

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Transformatie of sloop-nieuwbouw Van Hetenstraat 59

Notagegevens

| | |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bestuursorgaan | : B-en-W 12-04-2022 |
| Notanummer | : 2022-271 |
| Datum | : 12-04-2022 |
| Programma | : 06-Herstructurering en vastgoed |
| Portefeuillehouder | : Wethouder De Geest, |
| Bijlage(n) | : Bijlage 1 Waardestelling Van Hetenstraat definitief.pdf, Bijlage 2-Overzicht scenario's, resultaten GREX en KPDH - VERTROUWELIJK - (1).docx, Bijlage 3 Brief Kunstenlab Van Hetenstraat d.d. 28 maart 2022.pdf, Bijlage 4 Reactie kunstenaars en concept-beantwoording.docx, Voormalige schoolgebouwen maken plaats voor woningen.docx |

Parafering

16-03-2022: Programmamanager Kunst, cultuur en erfgoed16-03-2022: Wethouder30-03-2022: Programmamanager Kunst, cultuur en erfgoed30-03-2022: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling30-03-2022: Wethouder06-04-2022: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling07-04-2022: Wethouder

Agendering

- * 30-03-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 31-03-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf
- * 07-04-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf
- * 06-04-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

13-04-2022

B & W d.d.: 12-04-2022

Besluit

1. Als nadere uitwerking van het door de raad op 7 juli 2021 vastgestelde ontwikkelingsperspectief Van Hetenlocatie te kiezen voor sloop van het gebouw aan de Van Hetenstraat 59 en hier nieuwe woningen te realiseren en in lijn hiermee de verdere uitwerking van de plannen voort te zetten
2. De huidige gebruikers (kunstenaars) tot 31 maart 2023 de tijd te bieden voor de benodigde verhuizing en hen te helpen bij de zoektocht naar vervangende atelierruimte
3. Programma 10b (kunst) opdracht te geven voor het opstellen van een plan van aanpak voor het actualiseren van het atelierbeleid
4. De raadsmededeling vast te stellen
5. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de bijlage 'overzicht scenario's' op basis van art 10 lid 2 Wob

Inleiding

Op 7 juli 2021 is het ontwikkelingsperspectief Van Hetenlocatie door de Raad vastgesteld, samen met een aanvullend voorbereidingskrediet. In het ontwikkelingsperspectief zijn voor de Van Hetenstraat 59 twee mogelijke ontwikkelopties opgenomen: Transformatie en sloop/nieuwbouw. Beide opties gaan uit van woningen. Aangegeven is dat de uiteindelijke keuze hierin gebaseerd moet worden op de transformatiemogelijkheden, de financiële gevolgen en de cultuurhistorische waardering van het gebouw.

Tijdens de raadstafel die aan de vaststelling vooraf is gegaan, is een concept-motie besproken. Strekking hiervan was te onderzoeken of een mix van wonen en kunstenaars met buurtfunctie financieel haalbaar is bij de herontwikkeling van de Van Hetenstraat 59. De motie is niet in stemming gebracht. Wel is door de portefeuillehouder toegezegd dat dit onderzoek wordt meegenomen bij het onderzoek naar de waardestelling van- en keuze omtrent transformatie / sloop-nieuwbouw van dit pand.

De afgelopen maanden zijn beide onderzoeken uitgevoerd. Alles overziend is de conclusie dat behoud van het gebouw en een mix van wonen en kunstenaars vanuit financieel oogpunt niet haalbaar zijn. Het College kiest voor sloop van het gebouw en het realiseren van nieuwe woningen. De kunstenaars krijgen tot 31 maart 2023 de tijd om te verhuizen en worden geholpen bij de zoektocht naar vervangende atelierruimte. De raad wordt hierover geïnformeerd.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Beoogd resultaat is de realisatie van woningbouw op de Van Hetenstraat 59. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad, wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd en wordt een bijdrage geleverd aan de economische ontwikkeling van de stad.

Kader

- Raadsbesluit routekaart versterken arbeidsmarkt en verjongen d.d. 22 december 2021
- Raadsbesluit vaststellen ontwikkelingsperspectief Van Hetenlocatie (versie juni 2021) en beschikbaar stellen aanvullend voorbereidingskrediet d.d. 7 juli 2021
- Raadsbesluit beschikbaar stellen voorbereidingskrediet voor opstellen ontwikkelingsperspectief Van Hetenlocatie d.d. 8 mei 2019
- Woonvisie 2018, duurzaamheidsagenda, nota grondbeleid, kadernota Vastgoed, atelierbeleid en woningbouwopgave Keizerslanden

Betrokken partijen en participatie

Transformatie versus sloop-nieuwbouw

Vanuit de Deventer Erfgoedpartijen is aandacht gevraagd voor de cultuurhistorische waarde van de schoolgebouwen. Dit heeft er toe geleid dat er een opdracht is verleend aan het Oversticht om de cultuurhistorische waarden van Van Hetenstraat 59 in kaart te brengen. De afweging tussen het cultuurhistorisch belang en andere belangen binnen de planvorming leidt tot de keuze vanuit het project om toch sloop voor te stellen. Mogelijk hebben de Deventer erfgoedstichtingen moeite met het voornemen het gebouw te slopen. Dit kan er o.a. toe leiden dat zij alsnog een verzoek indienen tot aanwijzing als

gemeentelijk monument. In dat geval is een procedure via de adviesraad Monumenten & Archeologie nodig. Nadat het collegebesluit is genomen, zal in overleg met de afdeling erfgoed nadere uitleg aan hun worden gegeven.

Onderzoek mix wonen en kunstenaars

In de periode van september 2021 t/m maart 2022 zijn meerdere overleggen gevoerd met het Kunstenlab en de kunstenaars. De aanpak van het onderzoek is toegelicht en de uitkomsten zijn gedeeld. Ook is het voornemen van het College om vast te houden aan woningen op deze locatie uitgelegd. Hoewel het voornemen voor alle kunstenaars geen goed nieuws is, kan gesteld worden dat zij goed zijn betrokken en dat hun belangen zijn meegewogen in het besluitvormingsproces. Schriftelijke reacties van het Kunstenlab en de kunstenaars zijn als bijlage 3 en 4 toegevoegd.

Het College ondersteunt de zoektocht van de kunstenaars naar vervangende atelierruimte op basis van de inspanningsverplichting uit het atelierbeleid. Vanuit het atelierbeleid wordt ingezet op een zo hoog mogelijk aantal betaalbare, semi-permanente en permanente ateliers. Door de lopende huurovereenkomsten met alle kunstenaars op passende wijze en met een half jaar te verlengen (tot 31 maart 2023) ontstaat extra tijd om de benodigde verhuizing voor te bereiden, zie beslispunt 2.

Argumenten voor en tegen

Transformatie versus sloop-nieuwbouw

Het Oversticht heeft een integrale waardestelling van de Van Hetenstraat 59 uitgevoerd om inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarde en transformatiepotentie van het gebouw. Het rapport is als bijlage 1 bijgevoegd. Samengevat wordt geconcludeerd dat het gebouw 'beslist de moeite van het behouden waard is'. Daarbij vallen de bouwkundige staat, de stedenbouwkundige- en cultuurhistorische waarden en de gaafheid positief op. Het gebouw is een goed en redelijk gaaf voorbeeld van een vroeg-naoorlogse school in traditionalistische stijl. De school is op landelijk niveau eerder een representatief-, dan een uniek voorbeeld voor haar tijd. De staat van onderhoud, de architectuurhistorische waarden en de zeldzaamheid scoren minder hoog. Constatering is verder dat het eerdere besluit tot sloop van de andere twee schoolgebouwen (Van Hetenstraat 57 en Dorrestraat 1) en de gymzaal van nummer 59, zoals opgenomen in het vastgestelde ontwikkelingsperspectief, een nadelig effect heeft op de ensemblewaarden. Desalniettemin concluderen de onderzoekers dat het pand cultuurhistorische waarde bezit. Sloop van het gebouw zou dan ook ten koste gaan van de cultuurhistorische waarde van het gebied. Het pand is geen rijks- of gemeentelijk monument.

De financiële gevolgen van transformatie en sloop-nieuwbouw zijn ook in beeld gebracht, zie scenario 1 en 4 uit de vertrouwelijke bijlage 2. Transformatie van het pand pakt financieel erg ongunstig uit. Dat komt omdat het gebouw relatief veel verkeersruimte kent; de lokalen zijn éézijdig aan een brede gang gesitueerd en er is een grote centrale hal. Dit draagt bij aan een ongunstige vormfactor (verhouding GBO/BVO ongeveer 0,55, bij nieuwbouw is dat ongeveer 0,8) en dus relatief weinig woonoppervlak. Daarnaast zijn de kosten voor renovatie hoog omdat er forse inbandige aanpassingen gedaan moeten worden om aan de wooneisen van de huidige tijd te voldoen. De hoge renovatiekosten van het gebouw kunnen niet gedekt worden uit de opbrengsten van de woningen. Het geschatte resultaat op de grondexploitatie op gebiedsniveau (dus Van Hetenstraat 57+59 en Dorrestraat 1) bedraagt bij transformatie van nr. 59 ongeveer € 0,7 mln negatief. Bij sloop-nieuwbouw van nr. 59 bedraagt het geschatte resultaat € 0,9 tot € 1,0 mln positief.

Samengevat is te stellen dat het gebouw positieve cultuurhistorische waarde bezit, en dat daarom afgewogen moet worden of behoud mogelijk is en wat daarvan de (financiële) consequenties zijn. Daarbij worden dus nadrukkelijk ook andere belangen meegewogen zonder dat daarbij de cultuurhistorische waardering ter discussie staat. Uiteindelijk wordt op basis van deze bredere afweging geadviseerd toch tot sloop over te gaan omdat de waardestelling onvoldoende opweegt tegen het grote negatieve financiële effect. Alles overziend is daarom het advies om te kiezen voor sloop-nieuwbouw, zie beslispunt 1.

Onderzoek mix wonen en kunstenaars

Parallel aan het onderzoek naar transformatie versus sloop-nieuwbouw is onderzocht of een mix van wonen en kunstenaars met buurtfunctie financieel haalbaar is bij de herontwikkeling van de Van Hetenstraat 59. Er zijn in totaal 6 verschillende scenario's financieel doorgerekend waarbij ateliers zijn betrokken, zie scenario 2, 3 en 5 t/m 8 uit de vertrouwelijke bijlage 2. Daarbij is het resultaat voor de grondexploitatie op gebiedsniveau in beeld gebracht. Daarnaast zijn de kale, kostprijsdekkende huurlasten voor de kunstenaars berekend voor die scenario's waarin ateliers zijn betrokken. Deze zijn vergeleken met de inschatting van de financiële draagkracht van de kunstenaars. Alle scenario's met ateliers leiden tot forse afname van het resultaat op de grondexploitatie (ten opzichte van wonen) en géén van deze scenario's leidt tot huurlasten die voor de kunstenaars te dragen zijn. Dit leidt tot de conclusie dat een mix van wonen en kunstenaars financieel niet haalbaar is.

Financiële consequenties en dekking

Op basis van verder uitgewerkte grondexploitatieberekeningen en het scenario sloop-nieuwbouw voor de van Hetenstraat 59 is het positieve resultaat van de gehele ontwikkeling bijgesteld tot € 0,9 mln. Dit is iets lager dan de globale financiële verkenning op basis van het in juli 2021 vastgestelde Ontwikkelingsperspectief. Toen bewoog het positieve resultaat zich nog binnen een bandbreedte van € 1,0 - 1,2 mln. Dit verschil is als volgt te verklaren:

De grondexploitatieberekeningen zijn inmiddels verder uitgewerkt. Er zijn behoorlijke verschillen, zowel aan de kosten- als de opbrengstenkant. De VON-prijzen zijn het afgelopen jaar flink gestegen, maar dat geldt ook voor de bouwkosten. Belangrijkste verschil wordt gemaakt door de civieltechnische kosten, die hoger worden ingeschat. Daardoor zijn de totale kosten hoger en is het geschatte resultaat afgenomen. Op basis van het nader uit te werken stedenbouwkundig plan zal een concept-grondexploitatie worden opgesteld en kan het resultaat verder worden aangescherpt.

Het door de raad in juli 2021 beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet is in de 1e kwartaalrapportage 2022 aangevuld met een bedrag van € 62.000,-. Samen met het per 1-1-2022 resterende krediet van € 58.000,- ontstaat hiermee een budget van € 120.000,- voor de verdere voorbereiding. Vooralsnog wordt verwacht dat dit toereikend is tot het volgende moment van besluitvorming, dat eind 2022 wordt verwacht. In de 2e helft van 2021 is gebleken dat het herhuisvestingsvraagstuk, het onderzoek naar behoud/nieuwbouw van nr. 59, de uitwerking van de maatschappelijke buurtfunctie en het definitieve woningbouwprogramma veel (programma overstijgend en bestuurlijk) overleg vergt. Daardoor liggen de kosten hoger dan ingeschat in juli 2021.

Er wordt toegewerkt naar een grondexploitatie. Het voorbereidingskrediet komt ten laste van deze nog vast te stellen grondexploitatie.

Openbaarmaking en communicatie

- Zie bijgevoegd persbericht;
- Op basis van het collegebesluit zal - in overleg met de afdeling erfgoed - contact worden gelegd met de erfgoedstichtingen en een toelichting worden gegeven op het collegebesluit;
- Op basis van het collegebesluit zullen - in opdracht van programma Kunst, Cultuur en Erfgoed - door vastgoedbeheer de mogelijkheden voor herhuisvesting van de kunstenaars in kaart worden gebracht en wordt hierover afstemming met de kunstenaars gezocht;
- Bijgevoegde raadsmededeling, zie beslispunt 5

Aanpak en uitvoering

Als het College instemt met het collegevoorstel zal de planvoorbereiding worden voortgezet. Het ontwikkelingsperspectief wordt uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan en er wordt een grondexploitatie en een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Hierover wordt ook de dialoog met de omgeving gestart. Het herhuisvestingsproces van de kunstenaars uit de Van Hetenstraat 59 wordt ingezet en door de gemeente ondersteund. Het herhuisvestingsproces voor de gebruikers van de andere panden (Van Hetenstraat 57 en Dorrestraat 1) wordt voortgezet.

Vanuit het programma Kunst, Cultuur en Erfgoed (onderdeel 10b, kunst) zal een plan van aanpak worden opgesteld om het huidige atelierbeleid te herijken. Dit wordt nader met de betrokken portefeuillehouder afgestemd en te zijner tijd in het College besproken, zie beslispunt 3. In deze aanpak wordt ook het verkoopbesluit over Polstraat 48 betrokken.

Het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie worden naar verwachting eind 2022 aan de raad ter besluitvorming voorgelegd.

RAADSMEDEDELING

| | | | |
|-------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Onderwerp | Transformatie of sloop-nieuwbouw Van Hetenstraat 59 | Portefeuillehouder | Wethouder De Geest, |
| Mededelingnummer | 2022-271 | Datum B en W besluit | 12-04-2022 |
| Team | DEV-PRO | | |

Inleiding: waarom deze mededeling

Op 7 juli 2021 is het ontwikkelingsperspectief Van Hetenlocatie door de Raad vastgesteld, samen met een aanvullend voorbereidingskrediet. In het ontwikkelingsperspectief zijn voor de Van Hetenstraat 59 twee mogelijke ontwikkelopties opgenomen: Transformatie en sloop/nieuwbouw. Beide opties gaan uit van woningen. Aangegeven is dat de uiteindelijke keuze hierin gebaseerd moet worden op de transformatiemogelijkheden, de financiële gevolgen en de cultuurhistorische waardering van het gebouw.

Tijdens de raadstafel die aan de vaststelling vooraf is gegaan, is een concept-motie besproken. Strekking hiervan was te onderzoeken of een mix van wonen en kunstenaars met buurtfunctie financieel haalbaar is bij de herontwikkeling van de Van Hetenstraat 59. De motie is niet in stemming gebracht. Wel is door de portefeuillehouder toegezegd dat dit onderzoek wordt meegenomen bij het onderzoek naar de waardestelling van- en keuze omtrent transformatie / sloop-nieuwbouw van dit pand.

De afgelopen maanden is onderzoek uitgevoerd. Op basis hiervan heeft het College een keuze gemaakt. Het College wil de raad hierover informeren en meenemen in haar overwegingen die daarbij een rol hebben gespeeld.

Kader

- Collegebesluit 2022-271 'Transformatie of sloop-nieuwbouw Van Hetenstraat 59' d.d. 12 april 2022
- Raadsbesluit routekaart versterken arbeidsmarkt en verjongen d.d. 22 december 2021
- Raadsbesluit vaststellen ontwikkelingsperspectief Van Hetenlocatie (versie juni 2021) en beschikbaar stellen aanvullend voorbereidingskrediet d.d. 7 juli 2021
- Raadsbesluit beschikbaar stellen voorbereidingskrediet voor opstellen ontwikkelingsperspectief Van Hetenlocatie d.d. 8 mei 2019
- Woonvisie 2018, duurzaamheidsagenda, nota grondbeleid, kadernota Vastgoed, atelierbeleid en woningbouwopgave Keizerslanden

Kern van de boodschap

Alles overziend kiest het college voor sloop van het gebouw aan de Van Hetenstraat 59 en de realisatie van nieuwe woningen. Dit sluit volledig aan bij het op 7 juli 2021 door uw raad vastgestelde ontwikkelingsperspectief. Er blijkt geen financieel verantwoord scenario mogelijk voor de functie-mix wonen en kunstenaars. Het college biedt de huidige gebruikers (kunstenaars) tot 31 maart 2023 de tijd voor de benodigde verhuizing en helpt hen bij de zoektocht naar vervangende atelierruimte. Programma 10b (kunst) krijgt de opdracht voor het opstellen van een plan van aanpak voor het actualiseren van het atelierbeleid.

Nadere toelichting

Onderzoek transformatie versus sloop-nieuwbouw:

Het Oversticht heeft een integrale waardestelling van de Van Hetenstraat 59 uitgevoerd om inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarde en transformatiepotentie van het gebouw. Het rapport is als bijlage 1 bijgevoegd. Samengevat wordt geconcludeerd dat het gebouw 'beslist de moeite van het behouden waard is'. Daarbij vallen de bouwkundige staat, de stedenbouwkundige- en cultuurhistorische waarden en de gaafheid positief op. Het gebouw is een goed en redelijk gaaf voorbeeld van een vroeg-naoorlogse school in traditionalistische stijl. De school is op landelijk niveau eerder een representatief-, dan een uniek voorbeeld voor haar tijd. De staat van onderhoud, de architectuurhistorische waarden en de zeldzaamheid scoren minder hoog. Constatering is verder dat het eerdere besluit tot sloop van de andere twee schoolgebouwen aan de Van Hetenstraat 57 en Dorrestraat 1 en de gymzaal van nummer 59, zoals opgenomen in het vastgestelde ontwikkelingsperspectief en vanwege de slechte staat van de panden, een nadelig effect heeft op de ensemblewaarden. Desalniettemin concluderen de onderzoekers dat het pand cultuurhistorische waarde bezit. Sloop van het gebouw zou dan ook ten koste gaan van de cultuurhistorische waarde van het gebied. Het pand is geen rijks- of gemeentelijk monument.

De financiële gevolgen van transformatie en sloop-nieuwbouw zijn in combinatie met het onderzoek naar een mix van wonen en kunstenaars in beeld gebracht. Transformatie van het pand pakt financieel erg ongunstig uit. Dat komt omdat het gebouw relatief veel verkeersruimte kent; de lokalen zijn éézijdig aan een brede gang gesitueerd en er is een grote centrale hal. Dit draagt bij aan een ongunstige vormfactor (verhouding GBO/BVO ongeveer 0,55, bij nieuwbouw is dat ongeveer 0,8) en dus relatief weinig woonoppervlak. Daarnaast zijn de kosten voor renovatie hoog omdat er forse inpandige aanpassingen gedaan moeten worden om aan de wooneisen van de huidige tijd te voldoen. De hoge renovatiekosten van het gebouw kunnen niet gedekt worden uit de opbrengsten van de woningen. Het geschatte resultaat op de grondexploitatie op gebiedsniveau (dus Van Hetenstraat 57+59 en Dorrestraat 1 samen) bedraagt bij transformatie van nr. 59 afgerond € 0,7 mln negatief. Bij sloop-nieuwbouw van nr. 59 bedraagt het geschatte resultaat afgerond € 0,9 mln positief. Het gaat hierbij om de scenario's 1 (transformatie naar 100% wonen) en 4 (sloop/nieuwbouw met 100% wonen) volgens de vertrouwelijke bijlage 2.

Samengevat is te stellen dat het gebouw positieve cultuurhistorische waarde bezit, en dat daarom afgewogen moet worden of behoud mogelijk is en wat daarvan de (financiële) consequenties zijn. Daarbij worden dus nadrukkelijk ook andere belangen meegewogen zonder dat daarbij de cultuurhistorische waardering ter discussie staat. Uiteindelijk wordt op basis van deze bredere afweging gekozen om tot sloop over te gaan omdat de waardestelling onvoldoende opweegt tegen het grote negatieve financiële effect. Alles overziend kiest het College daarom voor sloop-nieuwbouw.

Onderzoek mix wonen en kunstenaars:

Parallel aan het onderzoek naar transformatie versus sloop-nieuwbouw is onderzocht of een mix van wonen en kunstenaars met buurtfunctie financieel haalbaar is bij de herontwikkeling van de Van Hetenstraat 59. Naast de boven beschreven scenario's 1 en 4 (die uitgaan van wonen) zijn er 6 verschillende scenario's financieel doorgerekend waarbij ateliers betrokken zijn. Het gaat om de scenario's 2, 3 en 5 t/m 8 uit de vertrouwelijke bijlage 2. Daarbij is het resultaat voor de grondexploitatie op gebiedsniveau in beeld gebracht. Daarnaast zijn de kale, kostprijsdekkende huurlasten voor de kunstenaars berekend. Deze zijn vergeleken met de inschatting van de financiële draagkracht van de

kunstenaars. Een kleine groep kunstenaars heeft aangeven naar verwachting een huurprijsverhoging tot ongeveer € 75,-/m²/jaar te kunnen dragen. Een andere, grotere groep kunstenaars blijkt geen, of een beperkte verhoging van de huidige huurlasten van ongeveer € 35,-/m²/jaar te kunnen dragen.

Alle scenario's met ateliers leiden tot forse afname van het resultaat op de grondexploitatie (ten opzichte van wonen). Dit varieert van ongeveer € 0,3 mln bij scenario 5 tot ongeveer € 1,2 mln bij scenario 2. Daarnaast leiden de scenario's 2, 3, 5 en 6 tot huurlasten die voor géén van de kunstenaars te dragen zijn. Scenario 7 leidt tot haalbare huurlasten voor een deel van de kunstenaars. Omdat dit scenario uitgaat van 100% ateliers biedt het geen uitkomst omdat het grootste deel van de kunstenaars de huurlasten niet kan dragen. Scenario 8 leidt tot huurlasten die voor alle huurders te dragen zijn.

Het College wil vasthouden aan het raadsbesluit over het ontwikkelingsperspectief van juli 2021 waarin de raad heeft besloten tot herontwikkeling en de realisatie van woningen. Scenario 8 zou betekenen dat het gebouw uit de ontwikkeling zou worden genomen, hier geen ontwikkeling plaatsvindt en er geen woningen komen. Verder gaat dit scenario uit van het voortzetten van de huidige situatie met een gereduceerde huur voor de kunstenaars. Het in 2021 vastgestelde gemeentelijke beleid (dat een uitwerking is van landelijke wetgeving) schrijft voor dat de gemeente kostprijsdekkende huren dient door te belasten aan zijn huurders. Tenslotte gaat scenario 8 uit van 100% ateliers, en dat is niet in lijn met de vraag vanuit de raad. Die vroeg om onderzoek naar een mix van wonen en ateliers. Ook vanuit de berekening van de huurprijzen is de conclusie dat een mix van wonen en ateliers financieel niet haalbaar is.

Alles overziend leidt bovenstaande tot de conclusie dat een mix van wonen en kunstenaars op de Van Hetenlocatie 59 financieel niet haalbaar is en dat het College - in lijn met het door de Raad vastgestelde ontwikkelingsperspectief - wil vasthouden aan wonen op deze plek.

Betrokken partijen en participatie:

Vanuit de Deventer Erfgoedpartijen is aandacht gevraagd voor de cultuurhistorische waarde van de schoolgebouwen. Dit heeft er toe geleid dat er een opdracht is verleend aan het Oversticht om de cultuurhistorische waarden van Van Hetenstraat 59 in kaart te brengen. De afweging tussen het cultuurhistorisch belang en andere belangen binnen de planvorming leidt tot de keuze vanuit het project om toch sloop voor te stellen. Mogelijk hebben de Deventer erfgoedstichtingen moeite met het voornemen het gebouw te slopen. Nadat het collegebesluit is genomen, zal in overleg met de afdeling erfgoed nadere uitleg aan hun worden gegeven.

In de periode van september 2021 t/m maart 2022 zijn meerdere overleggen gevoerd met het Kunstenlab en de kunstenaars. De aanpak van het onderzoek is toegelicht en de uitkomsten zijn gedeeld. Ook is het voornemen van het College om vast te houden aan woningen op deze locatie uitgelegd. Hoewel het voornemen voor alle kunstenaars geen goed nieuws is, kan gesteld worden dat zij goed zijn betrokken en dat hun belangen zijn meegewogen in het besluitvormingsproces. Het College ondersteunt de zoektocht van de kunstenaars naar vervangende atelierruimte op basis van de inspanningsverplichting uit het atelierbeleid. Vanuit het atelierbeleid wordt ingezet op een zo hoog mogelijk aantal betaalbare, semi-permanente en permanente ateliers. Door de lopende huurovereenkomsten met alle kunstenaars op passende wijze en met een half jaar te verlengen (tot 31 maart 2023) ontstaat extra tijd om de benodigde verhuizing voor te bereiden.

Financieel:

Op basis van verder uitgewerkte grondexploitatieberekeningen en het scenario sloop-nieuwbouw voor de van Hetenstraat 59 is het positieve resultaat van de gehele ontwikkeling bijgesteld tot € 0,9 mln. Dit is iets lager dan de globale financiële verkenning op basis van het in juli 2021 vastgestelde Ontwikkelingsperspectief. Toen bewoog het positieve resultaat zich nog binnen een bandbreedte van € 1,0 - 1,2 mln. Dit verschil is als volgt te verklaren:

De grondexploitatieberekeningen zijn inmiddels verder uitgewerkt. Er zijn behoorlijke verschillen, zowel aan de kosten- als de opbrengstenkant. De VON-prijzen zijn het afgelopen jaar flink gestegen, maar dat geldt ook voor de bouwkosten. Belangrijkste verschil wordt gemaakt door de civieltechnische kosten, die hoger worden ingeschat. Daardoor zijn de totale kosten hoger en is het geschatte resultaat afgenomen. Op basis van het nader uit te werken stedenbouwkundig plan zal een concept-grondexploitatie worden opgesteld en kan het resultaat verder worden aangescherpt.

Het door de raad in juli 2021 beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet is in de 1e kwartaalrapportage 2022 aangevuld met een bedrag van € 62.000,-. Samen met het per 1-1-2022 resterende krediet van € 58.000,- ontstaat hiermee een budget van € 120.000,- voor de verdere voorbereiding. Vooralsnog wordt verwacht dat dit toereikend is tot het volgende moment van besluitvorming, dat eind 2022 wordt verwacht. In de 2e helft van 2021 is gebleken dat het herhuisvestingsvraagstuk, het onderzoek naar behoud/nieuwbouw van nr. 59, de uitwerking van de maatschappelijke buurtfunctie en het definitieve woningbouwprogramma veel (programma overstijgend en bestuurlijk) overleg vergt. Daardoor liggen de kosten hoger dan ingeschat in juli 2021.

Er wordt toegewerkt naar een grondexploitatie. Het voorbereidingskrediet komt ten laste van deze nog vast te stellen grondexploitatie.

Aanpak en uitvoering:

Op basis van het collegebesluit zal de planvoorbereiding worden voortgezet. Het ontwikkelingsperspectief wordt uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan en er wordt een grondexploitatie en een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Hierover wordt ook de dialoog met de omgeving gestart. Het herhuisvestingsproces van de kunstenaars uit de Van Hetenstraat 59 wordt ingezet en door de gemeente ondersteund. Het herhuisvestingsproces voor de gebruikers van de andere panden (Van Hetenstraat 57 en Dorrestraat 1) wordt voortgezet.

Vanuit het programma Kunst, Cultuur en Erfgoed (onderdeel 10b, kunst) zal een plan van aanpak worden opgesteld om het huidige atelierbeleid te herijken. Dit wordt nader met de betrokken portefeuillehouder afgestemd en te zijner tijd in het College besproken. .

Het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie worden naar verwachting eind 2022 aan de raad ter besluitvorming voorgelegd.

RAADSMEDEDELING

| | | | |
|-------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Onderwerp | Transformatie of sloop-nieuwbouw Van Hetenstraat 59 | Portefeuillehouder | Wethouder De Geest, |
| Mededelingnummer | 2022-271 | Datum B en W besluit | 12-04-2022 |
| Team | DEV-PRO | | |

Inleiding: waarom deze mededeling

Op 7 juli 2021 is het ontwikkelingsperspectief Van Hetenlocatie door de Raad vastgesteld, samen met een aanvullend voorbereidingskrediet. In het ontwikkelingsperspectief zijn voor de Van Hetenstraat 59 twee mogelijke ontwikkelopties opgenomen: Transformatie en sloop/nieuwbouw. Beide opties gaan uit van woningen. Aangegeven is dat de uiteindelijke keuze hierin gebaseerd moet worden op de transformatiemogelijkheden, de financiële gevolgen en de cultuurhistorische waardering van het gebouw.

Tijdens de raadstafel die aan de vaststelling vooraf is gegaan, is een concept-motie besproken. Strekking hiervan was te onderzoeken of een mix van wonen en kunstenaars met buurtfunctie financieel haalbaar is bij de herontwikkeling van de Van Hetenstraat 59. De motie is niet in stemming gebracht. Wel is door de portefeuillehouder toegezegd dat dit onderzoek wordt meegenomen bij het onderzoek naar de waardestelling van- en keuze omtrent transformatie / sloop-nieuwbouw van dit pand.

De afgelopen maanden is onderzoek uitgevoerd. Op basis hiervan heeft het College een keuze gemaakt. Het College wil de raad hierover informeren en meenemen in haar overwegingen die daarbij een rol hebben gespeeld.

Kader

- Collegebesluit 2022-271 'Transformatie of sloop-nieuwbouw Van Hetenstraat 59' d.d. 12 april 2022
- Raadsbesluit routekaart versterken arbeidsmarkt en verjongen d.d. 22 december 2021
- Raadsbesluit vaststellen ontwikkelingsperspectief Van Hetenlocatie (versie juni 2021) en beschikbaar stellen aanvullend voorbereidingskrediet d.d. 7 juli 2021
- Raadsbesluit beschikbaar stellen voorbereidingskrediet voor opstellen ontwikkelingsperspectief Van Hetenlocatie d.d. 8 mei 2019
- Woonvisie 2018, duurzaamheidsagenda, nota grondbeleid, kadernota Vastgoed, atelierbeleid en woningbouwopgave Keizerslanden

Kern van de boodschap

Alles overziend kiest het college voor sloop van het gebouw aan de Van Hetenstraat 59 en de realisatie van nieuwe woningen. Dit sluit volledig aan bij het op 7 juli 2021 door uw raad vastgestelde ontwikkelingsperspectief. Er blijkt geen financieel verantwoord scenario mogelijk voor de functie-mix wonen en kunstenaars. Het college biedt de huidige gebruikers (kunstenaars) tot 31 maart 2023 de tijd voor de benodigde verhuizing en helpt hen bij de zoektocht naar vervangende atelierruimte. Programma 10b (kunst) krijgt de opdracht voor het opstellen van een plan van aanpak voor het actualiseren van het atelierbeleid.

Nadere toelichting

Onderzoek transformatie versus sloop-nieuwbouw:

Het Oversticht heeft een integrale waardestelling van de Van Hetenstraat 59 uitgevoerd om inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarde en transformatiepotentie van het gebouw. Het rapport is als bijlage 1 bijgevoegd. Samengevat wordt geconcludeerd dat het gebouw 'beslist de moeite van het behouden waard is'. Daarbij vallen de bouwkundige staat, de stedenbouwkundige- en cultuurhistorische waarden en de gaafheid positief op. Het gebouw is een goed en redelijk gaaf voorbeeld van een vroeg-naoorlogse school in traditionalistische stijl. De school is op landelijk niveau eerder een representatief-, dan een uniek voorbeeld voor haar tijd. De staat van onderhoud, de architectuurhistorische waarden en de zeldzaamheid scoren minder hoog. Constatering is verder dat het eerdere besluit tot sloop van de andere twee schoolgebouwen aan de Van Hetenstraat 57 en Dorrestraat 1 en de gymzaal van nummer 59, zoals opgenomen in het vastgestelde ontwikkelingsperspectief en vanwege de slechte staat van de panden, een nadelig effect heeft op de ensemblewaarden. Desalniettemin concluderen de onderzoekers dat het pand cultuurhistorische waarde bezit. Sloop van het gebouw zou dan ook ten koste gaan van de cultuurhistorische waarde van het gebied. Het pand is geen rijks- of gemeentelijk monument.

De financiële gevolgen van transformatie en sloop-nieuwbouw zijn in combinatie met het onderzoek naar een mix van wonen en kunstenaars in beeld gebracht. Transformatie van het pand pakt financieel erg ongunstig uit. Dat komt omdat het gebouw relatief veel verkeersruimte kent; de lokalen zijn éézijdig aan een brede gang gesitueerd en er is een grote centrale hal. Dit draagt bij aan een ongunstige vormfactor (verhouding GBO/BVO ongeveer 0,55, bij nieuwbouw is dat ongeveer 0,8) en dus relatief weinig woonoppervlak. Daarnaast zijn de kosten voor renovatie hoog omdat er forse inpandige aanpassingen gedaan moeten worden om aan de wooneisen van de huidige tijd te voldoen. De hoge renovatiekosten van het gebouw kunnen niet gedekt worden uit de opbrengsten van de woningen. Het geschatte resultaat op de grondexploitatie op gebiedsniveau (dus Van Hetenstraat 57+59 en Dorrestraat 1 samen) bedraagt bij transformatie van nr. 59 afgerond € 0,7 mln negatief. Bij sloop-nieuwbouw van nr. 59 bedraagt het geschatte resultaat afgerond € 0,9 mln positief. Het gaat hierbij om de scenario's 1 (transformatie naar 100% wonen) en 4 (sloop/nieuwbouw met 100% wonen) volgens de vertrouwelijke bijlage 2.

Samengevat is te stellen dat het gebouw positieve cultuurhistorische waarde bezit, en dat daarom afgewogen moet worden of behoud mogelijk is en wat daarvan de (financiële) consequenties zijn. Daarbij worden dus nadrukkelijk ook andere belangen meegewogen zonder dat daarbij de cultuurhistorische waardering ter discussie staat. Uiteindelijk wordt op basis van deze bredere afweging gekozen om tot sloop over te gaan omdat de waardestelling onvoldoende opweegt tegen het grote negatieve financiële effect. Alles overziend kiest het College daarom voor sloop-nieuwbouw.

Onderzoek mix wonen en kunstenaars:

Parallel aan het onderzoek naar transformatie versus sloop-nieuwbouw is onderzocht of een mix van wonen en kunstenaars met buurtfunctie financieel haalbaar is bij de herontwikkeling van de Van Hetenstraat 59. Naast de boven beschreven scenario's 1 en 4 (die uitgaan van wonen) zijn er 6 verschillende scenario's financieel doorgerekend waarbij ateliers betrokken zijn. Het gaat om de scenario's 2, 3 en 5 t/m 8 uit de vertrouwelijke bijlage 2. Daarbij is het resultaat voor de grondexploitatie op gebiedsniveau in beeld gebracht. Daarnaast zijn de kale, kostprijsdekkende huurlasten voor de kunstenaars berekend. Deze zijn vergeleken met de inschatting van de financiële draagkracht van de

kunstenaars. Een kleine groep kunstenaars heeft aangeven naar verwachting een huurprijsverhoging tot ongeveer € 75,-/m²/jaar te kunnen dragen. Een andere, grotere groep kunstenaars blijkt geen, of een beperkte verhoging van de huidige huurlasten van ongeveer € 35,-/m²/jaar te kunnen dragen.

Alle scenario's met ateliers leiden tot forse afname van het resultaat op de grondexploitatie (ten opzichte van wonen). Dit varieert van ongeveer € 0,3 mln bij scenario 5 tot ongeveer € 1,2 mln bij scenario 2. Daarnaast leiden de scenario's 2, 3, 5 en 6 tot huurlasten die voor géén van de kunstenaars te dragen zijn. Scenario 7 leidt tot haalbare huurlasten voor een deel van de kunstenaars. Omdat dit scenario uitgaat van 100% ateliers biedt het geen uitkomst omdat het grootste deel van de kunstenaars de huurlasten niet kan dragen. Scenario 8 leidt tot huurlasten die voor alle huurders te dragen zijn.

Het College wil vasthouden aan het raadsbesluit over het ontwikkelingsperspectief van juli 2021 waarin de raad heeft besloten tot herontwikkeling en de realisatie van woningen. Scenario 8 zou betekenen dat het gebouw uit de ontwikkeling zou worden genomen, hier geen ontwikkeling plaatsvindt en er geen woningen komen. Verder gaat dit scenario uit van het voortzetten van de huidige situatie met een gereduceerde huur voor de kunstenaars. Het in 2021 vastgestelde gemeentelijke beleid (dat een uitwerking is van landelijke wetgeving) schrijft voor dat de gemeente kostprijsdekkende huren dient door te belasten aan zijn huurders. Tenslotte gaat scenario 8 uit van 100% ateliers, en dat is niet in lijn met de vraag vanuit de raad. Die vroeg om onderzoek naar een mix van wonen en ateliers. Ook vanuit de berekening van de huurprijzen is de conclusie dat een mix van wonen en ateliers financieel niet haalbaar is.

Alles overziend leidt bovenstaande tot de conclusie dat een mix van wonen en kunstenaars op de Van Hetenlocatie 59 financieel niet haalbaar is en dat het College - in lijn met het door de Raad vastgestelde ontwikkelingsperspectief - wil vasthouden aan wonen op deze plek.

Betrokken partijen en participatie:

Vanuit de Deventer Erfgoedpartijen is aandacht gevraagd voor de cultuurhistorische waarde van de schoolgebouwen. Dit heeft er toe geleid dat er een opdracht is verleend aan het Oversticht om de cultuurhistorische waarden van Van Hetenstraat 59 in kaart te brengen. De afweging tussen het cultuurhistorisch belang en andere belangen binnen de planvorming leidt tot de keuze vanuit het project om toch sloop voor te stellen. Mogelijk hebben de Deventer erfgoedstichtingen moeite met het voornemen het gebouw te slopen. Nadat het collegebesluit is genomen, zal in overleg met de afdeling erfgoed nadere uitleg aan hun worden gegeven.

In de periode van september 2021 t/m maart 2022 zijn meerdere overleggen gevoerd met het Kunstenlab en de kunstenaars. De aanpak van het onderzoek is toegelicht en de uitkomsten zijn gedeeld. Ook is het voornemen van het College om vast te houden aan woningen op deze locatie uitgelegd. Hoewel het voornemen voor alle kunstenaars geen goed nieuws is, kan gesteld worden dat zij goed zijn betrokken en dat hun belangen zijn meegewogen in het besluitvormingsproces. Het College ondersteunt de zoektocht van de kunstenaars naar vervangende atelierruimte op basis van de inspanningsverplichting uit het atelierbeleid. Vanuit het atelierbeleid wordt ingezet op een zo hoog mogelijk aantal betaalbare, semi-permanente en permanente ateliers. Door de lopende huurovereenkomsten met alle kunstenaars op passende wijze en met een half jaar te verlengen (tot 31 maart 2023) ontstaat extra tijd om de benodigde verhuizing voor te bereiden.

Financieel:

Op basis van verder uitgewerkte grondexploitatieberekeningen en het scenario sloop-nieuwbouw voor de van Hetenstraat 59 is het positieve resultaat van de gehele ontwikkeling bijgesteld tot € 0,9 mln. Dit is iets lager dan de globale financiële verkenning op basis van het in juli 2021 vastgestelde Ontwikkelingsperspectief. Toen bewoog het positieve resultaat zich nog binnen een bandbreedte van € 1,0 - 1,2 mln. Dit verschil is als volgt te verklaren:

De grondexploitatieberekeningen zijn inmiddels verder uitgewerkt. Er zijn behoorlijke verschillen, zowel aan de kosten- als de opbrengstenkant. De VON-prijzen zijn het afgelopen jaar flink gestegen, maar dat geldt ook voor de bouwkosten. Belangrijkste verschil wordt gemaakt door de civieltechnische kosten, die hoger worden ingeschat. Daardoor zijn de totale kosten hoger en is het geschatte resultaat afgenomen. Op basis van het nader uit te werken stedenbouwkundig plan zal een concept-grondexploitatie worden opgesteld en kan het resultaat verder worden aangescherpt.

Het door de raad in juli 2021 beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet is in de 1e kwartaalrapportage 2022 aangevuld met een bedrag van € 62.000,-. Samen met het per 1-1-2022 resterende krediet van € 58.000,- ontstaat hiermee een budget van € 120.000,- voor de verdere voorbereiding. Vooralsnog wordt verwacht dat dit toereikend is tot het volgende moment van besluitvorming, dat eind 2022 wordt verwacht. In de 2e helft van 2021 is gebleken dat het herhuisvestingsvraagstuk, het onderzoek naar behoud/nieuwbouw van nr. 59, de uitwerking van de maatschappelijke buurtfunctie en het definitieve woningbouwprogramma veel (programma overstijgend en bestuurlijk) overleg vergt. Daardoor liggen de kosten hoger dan ingeschat in juli 2021.

Er wordt toegewerkt naar een grondexploitatie. Het voorbereidingskrediet komt ten laste van deze nog vast te stellen grondexploitatie.

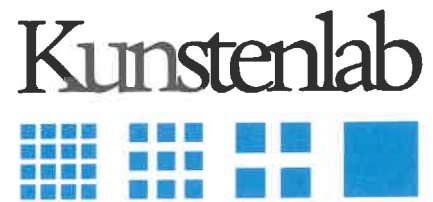
Aanpak en uitvoering:

Op basis van het collegebesluit zal de planvoorbereiding worden voortgezet. Het ontwikkelingsperspectief wordt uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan en er wordt een grondexploitatie en een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Hierover wordt ook de dialoog met de omgeving gestart. Het herhuisvestingsproces van de kunstenaars uit de Van Hetenstraat 59 wordt ingezet en door de gemeente ondersteund. Het herhuisvestingsproces voor de gebruikers van de andere panden (Van Hetenstraat 57 en Dorrestraat 1) wordt voortgezet.

Vanuit het programma Kunst, Cultuur en Erfgoed (onderdeel 10b, kunst) zal een plan van aanpak worden opgesteld om het huidige atelierbeleid te herijken. Dit wordt nader met de betrokken portefeuillehouder afgestemd en te zijner tijd in het College besproken. .

Het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie worden naar verwachting eind 2022 aan de raad ter besluitvorming voorgelegd.

Gemeente Deventer
t.a.v. College van B&W
Postbus 5000
7400 CG Deventer



Deventer, 28 maart 2022

Geacht College,

Vandaag neemt u een besluit over de sloop van het gebouw aan de Van Hetenstraat 59, dat op dit moment in gebruik is als atelierpand.

Het onderzoek dat naar aanleiding van de raadsmotie van afgelopen juni is uitgevoerd, heeft weliswaar ook andere interessante scenario's opgeleverd, maar heeft niet geleid tot een herziening van het standpunt om te kiezen voor sloop-nieuwbouw van woningen.

Kunstenlab is nauw betrokken geweest bij dit onderzoek vanwege onze rol in uw atelierbeleid. En hoewel wij begrip hebben voor de situatie en de keuze – het pand is van oorsprong immers voor 10 jaar als ateliervoorziening gereserveerd en er is een grote behoefte aan woningen – willen we u graag informeren over, en onze zorg uitspreken over de mogelijke consequenties van de situatie.

Met de argumenten die de afgelopen maanden naar voren zijn gekomen bestaat er een gerede kans dat:

- er géén vervangende werkruimte beschikbaar komt voor de 25 kunstenaars die hun atelier verliezen met de sloop van dit pand;
- van deze kunstenaars verwacht wordt dat zij zelf moeten zorgen voor nieuwe huisvesting;
- het totaal beschikbare ateliervolume waarover Kunstenlab het wachtlijst bijhoudt in Deventer hierdoor met bijna de helft inkrimpt;
- wanneer de gemeente geen maatregelen treft om ongewenste gevolgen van de Wet Overheid-Markt te repareren, ook de overige atelierruimtes fors in prijs zullen stijgen.

En als gevolg van bovenstaande factoren Deventer zijn huidige aantrekkelijkheid als woon- en werkplaats voor makers zal verliezen.

Vanzelfsprekend begrijpen wij de dilemma's die er rondom dit dossier spelen: zowel de financiële afwegingen als de grote druk op de woningmarkt. Tegelijkertijd heeft de gemeente onlangs een groeiambitie vastgesteld. Daarin richt de gemeente zich onder meer op de creatieve stedeling voor de 20% groei die men nastreeft. De creatieve stedeling is op zoek naar een bepaald profiel van de stad, om zich hier te willen vestigen. Dat betreft onder meer het culturele profiel, en daarbij horen niet alleen de culturele voorzieningen, maar ook de zichtbare aanwezigheid van makers. Zowel in de economische visie als in de cultuurvisie worden cultuurmakers beschreven als belangrijk voor de gemeente. Om dat ook echt waar te maken is er niet alleen aandacht nodig voor het bieden van een podium aan makers, met een faire honorering, maar minstens zo belangrijk is het beschikken over voldoende, betaalbare ruimte om te maken. En daar dreigt het nu mis te gaan.



In het licht van uw besluit en het voorgaande constateren wij dan ook een dringende noodzaak om in te zetten op 2 doelen, 1 voor korte en 1 voor langere termijn:

1. het vinden van herhuisvesting van de kunstenaars van de Van Hetenstraat, vóór zij het pand moeten verlaten (en daarmee het ateliervolume in stand houden);
2. de herijking van het atelierbeleid, in het licht van de ontwikkelingen zoals onder meer de groeiambitie van Deventer.

Dit vraagt wat ons betreft om een aanpak die breder is dan alleen cultuur: dit onderwerp raakt ook de portefeuilles wonen, vastgoed en ruimtelijke ontwikkeling.

Graag gaan we hierover op korte termijn met uw College en ambtelijke organisatie in overleg.

Met vriendelijke groet,

Mieke Conijn
Directeur Kunstenlab

Van:

Verzonden: 27 maart 2022 20:00

Aan:

CC: Griffie Deventer <Griffie@deventer.nl>

Onderwerp: reactie op voornemen besluit tot sloop van van Hetenstraat 59

Deventer, 27 maart 2022

Aan de leden van het college van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Deventer,

Geacht College van B&W,

Recent is het voornemen van het college van B&W bekend gemaakt om bij de herontwikkeling van de Van Hetenstraat het ateliergebouw de Panta Rhei te slopen. Wij als huurders zijn onaangenaam verrast door dit voorgenomen besluit. Voor ons, 25 kunstenaars, betekent het dat wij onze ateliers moeten verlaten zonder dat er zicht is op een vervangende ruimte. Voor de gemeente betekent het een breuk met het bestaand atelierbeleid.

We hebben de afgelopen tien jaar gewaardeerd dat we onze ateliers konden gebruiken en hebben ons gesteund gevoeld door het atelierbeleid van de Gemeente Deventer waarin staat dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om een goede ateliervoorziening in de stad te handhaven. Wanneer de Van Hetenstraat echter als atelierlocatie vervalt zonder vervangende ruimte te realiseren, verdwijnt een groot deel van dit volume en komt de gemeente terug op dit beleid en haar toezegging aan de huurders die bij het betrekken van dit pand 10 jaar geleden is gedaan.

Dit is niet alleen een persoonlijk belang voor de kunstenaars uit de van Hetenstraat, maar ook een maatschappelijk belang: het culturele vestigingsklimaat waar de Gemeente Deventer om wordt gewaardeerd.

Met het verdwijnen van de Panta Rhei wordt er gebroken met een beleid dat in het verleden grote verdiensten voor de stad heeft gehad zoals een levendig cultureel klimaat in de stad, de buitengevel van het stadhuis en bijvoorbeeld de ontwikkeling van het Havenkwartier.

Wat we vragen van de raad en college is het atelierbeleid van de Gemeente Deventer met urgentie wordt geagendeerd en wordt vastgelegd en dat er vervangende voorzieningen voor de huidige huurders en toekomstige creatieve makers wordt geborgd. In afwachting daarvan vragen we dat de huidige voorzieningen niet worden beëindigd voordat er alternatieve voorzieningen zijn getroffen.

Uiteraard zijn we bereid om over alle mogelijke alternatieven van gedachten te wisselen.

Namens kunstenaars Panta Rhei, van Hetenstraat 59

Aan de kunstenaars van Panta Rhei, van Hetenstraat 59,

Geachte dames en heren,

Dank u wel voor uw bericht van 27 maart jongstleden. Graag wil ik daar als betrokken wethouder op reageren.

Door het college is gekozen voor sloop van het gebouw aan de Van Hetenstraat 59 en het realiseren van nieuwe woningen op deze locatie. Dit besluit is na een zorgvuldige afweging genomen, waarbij verschillende scenario's zijn beoordeeld op (financiële)haalbaarheid. Dit betekent dat de atelierfunctie aan de Van Hetenstraat afgebouwd zal moeten worden. We beseffen dat dit geen goed nieuws is voor u als ateliergebruiker en onzekerheid met zich meebrengt. In ons besluit komen we u daarin zoveel als mogelijk is tegemoet.

U vraagt de gemeenteraad en het college het atelierbeleid van de Gemeente Deventer met urgentie te agenderen en daarin vast te leggen dat er vervangende voorzieningen voor de huidige huurders en toekomstige creatieve makers worden geborgd. Het college heeft opdracht gegeven tot het opstellen van een plan van aanpak voor actualiseren van het atelierbeleid. Zoals dat bij actualiseren van beleid gebruikelijk is, zullen kunstenaars en andere creatieve makers in het proces worden betrokken. Hoe dat proces eruit zal zien en welke sturing het nieuwe college daarop zal voeren zal in het plan van aanpak duidelijk worden.

Daarnaast vraagt u in afwachting van nieuw beleid de huidige voorzieningen niet te beëindigen voordat er alternatieve voorzieningen zijn getroffen. Het college heeft begrip voor de impact die het voorgenomen besluit tot sloop heeft voor de kunstenaars in het pand. Daarom hebben wij besloten om u te ondersteunen bij uw zoektocht naar vervangende ruimte. Vanuit het atelierbeleid heeft het college daarbij een inspanningsverplichting. Ook heeft het college bij het besluit tot sloop gebouw Van Hetenstraat 59 aangegeven dat er voldoende tijd moet worden geboden voor de zoektocht naar alternatieve ruimten voor u als atelierhouders. Daarom willen wij de huidige huurovereenkomst die eind september 2022 eindigt met een half jaar verlengen tot 31 maart 2023. Dat biedt u en ons meer tijd om gezamenlijk te zoeken naar vervangende ruimte. Hiervoor zetten wij ons gewetensvol in, in korte lijnen met u als atelierhouders.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Deventer,

Carlo Verhaar,
wethouder



Schoolgebouw Van Hetenstraat 59, Deventer

Monumentale waarden, bouwkundige staat en transformatieruimte
Zwolle, december 2021



Inhoudsopgave

| | |
|--------------------------------------|----|
| Inleiding | 5 |
| Algemene gegevens | 7 |
| 1. Stedenbouwkundige context | 9 |
| De school in de stad | 9 |
| 2. Cultuurhistorische context | 15 |
| Het programma van de school | 15 |
| 3. Architectuurhistorische context | 19 |
| Constructie | 19 |
| Materialen | 21 |
| Architectuur | 22 |
| Wijzigingen na de bouwtijd | 29 |
| 4. Waardering en transformatieruimte | 32 |
| Bouwkundige staat | 32 |
| Monumentale waarden | 32 |
| Stedenbouwkundige waarden | 32 |
| Architectuurhistorische waarden | 32 |
| Gaafheid | 33 |
| Zeldzaamheid | 33 |
| Weergave waarde in plattegrond | 33 |
| Transformatie | 35 |
| Bronnen en literatuur | 37 |





Inleiding

De gemeente Deventer heeft Het Oversticht gevraagd een cultuurhistorische waardestelling te maken van het voormalige schoolgebouw aan de Van Hetenstraat 59 in Deventer. Ook is op verzoek van de gemeente, op basis van een visuele inspectie, gekeken naar de bouwkundige staat van het pand, en wordt kort ingegaan op de transformatieruimte van het gebouw bij een nieuw gebruik als woningen en/of ateliers voor kunstenaars. Met een dergelijk onderzoek naar het pand wil de gemeente beter zicht krijgen op de monumentwaarden van het schoolgebouw en de transformatiemogelijkheden. Dit om een zorgvuldige omgang met cultuurhistorische waarden te kunnen wegen bij toekomstige ontwikkelingen met het pand.

De waardering in het voorliggende rapport is gebaseerd op de Richtlijnen Bouwhistorisch onderzoek 2009, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen hoge, positieve en indifferente monumentwaarden. Op 25 oktober 2021 is het voormalige schoolgebouw bezocht. Verder is beknopt literatuur- en archiefonderzoek verricht. In het laatste hoofdstuk wordt benoemd wat de monumentwaarden van de school zijn en waar de kansen zitten om het gebouw aan te passen aan het gewenste nieuwe gebruik zonder die waarden ontoelaatbaar aan te tasten of onherkenbaar te maken.

Zwolle, december 2021



Afb. 1 - Schoolgebouw Van Hetenstraat 59 – luchtbeeld vanuit het westen. Van Hetenstraat rechts, schoolterrein onder en links, omgeven door de Meiboomstraat.

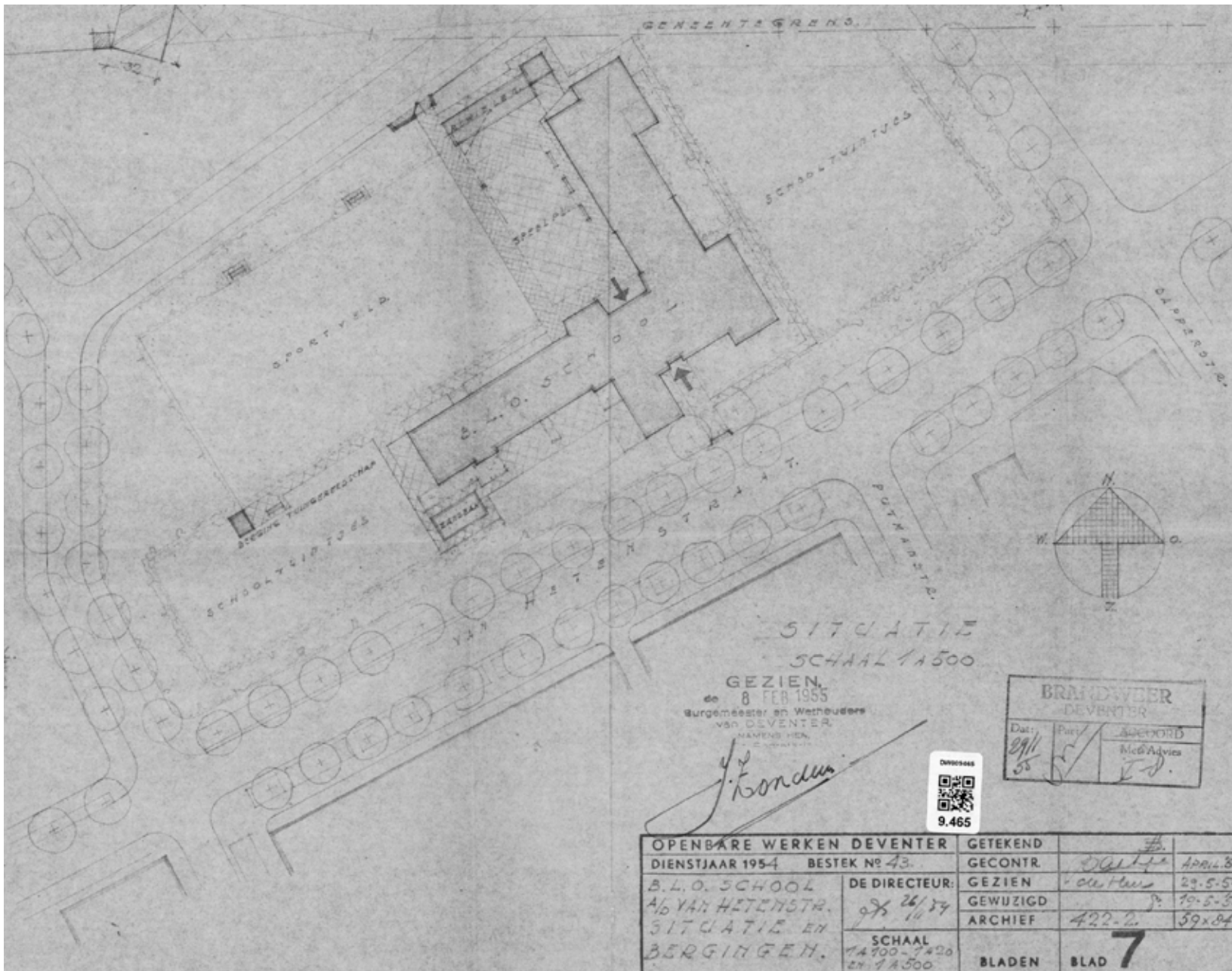
Algemene gegevens

Opdrachtgever

Gemeente Deventer
Postbus 5000
7400 GC Deventer

Onderzoeksubject

Voormalig schoolgebouw uit 1954-55



Afb. 2 - SITUATIEKENING 1954; langs de bovenrand is de gemeentegrens Diepenveen zichtbaar.

I. Stedenbouwkundige context

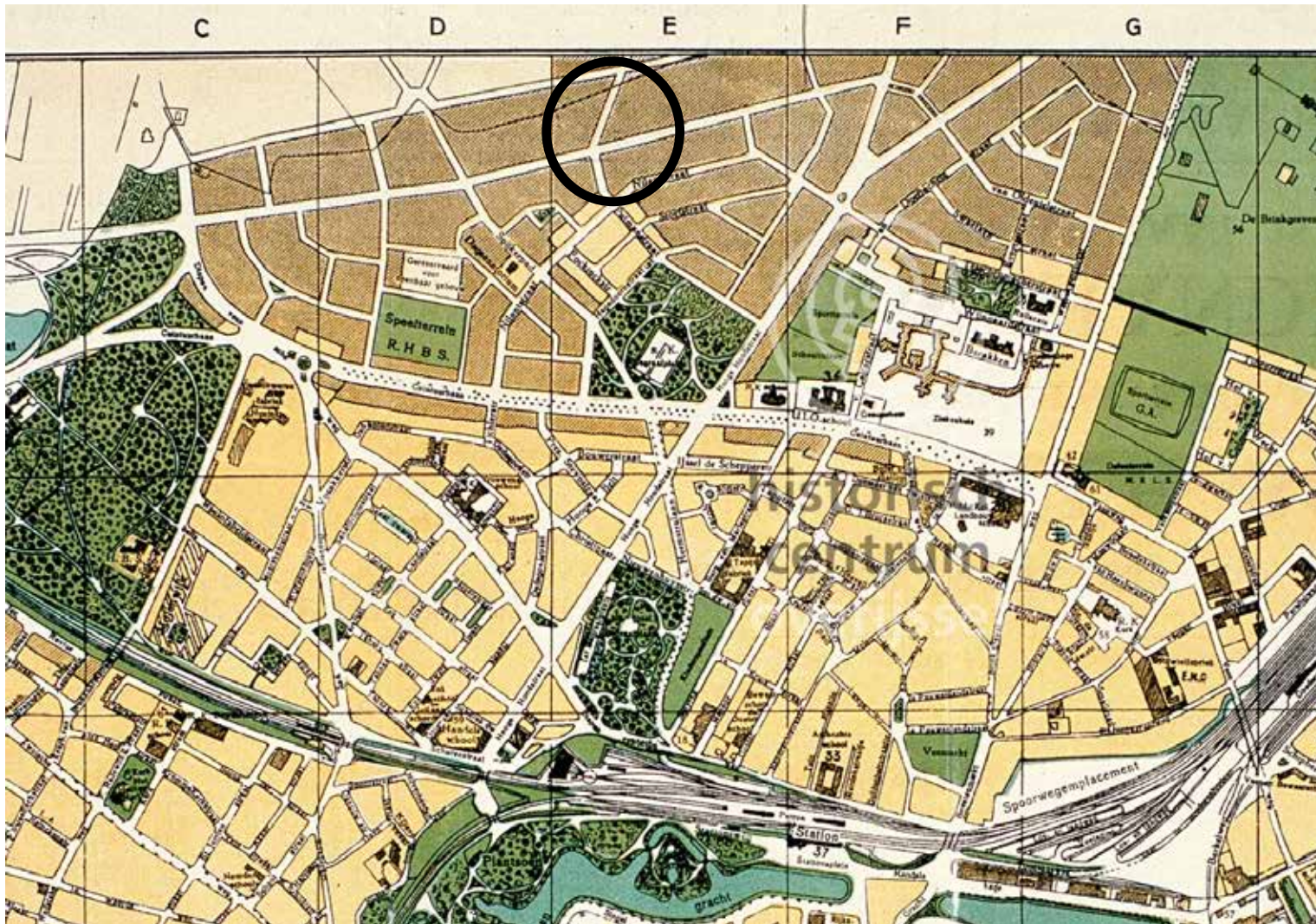
De school in de stad

Na de Tweede Wereldoorlog werd Deventer geplaagd door een gebrek aan ruimte voor stadsuitbreidingen. Voortdurend richtte het de blik op het grondgebied van de gemeente Diepenveen ten noorden van de stad. In gedachten van de stadplanners lagen daar de nieuwe uitbreidingswijken. Maar het zou tot 1960 duren voordat gronden van Diepenveen bij de gemeente Deventer werden gevoegd. Toen werd de realisatie mogelijk van de wijk Keizerslanden.

De Van Hetenstraat lag tegen de noordgrens met Diepenveen. Op de situatietekening van de bouw-aanvraag 1954 staat de gemeentegrens nadrukkelijk aangegeven. Een en ander betekende dat deze school voor buitengewoon lager onderwijs bij de bouw nogal perifeer gelegen was in de stad. Bij de planning van dit gebied hielden de stadsontwerpers al rekening met de annexatie van Diepenveen. De Van Hetenstraat begrenste een buurt met een traditioneel stadsplan, met gebogen straten en hier en daar accenten van openbare gebouwen, bijvoorbeeld op de splitsing die gedacht was aan het einde van de Hoge Hondstraat. In een boog zou op het voorplein daarvan de Nilantstraat aankomen, terwijl de Van Hetenstraat de boog van die Nilantstraat parallel zou volgen. Slechts een klein deel werd voor de oorlog gerealiseerd, ruwweg tussen Van Hetenstraat en R.K.-begraafplaats – eengezinsrijenhuizen in vierzijdig bebouwde blokken met open hoeken.



Afb. 3 - Uitsnede uit de kaart van Deventer, dec.1954: grensgebied van Deventer / Diepenveen, met de school aan de noordgrens.

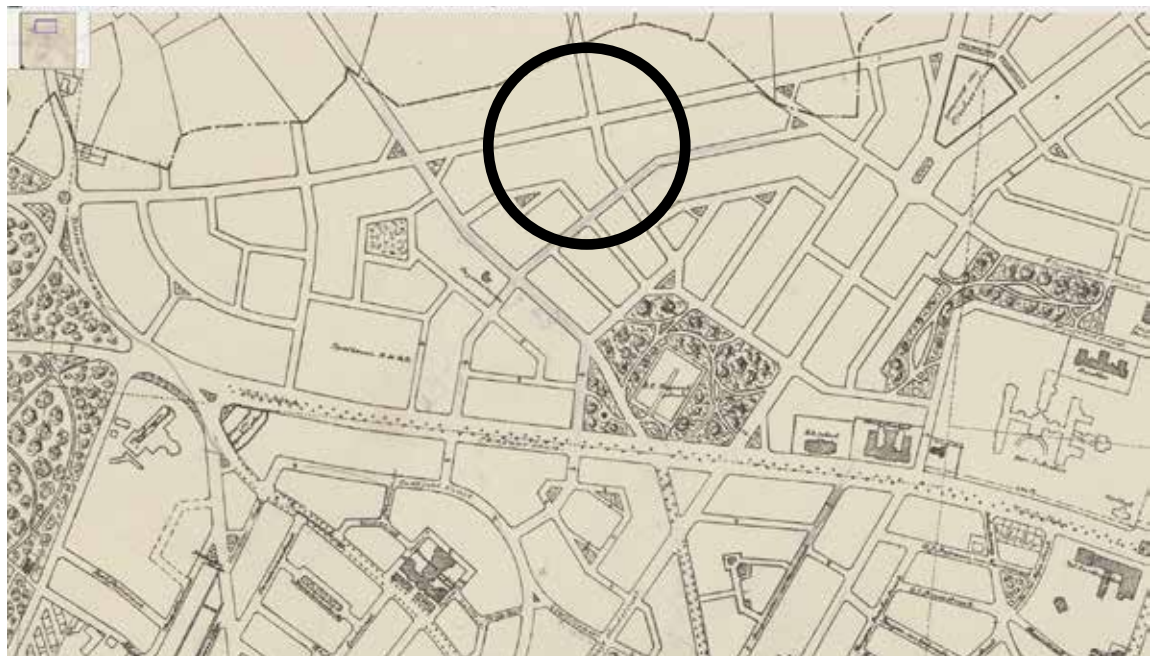


Afb. 4 - Stratenplan 1939 noordelijk Deventer: het stratenpatroon is nog in studie; de Van Hetenstraat is nog niet herkenbaar. Het rood gearceerde deel rond de Van Nilantstraat werd voor de oorlog maar deels bebouwd. Bij F eindigt de Hoge Hondstraat in een 'vork' bij een 'openbaar gebouw'.

Na de oorlog zien we de verkavelingen in deze buurt veel rationeler (in rechthoekige blokken) worden uitgevoerd (vgl. de plattegrond 1949). Dan doet ook de strokenverkaveling zijn intree, zoals aan de Meiboomstraat ten noorden van de school is te zien. In de jaren vijftig wordt het tracé van de huidige Margijnenenk en de Lebuinuslaan ontworpen, die de zuidelijke grens gaan vormen van de nieuwe delen van Keizerslanden.



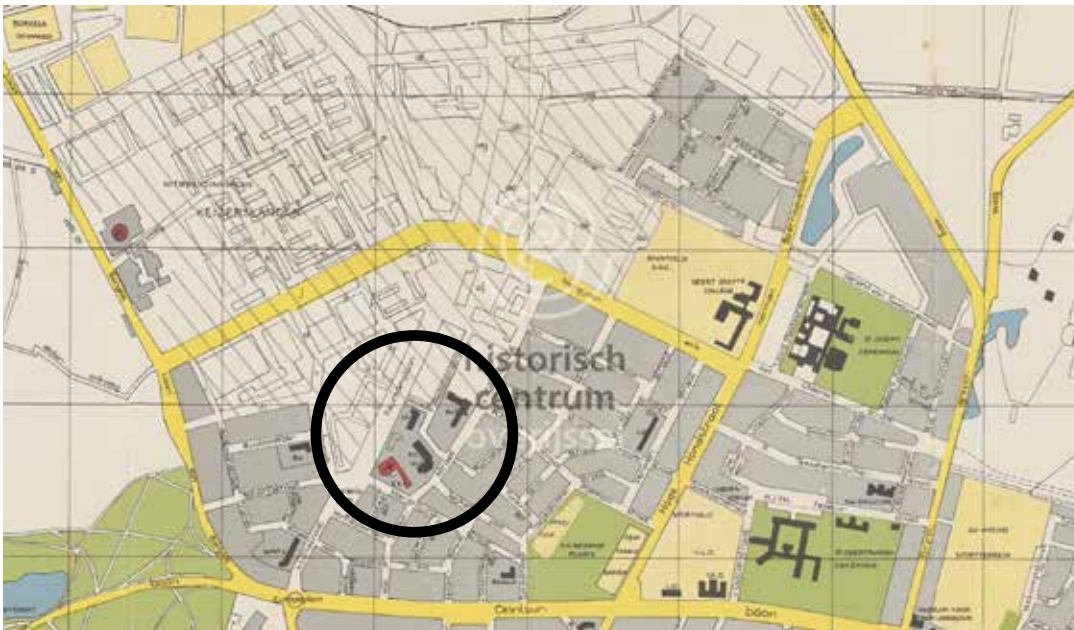
Afb. 5 - Studie stratenplan noordelijk Deventer 1928. De boog van de Van Nilantstraat eindigt (via de Margijnenenk) op het voorplein vóór het 'openbaar gebouw' in de vork van de Hoge Hondstraat.



Afb. 6 - Studie stratenplan noordelijk Deventer 1931. In de vooroorlogse studies is de Van Hetenstraat nog niet herkenbaar.



Afb. 7 - Studie stratenplan noordelijk Deventer 1949. De Van Hetenstraat heeft een plaats in de verkaveling. De noordgrens met Diepenveen is nog van belang.

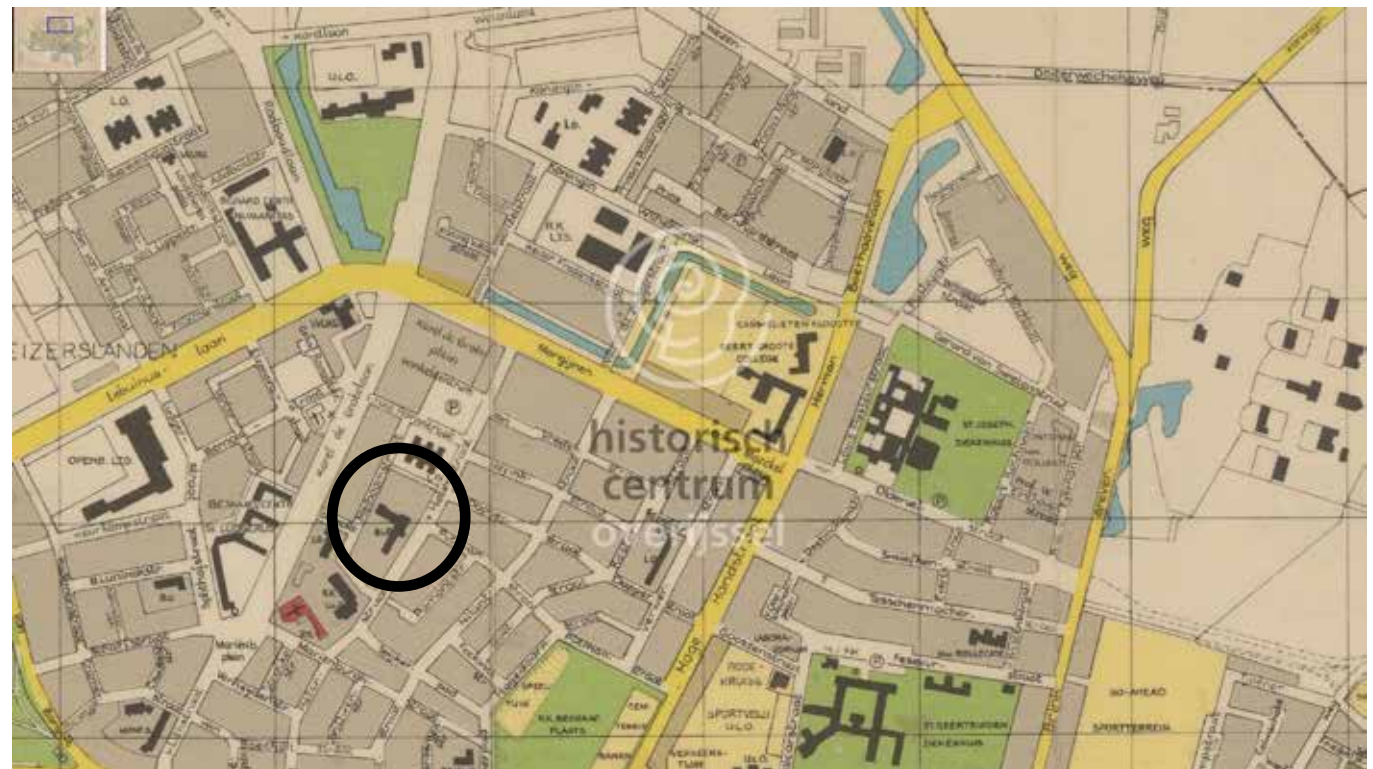


Afb. 8 - Stadsplan 1962: het cluster openbare gebouwen – scholen, kerk, winkels Mariënburchplein – ligt nu centraal in de geplande stadsontwikkeling met Keizerslanden.

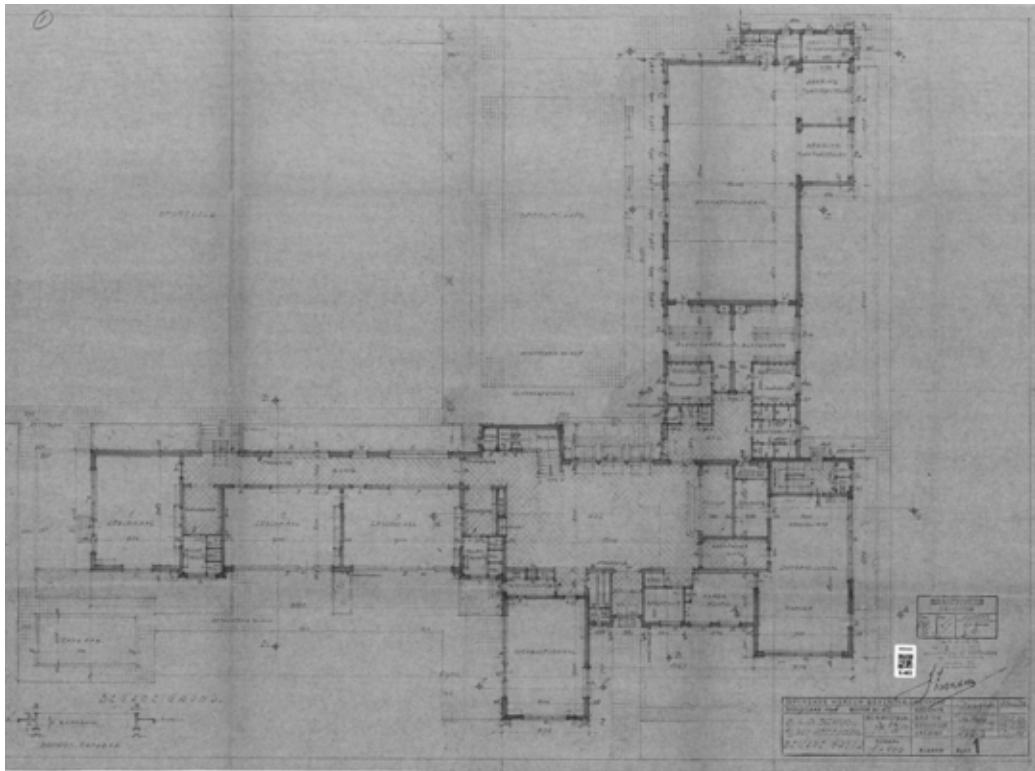
Een belangrijke verkeerslijn in de buurt wordt gevormd door een weg die globaal van de samenkomst van de Diepenveenseweg, de Laan van Borgele en de Ceintuurbaan (nu met een rotonde) noordwaarts loopt, parallel aan de Van Hetenstraat. Deze heette Van Lithstraat en Keurkamplaan. Het deel Keurkamplaan werd hernoemd tot Karel de Grotelaan bij de inrichting van Keizerslanden. In die wederopbouwwijk kregen de grote assen grote namen, zoals die van Karel de Grote, Keizer Karel, Lebuinus of Oversticht. Bij de gewone straten in het vooroorlogse deel werden Deventer bestuurders/ regenten vernoemd, zoals Dapper, Nilant, Fockinck of Van Heten.

Behalve de BLO-school werd aan de van Hetenstraat een R.K. Mulo-school (architecten Heijnen en Haket, 19..) gebouwd en op een aangrenzend terrein ten noorden van de Meiboomstraat, een lagere school (Dorrestraat 1) en een kleuterschool (Karel de Grotelaan 2). Daarmee ontstond, tezamen met de R.K.-kerk Maria Koningin (architect Remmen, 1959) en de winkels aan het Mariënburghplein een cluster gebouwen met voorzieningen, zoals in de opvattingen over stedenbouw in die periode werd beoogd. Men zag zulke clusters als een gewenste onderbreking van de straten met woningen en als mogelijke centra voor ontmoetingen. De aansluiting, enkele jaren later, van het winkelcentrum Keizerslanden versterkte die positie. In het denken over stedenbouw was het niet ongebruikelijk om winkels, scholen en kerken bijeen te plaatsen.

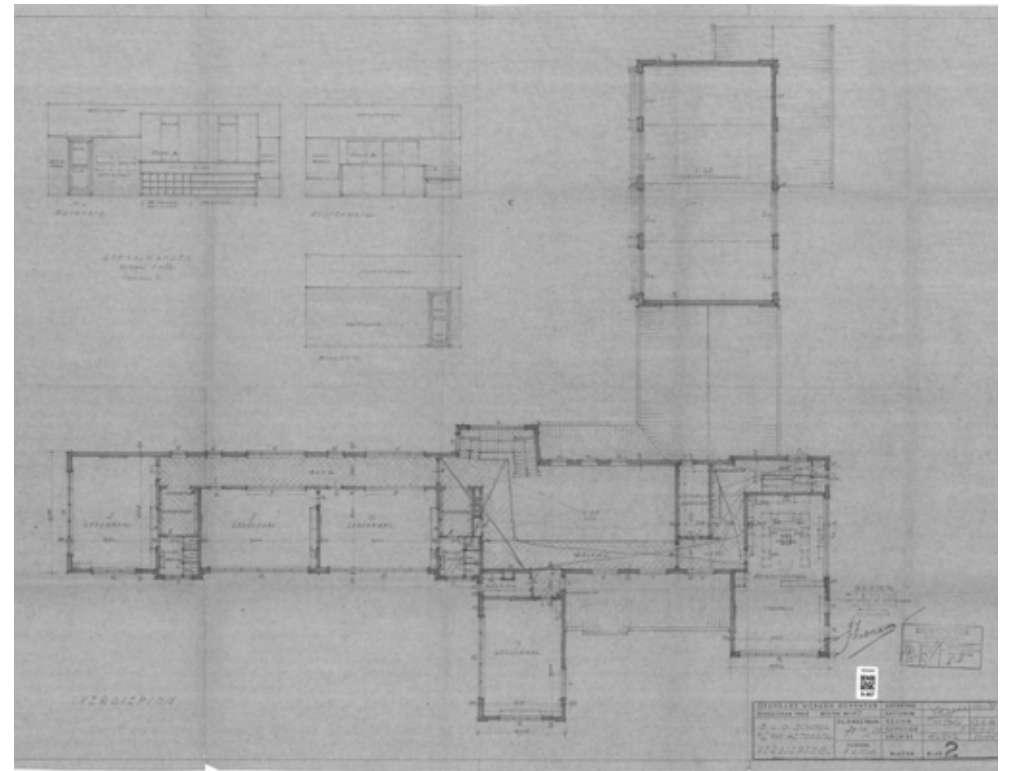
Zo konden interessante stedenbouwkundige composities worden gemaakt, maar was ook een praktische combinatie mogelijk van het naar school brengen van kinderen met het doen van boodschappen. Bovendien speelde de toen gangbare 'wijkgedachte' een rol: de idee dat in een wijk de primaire voorzieningen, onafhankelijk van het stadscentrum, bij de hand moeten zijn.



Afb. 9 - Stadsplan eind 1965: herkenbaar zijn de straatnamen en de openbare gebouwen.



Afb. 10 - Plattegrond 1954 begane grond.



Afb. 11 - Plattegrond 1954 etage.

2. Cultuurhistorische context

Het programma van de school

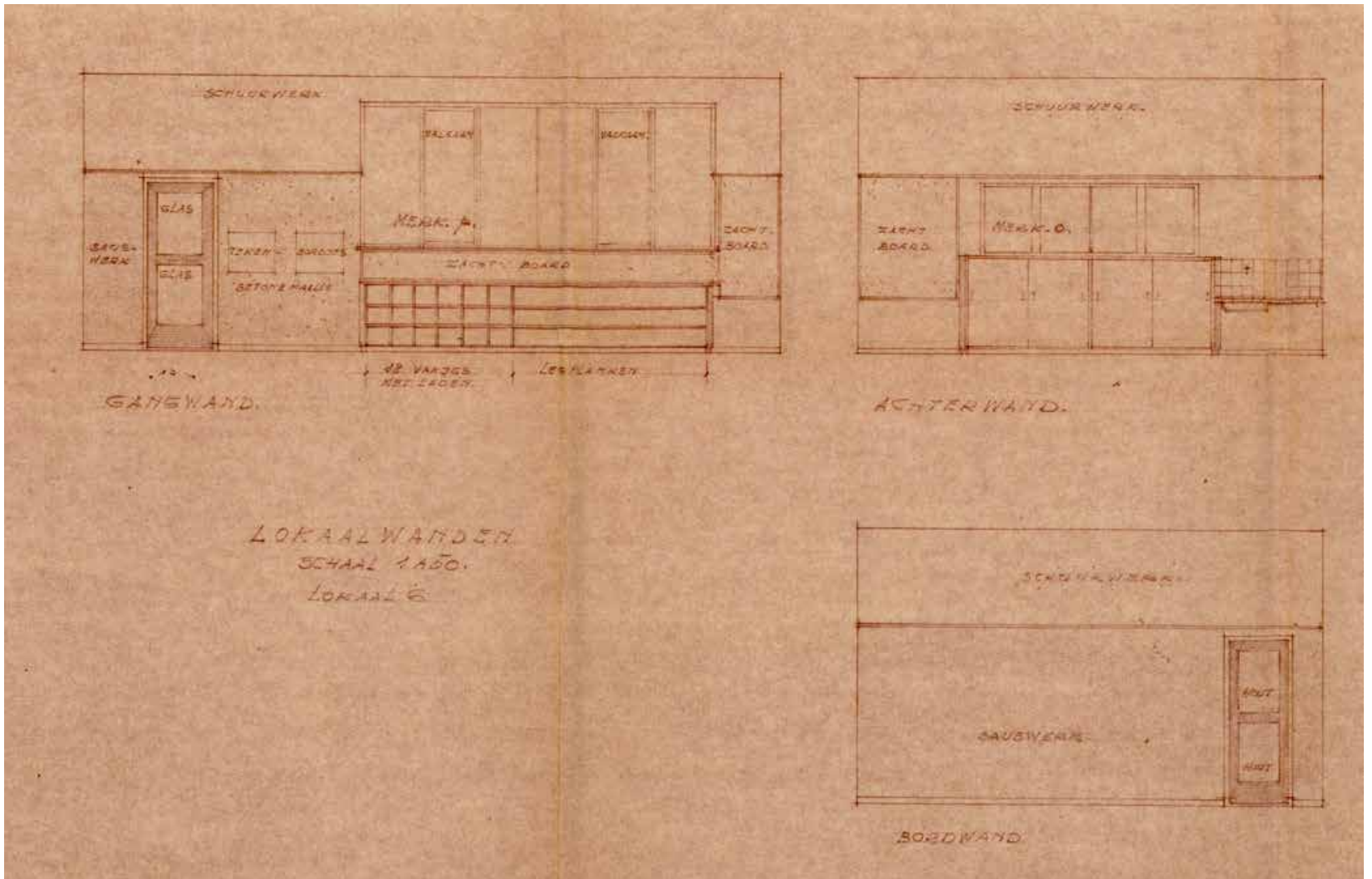
In de opvattingen over het gebruik en de bouw van scholen ontwikkelden zich vóór de Tweede Wereldoorlog idealen die toen nog maar zelden in scholenbouw konden worden gerealiseerd. In deze BLO-school aan de Van Hetenstraat vinden we daar vele van terug en dat was voor 1954 beslist bijzonder.

De gebruikers van een school (staf en leerlingen) werden meer en meer als een gemeenschap gezien die zich als zodanig kon manifesteren in een gemeenschappelijke ruimte zoals een hal met podium. Daar konden weekopening en –sluiting, maar ook vieringen van allerlei aard een plaats vinden. Onderwijs werd ook niet meer alleen als cognitieve activiteit gezien, maar er werd ook meer en meer plaats ingeruimd voor creatieve en praktische vakken. Voor de jongens was er hier op de begane grond een “werkruimte jongenslokaal”, voor de meisjes op de verdieping een “meisjeslokaal” met ruimte voor “keuken” en “theorie”. Een gymzaal ontbrak niet (met kleedkamers en douches), terwijl die bij andere scholen in de wederopbouwperiode uit kostenoverwegingen nogal eens sneuvelde. Er was een buitenspeelterrein met een zandbak en er was een schooltuin.

Het terrein dat voor dit programma beschikbaar was, was een halve hectare groot (ruwweg 60 x 100m). Rondom werd het terrein van een gaashek voorzien, terwijl aan de noordzijde (Meiboomstraat) en bij de ingang Van Hetenstraat houten hekjes werden geplaatst tussen gemetselde muurdammen (nu verdwenen). Een fietsenstalling (met afgesloten stalling voor leraren) begrenste de noordzijde van de speelplaats (ook verdwenen).

Het gebouwtype van deze school is klassiek, met lokalen aan een gang (vier beneden, vier boven). De gevels van de klassen liggen op het zuiden, terwijl tussen gang en lokaal een glaspui is aangebracht, die met ramen in de noordgevel correspondeert. Op die manier krijgen kinderen licht van links op hun werkblad (sinds begin 19^{de} eeuw een vereiste), maar komt ook van rechts licht in het lokaal. Onder de glaspui aan de gangzijde zijn per lokaal 18 vakjes en enkele legplanken aangebracht, terwijl voorzien was in muurvlakken met zachtboard om “werkjes” te etaleren. De L-vormige plattegrond kwam bij veel scholen voor, ook bij die van de dienst in Deventer. Met in de oksel de hal als verkeerspunt, zijn looplijnen naar de vleugels zo korter.

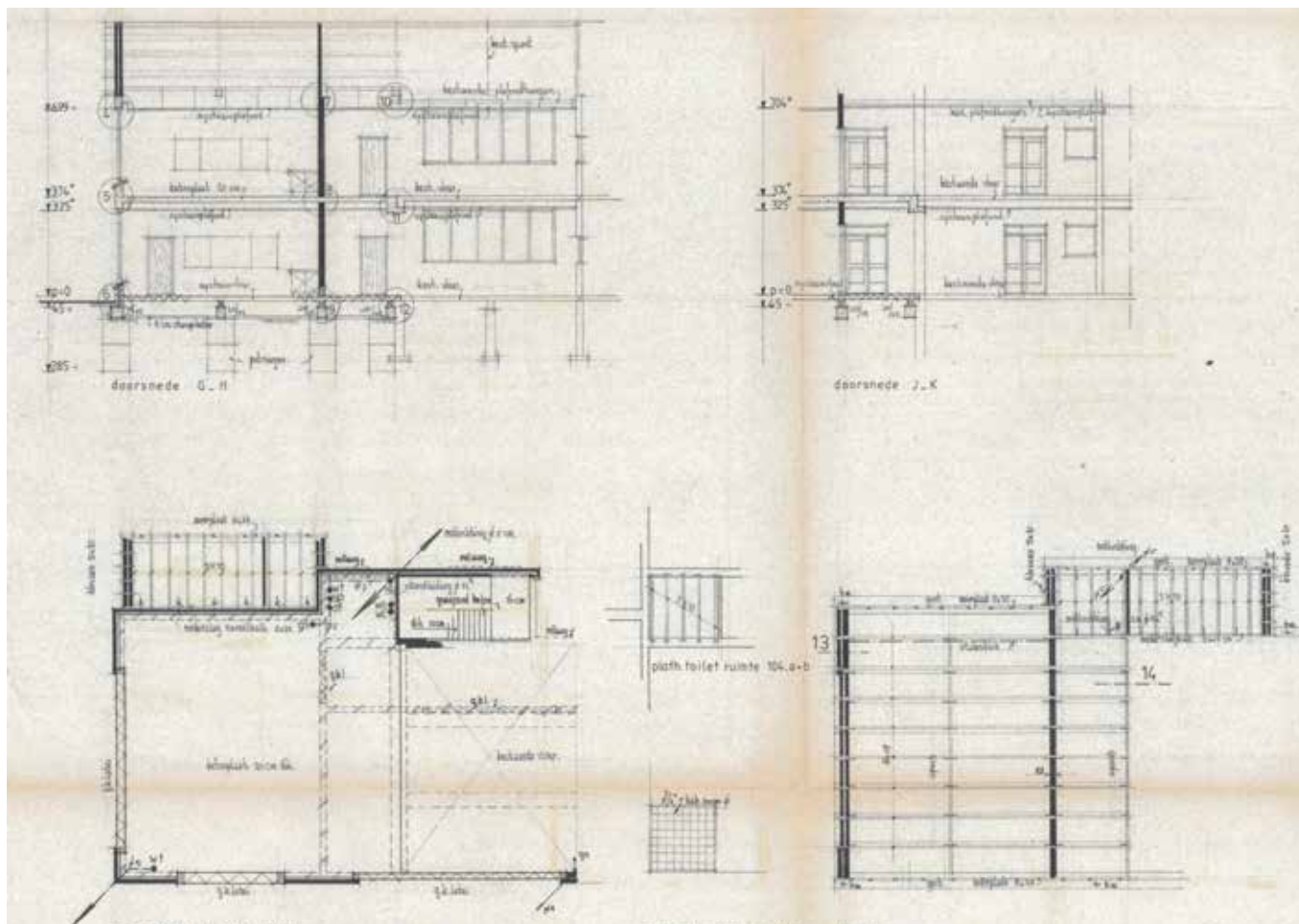
Modern was ook de aanwezigheid van een overblijfslokaal voor leerlingen (met ‘theekeukentje’), en ook een kamer en spreekkamer voor het schoolhoofd. Voor de leraren was tot 1973 geen eigen ruimte. Die werd toen gebouwd in een ophoging op het tussenlid tussen school en gymzaal, boven de was- en kleedruimten. Daar werd toen ook ruimte gemaakt voor een psycholoog, dokter en logopediste.



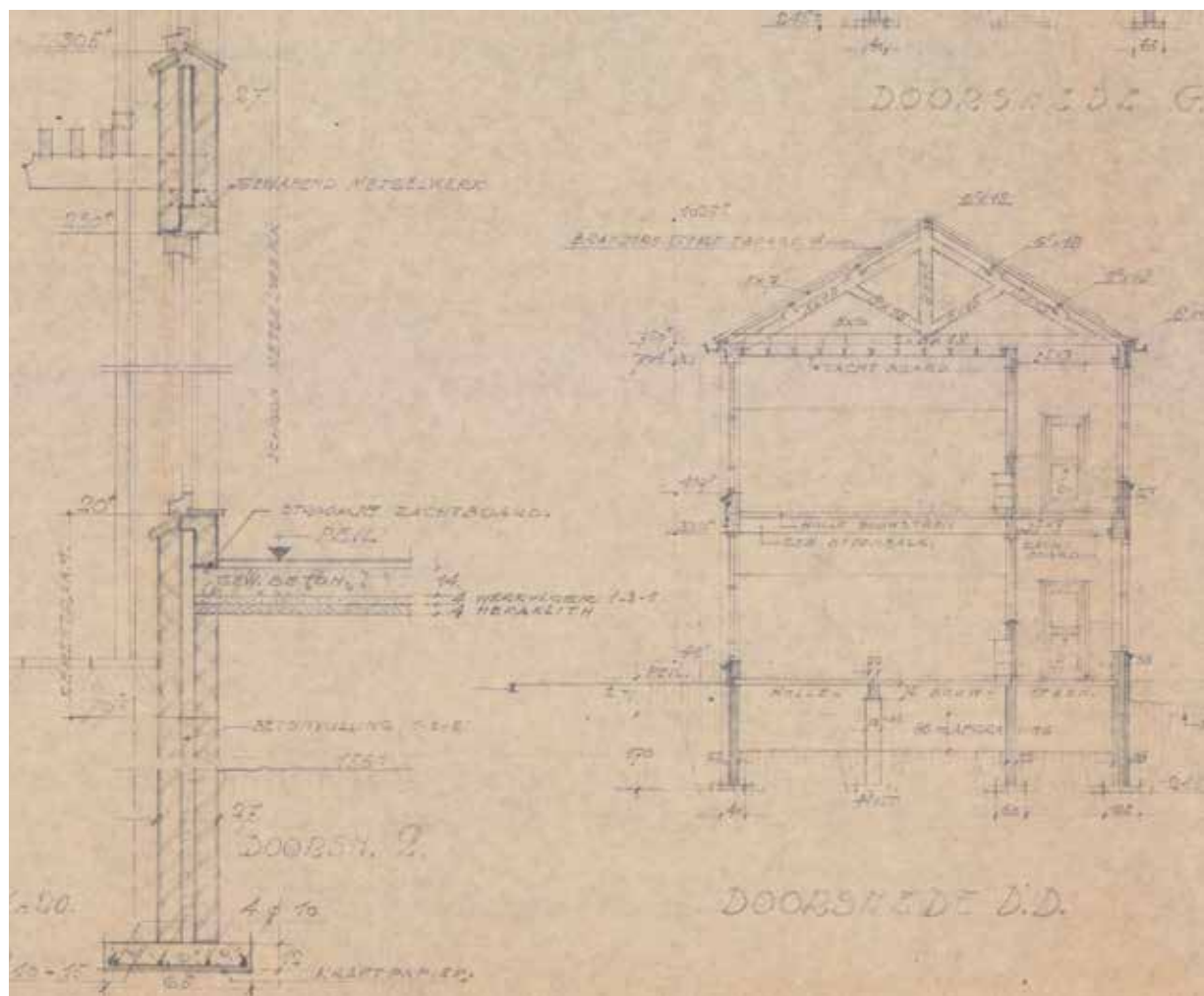
Afb. 12 - Tekeningen lokaalwanden, 1954.

In 1977 werd de school uitgebreid met twee lokalen aan de westzijde. Dit gebeurde door van beide bouwvallen het lokaal dat op de kop van de gang was gelegen, naar het westen te verschuiven en tussen dat lokaal en de gehandhaafde garderobe een lokaal toe te voegen langs de gang. De architecten van de uitbreiding, G. Heijnen uit Deventer (met J.J.P Haket in een bureau dat veel scholen bouwde), heeft veel moeite gedaan om de uitbreiding met het bestaande gebouw een geheel te laten worden. De vergroting viel samen met de naamswijziging van BLO-school naar "school voor moeilijk lerende kinderen" (MLK). Ook in 1998 werd de school uitgebreid, nu met noodlokalen op de speelplaats. Hier werd een standaard bouwsysteem gebruikt en de twee lokalen zijn intussen gesloopt.

De wijzigingen in 1998 vielen samen met in de wet geregelde veranderingen in het speciaal onderwijs. De sterk gewijzigde opvattingen daarover maakten uiteindelijk zo'n school voor moeilijk lerende kinderen overbodig. Na een korte periode als gewone basisschool, werd de school in 2012 gesloten.



Afb. 13 - Uitbreiding naar het westen, detail van de bestektekening van Heijnen, juni 1977.



Afb. 14 - Detail doorsnedetekening 1954 met aanduiding van gebruikte materialen.

3. Architectuurhistorische context

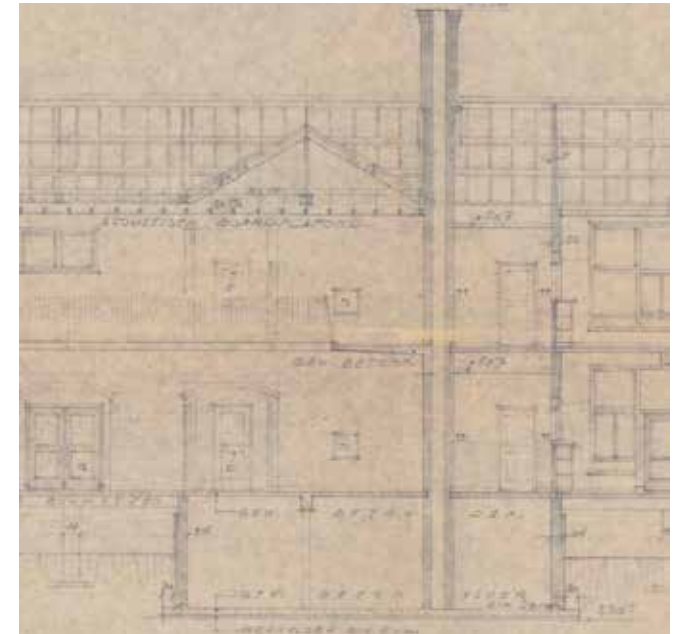
Constructie

De school werd ontworpen onder verantwoordelijkheid van ir. C. de Heer van de gemeentelijke dienst. De constructie is kenmerkend voor de periode van begin jaren '50, waarin de naoorlogse materiaal schaarste nog bepaald niet is opgelost. Hout voor bekistingen en staal voor grote overspanningen bleven schaars. Hier werd voor enkele balken in de fundering en voor de kelder gewapend beton uit een plankenbekisting gebruikt. De fundering is op staal, vrijwel geheel in baksteen geconstrueerd. De vloeren van de begane grond en verdieping werden (alleen al om reden van brandveiligheid) uitgevoerd in holle bouwsteen, waarvoor maar een beperkte hoeveelheid wapening nodig was. Op geëigende plaatsen zijn balken van gewapend beton gebruikt, vooral om overspanningen te verkleinen. Gewapend beton vinden we ook in de lateien boven de grote ramen van de klaslokalen, in de vloer van de gymzaal en in de vloer van de galerij die rond de hal loopt. De wanden zijn in baksteen gemetseld, de zoldervloer en kappen (van spanten en gordingen) zijn van hout geconstrueerd.

In de uitbreiding van 1977 zijn de holle bouwstenen niet meer toegepast; hier zijn de vloeren van gewapend beton gemaakt.

Een kostbaar onderdeel van het gebouw is de stookkelder, gesitueerd onder de hal. Deze is geheel in gewapend beton uitgevoerd: vloer, wanden, kelderdek. De aanlegdiepte is 3m30 onder peil, waar de fundering op staal een diepte heeft van 2m45. De plankenbekisting is vaak zichtbaar, maar in de stookruimten is het plafond wel met stuc afgewerkt en gewit. De stookruimte is zo groot dat een balk op kolommen nodig is om vrije ruimte te krijgen. De entree naar de kelder heeft een stalen trap. De installaties zijn vrijwel zeker vervangen; ooit zal men van olie zijn overgegaan op gas.

Aan isolatie werd niet heel veel gedaan: als dakbeschot werd een (brandwerende) eternit-plaat van 4 mm dikte toegepast en voor de akoestische isolatie werden plafonds gemaakt in zachtboard.



Afb. 15 - Tekening 1954, doorsnede over de kelder en schoorsteen.



Afb. 16 - Interieur: deel van de hal met metselwerk, vloertegels van kalksteen.



Afb. 17 - Interieur: de galerij in de hal – dhg vloertegels, balustrade in staal, leuningprofiel hout – overzicht naar de trap.

Materialen

Het gevelmetselwerk is uitgevoerd in wild verband in een gele baksteen. In het interieur is wel in verband gemetseld, hier zien we een (variant op een Noors) kettingverband van drie strekken, afgewisseld met één kop. In de gangen is schoon metselwerk gebruikt als lambrisering, met daarboven betonemail. In de lokalen zijn de wanden deels afgewerkt met betonemail, deels met sauswerk op stuc en, boven de deurlijn, met schuurwerk. De wanden van de gymzaal waren van schoon metselwerk.

De vloer in hal is belegd met kalksteen tegels; Solnhofener platen die rond de oorlog zeer veel werden toegepast. De gangvloeren hebben dubbelhard gebakken tegeltjes 10x10 cm. In de lokalen werd linoleum gebruikt. De trap in de hal is gemaakt van prefab (sier-)betonnen treden die deels in de muren zijn ingekast. De balusters van de trap en de borstwering langs de vide zijn van staal (in een afwisseling van 11 maal dun met éénmaal wat dikker), waarbij aan de eerste balusters extra aandacht is gegeven door torsie en/of scheefstand. De leuningen zijn afgedekt met een houten profiel op maat, waarvan met name de wrongstukken in het oog springen.



Afb. 18 - Interieur: aanzet van de trap.



Architectuur

Passend bij de periode van soberheid in de wederopbouw na de oorlog, is de architectuur van de publieke gebouwen in Deventer heel eenvoudig. De ontwerpers van de dienst waren verantwoordelijk voor scholen, transformatorhuisjes, enkele woningbouwcomplexen of een centrale voor de stadsverwarming. De vormgeving is traditioneel: gevels in baksteen met rechthoekige gevelopeningen waar die nodig zijn, klassieke zadeldaken met pannen gedekt. Ontwerpvernuft of frivoliteiten treffen we alleen aan in de metselverbanden of versnijdingen van verschillende bouwvolumes.

De school in de Van Hetenstraat heeft als hoofdvolume een tweelaags blok met zadeldak. Dat volume ligt terug van de straat en maakt ruimte voor een tweelaags bouwdeel dat in de zuidoosthoek met een zadeldak in die kap steekt. In dit deel het overblijflokaal op de begane grond een leslokaal op de etage. Aan de oostkant ontmoet dit hoofdvolume een dwars daarop geplaatst volume met dezelfde nokhoogte, waarin de praktijklokalen voor jongens (beneden) en meisjes (boven). Tegen de achtergevel aan de oostzijde is, met een één laags tussenlid (in 1978 opgehoogd) de gymzaal gebouwd, lager dan het hoofdvolume. Tegen het hoofdgebouw staat aan de voorkant een aanbouw onder lessenaar dak, waarin de kamer en spreekkamer voor het hoofd een plaats hebben; aan de achterkant staan er nu twee aangekapte volumes tegenaan, een waarin de oorspronkelijke trap van de hal is ondergebracht en een tweede die later als trappenhuis is bijgebouwd toen de school in 1977 werd verlengd.

Afb. 19, 20 - Luchtbeeld vanuit oost en west: hoofdvolume langs de Van Hetenstraat, haaks daarop gymzaal en dwarskappen.

Een derde aanbouw met afdak wordt nu gevormd door een later gebouwde portiersloge.

Hier zaten oorspronkelijk de drie dubbele deuren (onder een luifel) die vanuit de hal toegang gaven naar de speelplaats.



Afb. 21 - Uitbouw voorgevel (zuid) met entree en kamers schoolhoofd.



Afb. 22 - Luchtbeeld noordgevel: volumes voor trappenhuizen.



Afb. 23, 24 - Kopgevels met gevelhoge puien (zuidgevel oostvleugel, westgevel).

Alle volumes hebben gevels van baksteen en zadel-daken met rode pannen. In de koppen aan west- en oostgevel zijn puien geplaatst over de volle hoogte van de gevel. (Die aan de oostzijde is bij een verbouwing (NIBAG 1998) gehalveerd ten behoeve van een erker). De puien van de lokalen omvatten ook de volle hoogte van de (zuid)gevel, waarbij het kozijn een strook houten bekleding bevat ter hoogte van de latei en verdiepingsvloer.

Op enkele plaatsen zijn bijzonderheden in het metselwerk aangebracht. Kenmerkend voor de architectuur van de dienst en het werk van De Heer zijn de lisenen op de hoeken van kopgevels, die met een rollaag langs de kap doorlopen. Bij deze school treffen we ze bij de kopgevels aan. In het spaarveld bij het trappenhuis in de noordgevel is een stapelverband toegepast. De bovenlichten van de hal zijn met een extra bakstenen lijst geaccentueerd, zowel in de zuidgevel (3x) als in de noordgevel (oorspronkelijke 4x, een van de vensters is nu dichtgezet). Op verschillende plaatsen in de gevels zijn rijen keramische cilinders ingemetseld, waarvan niet duidelijk is of ze voor ventilatie moesten dienen of als nestmogelijkheid voor vogels zijn bedoeld. De puien van de lokalen zijn zeer groot; er blijft weinig ruimte voor metselwerk over. De pui-indeling is kenmerkend voor schoolgebouwen: pui-hoge stijlen waartussen dorpels. Boven een vast onderraam zit een strook met afwisselend vast glas en naar buiten draaiende stolpramen. In de bovenste zone zijn uitzetramen aangebracht. Met die verschillende raamsorten kon ventilatie verschillende manieren worden geregeld.



Afb. 25, 26 - Hoeklisenen in het metselwerk gaan als rollaag door langs de dakranden.



Afb. 27- Noordgevel: trappenhuis met stapelverband, raamomlijstingen halramen, volgebouwde portiek van de deuren tussen hal en speelplaats.



Afb. 28 - Zuidgevel: ingemetselde cilinders, bakstenen voorsprongen voor toiletten en garderobes, gebouwhoge lokaalpuien met verdiepings-scheiding in houtbekleding.

De lokalen worden in de zuidgevel gescheiden door voorsprongen waarin de garderobes en toiletten zijn ondergebracht. In de noordgevel is de verhouding tussen kozijnen en metselwerk heel anders: hier is de gemetselde gevel meer dominant.

De gevel van de gymzaal toont een hoge gesloten plint, waarboven bovenlichten. De muren zijn hier met lisenen en spaarvelden uitgevoerd. De in rode baksteen herkenbare vierkante vlakken in de westgevel van dit gebouwdeel nemen de plaats in van grote ramen die hier oorspronkelijk zaten. Deze gevel was overigens ook voorzien van een pergola met begroeiing.

Met dat al is de architectuur van de school degelijk, traditioneel en niet spectaculair. Dat wil niet zeggen dat de school op een koopje gemaakt is. Er zit veel ambachtelijkheid in het maken van de constructies, met name in het metselwerk (vooral binnen) en de bekistingen voor de betonconstructies (lateien, balken in de lokalen). Ook de versnijdingen in de kappen met hun kilkepers zijn met precisie uitgevoerd. Hier is goed te zien dat in deze periode de arbeid relatief goedkoop is (de grote 'loonrondes' kwamen enkele jaren later), maar materialen duur en schaars.

Verbazend is het, dat gebouw gebonden kunstwerken niet zijn aangetroffen: geen reliëfs aan de gevels, geen glaskunst in vensters.



Afb. 29, 30 - Zuidgevel en noordgevel hoofdvolume.



Afb. 31 - Westgevel gymzaal: hoge plint, dichtgezette vensters, rechts de ophoging in de aansluiting aan het hoofdvolume.

Wijzigingen na de bouwtijd

In de periode 1973-75 werd de spreekkamer van de directeur verbouwd ten behoeve van de administratie. Tegelijk werd in de oksel naast het overblijflokaal een terras opgeofferd voor een uitbouwtje onder afdak, waarin een waskeuken werd ondergebracht. Toen werd ook de ophoging gerealiseerd op de was- en kleedruimten van het tussenlid naar de gymzaal. Hier werden de gevels met hout bekleed, zoals ook in de kopgevelpuien voorkomt. De ophoging snijdt ongelukkig in de noordgevel en sluit met zijn nok slecht aan op de goot en de kap van het hoofdvolume.

In 1977-78 werd het hoofdvolume naar het westen verlengd. Daarbij werd met veel zorgvuldigheid dezelfde vormgeving gebruikt als die van het bestaande gebouw. Afwijkend is alleen de baksteen, die dikker is en die binnen in halfsteensverband is verwerkt.

In 1998 werd aan de oostgevel op de begane grond een aanbouw gemaakt, die het voormalig praktijklokaal van de jongens vergrootte. Tegelijk werd deze ruimte met een wand in tweeën gedeeld. Ook werd in de noordgevel de toegangspui naar de speelplaats opgeofferd. De luifel werd van een pui voorzien en aan de binnenkant werd een portiersloge (?) gebouwd. Hiermee werd de hal beroofd van een belangrijke zicht- en verkeersrelatie met buiten.

De bouw (2001) en sloop van noodlokalen op het speelterrein werden al genoemd; ze zijn niet meer relevant.



Afb. 32 - Zuidgevel met uitstek voor twee lokalen (beneden het overblijflokaal) en in de oksel de waskeuken uit 1975.



Afb. 33 - Ophoging uit 1978 op de kleedkamers, in de aansluiting aan de gymzaal (rechts).



Afb. 34 - Ophoging uit 1978 op de kleedkamers, in de aansluiting aan de noordwestgevels.



Afb. 35, 36 - Verlenging naar west uit 1977-78. Zuidgevel en aansluiting in het interieur.





Afb. 37 - Aanbouw erker aan de oostgevel uit 1998.



Afb. 38 - De portiersloge (?) links, uit 1998, neemt de relatie weg van de hal met het schoolplein.

4. Waardering en transformatieruimte

Bouwkundige staat

De bouwkundige staat van het gebouw is goed; de onderhoudsstaat is matig. Bij 'transformatieruimte' in het volgende wordt aangegeven welke ingrepen hier mogelijk zijn.

Het casco is stabiel. Zwakke plek is de dakconstructie - de spanten zijn in orde (op licht rot door waterschade aan sommige spantbenen na), maar het dakbeschot is te dun gedimensioneerd en bovendien vrij zeker asbesthoudend (4 mm eternitplaat). Op zolderplafonds in enkele traveeën zijn (provisorisch) isolatiedekens gelegd. Kozijnen, ramen en puivullingen zijn, met uitzondering van de westgevel, matig tot goed met achterstallig schilderwerk.

Monumentale waarden

Vanuit de kennis over de bouwgeschiedenis van de school is een cultuurhistorische waardering opgesteld. De waardering is tot stand gekomen conform de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek (2009), naar criteria zoals die zijn opgesteld tijdens het programma van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg in de jaren negentig van de twintigste eeuw, het Monumenten Selectie Project (MSP). Het gaat hierbij om de beoordeling van de stedenbouwkundige of landschappelijke waarden en ensemblewaarden, de cultuurhistorische waarden, architectuurhistorische, kunst- en bouwhistorische waarden, de mate van gaafheid en zeldzaamheid. De voormalige BLO-school aan de Van Hetenstraat is beslist de moeite van het behouden waard. Er is ruimte voor aanpassingen, maar behoud en herontwikkeling moeten uitgaan van de bijzondere kwaliteiten van de bestaande ruimten en de sobere karakteristiek van de naoorlogse materialen en details.

Stedebouwkundige waarden

De stedebouwkundige waarde van de school is hoog in samenhang met de andere scholen, kerk en winkels. Dit ensemble - eerst aan de rand van Deventer, later meer in het hart van de nieuwe wijk - is kenmerkend voor de naoorlogse stedebouw. (Vgl. afb. 09). Het voorkomen van zo'n grote cluster verschillende scholen (kleuterschool, openbare en katholieke basisschool en BLO-school is zelfs zeldzaam in Nederland. De voorgenomen sloop van twee ervan is daarom te betreuren.

Architectuurhistorische waarden

Het type schoolgebouw is niet bijzonder, want veel voorkomend: een hoofdvolume met gang en lokalen, gekoppeld aan een hal en met een gymzaal in een aparte vleugel, kwam veel voor. (Vgl. afb. 11). In de vormgeving is geen sprake van een architectonisch meesterwerk, maar de school is wel heel kenmerkend voor de sobere, meer traditionele architectuur van de naoorlogse periode, waarin zorgvuldige materiaalbehandeling gekoppeld werd aan ambachtelijke vormgeving. (Vgl. afb. 14, 15, 21, 25).

Cultuurhistorische waarden

De aanwezigheid in dit gebouw van het volledige programma voor modern onderwijs is cultuurhistorisch van belang, zeker voor de bouwtijd, waarin de schaarste van middelen nog een grote rol speelde. (Vgl. afb. 10, 11).

Gaafheid

De gaafheid van de school is opmerkelijk; de verlenging uit de jaren '70 heeft daaraan geen afbreuk gedaan.

Op ondergeschikte punten, zoals de ophoging op de kleedkamers en het dichtbouwen van de relatie van de hal met de speelplaats, is het complex wel aangetast.

De staat van onderhoud is matig waar het gaat om kozijnen en, vooral, (het dakbeschot van) de kap. (vgl. afb. 29, 24). Evidente aantastingen van de gaafheid zijn de nieuwe kozijnen in de westgevel van de gymzaal en de nieuwe pui in de westgevel van het hoofdvolume (al is daar wel de oorspronkelijke tratering aangehouden).

Voor het overige zijn de kozijnen oorspronkelijk (en daarom nog voorzien van enkel glas).

Zeldzaamheid

Het in een goede bouwkundige staat zonder al te grote wijzigingen in stand blijven van een school met zo'n compleet programma van functies dat ook nog goed herkenbaar is, geeft het gebouw beslist zeldzaamheids-waarde.

Weergave waarde in plattegrond

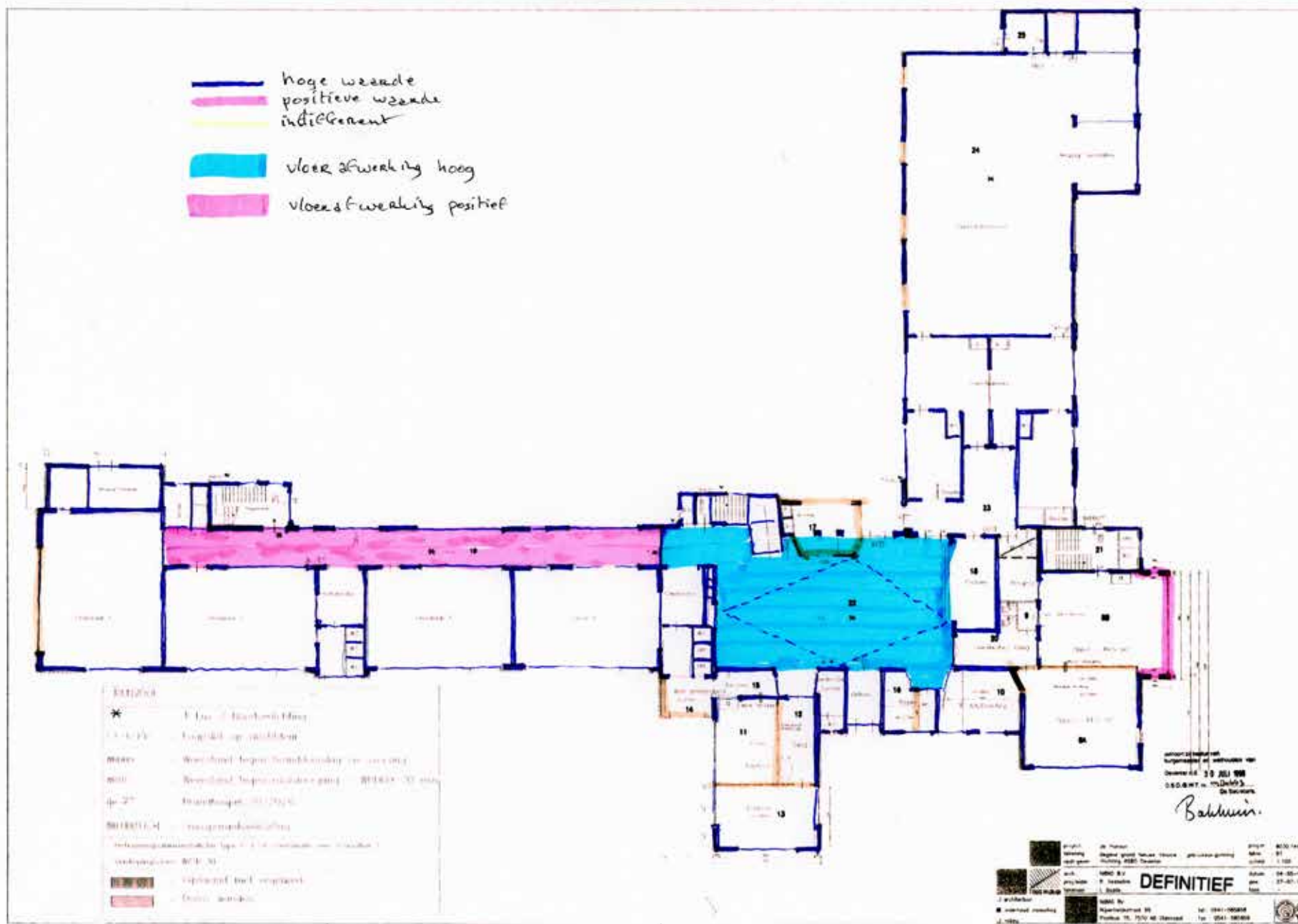
Conform de Richtlijnen voor Bouwhistorisch onderzoek (2009) zijn de monumentwaarden bepaald, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen een hoge, positieve en indifferente monumentwaarde. De waardering van de bouwkundige onderdelen is op plattegrond weergegeven. Omdat er geen goede basisplattegrond beschikbaar was, is die van 1998 NIBAG - de laatste verbouwing - genomen.

De waardestelling is als volgt weergegeven:

Blauw – hoge monumentwaarde, deze zijn van cruciaal belang voor de structuur en/of betekenis van het object of gebied;

Roze – positieve monumentwaarde, deze zijn van belang voor de structuur en/of betekenis van het object of gebied;

Geel – indifferente monumentwaarde, deze zijn van relatief weinig belang voor de structuur en/of betekenis van het object of gebied.



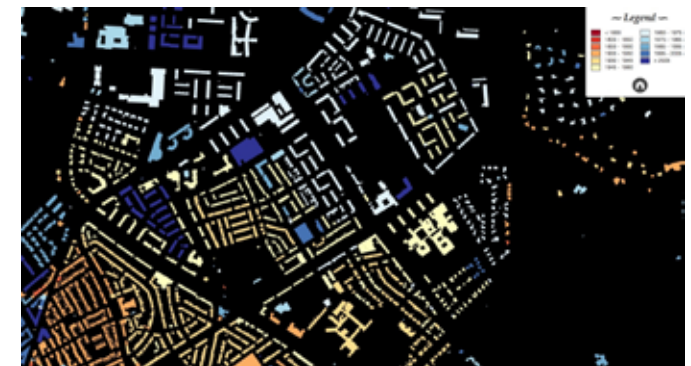
Afb. 40 - Waarderingsplattegrond

Transformatie

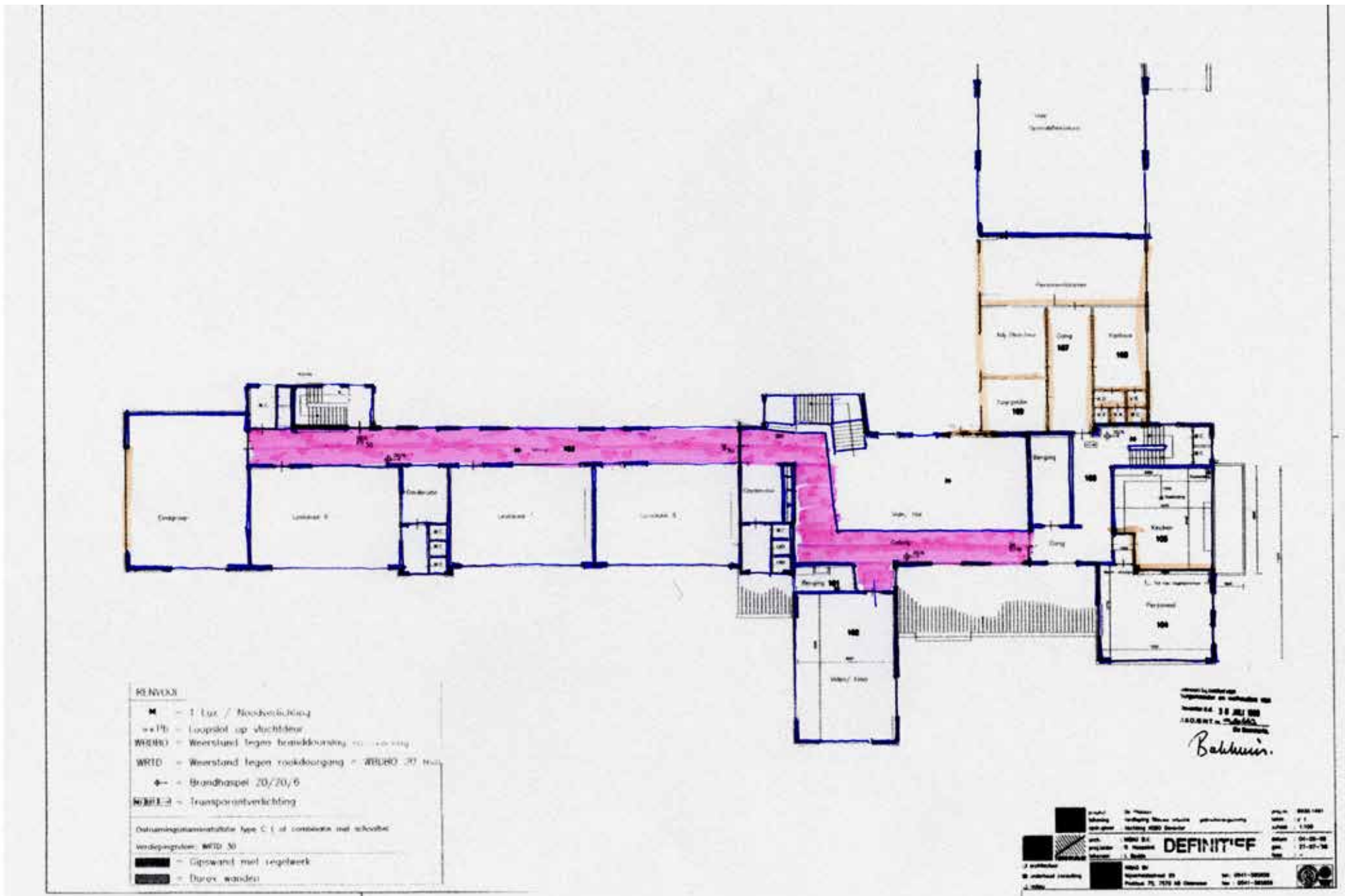
De school is van onderwijsgebouw al lang getransformeerd naar een verzamelgebouw voor bedrijvigheid. Daarbij zijn de nieuwe functies - vooral ateliers van kunstenaars - meestal een gevolg van de gebouwkwaliteiten: goed verlichte ruimten van enige maat.

Voor een definitieve transformatie kunnen de volgende punten van belang zijn:

- Bekijk de cluster scholen als een geheel (vgl. afb. 01). Deze aanbeveling kan achterhaald zijn door het voornemen om twee van de scholen te slopen. Maar ook dan geldt, dat een nieuw stedenbouwkundig ensemble moet ontstaan dat meer is dan de optelsom van ontwikkelingen per schoollocatie.
 - Neem de kwaliteit van de ruimten als uitgangspunt bij het inbrengen van functies. Vormen van verkamering bijvoorbeeld, zouden de essentiële kwaliteit van de ruimten in met name de lokalen tenietdoen. Hun oppervlak, in combinatie met de hoogte en de grote raampartijen, vormen een essentiële kwaliteit van dit gebouw. Hier is de kunst om functies te vinden die naar deze ruimten op zoek zijn.. Dat geldt voor de leslokalen en voor de gymzaal.
 - Een interessante referentie voor zo'n benadering is de voormalige school 'Domusica' in Zwolle Dieze, waar de kwaliteiten van de ruimten aanleiding zijn geweest voor een volledig programma van (repetitie)-ruimten voor muziek. Hier in Deventer zou een op 'beeldende kunsten' gericht programma denkbaar zijn (ateliers + DAK etc.)
 - De gymzaal hoort bij het gebouw – het idee om dit gebouw op voorhand al te slopen, berust op het misverstand dat het niet uit de bouwtijd zou dateren (vgl. afb. 10).
- Gebruik de terreinen van schoolplein en -tuinen voor een ontwikkeling in samenhang met het gebouw (programmatisch en ruimtelijk) en neem de kans om een woontypologie te ontwikkelen waarin een symbiose ontstaat van wonen en de (artistieke) bedrijvigheid die in de school zo gemakkelijk een plaats heeft gevonden. Bij zoveel buitenruimte moet het mogelijk zijn om de verevening te vinden die het behoud van de ruimtelijke kwaliteiten van het schoolgebouw mogelijk maakt. Het beste model (aanbouw, inbouw, bijbouw) daarvoor kan het best in dialoog tussen stedenbouwkundig ontwerper en erfgoed-adviseur worden ontwikkeld.
 - Meer op detailniveau: als de kozijnen vervangen moeten worden, dan uitvoeren in hout en met behoud van de bestaande indeling (tracering, afwisseling van draaiende delen). De puivulling van blauwgroene schroten kan door een ander, onderhoudsarm, materiaal worden vervangen, maar dan met de uitstraling van 'planken'; niet die van naadloos plaatmateriaal. In de kap zal asbest worden aangetroffen. De spanten, de dakvorm en de pannenbedekking zijn van belang. In het interieur is de hiërarchie in vloerbedekking van belang: natuursteen in de hal versus tegels in de gangen en een derde materiaal in de lokalen. De westgevel van de gymzaal biedt ruimte voor een nieuwe indeling, nu kozijnen zijn vervangen en/of dichtgemetseld.



Afb. 39 - Bouwdata van de wijk rond de Van Hetenstraat, onderscheiden naar kleur (© De Waag Society).



Afb. 41 - Waardeingsplattegrond

Bronnen en literatuur

T. Boersma, T. Verstegen (ed.), Nederland naar School.
Twee eeuwen bouwen voor een veranderend onderwijs,
Rotterdam (NAi) 1996.

K. Loeff, L. van Meijel, P. Opmeer, Scholen. Categorieaal
onderzoek Wederopbouw, RdMz (RCE) z.j. (2003).

Historisch Centrum Overijssel, Stadsarchief Deventer
(NL-DvHCO), Bouwtekeningen

Bouwdossiers 7415TT-59 (1998)

Bouwdossiers 7415TT-59 (2001)

Colofon

Titel

Schoolgebouw van Hetenstraat 59 Deventer
Monumentale waarden, bouwkundige staat en transformatieruimte

Opdrachtgever

Gemeente Deventer

Samenstelling

Cultuurhistorische waardestelling, Dirk Baalman
Bouwkundige staat, Dirk Baalman

Redactie

Gesien van Altena

Vormgeving

Miriam van Eunen

Datum

December 2021

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531
8000 AM Zwolle
038 – 421 32 57
www.hetoversticht.nl

