



Kleissen & Partners Oost bv  
Postbus 1271  
7550 BG Hengelo

Herbestemmingsonderzoek  
**Ariënschool/ Badhuis te Hengelo**

Versie 1.2

Opdrachtgever:  
**Welbions**  
**T.a.v. dhr. H.J.M. Rupert**  
**Postbus 430**  
**7550 AK Hengelo**

Deldenerstraat 61  
7551 AC Hengelo

**t** (074) 267 01 11  
**f** (074) 267 06 67  
**e** info@kleissen.nl  
**i** www.kleissen.nl

Opgesteld door:  
**Paul Verbeek**

Gecontroleerd door:  
**Karst Rook**

Datum:  
**26 augustus 2014**

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding, vraagstelling en leeswijzer</b>	<b>3</b>
1.1	Inleiding	3
1.2	Vraagstelling	3
1.3	Leeswijzer	3
<b>2</b>	<b>Geschiedenis van beide gebouwen</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Scenario's herbestemmingsonderzoek</b>	<b>6</b>
3.1	Kantorenmarkt en schoolhuisvesting	6
3.2	Schoolhuisvesting	6
3.3	Winkelmogelijkheden	6
3.4	Woningmarkt	6
3.5	Optie invulling als Kunstcollectief	7
3.6	Sloop en verkoop grond	7
3.7	Subsidie mogelijkheden	7
<b>4</b>	<b>Input overige partijen</b>	<b>9</b>
4.1	Monumentenverenigingen	9
4.2	Vrienden van het Badhuis	9
<b>5</b>	<b>Quick scan herbestemming Kleissen en Partners</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Haalbare herbestemmingsmogelijkheid</b>	<b>11</b>
6.1	Ariënschool	11
6.2	Badhuis	13
<b>7</b>	<b>Resumé en aanbevelingen</b>	<b>14</b>
7.1	Resumé	14
7.2	Aanbevelingen	14

## Bijlagen:

1. Opdracht Welbions aan Kleissen en Partners d.d. 21 mei 2014
2. Motie gemeenteraad 25 maart 2013 (wordt tevens naar verwezen in coalitieakkoord 2014-2018 van de gemeente Hengelo)
3. Monumentenregistratie Ariënschool en Badhuis, opgenomen in register 20 augustus 2002
4. Quick scan herbestemming gebouwen van Kleissen en Partners voor de Ariënschool d.d. 9 juli 2014
5. Aanbevelingen monumentenverenigingen, brief Erfgoedvereniging Heemschut en Stichting Cuypersgenootschap d.d. 23 mei 2014 en Monumentcommissie gemeente Hengelo d.d. 9 juni 2014

© Kleissen en Partners 2014

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

# 1 Inleiding, vraagstelling en leeswijzer

## 1.1 Inleiding

Aan een prominente plek aan de Oldenzaalsestraat te Hengelo staan twee karakteristieke gebouwen, het oude Volksbad op nummer 18 en de voormalige Ariënschool op nummer 14. Dit ensemble van twee gebouwen heeft zowel voor de eigenaar Welbions als de gemeente Hengelo grote economische, cultuurhistorische als monumentale waarde. De beide gebouwen zijn echter al geruime tijd niet meer in gebruik en maken een (deels) vervallen indruk. De huidige eigenaar Welbions kan en wil op dit moment niet de benodigde financiële middelen vrijmaken om de gebouwen op te knappen. De corporatiesector is volop in beweging en hard geraakt door overheidsingrepen. Daardoor is haar investeringsvolume aanzienlijk teruggelopen en heeft een afweging plaats gevonden in prioritering van projecten.

In de afgelopen periode zijn al diverse herbestemmingsmogelijkheden bekeken en hebben de revue gepasseerd, echter tot op heden zonder het gewenste resultaat. Kleissen en Partners heeft, bij monde van directeur/ eigenaar Franc Kleissen, aangegeven wel mogelijkheden te zien voor een haalbare herbestemming van beide gebouwen.

## 1.2 Vraagstelling

Welbions heeft met de opdracht d.d. 21 mei 2014 Kleissen en Partners opdracht gegeven om een herbestemmingsonderzoek uit te voeren voor het ensemble Ariënschool/Badhuis. Volledigheidshalve is een kopie van deze opdracht als bijlage 1 opgenomen. Het belangrijkste doel van het herbestemmingsonderzoek is:

**Het vinden van een nieuwe duurzame (en rendabele) bestemming voor het ensemble.**

## 1.3 Leeswijzer

In deze rapportage staan wij in hoofdstuk 2 stil bij de geschiedenis van beide gebouwen. In hoofdstuk 3 worden diverse scenario's beschreven die voor dit herbestemmingsonderzoek zijn bekeken en in hoofdstuk 4 staat enige input van andere partijen omschreven. In hoofdstuk 5 worden de uitkomsten uit de Quick Scan herbestemming gebouwen toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de huidige (haalbare) planvorming van de herbestemming van beide gebouwen omschreven. In hoofdstuk 7 volgt nog een resumé en aanbevelingen.

## 2 Geschiedenis van beide gebouwen

In 1880 is, naar een ontwerp van de gemeentearchitect, dhr. J. Moll, het schoolgebouw aan de Oldenzaalsestraat gebouwd. Dit schoolgebouw was destijds onderdeel van het Sint Antoniusklooster, wat al lang niet meer bestaat. In 1919 werd naast het schoolgebouw een Badhuis gebouwd volgens de Amsterdamse stijl naar het ontwerp van de toenmalige gemeentearchitect Gijzen. Het Volksbadhuis werd later ook gebruikt als schoolbad. In de jaren '30 werd het schoolgebouw uitgebreid aan de linker- en achtergevel.

Tijdens de 2<sup>e</sup> Wereldoorlog zijn beide gebouwen behoorlijk beschadigd, hetgeen met name aan de achterzijde van het schoolgebouw nog goed zichtbaar is. Een hoek van het gebouw is destijds weggeslagen en niet herbouwd. Daarnaast is het herstel van de gevels en dakconstructie destijds niet volledig en niet goed uitgevoerd.

Vanaf 1952 staat het gebouw bekend als de Dr. Ariënschool, destijds was het gebouw bedoeld voor Buitengewoon Lager Onderwijs, speciaal bedoeld voor zwakbegaafde kinderen.

Het Badhuis is in 1967 aangepast, ondermeer zijn de beheershuisjes gesloopt en is het dak gemodificeerd.

Beide gebouwen zijn op 20 augustus 2002 opgenomen in het monumentenregister van de gemeente Hengelo (zie bijlage 3). De 2 gebouwen staan op perceelnummer 4787, sectie O van de gemeente Hengelo. 2 Inritpercelen, nr. 4785 en 4786 zijn daaraan gekoppeld. Beide gebouwen zijn op zich redelijk gaaf, maar verkeren in een zeer slechte staat van onderhoud. Tevens zou asbesthoudend materiaal in beide gebouwen aanwezig zijn.

In de aanbouw, welke overigens geen monumentale status kent, aan de achterzijde van de Ariënschool was tot 2009 het poppodium Metropool gevestigd.

Nadat beide gebouwen leeg zijn komen te staan hebben diverse partijen zich gebogen over herbestemmingen. Die varieerden van inrichting als woonhuis, kantoor, kunstpaviljoen tot en met gemeenschapshuis en bedrijfsverzamelgebouw voor kleinere (startende) ondernemingen. Maar ook functies als Hammam en andersoortige Leisure functies zijn de revue gepasseerd. Ook het slopen van beide panden is regelmatig voorgesteld als optie om de, op zich gewilde, locatie nieuw leven in te blazen. Onderstaand worden de high lights van een aantal van die plannen omschreven.

In 2007 heeft de toenmalig beoogd eigenaar, woningstichting St. Joseph plannen gemaakt voor het aanpassen van de Ariënschool naar een nieuw eigen kantoor. Als alternatief is toen ook al gekeken naar een compleet nieuwbouwkantoor op de locatie. Beide plannen zijn destijds op economische gronden gestrand.

De verkoop en levering van de objecten van de gemeente Hengelo aan Stichting De Hengelose Woningcorporatie (nu Welbions) heeft in 2009 plaatsgevonden.

In 2010 is door RRG Advies & Restauratie, afdeling monumentenzorg, een buiten- en binnen inspectie van de Ariënschool verricht. De gemiddelde kwaliteit van het gebouw is matig tot slecht, diverse onderdelen krijgen een zeer slechte beoordeling, met name de staat van de kapconstructie, de achtergevel en het fundatiemetselwerk. De algemene staat van het Badhuis is van een vergelijkbare slechte kwaliteit, waarbij het dak plaatselijk al is ingestort.

In 2012 waren er vergevorderde plannen van een projectontwikkelaar voor beide gebouwen. Deze wilde beide gebouwen kopen om vervolgens de Ariënschool te verbouwen tot appartementencomplex en op de plaats van het te slopen Badhuis nieuwe woningen te bouwen. Nadat de gemeente in principe met deze plannen had ingestemd, hebben de erfgoedvereniging Heemschut en het Stichting Cuypersgenootschap, via een gerechtelijke procedure afgedwongen dat het Badhuis niet gesloopt mocht worden.

Een groep inwoners van Hengelo heeft zich in dezelfde periode hard gemaakt om het oude Badhuis voor de stad te behouden en hebben daarvoor middels een burgerinitiatief een actiegroep 'vrienden van het Badhuis' opgericht (zie 4.2).

Welbions heeft altijd opengestaan voor haalbare initiatieven en heeft daartoe met verschillende partijen gesprekken gevoerd.

### **3 Scenario's herbestemmingsonderzoek**

In dit hoofdstuk worden diverse scenario's beschreven, die voor dit onderzoek zijn bekeken. Eén van de belangrijkste factoren voor de haalbaarheid van een herbestemming is de financiële factor. Is een herbestemming van de beide gebouwen bedrijfseconomische haalbaar?

De investeringskosten om beide gebouwen aan te passen naar hedendaagse eisen en ze weer in een gebruiksklare staat te brengen vraagt een investering, globaal tussen € 2,0 en € 3,0 miljoen. Voor de Ariënschool zou dat, met in acht name van een rendabele belegging, neerkomen op een huursom van ca. € 250.000,-/jaar.

#### **3.1 Kantorenmarkt en schoolhuisvesting**

De grote leegstand van kantoren is niet alleen voorbehouden aan de Randstad. In Overijssel is de leegstand naar verhouding zelfs groter dan het gemiddelde cijfer van 15% in Nederland. Medio 2014 bedraagt, volgens een onderzoek van DTZ Zadelhoff, de leegstand ca. 19% van de voorraad. Van de grote steden in Overijssel heeft Hengelo het hoogste leegstandspercentage, te weten 22%. Meer dan de helft van de leegstand is structureel (langer dan 3 jaar). De toekomst voor deze kantoren is weinig rooskleurig, de installaties voldoen niet meer aan de huidige gewenste comforteisen, de gebouwen zijn verouderd en de locaties verpauperen. De provincie adviseert daarbij om geen m<sup>2</sup> kantoor aan het beschikbare contingent toe te voegen. Op grond van bovenstaande is een herbestemming van beide gebouwen als kantoor ons inziens niet realistisch.

#### **3.2 Schoolhuisvesting**

Een scenario waarbij het ensemble van de Ariënschool en het Badhuis wordt gebruikt voor schoolhuisvesting achten wij tevens niet reëel. De huisvestinglasten van scholen staan al geruime tijd onder druk en de benodigde investering is gewoonweg niet op te brengen. Daarnaast is het wenselijk dat scholen in de buurt van woonwijken worden gerealiseerd, waarbij tevens voldoende buitenruimte aanwezig is. De locatie aan de Oldenzaalsestraat voldoet hier niet aan.

#### **3.3 Winkelmogelijkheden**

Winkel leegstand is zo mogelijk nog een grotere uitdaging voor de gemeente Hengelo en de winkeliersmarkt. Er zijn veel initiatieven om deze leegstand aan te pakken, maar die zijn met name gericht op het huidige winkelaanbod in de binnenstad en in de diverse wijkcentra. De hoge investeringen zijn benodigd om de gebouwen weer in een gebruiksklare staat te brengen en brengen een dermate hoge huursom met zich mee, dat een herbestemming als winkel tevens niet realistisch is.

#### **3.4 Woningmarkt**

##### **Badhuis**

In Hengelo staan op dit moment ruim 40 woningen te koop in een hogere prijsklasse, waartoe het Badhuis zou behoren. In het afgelopen jaar zijn er slechts 5 verkocht, zodat geconcludeerd mag worden dat er veel meer aanbod dan vraag is. Zelfs met het aantrekken van de woningmarkt in het afgelopen kwartaal, lijkt een extreme groei van de vraag niet logisch, in hoofdstuk 6.2 wordt woningbouw met kantoor aan huis verder belicht.

### **Ariënschool**

Woningbouw in het voormalige schoolgebouw is al vaker als optie ingebracht en doorgerekend.

Met een investering zoals hierboven genoemd en een redelijke omvang van woningen/appartementen zouden ca. 12-15 huurwoningen van ca. 100 m<sup>2</sup> vvo kunnen worden ontworpen. Deze zouden dan een globale huur van ca. € 1.500,-/maand krijgen, om de investering rendabel te maken. Dergelijke huursommen worden in Hengelo echter ook gevraagd voor complete vrije sector woningen. Daarnaast is het de vraag of een dergelijk aantal woningen zou passen in de woningvoorraad.

Een belangrijke kwaliteit bij woningbouw is het kunnen beschikken over een buitenruimte, in de vorm van tuin, balkon, e.d. Voor de Ariënschool zou een tuin voor de woningen op de begane grond mogelijk wel beschikbaar kunnen komen, doch voor de appartementen op de verdieping zou dat betekenen dat het gebouw in zijn vorm aangepast moet worden middels balkons of inpandige loggia. Dat lijkt niet gewenst voor een gemeentelijk monument.

Het risico van leegstand van de woningen zal aanmerkelijk hoog zijn, wat potentiële beleggers en marktpartijen zal afschrikken.

Op grond van bovenstaande achten wij een herbestemming in de woningmarkt niet realistisch.

### **3.5 Optie invulling als Kunstcollectief**

Naast de actiegroep Vrienden van het Badhuis heeft kunstminnend Hengelo ook aangegeven mogelijkheden te zien voor beide gebouwen. De gemeente Hengelo heeft in haar nota Kunst & Cultuur een vijftal locaties benoemd die als verzamellocatie voor verschillende culturele functies beoordeeld zullen worden.

Het ensemble Ariënschool en Badhuis behoort echter niet tot die vijf locaties.

Zoals in hoofdstuk 1.1. al omschreven, kan Welbions op dit moment echter niet de benodigde financiële middelen vrijmaken om te investeren in beide gebouwen.

### **3.6 Sloop en verkoop grond**

In het verleden zijn al diverse keren stemmen opgegaan om beide gebouwen te slopen. De locatie zou dan verkocht kunnen worden aan een ontwikkelaar.

De vrijkomende ruimte zou bijvoorbeeld ook betrokken kunnen worden bij de planvorming van het opwaarderen van het winkelcentrum en de parkeergarage Thiemsbrug, zodat een aansprekende toegangspoort naar de binnenstad ontstaat. Dit scenario is op dit moment niet in beeld en valt buiten dit herbestemmingsonderzoek.

### **3.7 Subsidie mogelijkheden**

Ofschoon het niet tot de demarcatie van de opdracht behoort, hebben we gemeend diverse subsidiemogelijkheden te onderzoeken. Mogelijke extra financiële middelen, die via diverse subsidieverstrekkingen verkregen zouden kunnen worden voor de herbestemming van de gebouwen geeft voor elke functie die daarin zou worden ondergebracht, extra budgetruimte. Deze ruimte kan aangewend worden voor een kwaliteitsverbetering, invulling aan de openbare ruimte, herstel en inpassing Drienerbeek, e.d.

Wij adviseren om een adviseur subsidie hiervoor een ruime opdracht te verstrekken om alle mogelijkheden hiervoor te bekijken. Er zijn partijen die op basis van no cure/no pay dergelijke trajecten willen verzorgen.

**Subsidie voor aanpak leegstaande gebouwen**

- Subsidie wordt verstrekt door provincie Overijssel voor een innovatief concept om leegstand van kantoren aan te pakken

**Laagrentende lening via Nationaal Restauratiefonds**

- De rentelasten voor een ontwikkelaar/ belegger zouden substantieel lager uit kunnen komen als gebruik wordt gemaakt van een laagrentende lening

**Subsidie Kwaliteit Stedelijke Leefomgeving, provincie Overijssel**

- Subsidie voor activiteiten die de kwaliteit van de stedelijke leefomgeving verhogen, bedoeld voor transformatie van gebouwen, wordt verstrekt door de gemeente Hengelo, maximaal 2 aanvragen per jaar

**Herbestemming monumenten van Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.**

- Subsidie verkregen voor het onderhavige herbestemmingsonderzoek
- Aanvullende subsidie nog te verkrijgen voor noodmaatregelen om een monument tijdelijk wind- en waterdicht te maken, indiening hiervan loopt van 1 oktober tot en met 30 november 2014

**Subsidie investeringen duurzame energieopwekking en energiebesparing**

- Subsidie wordt verstrekt voor investering voor gebouw gebonden energiebesparing
- De installaties van beide gebouwen dienen volledig vernieuwd te worden, waarbij geadviseerd wordt om deze duurzaam uit te voeren, daarbij zullen tevens andere maatregelen als een hoogwaardige thermische schil, e.d. kunnen worden toegepast

Verder zijn er mogelijk subsidies te verkrijgen via diverse fondsen en de gemeente Hengelo.



## **4 Input overige partijen**

### **4.1 Monumentenverenigingen**

De in hoofdstuk 6 omschreven planvorming is in enkele gesprekken met de 3 betrokken monumentenverenigingen besproken en toegelicht.

Erfgoedvereniging Heemschut en Stichting Cuypersgenootschap hebben middels hun schrijven van 23 mei 2014 aan Welbions aangegeven dat zij de plannen toejuichen, doch dat de volledige sloop en herbouw van de Ariënschool hen te ver gaat. De zgn. Brusselse bouwmethode dient volgens hen uitgebreider onderzocht te worden en bij voorkeur te worden toegepast.

Ook de monumentencommissie van de gemeente Hengelo heeft zich met hun schrijven van 9 juni 2014 in soortgelijke bewoordingen uitgesproken. Volledigheidshalve zijn beide brieven als bijlage 5 opgenomen in deze rapportage. De monumentenverenigingen zullen in het vervolg van de planvorming worden betrokken.

Daarnaast pleiten de monumentenverenigingen ervoor om voor de verdere planvorming van beide gebouwen een deskundige partij op het gebied van herbestemming van monumenten te betrekken. Hiervoor is de naam van het Oversticht genoemd. Onduidelijk is echter nog of hiervoor voldoende financiële middelen beschikbaar zijn, of zo mogelijk via subsidies verkregen kunnen worden. De keuze van het, voor de verdere planvorming te betrekken, architectenbureau zal hierop overigens van invloed kunnen zijn. Een deskundig bureau, met voldoende bewezen expertise en ervaring op het gebied van herbestemming van monumentale gebouwen, zal daarvoor zelf voldoende deskundigheid in huis hebben.

### **4.2 Vrienden van het Badhuis**

In 2012/ 2013 hebben een aantal inwoners van Hengelo een actiegroep opgericht 'Vrienden van het Badhuis'. Deze groep heeft als doel ideeën te verzamelen voor de invulling van het Badhuis en de voormalige Ariënschool. Dit burgerinitiatief is niet gebonden aan een politiek partij en/ of richting, maar is er voorstander van dat zoveel mogelijk historisch erfgoed voor de stad Hengelo behouden blijft.

Per presentatie van 28 augustus 2013 zijn diverse suggesties aangereikt. Daarbij is echter niet de economische haalbaarheid onderzocht. Tevens zijn er geen partijen bij betrokken die het risico van dergelijke invulling op zich wil nemen. In de afgelopen periode is navraag gedaan bij de vrienden van het Badhuis of zij nieuwe ontwikkelingen zien, doch tot op heden zijn er geen concrete voorstellen ingebracht.

## 5 Quick scan herbestemming Kleissen en Partners

Door Kleissen en Partners is een methode ontwikkeld om in een korte periode de haalbaarheid van herbestemming en/ of renovatie van karakteristieke gebouwen te beoordelen. Deze Quick Scan herbestemming (soms ook wel de verkeerslichtmethode genoemd) voorziet in een beoordeling van een project middels 7 criteria. Deze criteria zijn Locatie, Juridisch, Financieel, Markt, Technisch, Functioneel en Esthetisch.

De uitkomst van deze Quick Scan kent 3 mogelijke conclusies (hier komt ook de naam verkeerslicht vandaan):

- Groen** Herbestemmen heeft potentie
- Oranje** Herbestemmen heeft mogelijk potentie
- Rood** Herbestemmen is niet haalbaar

Voor de Ariënschool is deze Quick Scan methode ingevuld, zie bijlage 4.

De eindconclusie, op een schaal van 1-3, is dat herbestemming met een 2,4 een meer dan gemiddelde en positieve score geeft.

Per criterium scoort de Quick Scan van de Ariënschool als volgt:

<b>criteria</b>	<b>score</b>	<b>opmerkingen</b>
Locatie	2,4	Goed centraal gelegen, nabij centrum van de stad, goede uitvalswegen
Juridisch	2,2	Bestemmingsplan aanpassingen nodig, juridische afspraken nader vastleggen
Financieel	3,0	Op basis van uitgangspunten stichtingkostenoverzicht financieel haalbaar
Markt	2,7	Potentiele zorgaanbieder heeft grote interesse
Technisch	1,1	Bouwtechnisch slechte kwaliteit, vernieuwbouw is noodzakelijk
Functioneel	1,9	Vernieuwbouw is noodzakelijk, footprint geeft diverse mogelijkheden
Esthetisch	2,3	Esthetische kwaliteit van vernieuwbouw hoog, karakteristieke uitstraling
<b>Totaalscore</b>	<b>2,4</b>	

Voor de herbestemming van het Badhuis verwachten wij een vergelijkbare uitkomst. De score voor de factor Markt is echter afhankelijk van een potentiële koper/belegger, zie hoofdstuk 6.2.

## 6 Haalbare herbestemmingsmogelijkheid

In dit hoofdstuk wordt de huidige (en haalbare) planvorming middels de beheersaspecten tijd, geld, kwaliteit, informatie en organisatie weergegeven. Tevens wordt stilgestaan bij de risico's.

### 6.1 Ariënschool

Voor de Ariënschool heeft zich een serieuze huurgedagigde gemeld in de Zorgsector. Deze potentiële huurder wil op de locatie een kleinschalig Zorgcomplex voor ouderen realiseren. Daarbij zal zorg op maat worden aangeboden, afgestemd op persoonlijke wensen en de situatie van cliënten/ ouderen in een hoger huursegment. Het Zorgcomplex zou ruimte moeten gaan bieden aan ca. 25 appartementen, centrale ruimte, ontspanningsruimte en een ruimte voor het verzorgend personeel.

Een potentiële marktpartij (belegger en aannemer) heeft veel interesse getoond in dit project. Op eigen initiatief heeft deze partij al een mogelijke architect, gespecialiseerd in herbestemming van monumentale gebouwen, geheel vrijblijvend naar het gebouw en diens mogelijkheden laten kijken. Met de zorgaanbieder en Kleissen en Partners zijn over de samenwerking al meerdere besprekingen geweest.

De belegger/ aannemer heeft in zijn planvorming meegenomen om het gebouw in zijn geheel te slopen en te herbouwen in de min of meer oorspronkelijke vorm en afmetingen. Hierbij kunnen uit de sloop vrijkomende, waardevolle en originele elementen hergebruikt worden. Nader dient te worden bekeken wat dat betekent voor de status van het gebouw als gemeentelijk monument.

Het gebouw wordt op deze wijze volledig middels huidige bouwmethoden gerealiseerd. Hierbij worden de eisen van het Bouwbesluit op het gebied van bouwfysica, brandveiligheid, comfort, verkeersgebieden, installaties, e.d. op een hedendaags gebruikelijke wijze direct meegenomen. De indelingen van de verdiepingen en de afwerkingen kunnen zo ook op de meest geëigende manier worden gerealiseerd. Planningstechnisch is deze methode de meest optimale.

De uitgangspunten conform de beheersaspecten voor dit scenario zijn als volgt te typeren:

#### Tijd

- Ontwerpperiode na besluitvorming Go-No Go ca. 12 maanden, waarbij het uitgangspunt is dat er geen wijziging van het bestemmingsplan nodig is
- Uitvoeringsperiode na sloop ca. 12 maanden
- Inrichting en in gebruik name ca. 4 maanden

#### Geld

- Aankoopkosten grond en gebouw € 150.000,- (ex. BTW)
- Sloopkosten opgenomen excl. asbest en mogelijk andere sanering
- Huurprijs per appartement conform gangbare zorgtarieven
- Bruto aanvangsrendement, BAR 8%
- Post aankleding openbare ruimte (nader af te stemmen met het Badhuis)
- Bouw –en installatiekosten €910,-/m<sup>2</sup> bvo (ex. BTW)
- Aansluitkosten Nuts bedrijven opgenomen
- Honoraria ontwerpende partijen (architect, adviseurs en bouwmanagement)
- Bouwleges conform legesverordening
- Post onvoorzien opgenomen

- Rentekosten opgenomen op basis van facturatie in termijnen
- Levering en overdracht van het gebouw bij start sloop
- Inrichting, inventaris en specifieke huurderswensen zijn exclusief
- Mogelijkheden subsidies nader te onderzoeken, deze zullen worden aangewend voor verhoging van het kwaliteitsniveau

#### **Kwaliteit**

- Kleinschalig zorgcomplex voor ouderen, voorzien van hoogwaardige inrichting, installaties en afwerking
- Ca. 25 appartementen van ca. 54 m<sup>2</sup> bvo in 2 á 3 lagen, inclusief centrale ruimte, ruimte ontspannen/ontmoeten en ruimte voor verzorgend personeel, totaal ca. 1750 m<sup>2</sup> bvo
- Bestemming, bouwvolume, e.d. volgens vigerende bestemmingsplan 2004 wijzigt niet. In de concept wijziging bestemmingsplan, Centrum 2013, zijn geen wijzigingen voor de locatie opgenomen
- Herbouw bestaand volume van het gebouw, zo veel mogelijk in oorspronkelijke vorm waarbij vanuit de sloop vrijkomende en originele elementen zullen worden hergebruikt

#### **Informatie en organisatie**

- Een gedegen projectorganisatie dient te worden opgezet, waarbij betrouwbare ontwerpende partijen worden betrokken
- Hierover dienen met alle betrokken partijen nadere afspraken te worden gemaakt

#### **Risico's**

Aan elk project zijn risico's verbonden, doch door die vooraf zoveel mogelijk in kaart te brengen, kan hierop tijdig worden geanticipeerd. Het gaat te ver om in deze rapportage alle risico's te benoemen, doch te denken is o.a. aan de volgende gebieden:

- Technologisch (geluid, belendingen, asbest, grondwater)
- Planning (besluitvorming, ontwerptraject)
- Economisch (sanering en sloopkosten, marktwerking, uitloop planning)
- Organisatie (onduidelijke demarcatie van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden)

#### **Alternatieve bouwmethode**

Een alternatieve bouwmethode zou zijn om enkele gevels, te handhaven en te integreren in een verder compleet nieuw gebouw. De monumentenverenigingen hebben gepleit om deze methode, die soms ook wel de Brusselse methode wordt genoemd, toe te passen. Achter de gevels zullen nieuwe vloeren, de dakconstructie en de indelingen worden gemaakt. Deze optie zal in de verdere planvorming worden bekeken, maar heeft niet de voorkeur van de betrokken marktpartijen.

Naast de complexere bouwmethode, door het in tact laten en stutten van de gevels, zullen er meer aanpassingen nodig zijn, hetgeen hogere kosten met zich meebrengt. Tevens zullen de hierboven genoemde eisen, verband houdend met een Zorgcomplex, niet volledig of slechts tegen hogere kosten kunnen worden gerealiseerd. De uitvoeringstermijn volgens deze methode zal ook langer zijn als de nieuwbouw optie. Tevens zijn de risico's verbonden aan een dergelijke bouwmethode, groter dan de complete nieuwbouw.

## 6.2 Badhuis

Voor het Badhuis zijn er gesprekken gaande met een mogelijke belegger, die het gebouw zou willen ombouwen tot woonhuis in combinatie met kantoor-aan-huis. Partijen hebben de intentie uitgesproken dat voor het eind 2014 duidelijkheid komt in deze planvorming met in achtneming van de plannen voor de Ariënschool.

Uitgangspunt voor de herbestemming is dat het gebouw in zijn verschijningsvorm (zoveel mogelijk) in tact blijft. Het achterstallig onderhoud dient hersteld te worden, waarbij waarschijnlijk de gehele dakconstructie vernieuwd zal moeten worden. Aanbouwen, die niet tot het oorspronkelijke gebouw behoren zullen mogelijk gesloopt worden, zodat het gebouw in de oude vorm in ere wordt hersteld. De binnenindelingen, de installaties en de afwerkingen zullen uiteraard wel aangepast moeten worden naar de toekomstige nieuwe functies van het gebouw.

De gemeenschappelijke buitenruimte tussen en rondom beide gebouwen zal betrokken worden in de complete planvorming, hierbij zullen ook de ideeën voor het terugbrengen van de Drienerbeek worden beoordeeld en zo mogelijk meegenomen. Ook de juridische splitsing van de kavel zal vastgelegd moeten worden, met in acht name van de historische waarde van het ensemble.

De planvorming voor deze haalbare herbestemming van het Badhuis bevindt zich nog in een pril stadium. Er dienen nog concrete afspraken te worden gemaakt, doch het lijkt een pré te zijn om de planvorming voor de beide gebouwen gelijktijdig aan te pakken. Economisch gezien kan er waarschijnlijk voordeel, voor alle betrokken partijen, worden behaald bij de schaalvergroting van 1 naar 2 gebouwen.

## **7 Resumé en aanbevelingen**

### **7.1 Resumé**

Het ensemble van twee, van oorsprong, prachtige en monumentale gebouwen staat op een prominente locatie in Hengelo. De beide gebouwen staan al jaren leeg en verpauperen, het is reeds een groot aantal jaren een trieste aanblik in de binnenstad. Eerdere pogingen en opties om de gebouwen, welke beide zijn geregistreerd als gemeentelijk monument, hebben in de afgelopen ca. 10 jaar geen concrete herbestemming opgeleverd.

Met de mogelijkheid van het realiseren van een Zorgcomplex in de Ariënschool en een potentiële koper van het Badhuis, die dit wil opknappen als woning annex kantoor, is een haalbare herbestemming van beide gebouwen dichterbij gekomen. Met alle betrokken partijen zullen in de komende periode van verdere planvorming alle facetten van deze herbestemming worden beoordeeld en vastgelegd.

Het zou een verrijking van de binnenstad zijn als binnen afzienbare termijn de twee historische en waardevolle gebouwen weer in ere worden hersteld en er een zeer nuttige Zorgfaciliteit in de binnenstad bij is gekomen.

### **7.2 Aanbevelingen**

Wij adviseren de toekomstige eigena(a)r(en) hiertoe om een goede en gedegen projectorganisatie op te zetten. Deze organisatie zal de planvorming verder in beeld gaan brengen en de marsroute voor de komende periode vastleggen. De projectpartners zullen aan de hand van deze marsroute de planvorming verder uitwerken. Hierbij is de medewerking van overige betrokken partijen gewenst en noodzakelijk.

Per ontwerpfasen zal de planvorming middels meetbare beheersaspecten, geld, tijd, kwaliteit, informatie en organisatie, met in acht name van de risico's worden bewaakt. Uiteindelijk zullen met uitvoerende partijen aannemingsovereenkomsten worden afgesloten, welke zullen leiden tot het renoveren/vernieuwen van de twee gebouwen en deze geschikt te maken voor de toekomst met de nieuwe gebruikers.