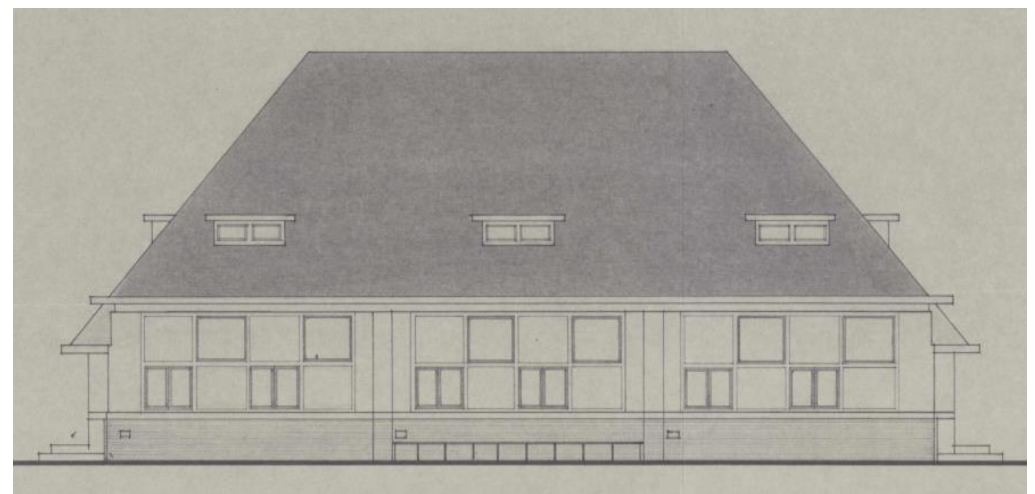
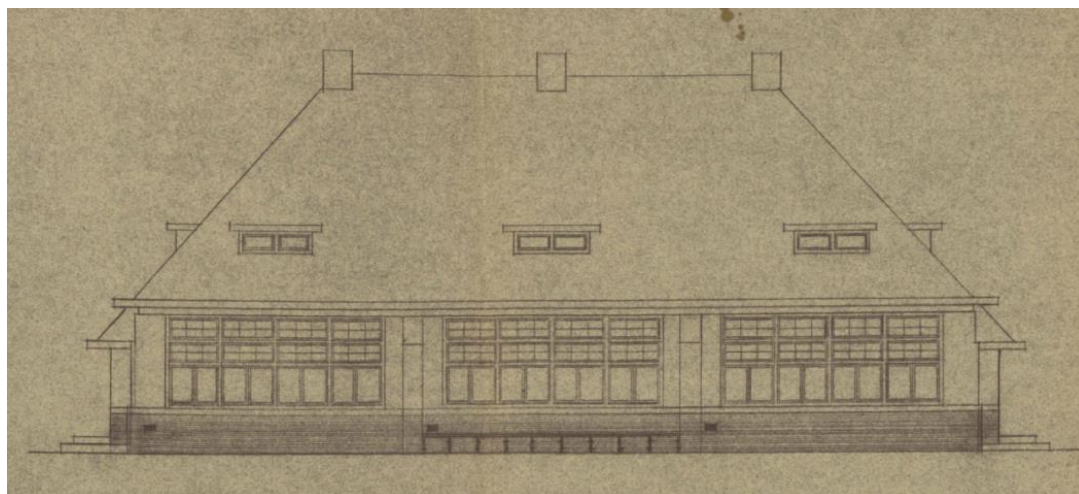
2. Ontwikkelingspotentie: hierin worden de mogelijkheden voor de school verder onderzocht. Er wordt hierbij gekeken naar:
 - a. Beleid en ruimtelijke aspecten: uitgangspunten van het beleid van de overheid worden meegenomen als kaderstelling voor mogelijkheden net als de regelgeving vanuit het bestemmingsplan;
 - b. Marktanalyse: aan de hand van gesprekken met onder andere de gemeente worden kansrijke bestemmingsopties in beeld gebracht.
 - c. Technische condities: op basis van cascoherstelkosten ten behoeve van het monument wordt berekend wat de basiskosten zijn van herstel van het monument.
3. Aan de hand van de resultaten uit de voorgaande onderzoeken zijn drie schetsplannen gemaakt. Hierin wordt weergegeven wat er ruimtelijk mogelijk is binnen de kaders van de monumentwaarde en de ontwikkelingspotentie.
4. De drie schetsplannen zijn financieel doorgerekend. Deze financiële berekening bestaat uit twee onderdelen:
 - a. De kosten van het inbouwpakket
 - b. De eventuele opbrengsten
5. Er is nog een vijfde hoofdstuk toegevoegd waarin de optie voor het nemen van maatregelen op het gebied van duurzaamheid nader wordt geanalyseerd.

Het gehele rapport wordt afgesloten met een conclusie en advies. De verschillende deelrapporten zijn in een aparte bijlage opgenomen.



Links: Plattegrond en achtergevel op de ontwerptekeningen uit 1930.

Rechts: Plattegrond en achtergevel op de tekening uit 1965. Te zien is dat er zowel aan het interieur als aan de gevel enkele ingrijpende wijzigingen worden uitgevoerd.



1 Cultuurhistorische waarden

1.1 Inleiding

Elk herbestemmingsonderzoek beginnen wij met een bouwhistorisch onderzoek omdat het gebouw als uitgangspunt dient voor verdere ontwikkelingen. De belangrijkste onderdelen van dit onderzoek worden hieronder beschreven. De volledige versie van het rapport is in bijlage 1 te vinden.

1.2 Ontstaansgeschiedenis

In 1981 kreeg Nieuw-Loosdrecht, een dorp langs de ontginningsas van de Loosdrechtsedijk, een 'School met den Bijbel'. Eerst met één klaslokaal en tien jaar later kwam er een tweede lokaal. In het begin van de twintigste eeuw werden de eisen die vanuit het rijk aan schoolgebouwen werden gesteld strenger. Een schoolgebouw moest voldoende licht- en luchttoetreding hebben. Men vond dat essentieel voor een gezond leerklimaat. Het gevolg was dat de inspecteur van de Volksgezondheid de school in 1926 ongeschikt verklaarde voor het geven van onderwijs. Doordat de gemeente en het schoolbestuur lijnrecht tegenover elkaar stonden duurde het tot 1931 voor men met de bouw van de nieuwe school kon beginnen. De oude school bleef nog enige tijd in gebruik als gymnastieklokaal.

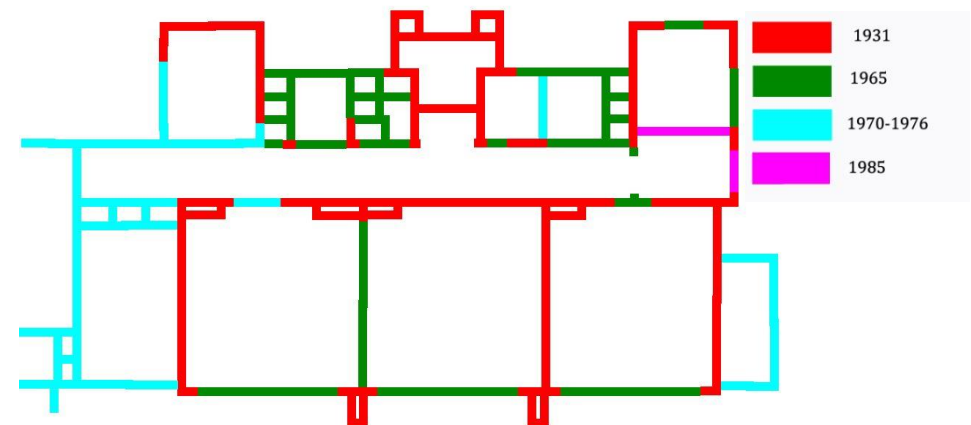
1.3 Bouwhistorie

Het nieuwe gebouw werd schuin tegenover de oude school gerealiseerd. Het nieuwe gebouw omvatte drie lokalen en werd ontworpen door de Utrechtse architect H. Gassenaar. Kenmerkend voor de school zijn de krachtige plastische vormen van met name de grote kap en de ingangspartij. De school werd vernoemd

naar Mr. Jan Terpstra, die in de periode 1929-1933 minister was van Onderwijs en secretaris was van de schoolraad voor de Scholen met de Bijbel.

De school onderging verschillende verbouwingen. In 1965 werden de vensters gemoderniseerd zodat de school meer licht binnen zou krijgen. In de jaren '70 werd de wijk Hallinckveld gebouwd, de school werd derhalve met vier lokalen, gymnastiekzaal en een lerarenkamer vergroot. In 1985 werd de school uitgebreid met een gemeenschapsruimte met handenarbeidruimte en een 8^e lokaal werd nog later toegevoegd.

De bouwgeschiedenis wordt samengevat in onderstaande dateringsplattegrond. Hierbij moet opgemerkt worden dat in het geval van het hoofdgebouw, de datering vaak betrekking heeft op de gewijzigde vensters, het omliggende metselwerk is wel ouder.



1.4 Aanwezige waarden

Er zijn twee typen waarderingen, de externe en de interne waardering. Bij de externe waardering wordt gekeken naar de monumentwaarde van het object in relatie met andere gebouwen in de gemeente (omdat het een gemeentelijk monument is). Het gaat er dus om waarom het gebouw is aangewezen als monument. Bij de interne waardering wordt onderzocht in welke onderdelen van het monument deze monumentwaarde is terug te vinden. De interne monumentwaarde wordt samengevat in tekst en een waarderingsplattegrond.

Externe monumentwaarde

	+	++	+++
1. Cultuurhistorische waarde			x
2. Architectonische waarde		x	
3. Ensemblewaarde		x	
4. Gaafheid/herkenbaarheid	x		
5. Zeldzaamheid		x	

- 1) De cultuurhistorische waarde is te danken aan het belang van het object als bijzondere uitdrukking van (een) culturele, sociaal-economische en/of geestelijke ontwikkeling. Het is een voorbeeld van een dorpschool uit de tijd van de onderwijsvernieuwing.
- 2) De school heeft een positief belang voor de geschiedenis van de architectuur en/of bouwtechniek en de hoogwaardige esthetische kwaliteit van het ontwerp.

- 3) De ensemblewaarde is gemiddeld positief. De betekenis van de school als essentieel onderdeel van een groter geheel, dat cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig van belang is, is hoog. Dit komt vooral door zijn ligging aan de Nieuwe Loosdrechtsedijk en het duidelijk herkenbare schoolplein. De bijzondere betekenis wegens de wijze van verkaveling/inrichting/voorzieningen is gering. De betekenis van de school voor het aanzien van Nieuw Loosdrecht is wel positief.
- 4) De architectonische gaafheid van het exterieur/interieur is gering. Dit komt mede door de wijziging van de klaslokaalvensters, de wijziging van de bouwdelen tussen uitbouw en middenentree, de wijzigingen van de uitbouwen, het ontbreken van de schoorstenen en dakkapellen (achterzijde) en de uitbreiding van de school. De school heeft wel een positieve waarde vanwege het belang van de school in relatie met de structurele en/of visuele gaafheid van de omgeving.
- 5) Qua zeldzaamheid heeft de school een positieve score. Binnen de gemeente heeft de school een positief belang wegens de architectuurhistorische, bouwtechnische, topologische en functionele zeldzaamheid.

Interne monumentwaarde

Exterieur

Bouwmassa

De bouwmassa heeft een hoge monumentwaarde. De bouwmassa is bepalend in het ontwerp van de architect. Kenmerkend is de simpele krachtige vorm met een hoge, relatief gesloten kap. De nadruk ligt op de horizontale elementen zoals de kap en de lage onderbouw. De entree doorbreekt dit door de topgevels en deparaboolvormige entree.

Gevels

De gevels hebben een hoge monumentwaarde omdat deze net als de bouwmassa bijdragen aan de herkenbaarheid en architectonische vormgeving. De grote klaslokaalvensters aan de achterzijde laten duidelijk zien dat het om een schoolgebouw gaat. Deze vensters zijn echter gewijzigd en hebben derhalve geen hoge, maar een positieve waarde. Het grote venster heeft een positieve waarde, de latere invulling heeft een indifferente waarde. De duidelijk aanwezige entree aan de voorzijde laat, net als de klaslokaalvensters, duidelijk zien dat het hier om een schoolgebouw gaat en heeft een hoge monumentwaarde.

Latere wijzigingen aan de gevels hebben een indifferente waarde. Ze hebben over het algemeen geen storend effect op de monumentwaarde omdat ze in dezelfde stijl als de oorspronkelijke onderdelen zijn uitgevoerd. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de gewijzigde vensters van de twee kleinere aanbouwen aan de voorzijde en de gewijzigde entree in de zijgevel.

De uitgebouwde toiletten hebben een positieve monumentwaarde, omdat hierbij gebruik is gemaakt van het bestaande metselwerk van de bloembakken. De vensters zijn wel van latere datum. Deze hebben een indifferente waarde.

Constructie

De kapconstructie heeft een positieve monumentwaarde omdat deze uit de bouwperiode komt en bijdraagt aan de bouwmassa. Het materiaal en de constructiemethode zijn echter niet dermate bijzonder om een hoge monumentwaarde aan de kap te geven.

Interieur

De herkenbaarheid van de school met portaal, gang en klaslokalen heeft een hoge monumentwaarde.

Interieurelementen met een hoge monumentwaarde:

- De tegellambrisering en tegeltaleaus in het portaal bij de entree.

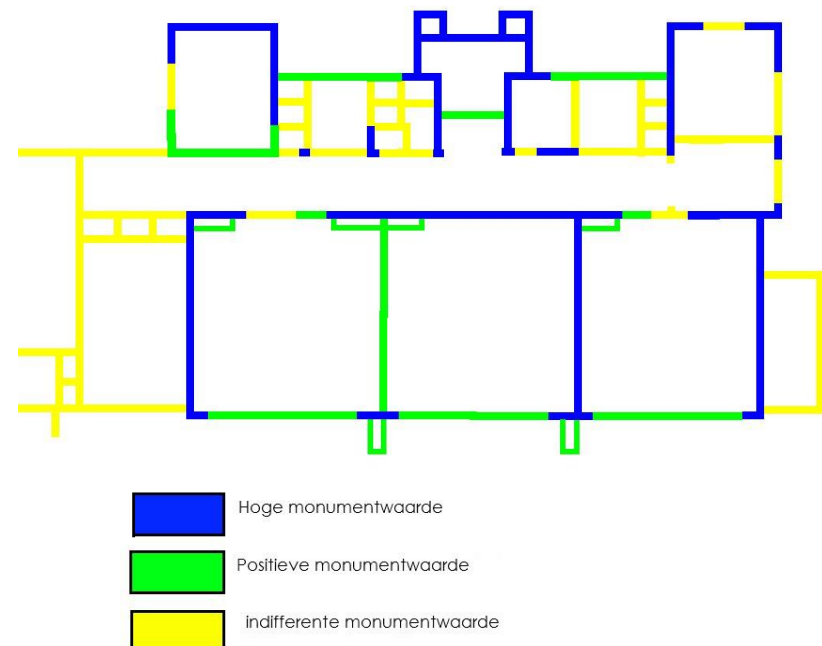
Interieurelementen met een positieve monumentwaarde:

- De nog aanwezige inbouwkasten in de lokalen. Het gaat hierbij om oorspronkelijke elementen die, met de roedeverdeling van de ruiten, naar ontwerp van de architect zijn gemaakt.
- De hoge 'lambriserings' lat die rondom in het lokaal loopt, ter hoogte van de bovenzijde van de deur. Deze is kenmerkend voor deze periode en werd veelvuldig toegepast in klaslokalen.
- De vloertegels in de gang. Deze zijn mogelijk oorspronkelijk al lopen ze ook door in de overgang naar de vleugel uit 1970. Mogelijk had men nog enkele oorspronkelijke vloertegels bewaard en hier toegepast. Qua vorm en kleur sluiten de tegels aan bij de tegels uit de bouwperiode.
- De klasdeuren hebben een licht positieve waarde. De deuren zijn wel aangepast. Oorspronkelijk had het glas een roedeverdeling. De oorspronkelijke opzet van een deur met twee zijlichten is alleen nog aanwezig bij het middelste lokaal. De andere lokalen en twee uitbouwen hebben nog wel hun oorspronkelijke deuren. Deze deuren zijn alleen aan de onderzijde voorzien van een opdekplaat.

Interieurelementen met een indifferente monumentwaarde:

- Alle niet oorspronkelijke elementen zoals de wastafels en tegelwerk in de lokalen, de latere vloer- wand- en plafondafwerkingen, de later geplaatste deuren en niet oorspronkelijke vensterbanken.

De monumentwaarde wordt samengevat in de onderstaande waarderingsplattegrond. De plafonds hebben een indifferente monumentwaarde.



1.5 Afweging en advies t.a.v de bouwhistorische waarde

De monumentale waarde van de school wordt mede bepaald door de herkenbaarheid en de architectonische verschijningsvorm. Bij herbestemming van het gebouw is het daarom belangrijk om die elementen te behouden die bepalend zijn voor het gebouw.

De hoofdvorm dient (vooral vanaf de straatzijde) zoveel mogelijk intact te blijven. Kenmerkend voor deze hoofdvorm zijn de grote overstekende kap en het horizontale karakter van de onderbouw, waarbij de nadruk ligt op het entreeportaal. Het dakvlak dient aan de voorzijde bij voorkeur gesloten te blijven. Eventuele nieuwe raamopeningen (bij voorkeur aan de achterzijde of rechterzijde) dienen óf in dezelfde architectuurstijl uitgevoerd te worden, dus een horizontaal karakter te hebben, óf een duidelijk nieuwe toevoeging te zijn uit deze tijd.

De hoofdropzet van de school (gang met drie lokalen) dient behouden en zoveel mogelijk beleefbaar te blijven. Oorspronkelijk waren twee lokalen middels een harmonicawand met elkaar verbonden, eventueel kan dit teruggebracht worden.

Interieurelementen, kenmerkend voor deze tijd, functie en vormgeving dienen behouden te blijven. Hierbij moet gedacht worden aan de tegellambrisering in het portaal en de inbouwkasten in de lokalen.

De nieuwbouw heeft geen monumentale waarde en kan vervangen worden. Het schoolplein aan de voorzijde draagt bij aan de herkenbaarheid van de school. De inrichting van het plein is echter niet oorspronkelijk. Op een oude foto is te zien dat het plein een symmetrisch karakter had met een recht pad naar de entree.



2 Ontwikkelpotentie

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk analyseert welke toekomstige functies in de Terpstraschool passend en kansrijk zijn. Daarbij wordt aandacht geschonken aan verschillende aspecten die van invloed zijn op de ontwikkelingspotentie van de locatie. Deze worden verkend in de volgende deelanalyses:

- Ruimtelijke- en beleidsanalyse.
- Analyse van de technische kansen en beperkingen
- Markt- en actorenonderzoek.

De analyses resulteren in enkele mogelijke nieuwe bestemmingen, die gezien kunnen worden als passend en kansrijk. Deze worden in het volgende hoofdstuk verder uitgewerkt.

2.2 Ruimtelijke- en beleidsanalyse

Inleiding

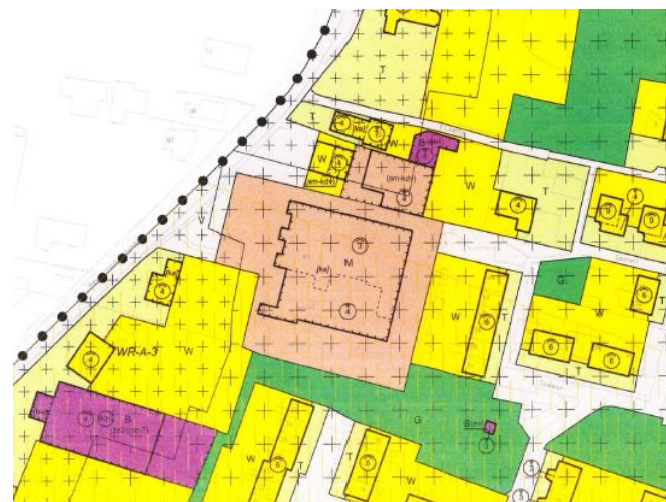
In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende planologische- en andere beleidsdoelstellingen van de zijde van de gemeente en de provincie.

Bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan heeft de Terpstraschool de bestemming “maatschappelijk”. Hieronder vallen de functies maatschappelijke voorzieningen inclusief de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

Het bebouwingsblok heeft een maximale goothoogte van 3 meter (tpv het monument en het achterliggende schoolplein) en een maximale nokhoogte van 4 meter (tpv de uitbreiding). Er geldt geen maximum bouwpercentage van het bouwvlak, dat betekent dat het bouwvlak 100% bebouwd mag worden.

Het bouwblok heeft de aanduiding “karakteristiek”, dat betekent dat dakkapellen en dakopbouwen aan de voorzijde van het hoofdgebouw niet zijn toegestaan.



Uitsnede uit het bestemmingsplan.

Beleids- en visiedocumenten

Het speerpunt van het gemeentelijk beleid is het versterken van de toeristisch-recreatieve positie van Wijdmeren in het Groene Hart. Dit beleidsuitgangspunt is mede bepaald door de beperkingen die door het rijks- en provinciaal beleid zijn opgelegd.

Aan de beleidsvisie - om de positie als toeristisch-recreatieve trekpleister te versterken – liggen een aantal ontwikkelingen ten grondslag. Één daarvan is een restrictieve beleid dat een bedreiging vormt (beperking woningbouw en bedrijvigheid), maar ook kansen en uitdagingen biedt (stedelijke vernieuwing en ontwikkeling recreatie en toerisme).

De drie belangrijke thema's in de woonvisie 2016-2020 van de gemeente Wijdmeren zijn:

1. Leefbare, kleine kernen
2. Diverse woningvoorraad met kwaliteit
3. Strategische inzet van nieuwbouw

Wijdmeren wil de komende jaren stevig inzetten op verjonging van de kleine kernen door het vasthouden en aantrekken van jongeren, zodat een evenwichtige bevolkingssamenstelling gewaarborgd blijft.

Volgens de woningvisie van de gemeente is er momenteel een mis-match tussen vraag en aanbod. In de toekomst verwacht de gemeente te maken te krijgen met een verouderende bevolking en steeds meer één- en tweepersoonshuishoudens. De woningvoorraad in de gemeente is momenteel eenzijdig samengesteld: 70% bestaat uit koopeengezinswoningen van 200.000 tot 300.000 euro. Er is een overschot aan dat type woning. De grootste behoefte bevindt zich echter aan de onderkant van de woningmarkt: goedkope koopwoningen en huurappartementen. Bij woningtoevoeging wil de gemeente niet meer van hetzelfde toevoegen, maar juist zo veel mogelijk de segmenten, die de woningvoorraad meer divers en toekomstbestendig maken.

2.3 Marktanalyse

Kansrijke eindgebruikers

Een groot deel van Nieuw-Loosdrecht bestaat uit eengezinswoningen. Uit de woonvisie van de gemeente Wijdmeren blijkt de volgende doelstelling voor woningvoorraad: meer variatie, duurzamer en levensloopbestendiger. Concreet houdt dit in meer kleinere, betaalbare en gestapelde woningen, meer groene energielabels (label B en hoger) en aanpassen van de woningvoorraad voor de ouder wordende bevolking.¹ Er is met name behoefte aan woningen voor jongeren, ouderen en alleenstaanden.

In de regio Gooi- en vechtstreek heeft het NVM geconstateerd dat de gemiddelde huizenprijs ten opzichte van het tweede kwartaal met 13 % zijn gestegen. De vraagprijs van woningen liggen op dit moment tussen de € 3.000,- en € 3.500,- per m2. De onlangs verkochte woningen hebben een woonoppervlak van 90 tot 160 m2. Het aanbod van woningen kleiner dan 100 m2 woonoppervlak is in de directe omgeving beperkt.

Wij achten zowel starterswoningen als zorgwoningen op deze locatie kansrijk. Er zijn in de directe omgeving diverse basisvoorzieningen, waaronder een supermarkt en diverse winkels, basisschool en een kinderdagverblijf. Daarnaast zijn er twee zorginstellingen in de directe omgeving waarmee een samenwerking kan worden aangegaan om eventuele zorgbehoefte in te vullen.

¹ Betaalbare woningen = huur tot 710 euro, koop tot 180.000 euro (prijspeil 2016). Voor ouderen geldt dat ook middeldure huur mogelijk is.

Daarnaast achten we ook woningen vanaf 90 tot 140 m2 woonoppervlak als kansrijk voor de locatie met als voorwaarde deze voldoende privéruimte direct aan de woning tot hun beschikking hebben. Woningen in het hogere segment voorzien wij alleen in het bestaande schoolgebouw en niet aan de achterzijde vanwege het ingesloten karakter en het uitzicht op bestaande bebouwing.

Uit gesprekken met de gemeente bleek dat men niet alleen voorstander is van kleine woningen, maar dat een kantoor of diverse kleine kantoorunits voor deze locatie ook gewenst zou zijn. In de omgeving van de locatie van de Terpstraschool in Nieuw-Loosdrecht is het aanbod aan kantoren en bedrijfsruimte zeer beperkt en van matig tot slechte kwaliteit. Na een rondgang bij diverse makelaars is bevestigd echter dat er voor kantoren of bedrijfsruimten op dit moment rondom deze locatie een beperkte marktbehoefte is. Wij achten de behoefte aan nieuwe kantoor- of bedrijfsruimten laag en we verwachten daarmee ook een laag huurprijsniveau tot maximaal € 115,- per vierkante meter per jaar indien er hoogwaardig verbouwd wordt.

De Terpstraschool is gelegen aan een belangrijke ontsluitingsweg. Een functie als kantoor, kinderdagverblijf (zoals het buurtpand), etc zou gezien de locatie geschikt kunnen zijn. Aan twee zijden grenst de school aan een woonwijk, waardoor een woonfunctie tot de mogelijkheden behoort.

2.4 Conclusies ontwikkelingpotentie

Gezien de locatie is wonen de meest voor de hand liggende functie voor het voormalige schoolgebouw. Tijdens gesprekken met de gemeente is aangegeven dat op de plek van de later aangebouwde lokalen nieuwbouw kan plaats vinden. De functie “wonen” wordt niet alleen ingegeven door de locatie, maar ook door de wens van de gemeente. Het kan hier gaan om één groot landhuis, maar ook om meerdere woningen, waarbij de voorkeur uitgaat naar woningtypen waar nu een tekort aan is.

Hoewel er een beperkte marktbehoefte is, is gezien de locatie een kantoorfunctie ook een mogelijkheid. Er kan hierbij worden gekozen voor één kantoor of verschillende kantoor units.



LEGENDA

B1	Bedrijfsruimte	18 m2
B2	Bedrijfsruimte	18 m2
B3	Bedrijfsruimte	25 m2
B4	Bedrijfsruimte	93 m2
B5	Bedrijfsruimte	122 m2
B6	Bedrijfsruimte	50 m2
B7	Bedrijfsruimte	53 m2
B8	Bedrijfsruimte	53 m2
B9	Bedrijfsruimte	67 m2
B10	Bedrijfsruimte	58 m2
B11	Bedrijfsruimte	58 m2
B12	Bedrijfsruimte	56 m2
B13	Bedrijfsruimte	140 m2
C1	Bergruimte	9 m2
C2	Bergruimte	1 m2
C3	Bergruimte	1 m2
C4	Bergruimte	11 m2
C5	Bergruimte	2 m2
C6	Bergruimte	7 m2
C7	Bergruimte	7 m2
F	Fietsenberging	
T	Techniek	6 m2
S1	Toiletruimte	
S2	Doucheruimte	
S3	Wasruimte	
P	20 Parkeerplaatsen	
	Verkeersruimte	
	Hagen	



0m 2m 4m 6m 8m 10m

ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

Schetsontwerp			
	Maatschappij	HYLKEMA CONSTRUCTIE	
	Adres	1411 LB Lelystad	
	Telefoon	0520-220.80.00	
	Fax	0520-220.80.01	
	Ontwerp	0555	
	Verkeersontwerp		
	Model		
	Model		

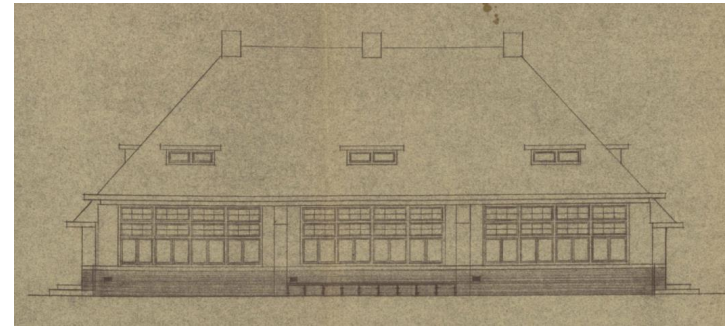
3 Schetsontwerp

3.1 Inleiding

Nu de cultuurhistorische waarde en de ontwikkelingspotentie in kaart is gebracht, is de volgende stap om de verschillende plannen in het gebouw in te passen. Er zijn in totaal drie schetsplannen gemaakt. De financiële doorrekening is opgenomen in hoofdstuk 4. Uitgangspunt van de 3 modellen is om de voorzijde van het monument intact te laten. Per model zijn een hoeveelheid parkeerplaatsen opgenomen, die gebaseerd zijn op de kerncijfers van CROW en parkeernormen van de gemeente Wijdereen.

3.2 Model 1: Bedrijfsruimte in bestaand gebouw

In dit model gaan we uit van inpassing van kantoor- of bedrijfsunits binnen het bestaande gebouw. Als we uitgaan van de bestaande structuur van lokalen en ruimtes dan kunnen er 13 kantoorunits gerealiseerd worden. Deze units variëren in grootte van 18 tot 140 m². De grote units kunnen ook in kleinere ruimtes opgedeeld worden. De verschillende kantoorruimten maken gebruik van een gemeenschappelijke gang en een viertal toiletblokken. Er zou ook voor gekozen kunnen worden om het gehele pand aan één tot vijf huurders te verhuren, dan heeft iedere huurder een eigen entree en kan een deel van de gang bij de verhuurde eenheid worden getrokken. Nadeel hiervan is wel dat de gang door tussenwanden wordt gescheiden en dat daardoor de beleefbaarheid van de gang, die juist een wezenlijk onderdeel van het monument is, verdwijnt. In het huidige ontwerp hebben de kantoren een BVO van 1.350 m² en een VVO van 811 m². Om op de zolder van het monument kantoorunits te realiseren worden er 3 dakkapellen aan de achterzijde en twee aan de zijkanten toegevoegd. Bij de oorspronkelijke school waren er dakkapellen op deze posities, echter kleiner van formaat. Omdat dit aan de achterzijde gebeurt waar al ingrepen aan het monument zijn gedaan, kunnen wij ons dat voorstellen. Parkeren kan aan de achterzijde van het terrein zodat het 'plein' aan de voorzijde behouden kan blijven en daarmee het zicht op de monumentale voorgevel. We gaan uit van een realisatie van 20 parkeerplaatsen.



Achtergevel toevoegen van dakkapellen en eventueel deuren.



0 m 2 m 4 m 6 m 8 m 10 m

ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

Schetsontwerp			
 RIJKSWATERSTAAT CONTOUR EN WERK	Projectnaam	W-10 (2020) 0000	W-10
	Projectlocatie	W-10 (2020) 0000	W-10
Werkzaamheden Verkenning / Voorbereiding / Uitvoering / Afsluiting	Werkzaamheden		0000
	Werkzaamheden		0000
Werkzaamheden Verkenning / Voorbereiding / Uitvoering / Afsluiting	Werkzaamheden		0000
	Werkzaamheden		0000

3.3 Model 2: Wonen: start-appartementen

In model 2. gaan we uit van alleen behoud van het bestaande monument. De later aangebouwde vleugel met lokalen wordt gesloopt, waardoor er ruimte ontstaat voor nieuwbouw. Het bestemmingsplan geeft aan dat op de positie van de gesloopte vleugel de maximum bouwhoogte 4 m is. Hier plaatsen we een nieuw blok met 7 2-kamer woningen van 52m². Tpv het voormalige plein is de maximum goothoogte 3m. Hier is ruimte voor een korter blok met 3 3-kamer woningen van 65 m². Deze woningen krijgen een kap waarin twee slaapkamers en een badkamer gerealiseerd kunnen worden. In het monument worden 6 appartementen gerealiseerd. Twee grote appartementen op de hoeken op de BG met een eigen entree, waar eventueel een 'bedrijfsruimte aan huis' aan de voorzijde gerealiseerd kan worden, en verder 4 kleine appartementen, die ontsloten worden via de hoofdentree aan de voorzijde.

De drie bouwblokken vormen een hofje. Het woongenot van het wonen aan het hofje wordt vergroot als de gemeenschappelijke binnentuin met mooie beplanting wordt aangelegd. De woningen hebben allemaal een kleine tuin en de drie appartementen in de kap van het monumentale deel hebben een inpandig dakterras.

Er zijn 21 parkeerplekken gerealiseerd op het achter- en voterrein,

In dit ontwerp wordt de karakteristieke gang opgedeeld, maar doordat de hoofdentree door vier appartementen wordt gebruikt is deze nog wel semi-openbaar.



3.4 Model 3: Wonen: vrije sector

Model 3 gaat ook uit van alleen behoud van het bestaande monument. In het monument worden drie ééngezinswoningen gerealiseerd, met een tuin aan de achterzijde. De zolder wordt met een inpandige trap bij de BG betrokken in de kap kunnen 3 slaapkamers gerealiseerd worden. Op het achterterrein zijn nu 9 nieuwbouw woningen getekend. Het gaat hier om tweelaags driekamer woningen. De woningen in het monument zijn ongeveer 140 m² en de nieuwbouw woningen zijn ongeveer 90 m². Door de nieuwbouw van een kap te voorzien wordt afgeweken van de bouwhoogte van 4 meter uit het bestemmingsplan. Ook bij dit model komt de bebouwing binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan.

Net als bij de vorige twee modellen hebben de niet oorspronkelijke vensters van de schoollokalen openslaande deuren gekregen. De bloembakken tussen de lokalen (deze zijn wel oorspronkelijk) blijven behouden. De dakkapellen in de kap worden (vergroot) teruggebracht op hun oorspronkelijke plek. Aan de voorzijde worden geen dakkapellen aangebracht omdat dit de monumentale waarde van het gebouw zou aantasten.



4 Financiële doorrekening

4.1 Inleiding

Op basis van een bouwkundige inspectie is er een – compact – bouwtechnisch rapport opgesteld. Aanvullend aan dit rapport is er een casco raming opgesteld van de op korte termijn uit te voeren onderhoudswerkzaamheden en hieraan verbonden kosten. Normaliter is in deze casco raming ook de eerstvolgende schilder ronde opgenomen. Aangezien het schoolgebouw in goede staat van onderhoud verkeert (op een aantal kleine onderdelen na) is er voor gekozen deze casco raming op te splitsen. Dit staat tevens toegelicht in de begroting.

De casco raming bestaat nu uit drie kolommen:

Kolom planjaar 2018: Hier zijn de urgent uit te voeren onderhoudswerkzaamheden opgenomen aan het monumentale en niet monumentale deel (schoolgebouw en bijgebouwen)

Kolom planjaar 2019: Hierin zijn de eerstvolgende onderhoudswerkzaamheden opgenomen voor het niet monumentale deel (de bijgebouwen). Werkelijke uitvoerdatum medio 2020.

Kolom planjaar 2020: Hierin zijn de eerstvolgende onderhoudswerkzaamheden opgenomen voor het monumentale deel (het schoolgebouw). Werkelijke uitvoerdatum tevens medio 2020.

Resultaat:

Kolom planjaar 2018: De casco restauratiekosten van het schoolgebouw en bijgebouwen worden geraamd incl. steiger, indirecte kosten, directiekosten, leges op **€ 15.370,-** excl 21% BTW

Kolom planjaar 2019: De eerstvolgende onderhoudskosten van de bijgebouwen worden geraamd incl. steiger, indirecte kosten, directiekosten, leges op **€ 79.908,-** excl 21% BTW

Kolom planjaar 2020: De eerstvolgende onderhoudskosten van het schoolgebouw worden geraamd incl. steiger, indirecte kosten, directiekosten, leges op **€ 59.981,-** excl 21% BTW

Het bedrag van **€ 15.370,-** excl. BTW zou nog in 2018 (of eind 2017) uitgegeven moeten worden.

In ontwerpmodel 1 zijn de kolommen 2019 en 2020 opgenomen als de ‘reguliere onderhoudskosten van het schoolgebouw en diens bijgebouwen’.

In ontwerpmodel 2 en 3 is alleen het bedrag uit kolom 2020 overgenomen als de ‘reguliere onderhoudskosten schoolgebouw’. (De bijgebouwen zijn in deze modellen geamoveerd). De onderhoudskosten aan bijv. het schilderwerk zijn opgenomen in de bouwprijs per BVO.

4.2 Model 1: Kantoorunits in bestaand gebouw

Kosten

Begrotingsmodel 1: Ontwerpvariant 'bedrijfsruimtes' :

Het eerste blad in dit model geeft weer dat er geen privé buitenruimtes bij de bedrijfsruimtes worden gerekend. Tevens geeft het blad de herinrichtingskosten weer van de terreininrichting (weg, parkeervakken, stoep, groen).

Op het tweede blad worden de bedragen voor de bedrijfsruimtes weergegeven.

Hierbij opgeteld worden bedragen voor berguimtes, fietsenberging, techniek, toiletruimtes en verkeersruimtes.

De kosten voor compacte keukens zijn opgenomen in de staartkosten.

Resultaat:

De herinrichtingskosten terrein voor de ontwerpvariant 1 'bedrijfsruimtes' worden geraamd op **€ 317.880,00** excl. 21% BTW directe kosten.

De renovatiekosten voor de ontwerpvariant 1 'bedrijfsruimtes' worden geraamd op **€ 580.730,76** excl. 21% BTW directe kosten. Dit zijn de kosten exclusief de staartkosten zoals bouwplaatskosten en de directiekosten (architect, adviseurs, constructeur).

Hier moet nog een bedrag van **€ 65.000,-** incl BTW aan kosten voor 13 eenvoudige keukenblokken bij opgeteld worden.

Zie voor een opbouw van de bedragen het begrotingsmodel in de bijlage.

Potentiële verkoopopbrengst

Vanuit de marktanalyse is geconstateerd dat er een beperkte marktvraag is ten aanzien van kantoren en bedrijfsruimten. Op basis van een jaarhuur per m2 van € 115,- (119,- geïndexeerd op datum verkoop) is vervolgens residueel berekend waar de beoogde grondwaarde onder het model op uit komt.

De conclusie hierin is dat er een negatieve grondwaarde ontstaat op het moment dat hiervoor wordt gekozen. De kosten voor verbouwing en terreininrichting zoals begroot in relatie tot de jaarhuur resulteert in een negatieve grondwaarde, op basis van een residuele berekening. Gezien ook de beperkte vraag voor commerciële ruimten lijkt dit scenario niet haalbaar.

De berekening van model 1 is in de bijlage opgenomen. De stichtingskosten (hiernaast afgebeeld) bedragen **€ 1.465.466**. De potentiële opbrengst **€ 1.361.604**. Dit levert een negatief resultaat op.

Investeringskosten		% BK
Kosten bouwrijp maken	€ 398.449	53,30%
Keukens	€ 67.100	8,98%
Bouwkundige kosten	€ 680.404	91,02%
Bouwkosten	€ 747.504	100,00%
Architect	€ 44.850	6,00%
Constructeur	€ 3.738	0,50%
Installatie adviseur	€ 7.475	1,00%
Bouwkundig adviseur	€ 7.475	1,00%
Project management	€ 0	0,00%
Directie	€ 7.475	1,00%
Toezicht	€ 0	0,00%
Adviseurs overig	€ 3.738	0,50%
Leges, heffingen en verzekeringen	€ 14.950	2,00%
Aansluitkosten	€ 7.475	1,00%
Verkoopkosten	€ 20.724	2,77%
Promotiekosten	€ 6.908	0,92%
Directe bijkomende kosten	€ 124.808	16,70%
Onvoorzien bouwkosten	€ 74.750	10,00%
Onvoorzien directe bijkomende kosten	€ 1.872	0,25%
Onvoorzien	€ 76.623	10,25%
Ontwikkelingsrisico	€ 0	0,00%
Financieringskosten	€ 50.713	6,78%
Ontwikkelingskosten (AK)	€ 67.369	9,01%
Ontwikkelingswinst	€ 0	0,00%
Bijkomende kosten	€ 319.513	42,74%
Stichtingskosten	€ 1.465.466	196,05%

4.3 Model 2: Starterwoningen met nieuwbouw

Kosten

Begrotingsmodel 2: Ontwerpvariant 'woningen met nieuwbouw':

Het eerste blad in dit model geeft de sloopkosten van de bijgebouwen weer.

Tevens geeft het blad de herinrichtingskosten weer van de terreininrichting (weg, parkeervakken, stoep, groen).

Op het tweede blad worden de renovatiekosten voor de woningen weergegeven in het schoolgebouw.

Tevens worden de kosten van de nieuwbouw weergegeven. Hiervoor zijn algemene kengetallen gehanteerd per m2 BVO. Hierbij opgeteld worden bedragen voor bergruimtes (aangepast en geheel nieuw), fietsenberging, techniek, toiletruimtes en verkeersruimtes. De kosten voor keukens zijn opgenomen in de staartkosten.

Resultaat:

De sloopkosten van de bijgebouwen (750m2) en het inrichten van het terrein worden excl. indirecte kosten, directiekosten, leges geraamd op **€ 330.880,-** excl. 21% BTW directe kosten.

De renovatiekosten en kosten nieuwbouw voor de ontwerpvariant 2 'starterwoningen en nieuwbouw' worden geraamd op **€ 1.025.731,00** excl 21% BTW directe kosten. Hierbij moet nog een bedrag van **€ 160.000,-** incl. BTW aan kosten voor 16 keukens opgeteld.

Zie voor een opbouw van de bedragen het begrotingsmodel.

Potentiële verkoopopbrengst

Vanuit de marktanalyse is geconstateerd dat starterswoningen of zorgwoningen in de omgeving kansrijk zijn. Deze zijn in model 2 berekend. Het betreft hoofdzakelijk gelijkvloerse tweekamerwoningen. Hoewel de woningen klein zijn kan zowel de privé- als gezamenlijke buitenruimte op het perceel een extra waarde zijn voor de locatie. Vooral in het geval van zorgwoningen. Er is voldoende ruimte om parkeer-gelegenheid kwalitatief in te richten. Gezien de ontwikkelingen op het gebied van zorg en ruimtebehoefte vragen wij ons wel af of de woningen niet in basis groter moeten zijn. De conclusie is dat er een positieve grondwaarde ontstaat bij dit model op basis van een residuele berekening.

Wanneer men de investeringskosten en potentiële verkoopopbrengst gelijk zet blijft er een bedrag over van **€ 116.408,-** voor de verwerving van de grond/school. Een totaaloverzicht van de investeringskosten is terug te vinden in de bijlage.

Investeringskosten		% BK
Aankoop grond en/of opstallen	€ 113.710	8,63%
Overdrachtsbelasting	€ 1.561	0,12%
Overige bijkomende grondkosten	€ 1.137	0,09%
Verwervingskosten	€ 116.408	8,84%
Kosten bouwrijp maken	€ 414.744	31,49%
Keukens	€ 165.654	12,58%
Bouwkundige kosten	€ 1.151.607	87,42%
Bouwkosten	€ 1.317.262	100,00%
Architect	€ 75.743	5,75%
Constructeur	€ 6.586	0,50%
Installatie adviseur	€ 13.173	1,00%
Bouwkundig adviseur	€ 13.173	1,00%
Project management	€ 0	0,00%
Directie	€ 13.173	1,00%
Toezicht	€ 0	0,00%
Adviseurs overig	€ 6.586	0,50%
Leges, heffingen en verzekeringen	€ 26.345	2,00%
Aansluitkosten	€ 13.173	1,00%
Verkoopkosten	€ 37.858	2,87%
Promotiekosten	€ 12.619	0,96%
Directe bijkomende kosten	€ 218.429	16,58%
Onvoorzien bouwkosten	€ 131.726	10,00%
Onvoorzien directe bijkomende kosten	€ 3.276	0,25%
Onvoorzien	€ 135.003	10,25%
Ontwikkelingsrisico	€ 0	0,00%
Financieringskosten	€ 36.566	2,78%
Ontwikkelingskosten (AK)	€ 110.092	8,36%
Ontwikkelingswinst	€ 0	0,00%
Bijkomende kosten	€ 500.089	37,96%
Stichtingskosten	€ 2.348.504	178,29%

4.4 Model 3: Vrije sector met nieuwbouw

Kosten

Begrotingsmodel 3: Ontwerpvariant 'woningen en nieuwbouw':

Het eerste blad in dit model geeft de sloopkosten van de bijgebouwen weer.

Tevens geeft het blad de herinrichtingskosten weer van de terreininrichting (weg, parkeervakken, stoep, groen).

Op het tweede blad worden de renovatiekosten voor de woningen weergegeven in het schoolgebouw.

Tevens worden de kosten van de nieuwbouw weergegeven. Hiervoor zijn algemene kengetallen gehanteerd per m2 BVO. Hierbij opgeteld worden bedragen voor berguimtes (aangepast en geheel nieuw), fietsenberging, techniek, toiletruimtes en verkeersruimtes. De kosten voor keukens zijn opgenomen in de staartkosten.

Resultaat:

De sloopkosten van de bijgebouwen (750m2) en het inrichten van het terrein worden excl. indirecte kosten, directiekosten, leges geraamd op **€ 330.880,-** excl. 21% BTW directe kosten.

De renovatiekosten en kosten nieuwbouw voor de ontwerpvariant 3 'woningen en nieuwbouw' worden geraamd op **€ 1.545.663,00** excl. 21% BTW directe kosten.

Hierbij moet nog een bedrag van **€ 120.000,-** incl. BTW aan kosten voor 12 keukens worden opgeteld.

Zie voor een opbouw van de bedragen het begrotingsmodel.

Potentiële verkoopopbrengst

De woningen in model 3 zijn hoofdzakelijk driekamerappartementen van 90 tot 142 m2. De nieuwbouwwoningen zijn voorzien van een kap en kunnen in het ontwerp een relatie met de bestaande school aangaan. Het bouwvlak in het huidige bestemmingsplan is wel gerespecteerd, voor de nokhoogte wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Omdat deze woningen meer kwaliteit bieden is hiervoor een hogere verkoopwaarde aangehouden. Dit model laat de meest gunstige grondwaarde zien op basis van een residuele berekening.

Wanneer men de investeringskosten en potentiële verkoopopbrengst gelijk zet blijft er een bedrag over van **€ 414.744,-** voor de verwerving van de grond/school. Een totaaloverzicht van de investeringskosten is terug te vinden in de bijlage.

Investeringskosten		% BK
Aankoop grond en/of opstallen	€ 411.033	21,10%
Overdrachtsbelasting	€ 8.420	0,43%
Bijkomende verwervingskosten	€ 4.110	0,21%
Verwervingskosten	€ 423.563	21,75%
Kosten bouwrijp maken	€ 414.744	21,29%
Keukens	€ 124.240	6,38%
Bouwkundige kosten	€ 1.823.532	93,62%
Bouwkosten	€ 1.947.774	100,00%
Architect	€ 107.128	5,50%
Constructeur	€ 9.739	0,50%
Installatie adviseur	€ 19.478	1,00%
Bouwkundig adviseur	€ 19.478	1,00%
Project management	€ 0	0,00%
Directie	€ 19.478	1,00%
Toezicht	€ 0	0,00%
Adviseurs overig	€ 9.739	0,50%
Leges, heffingen en verzekeringen	€ 38.955	2,00%
Aansluitkosten	€ 19.478	1,00%
Verkoopkosten	€ 55.457	2,85%
Promotiekosten	€ 18.486	0,95%
Directe bijkomende kosten	€ 317.414	16,30%
Onvoorzien bouwkosten	€ 194.777	10,00%
Onvoorzien directe bijkomende koste	€ 4.761	0,24%
Onvoorzien	€ 199.539	10,24%
Ontwikkelingsrisico	€ 0	0,00%
Financieringskosten	€ 61.816	3,17%
Ontwikkelingskosten (AK)	€ 165.152	8,48%
Ontwikkelingswinst	€ 0	0,00%
Bijkomende kosten	€ 743.921	38,19%
Stichtingskosten	€ 3.530.002	181,23%

4.5 Afwegingen en conclusie

Kosten

De opgenomen bedragen in de ontwerpvarianten zouden per model verder uitgewerkt kunnen worden. Het afwerkingsniveau is nu gemiddeld voor de woningen, en bovengemiddeld voor de bedrijfsruimtes. Anders gezegd: mocht er bijvoorbeeld voor model 3 worden gekozen, en moeten de ontwikkelkosten omlaag dan kan dit. In dit rekenmodel is uitgegaan van overal nieuwe gestuikte plafonds. Als bijvoorbeeld de huidige systeemplafonds worden gehandhaafd, of opgeknapt kan dit behoorlijk in de prijs schelen.

Maar ook andersom geldt: als er voor een hoger afwerkingsniveau wordt gekozen, en bijvoorbeeld de implementatie van duurzame installaties zal dit verder uitgewerkt kunnen worden.

Potentiële verkoopopbrengst

De drie onderzochte modellen laten zien dat de woningen in de vrije sector het meest winstgevend zullen zijn, waardoor in dit model de verkoopwaarde van de school (grondwaarde) in potentie het hoogst is. Hierbij moet echter opgemerkt worden dat er meer grondwaarde uit de locatie te halen is als er bij de nieuwbouw meer van het bestemmingsplan wordt afgeweken. In het huidige model 3 is wel een iets grotere bouwhoogte aangehouden dan volgens het huidige bestemmingsplan (echter zeer gering) en is het bouwvlak gerespecteerd. Het is echter mogelijk om meer grondwaarde uit de locatie te halen door:

- Grotere woningen te realiseren;
- Woningen met meer hoogte realiseren;
- Het bouwvlak te negeren;
- Meer langs de perceelranden te bouwen, zodat er meer kwaliteit in het binnen gebied kan ontstaan;

Hierdoor zal de v.o.n. prijs per m2 hoger uitvallen.

5 Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid zijn zowel aan de nieuwbouw als aan het monument verschillende maatregelen uit te voeren. In de bestaande situatie is het platte dak van de nieuwe lokalen voorzien van circa 64 zonnepanelen.

Monument

In de huidige situatie is het dak niet geïsoleerd. De zoldervloer is deels geïsoleerd. De gevels lijken niet geïsoleerd in de spouw. Op veel plaatsen zijn naden en kieren door het ontbreken van kierdichting bij de kozijnen. De begane grond vloer is niet geïsoleerd en heeft (deels) een kruipruimte. De (gehele) school wordt verwarmd door 3 CV ketels en heeft radiatoren.

Adviesbureau 'De Groene Grachten' heeft gekeken welke duurzaamheidsmaatregelen genomen kunnen worden. Gelet op de bouwfysische kenmerken en monumentale status zijn de meest voor de hand liggende maatregelen:

- Ledverlichting
- Groene energiecontracten
- Plaatsen van radiatorfolie
- Dakisolatie aan de binnenzijde ivm aanzicht van het pand.
- Vloerisolatie (vanaf onderzijde)
- Raamisolatie, de meeste ramen en deuren hebben momenteel enkele beglazing. Een groot deel van de vensters is niet oorspronkelijk en heeft geen monumentale waarde, waardoor vervanging of aanpassing van het kozijn mogelijk is.
- Ventilatiesysteem + WTW, dit is nodig bij vergaande isolatiemaatregelen. Warme lucht kan dan worden teruggewonnen uit de afgevoerde lucht.

Nieuwbouw

De nieuwbouw is uitermate geschikt voor nieuwe bouwtechnieken en nieuwe technieken, zoals lage temperatuursverwarming, goede isolatie in combinatie met een ventilatiesysteem en WTW, zonnepanelen. Ook hier geldt dat ledverlichting en groene energiecontracten bijdragen aan de verhoging van de duurzaamheid.

Voor zonnepanelen geldt dat een oriëntatie op het zuidwesten en zuidoosten het beste is. De platte en schuine daken die grotendeels vrij zijn van schaduw hebben het beste rendement. De opbrengst per paneel is in Nederland zo'n 200 tot 250 kWh per jaar.

Indien er 116 panelen² worden geplaatst, kost dit € 35.000 - €52.00 incl. BTW. De panelen zullen een opbrengst hebben van 23.400-28.000 kWh per jaar; dit staat gelijk aan ongeveer 8 gemiddelde huishoudens. De verwachte opbrengst is tussen de € 3.700 - € 4.450 per jaar.

Om zonnepanelen financieel interessant te maken kan men kiezen voor salderen. Dit is een regeling waarbij particulieren op eigen dak opgewekte elektriciteit kunnen terugleveren aan het net. Met een postcoderegeling kan ook een coöperatie opgericht worden door verschillende omwonenden. Bij de aanschaf van zonnepanelen is het mogelijk om de BTW terug te vragen.

Het is mogelijk om de nieuwbouw van een 'Groen dak' te voorzien. Het dak bestaat dan uit vetplanten, mossen en grassen. Het voordeel van dit dak is de isolerende werking en bescherming tegen weersinvloeden. Bijkomend voordeel is dat de vegetatie fijnstof uit de lucht filtert CO₂ omzet in zuurstof én zorgt voor minder wateroverlast bij hevige stortbuien.

Een groen dak en zonnepanelen gaan goed samen. Het rendement van de zonnepalen is door de koele groene onderlaag hoger. De kosten van een groen dak zijn hoger dan een traditioneel dak en liggen tussen de € 50 tot € 150 per m².

² Op het bestaande platte dak liggen momenteel 64 panelen, hier kunnen nog zo'n 166 panelen bijgelegd worden.

6 Conclusies en aanbevelingen

Uit de bouwhistorische verkenning is gebleken dat het schoolgebouw uit 1931 - ondanks zijn monumentale status - wel degelijk ontwikkelingsmogelijkheden heeft. Met name rond 1965 is er veel aan de school gewijzigd. Deze wijzigingen geven de mogelijkheid om opnieuw ingrepen op deze plekken uit te voeren. Bijvoorbeeld door de vensters in de achtergevel aan te passen. Om de monumentale waarde niet aan te tasten dienen de voorzijde (entree, symmetrische karakter en de gesloten kap), de entreepartij (interieur en exterieur), de driedeling met klaslokalen en een deel van de gang-structuur gehandhaafd te blijven.

Aan de hand van gesprekken met de gemeente, een marktanalyse en bestudering van het huidige beleid zijn verschillende varianten uitgewerkt, waarbij steeds rekening is gehouden met de aanwezige monumentwaarden. Deze varianten zijn vervolgens doorgerekend. Hieruit blijkt dat de woningen in de vrije sector het meest winstgevend zullen zijn, waardoor de verkoopprijs van de school (grondwaarde) bij dit model hoger uit kan vallen. Hierbij moet echter opgemerkt worden dat er meer grondwaarde uit de locatie te halen is als er bij de nieuwbouw meer van het bestemmingsplan wordt afgeweken. In het huidige model 3 is wel een iets grotere bouwhoogte aangehouden (echter zeer gering) en is het bouwvlak gerespecteerd. Het is mogelijk om meer grondwaarde uit de locatie te halen door:

- Grotere woningen te realiseren;
- Meer hoogte te pakken;
- Het bouwvlak te negeren;
- Meer langs de perceelranden te bouwen, zodat er meer kwaliteit in het binnengebied kant ontstaan;

Hierdoor zal de prijs per m² hoger uitvallen.

Hylkema Erfgoed
20 november 2017

Colofon

Product

Herbestemmingsonderzoek
Terpstraschool te Nieuw-Loosdrecht
Projectnummer: 555

Versie: 20-11-2017

Opdrachtgever

Schoolbestuur Terpstraschool
Gemeente Wijdmeren

Opdrachtnemer

Hylkema Erfgoed

Auteurs: Ir. Sascha van Esch: architect
Sebastiaan Haasnoot: bouwkundige
drs. Katheleine Koornstra: bouwhistoricus
met dank aan:

Ruben Dral, MBE Ontwikkeling
Jille Koop, Groene Grachten

Mariehoek 4
3511 LD Utrecht
030-232 88 66

Bijlagen

Bijlage 1 - Bouwhistorische verkenning

Bijlage 2 - Marktanalyse

Bijlage 3 - Bouwkundige opname

Bijlage 4 - Begroting 3 modellen

Bijlage 5 - HBA management samenvatting 3 modellen

Bijlage 6 - Duurzaamheidscan