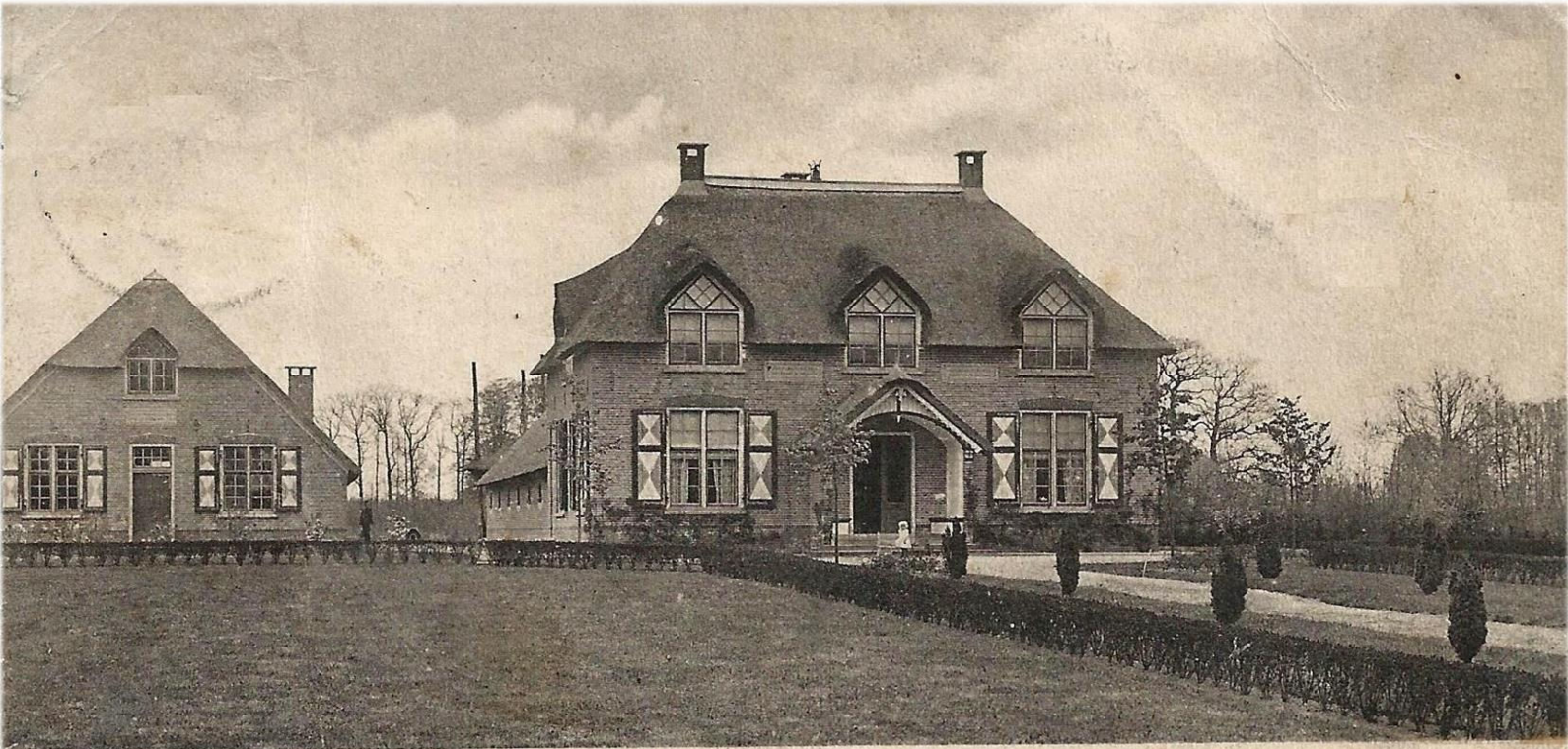


Landgoed de Gelder

Onder de Gelder 2 Wijhe

Casestudy – mogelijkheden voor herbestemming



Wijhe

Boerderij op „de Gelder“

Elerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland

Auteur: B. Pegge
Jaar: 14-6-2022
Opleiding: Herbestemmen en Transformeren



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief >



HAN_UNIVERSITY
OF APPLIED SCIENCES

Dit rapport is enkelzijdig opgemaakt.

Inhoudsopgave

1	Gegevens over de locatie	5
1.1	NAW-Gegevens	5
1.2	Luchtfoto.....	6
1.3	Beschrijving bestaande situatie	7
1.4	Bestemmingsplan.....	9
1.5	Redengevende beschrijving van Rijksmonument	11
2	Rapportage bouwhistorische opname.....	16
2.1	Bouw- en gebruiksgeschiedenis.....	16
2.2	Plaats object in sociale context.....	18
2.3	Interview bewoners	19
2.4	Waardestelling	20
2.5	Vergelijking met referentiecasi	39
3	Rapportage bouwtechnische opname	40
3.1	Kostenraming casco herstel	40
4	Beknopte haalbaarheidsstudie	48
4.1	Marktverkenning.....	48
4.2	Analyse ruimtelijke mogelijkheden.....	48
4.3	Analyse energietoepassing en duurzaamheid	53
4.4	Analyse consequenties functieverandering	54
4.5	Grove kostenraming voor realisatie varianten	56
4.6	Conclusie.....	61
5	Plan van aanpak	62
5.1	Stappenplan	62
5.2	Aanbevelingen	63
	Bijlagen/literatuurlijst	64

Inleiding

Persoonlijke motivering

Erfgoed heeft mij altijd al weten te boeien. De karakteristieke waarden, de fijnste detaillering en de mooie verhalen erachter. Ik vind het dan ook echt belangrijk dat we zorgvuldig met ons erfgoed omgaan. Dat een pand haar functie verliest, is niets nieuws en dat zal altijd blijven doorgaan. Dat er met zorg een nieuwe invulling wordt gegeven aan zo'n pand, dat is ook niet nieuws. Het pand in voorliggende rapportage is daar het schoolvoorbeeld van, van boerderij, naar donsdekkenfabriek, naar woning. Men zou zelfs kunnen stellen dat een deel van de ontstaansgeschiedenis van Auping hier is begonnen. En toch dreigt nog vaak de sloophamer voor karakteristieke panden als er geen goede nieuwe invulling kan worden gevonden. Die uitdaging ga ik graag aan! Ik draag graag mijn steentje bij aan het in stand houden van onze karakteristieke panden. Zij vertellen een verhaal, een belangrijke geschiedenis waarvan we zonder niet hier hadden gestaan.

Met name door de rentmeestertak van Eelerwoude mag ik mij regelmatig op de mooiste landgoederen van Nederland begeven, en dat zijn met recht de mooiste plekjes van Nederland! Landgoed de Gelder is een van de landgoederen waarvoor Eelerwoude rentmeester mag zijn. En ik ben blij dat ik voor de prachtige rijksmonumentale boerderij aan Onder de Gelder 2 deze rapportage heb op mogen stellen.

Samenvatting

Deze casus betreft de herbestemming van een rijksmonumentale boerderij op landgoed De Gelder in Wijhe. Wijhe is een dorp aan de IJssel, in de gemeente Olst-Wijhe. De boerderij is gebouwd in 1900-1908 en heeft in de loop van de jaren verschillende functies gehad. De monumentale waarden van de panden zijn hoog, waarvan het interieur niet expliciet is benoemd in de beschrijving van de RCE. Het voorhuis kent bijvoorbeeld nog een prachtige grote kluis. Op dit moment wordt er gewoond en is de wens van het landgoed om te kijken welke potentie er in zit.

De bouwtechnische opname wijst uit dat het pand in redelijke tot goede staat is. Er is aandacht nodig voor de kelders, daarvan is er een lek wat komt door roestende troggewelven. Er is voor deze casus gekozen om drie verschillende scenario's uit te werken. Twee scenario's voor Wonen en een Bed & Breakfast. Voor alle drie de scenario's is een haalbaarheidsanalyse gemaakt, waarna de scenario's financieel zijn doorgerekend.

Uit de financiële berekeningen blijkt dat drie wooneenheden in ieder geval niet rendabel zijn, de investeringskosten wegen dan niet op tegen de inkomsten. De andere scenario's zijn in verschillende mate rendabel, waarbij moet worden afgewogen welke rol het landgoed zelf graag wil spelen. Er is behoefte in Wijhe aan appartementen, maar ook de recreatiesector kan worden versterkt. Uiteindelijk is in het plan van aanpak een stappenplan beschreven voor de variant van een Bed & Breakfast.

1 Gegevens over de locatie

1.1 NAW-Gegevens

Boerderij op Landgoed de Gelder
Onder de Gelder 2
8131 SG te Wijhe
Gemeente Olst-Wijhe

Kadastrale gegevens: Gemeentecode – sectie – nummer: WHE00-F-6194

Oorspronkelijke functie: Agrarisch
Huidige functie: Wonen

Bouwtype: Hallehuis en dwarshuis boerderij
Opdrachtgever: Landgoed de Gelder
Architect: onbekend – verbouwd door Ir. H Roebbers
Bouwjaar: hoofdgebouw - 1908 en bijgebouw – 1900



Figuur 1: Ligging casus ten opzichte van omgeving

1.2 Luchtfoto



Figuur 2: Luchtfoto erf casus



1900

1920



1965

1995

Figuur 3: Het erf door de jaren heen

1.3 Beschrijving bestaande situatie

De boerderij aan onder de Gelder 2 kent drie grote gebouwen waar de focus op ligt in deze rapportage. Het hoofdgebouw is de dwarshuisboerderij centraal op het erf, hier wordt in gewoond. De boerderij is gebouwd in 1908 en kent circa 551 m² oppervlakte. Het is een erg rijk gedecoreerde uitvoering, zowel in interieur en exterieur. De grote deel is vertimmerd voor verhuurbare opslagboxen. De originele gebinten van gewaterd Amerikaanse grenen zijn aanwezig en nog in sterke en goede conditie. De constructie is met pengatverbindingen gebouwd. De hilde is gedemonteerd met de komst van de donsdekkenfabriek (meer hierover in paragraaf 2.1). Op diverse plekken in het huis zit asbest.

Er zit best veel vocht in de woning, dat is bijvoorbeeld goed te zien aan vochtplekken in de slaapkamers op de bovenverdieping. Onder het huis zitten twee kelders met een troggewelf. Beide kelders waren 'lek', hiervan is de zuidelijke gerepareerd. Onder invloed van het hoogwater in de IJssel, kan er ook water staan in de noordelijke kelder. Aan het exterieur zijn de luiken aan de noordkant nog de originele en is zelfs de druif aan de zuidkant al meer dan 100 jaar oud.



Figuur 4: Foto's huidige situatie hoofdgebouw

Het bijgebouw is in 1900 gebouwd en kent een oppervlakte van circa 225 m². Ook hier zijn de gebinten van gewaterd Amerikaans grenen en in goede conditie. Het gebouw is geïsoleerd en werd gebruikt voor vee. Dit is goed te zien aan de kleine varkensdeurtjes aan de noordkant. Aan de voorgevel zit in een aparte ruimte een kookplek inclusief schoorsteen (incl. asbest).



Figuur 5: Foto's huidige situatie bijgebouw

De kapschuur is het enige gebouw dat niet rijksmonumentaal is. De kapschuur is gebouwd in de jaren 50 en is circa 330 m² groot. Het dak is van asbestplaten. De kapschuur kent mooie details in de balken.

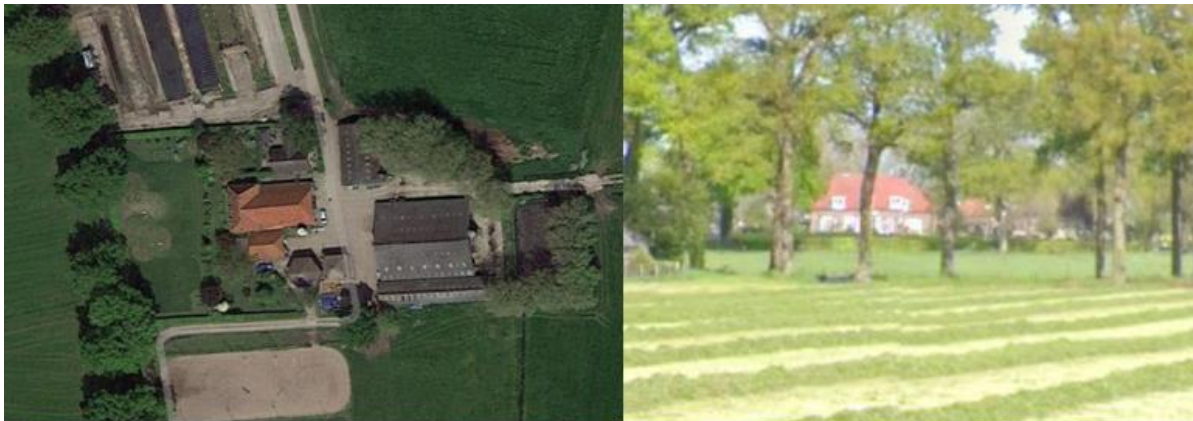


Figuur 6: Foto's huidige situatie kapschuur

Aan de zuidkant staat een klein schuurtje op het erf die niet is meegenomen in voorliggende rapportage.

Vergelijkbare boerderijen

Het landgoed kent vergelijkbare panden als de boerderij aan Onder de Gelder 2. Onder de Gelder 6 is vlakbij gelegen, dit is een dwarshuisboerderij met rode pannen, is rond dezelfde tijd gebouwd en heeft nog de agrarische functie. Het pand is minder rijk uitgevoerd. Ook de Raalterweg 2 in Wijhe is een dwarshuisboerderij, rode pannen en vlakbij gelegen. Beide panden hebben ook dakkappelen aan de voorgevel, alleen minder rijk versierd, ze zijn uitgevoerd met een platdak in plaats van een nok. Alle drie de boerderijen kennen zelfs dezelfde oriëntatie met het dwarshuis richting het westen. Ook kent alleen de boerderij aan Onder de Gelder 2 een houten tongewelf.



Figuur 7: Onder de Gelder 6 (boven- en aangezicht)

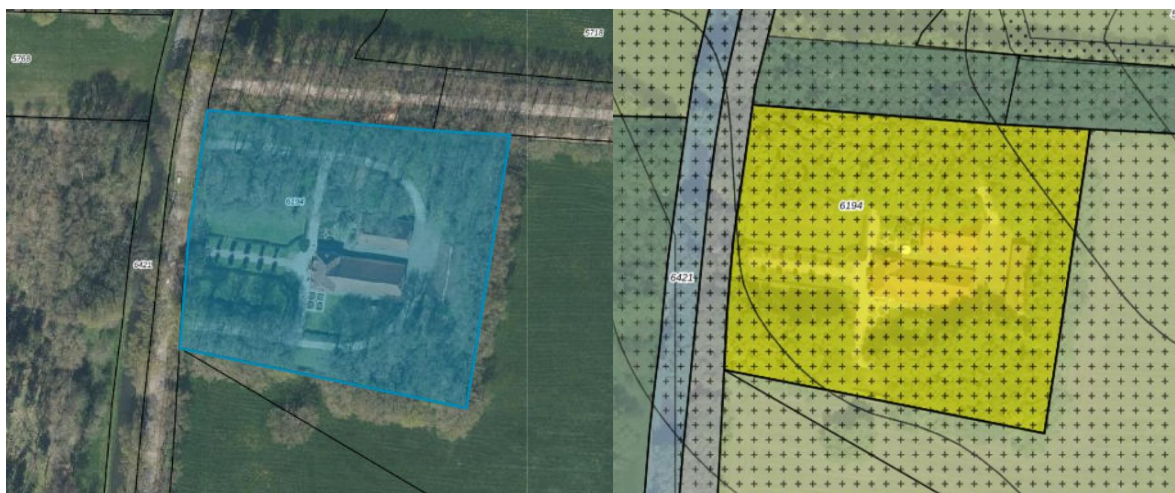


Figuur 8: Raalterweg 2 (boven- en aangezicht)

1.4 Bestemmingsplan

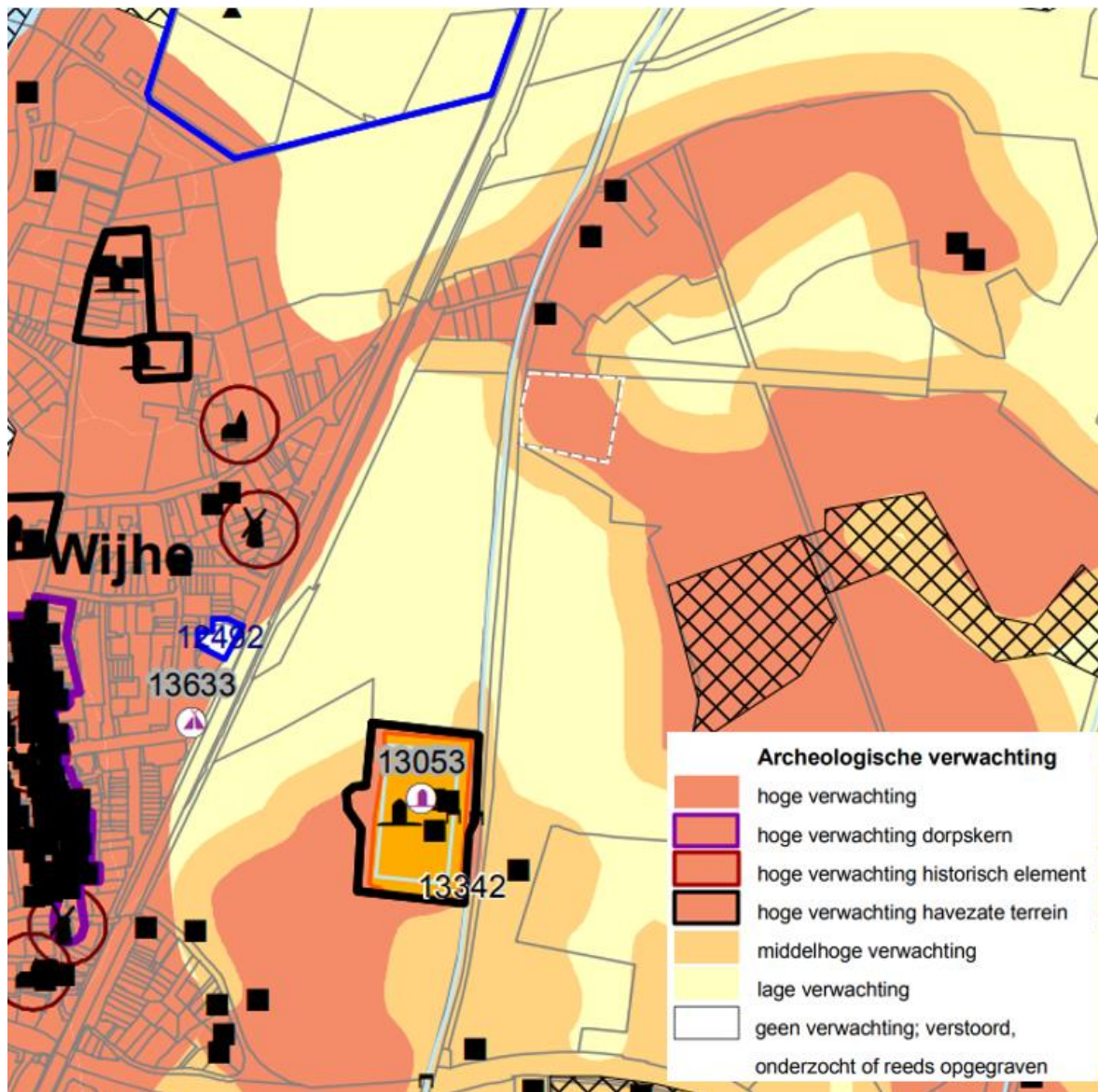
Het erf is gelegen in het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe' van de gemeente Olst-Wijhe, vastgesteld (12-04-2021). In dit bestemmingsplan kent het de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming: Wonen
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie – 1
- Dubbelbestemming: Waarde – Landschap – 2
- Bouwvlak
- Bouwaanduiding: Karakteristiek



Figuur 9: Kadastrale kaart + vigerend bestemmingsplankaart

1.4.1 Archeologische verwachtingkaart



Figuur 10: Uitsnede archeologische verwachtingenkaart Gemeente Olst-Wijhe 2010, plangebied aangegeven met witte arcering

Voorgaand figuur laat de archeologische verwachtingenkaart zien van de gemeente Olst-Wijhe. Te zien is dat er grotendeels een hoge verwachting op het perceel rust. Een klein gedeelte kent een middelhoge verwachting. Veelal is de archeologische waarde van de archeologische waardenkaart ook opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Op die manier zijn de waarden planologisch verankerd en beschermd.

De bijbehorende regels in het bestemmingsplan geven aan dat bij bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 2.500 m² of dieper dan 50 cm er archeologisch onderzoek benodigd is.

1.5 Redengevende beschrijving van Rijksmonument

Zowel het hoofdhuis als het parallel daarnaast gelegen bijgebouw zijn zelfstandige rijksmonumenten. Onderstaand de redengevende beschrijving van beide rijksmonumentale gebouwen.

Hoofdgebouw

Monumentgegevens

Monumentnummer:	521736
Complexnummer:	521735 - De Gelder
Status:	rijksmonument
Inschrijving register:	24 december 2001
Kadaster deel/nr:	82849/58
Internationaal Kenteken:	Nee

Locatie

Provincie:	Overijssel
Gemeente:	Olst-Wijhe
Woonplaats:	Wijhe
X-Y coördinaat:	206640 - 489596

i Omschrijving

Omschrijving

De DWARSHUISBOERDERIJ is opgetrokken over één bouwlaag in rode baksteen op een T-vormige plattegrond. Het voorhuis is afgedekt door een schilddak met rode Hollandse pannen en twee schoorstenen op de nokeinden. Het bedrijfsgedeelte heeft een zadeldak met wolfeind en rode Hollandse pannen. Alle deur- en vensteropeningen zijn voorzien van strekken in rode verblendsteen. Rondom de gehele boerderij is laag in de gevel een éénsteens band van rode verblendsteen gemetseld. In de gevels zijn muurankers aangebracht. De gevels van het voorhuis zijn geleed door rechtgesloten kruisvensters met een fijne roedenverdeling onder hanekammen. De vensters zijn behangen met luiken van De Gelder; twee rode velden met witte zandlopers in een zwarte rand.

De voorgevel van de boerderij is symmetrisch. Midden in de gevel bevindt zich de entree onder een portaal met zadeldak, getande windveer en bankjes. Onder het zadeldak is een tongewelfje uit hout aangebracht. In twee zandstenen plaquettes is de volgende inscriptie aangebracht: "Zoo de heer het huis niet bouwt, tevergeefs arbeiden des zelfs bouwlieden daaraan". In de zijgevels van het bedrijfsgedeelte zijn getoogde zesruits stalvensters geplaatst. In de achtergevel een getoogde baander met twee drieruits vensters, twee getoogde staldeuren met drieruits vensters, twee getoogde vensters met een fijne roedenverdeling en een hooiluik met drieruits venster. In het dakvlak boven de voorgevel zijn drie grote gemetselde dakkapellen geplaatst, boven de zijgevels één. De dubbele zesruits vensters in de dakkapellen doorbreken de goot, waardoor ze half in de gevels zijn opgenomen en half deel uitmaken van de dakkapel. Ze zijn geplaatst onder steekappen, hebben ruitpatronen in de geveltoppen en kleine wangen aan weerszijden.

Waardering

De dwarshuisboerderij is van algemeen cultuur-, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang vanwege:

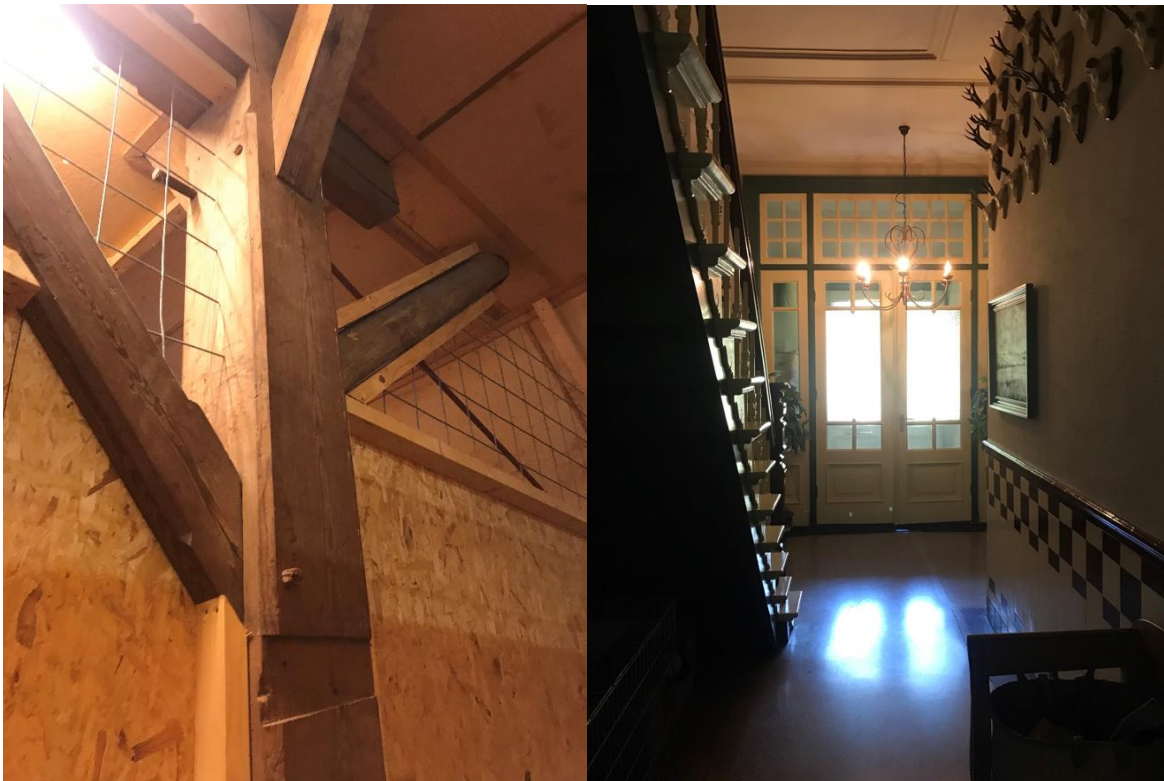
- de functionele en ruimtelijke samenhang met de aanleg en resterende gebouwen van havezate De Gelder
- de bijzondere vormgeving en detaillering van de boerderij die karakteristiek is voor de gebouwen van landgoed De Gelder
- de beeldbepalende ligging aan de straat Onder de Gelder
- de uitwendige gaafheid

Reactie op redengevende beschrijving

De redengevende beschrijving van het hoofdgebouw is erg uitgebreid. Een omissie aan de omschrijving is de aan de achterzijde aanwezige kenmerkende metselverband van 'schuine strek of boerenvlechtingen', die onder windveren aanwezig zijn. De beschreven muurankers zijn in een sierlijke uitvoering aanwezig. De staldeur aan de achterkant is uitgevoerd met een kleiner deurtje in de grote rechterdeur.

Wat opvalt is dat enkel het exterieur is beschreven. Dit terwijl aan de binnenkant ook zeer fraaie onderdelen aanwezig zijn. De vloeren zijn grotendeels origineel. De ontvangsthall is nog in zeer goede staat en is erg rijk gedetailleerd, vanaf hier gaat de trap naar boven en tegelijkertijd de trap naar de twee kelders onder het huis. De deel heeft haar gebinten nog van gewaterd Amerikaans grenenhout met een pen-gat verbinding, op de deel is de hilde is weggehaald met de komst van de donsdekkenfabriek. Leuk detail is de kluis in de kamer.

De tuinaanleg is weliswaar niet van monumentale waarde, doch is het wel grotendeels in originele staat. Zo zijn de kenmerkende taxussen en bijbehorende haag op de oude ansichtkaart al te zien.



Figuur 11: Gebinten van Amerikaans gewaterd grenenhout *Figuur 12: Ontvangsthall*



Figuur 13: Kluisdeur



Figuur 14: Originele vloer



Figuur 15: Trap naar kelders

Bijgebouw

Monumentgegevens

i Monumentnummer:	521737
Complexnummer:	521735 - De Gelder
Status:	rijksmonument
i Inschrijving register:	24 december 2001
Kadaster deel/nr:	82849/59
Internationaal Kenteken:	Nee

Locatie

i Provincie:	Overijssel
i Gemeente:	Olst-Wijhe
i Woonplaats:	Wijhe
X-Y coördinaat:	206651 - 489613

i Omschrijving

Omschrijving

De BOERDERIJ VAN HET HALLEHUISTYPE is opgetrokken in rode baksteen op een rechthoekige plattegrond onder een zadeldak met wolfeinden, een schoorsteen in het zuidelijke dakvlak en rode Hollandse pannen. Alle deur- en vensteropeningen zijn voorzien van strekken in rode verblendsteen. Rondom de gehele boerderij is laag in de gevel een éénsteens band van rode verblendsteen gemetseld. De symmetrische voorgevel is geleed door een deur met achtruits bovenlicht met aan weerszijden een rechtgesloten kruisvenster met een fijne roedenverdeling onder hanekammen. De vensters zijn behangen met luiken van De Gelder; twee rode velden met witte zandlopers in een zwarte rand. In een zandstenen plaquette boven de deur is de volgende inscriptie aangebracht: "Die wel aan sijnen acker doet, dien doet de acker weder goet". Op dezelfde hoogte jaartalankers.

In de zijgevels van het bedrijfsgedeelte zijn getoogde stalvensters geplaatst met een ijzeren sierroedenverdeling. In de achtergevel een getoogde baander met twee drieruits vensters en twee getoogde vensters met een fijne roedenverdeling.

In het dakvlak boven de voorgevel is één dakkapel geplaatst. Het dubbele vierruits venster in de dakkapel doorbreekt de goot, waardoor het half in de gevels is opgenomen en half deel uitmaakt van de dakkapel. Het is geplaatst onder een steekkap met ruitpatronen in de geveltop.

Waardering

De boerderij van het hallehuistype is van algemeen cultuur-, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang vanwege:

- de functionele en ruimtelijke samenhang met de aanleg en resterende gebouwen van havezate De Gelder
- de bijzondere architectonische vormgeving en detaillering van de boerderij die karakteristiek is voor de gebouwen van landgoed De Gelder
- de beeldbepalende ligging aan de straat Onder de Gelder
- de uitwendige gaafheid

Reactie op redengevende beschrijving

Ook de redengevende beschrijving van het bijgebouw is uitgebreid. De beschreven onderdelen komen grotendeels overeen met het hoofdgebouw. Wat in het oog schiet is de nogal aanwezige schoorsteen aan de rechtersvoorkant. Ook het bijgebouw kent dezelfde sierlijke muurankers, echter zijn hier de muurankers aan de voorkant uitgevoerd in jaartallen, 1900. Alleen de achterkant van het bijgebouw kent hetzelfde kenmerkende metselverband van 'schuine strek of boerenvlechtingen' onder de windveren, net zoals het hoofdgebouw.

Het bijgebouw is in tegenstelling tot het hoofdhuis heel basic ingericht. De huidige staat is ook minder fraai. Aan de voorgevel zit een kleine keuken waar het fornuis nog aanwezig is, dit wordt momenteel gebruikt als fietsenschuur. De grote ruimte aan de achtergevel is een beetje een rommeltje met voornamelijk opslag van auto's. Leuk detail is de paardenbox die nog aanwezig is.



Figuur 16: Fornuis in het keukentje van het bijgebouw



Figuur 17: Auto opslag

2 Rapportage bouwhistorische opname

2.1 Bouw- en gebruiksgeschiedenis

De ontstaansgeschiedenis van de Gelder gaat terug naar op z'n minst 1382. Vanaf dit jaar maakt het landgoed deel uit van een uitgebreid leencomplex Ten Campe. Een leencomplex bestaat uit een verzameling gronden waarvan enkel de gebruiksrechten geclaimd konden worden. Rond 1582 wordt het landgoed afgesplitst en is het in eigendom van Johan van der Beecke. Johan van der Beecke is degene die het landhuis bouwt, dat later door zijn zoon Herman en echtgenote Elisabeth van Ittersum wordt uitgebreid. Vervolgens wordt het huis in 1683 door hun dochter Sienna Elisabeth De Gelder verkocht aan Coenraad Willem baron van Dedem.

Na drie generaties is Johanne Philippina Hermanna barones van Dedem de enige erfgename van haar vader Frederick Gijsbert (zijn zoon was al gestorven). Zij is grootmeesteres van Anna Paulowna en getrouwd met Friedrich baron van Knobelsdorff. Hun jongste zoon Frederik, is getrouwd met Coenradina barones de Vos van Steenwijk en erft in 1860 De Gelder. Later erft hij ook landgoed 't Nijenhuis in Heino van zijn oudere broer.

Hun zoon, Hendrik van Knobelsdorff en zijn vrouw Adelheid barones van Pallandt wonen op 't Nijenhuis. Na het overlijden van Hendrik neemt Willem Lodewijk baron de Vos van Steenwijk, een verre neef van de erven, de havezaten De Gelder en De Krijtenberg over in 1906. Hij is dan al eigenaar van havezate Hagevoorde. De Gelder en de Krijtenberg worden tot een één geheel gevormd; Landgoed de Gelder.

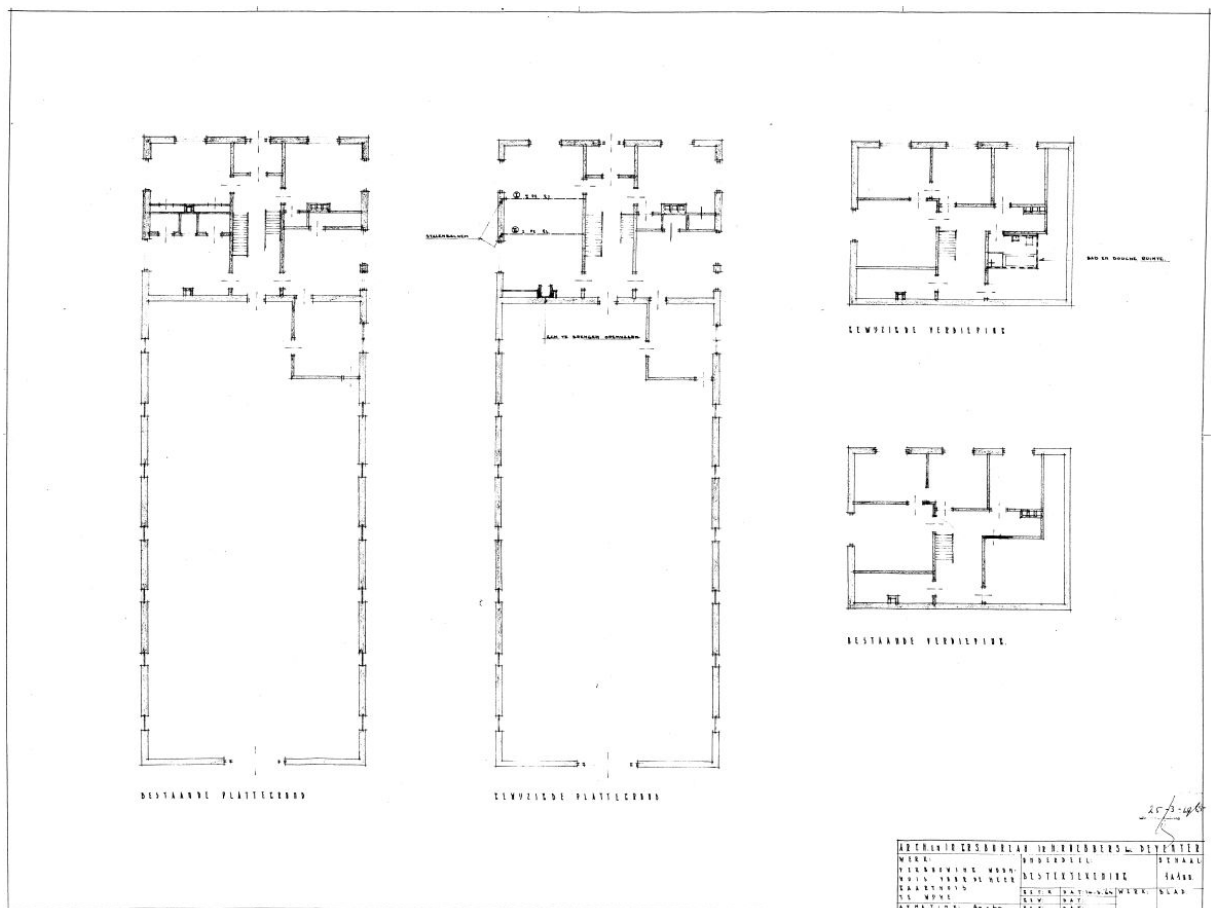
Rond diezelfde tijd is gestart met de bouw van de boerderij zo'n 500 meter ten noorden van het landhuis, aan Onder de Gelder 2. Het hoofdgebouw, de dwarshuisboerderij werd voltooid in 1908. Het bijgebouw in hallehuisstijl is dan al 8 jaar klaar, voltooid in 1900.



Figuur 18: De bouw van de hoofdboerderij, de dwarshuisboerderij (voltooid in 1908)

Rond diezelfde tijd vergaat het met het landhuis minder rooskleurig. Door langdurige leegstand is het bouwvallig geworden en daarom laat Willem Lodewijk baron de Vos van Stewijk (1859-1947) het in 1912 afbreken. Zijn plan is om een nieuw huis te bouwen, vergelijkbaar met het huis Windesheim. Echter door de uitbraak van de Eerste Wereldoorlog is dit huis nooit gebouwd. Door de mobilisatie mochten dergelijke bouwwerken niet worden gebouwd én er werd na de oorlog een algemene vermogensbelasting van 10% geheven over alle bezittingen zodat de staatskas werd gevuld. Tuinarchitect Leonard Springer krijgt de opdracht om het terrein rond het huis en het park onder handen te nemen. De Leeuwenbrug over de Zandwetering wordt naar het ontwerp van professor Steur gebouwd. Naar verluid is het smeedijzeren hek afkomstig van landgoed Hagevoorde.

Bouwtekeningen uit maart 1965 verraden dat er destijds een interne kleine verbouwing is geweest. De tekeningen laten zien dat er een kachel en steunbalken op de begane grond zijn toegebracht. Op de eerste verdieping is een badkamer gerealiseerd. Vermoedelijk is de woning toen gereed gemaakt voor bewoning. Architecten en ingenieursbureau IR. H. Roebbers uit Deventer is opdrachtnemer van de (ver)bouwtekening, opdrachtgever voor de tekening is dhr. Gaarhuis te Wijhe. Gaarhuis Hoofdkussens- en donsdekkenfabriek B.V. wordt opgericht in 1964, een voorloper van het nu welbekende merk Auping.



Figuur 19: (Ver)bouwtekening van architecten- en ingenieursbureau IR. H. Roebbers uit Deventer

Links bestaande plattegrond, rechts gewijzigde plattegrond.

2.2 Plaats object in sociale context

De boerderij had een belangrijke functie voor de buurt. Het was dé boerderij van de omgeving. Met het verliezen van het landhuis is de boerderij ook het hart van het landgoed De Gelder geworden. Oud-premier Ruud Lubbers heeft ook belangstelling gehad om de boerderij te betrekken. De familie Lubbers heeft toch gekozen voor het redelijk nabijgelegen dorp Hoonhorst (onder Dalfsen).

Het landgoed is nog steeds in eigendom van de familie De Vos van Steenwijk. Zij hebben geen specifieke wensen voor de boerderij, behalve dat ze het graag bij het landgoed willen behouden natuurlijk!



Figuur 20: Oude foto van Boerderij 'Huize de Gelder'

2.3 Interview bewoners

De huidige bewoners van de boerderij heb ik gesproken. De familie Pol is 26 jaar woonachtig op de boerderij en al langere tijd verbonden met het landgoed. Opa Pol is rentmeester geweest voor landgoed de Gelder. De baron van destijds, Roelof, wilde graag dat 'bekend volk' in de boerderij kwamen wonen met de plechtige belofte dat er niks werd aangetast aan de waarden van het landgoed.

Tot 1960 stonden er ongeveer 60 melkkoeien, was er 40 hectare fruitteelt en daarnaast nog akkerbouw. De houten schuur haaks op de monumentale gebouwen was bestemd voor de fruitteelt (opslag). In het bijgebouw, dat ogenschijnlijk dienst doet als woning, stonden paarden, varkens, gereedschap en een fornuis (vandaar ook de opvallende schoorsteen).

Met het verliezen van de agrarische functie is er kort gewoond door de ouders van de huidige bewoners. Dat werd opgevolgd door de komst van de donsdekkenfabriek in de boerderij. Toen de activiteiten van de fabriek stopten, zo'n 26 jaar geleden, zijn de huidige bewoners er komen te wonen. Ten tijde van de komst van de huidige bewoners was het nogal een rommeltje. Ze geven daarnaast aan dat de vloeren in het huis voornamelijk origineel zijn. Ook de aanleg van de tuin is erg oud, zo zijn de taxussen al 120 jaar oud! Het gedeelte met het terras, voor het bijgebouw, is wel door de bewoners zelf ingericht.

De bewoners geven aan dat het landhuis van het landgoed in 1910 is afgebroken vanwege de slechte staat. Hoewel herbouw de bedoeling was, is dit er niet van gekomen vanwege de oorlog. Toen waren simpelweg de middelen er niet meer. De koetshuizen staan er nog wel.

De teksten en spreuken in de gevels zijn kenmerkend voor alle boerderijen van het landgoed. Omdat deze boerderij zo belangrijk was, is er ook een spreuk in het bijgebouw.

Bij de bouw van de boerderij was de gehele kap uitgevoerd in riet, zowel voor- als achterhuis. Dit is ook goed te zien op de foto (zie figuur 21). In die tijd kende de boerderij ook geen dakgoot.



Figuur 21: prentbriefkaart uit 1912 (bron: herinner je Wijhe)

De kelder van de boerderij zit vol met stalen troggewelven. Door het roesten gaan ze uitzetten wat scheuren in de muren veroorzaakt. Aan de linker voorkant van de boerderij is dit goed te zien. De daaronder gelegen kelder is dan ook lek. Er zijn twee kelders waarvan er één door de bewoners waterdicht is gemaakt. De lekke kelder wordt af en toe drooggepompt. Tijdens het bezoek in september stond er ook water in door het hoge water in de IJssel.

De bewoners weten erg veel van de boerderij en het was een fijn gesprek.

2.4 Waardestelling

Het is belangrijk om het pand te beoordelen op haar kwaliteiten. Eerst komt het exterieur aan bod, de gevelpartijen. Vervolgens wordt het interieur beoordeeld. Tot slot wordt op een schematische tekening aangegeven wat de waarde is. Omdat een tekst onvoldoende inzicht geeft in de ruimtelijke kwaliteit, zijn volgens de richtlijnen van het RCE zogenaamde waardenstellingsrepresentatietekeningen opgesteld met de volgende notatie.

Blauw: Hoge monumentwaarden, deze zijn van cruciaal belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.

Groen: Positieve monumentwaarden, deze zijn van belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.

Geel: Indifferente monumentwaarden, deze zijn van relatief weinig belang voor de structuur en/of betekenis van het object of gebied.

Kruis door een ruimte in blauw of groen, aanduiding betekenis van de ruimte

Bolletje in een ruimte in blauw of groen, aanduiding betekenis van een interieuraspect

Achtereenvolgens komen de volgende onderdelen aan de orde:

- Een beschrijving van de situationele en ensemble waarden, architectonische beeldwaarden, architectuurhistorische en bouwhistorische waarden, algemene historische waarden en gebruikshistorische waarden.
- Een beschrijving van het hoofdgebouw, bijgebouw en kapschuur:
 - o Een beschrijving van de vier afzonderlijke gevels.
 - o Een beschrijving van het interieur van de begane grond, de eerste verdieping en de kelder.

Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van zowel de oorspronkelijke tekeningen en/of oud fotomateriaal. Tevens wordt recent gemaakt fotomateriaal toegevoegd om de huidige staat goed zichtbaar te maken.

2.4.1 Beschrijving

Situationele en ensemble waarden

Boerderij Onder de Gelder 2 is van grote meerwaarde voor het ensemble Landgoed de Gelder. De zelfstandige ligging van het erf ten opzichte van de weg Onder de Gelder en het landhuis zijn een belangrijke meerwaarde voor het landgoed ensemble en zorgt voor een sterke relatie met de omgeving. Vooral omdat het landhuis zelf niet meer aanwezig is. De plaquettes en kenmerkende luiken zorgen ervoor dat de boerderij sterk is verbonden met het landgoed. De luiken aan de noordkant zijn zelfs nog de originele luiken. Het was altijd dé boerderij van de omgeving en is nog steeds in goede staat.

Architectonische beeldwaarden

Er staat een dwarshuisboerderij en een hallehuisboerderij, het is een streekeigen boerderij. Het is niet de enige boerderij in de omgeving in deze stijl, maar wel een erg rijk uitgevoerde variant. De voorgevel kent meerdere plaquettes en een houten tongewelf, dat hebben de andere boerderijen in de omgeving niet. Het pand is in goede conditie.

Architectuurhistorische en bouwhistorische waarden

De architect van de boerderij is onbekend, er is geen typerende kunsthistorische stroming. Er is enige historische gelaagdheid te vinden met de komst van de donsdekkenfabriek. De hilde is bijvoorbeeld uit de boerderij gehaald. Daarnaast is de rieten kap vervangen voor rode Hollandse pannen.

Algemene historische waarden (in relatie tot veranderende maatschappij)

De kapschuur is gebouwd voor de fruitteelt. Dat laat het innovatieve karakter van het landgoed zien.

Gebruikshistorische waarden

Het feit dat een donsdekkenfabriek intrede heeft gedaan in de boerderij die later uitgroeit tot een belangrijke naam, namelijk Auping is een leuk gebruik historisch feit. Daarnaast heeft oud-premier Lubbers belangstelling gehad voor de boerderij.

2.4.2 Hoofdgebouw

Voorgevel



Figuur 22: Foto's voorgevel

Conclusies:

- Het originele rieten dak is vervangen voor rode Hollandse pannen. Een daarbij behorende dakgoot is toen aangebracht.
- De voorgevel is in hoge mate authentiek, zowel de begane grond als de bovenverdieping. Er zijn afgezien van het dak geen veranderingen aangebracht.

Waardenstelling: de voorgevel heeft een hoge monumentale waarde en wordt in blauw aangeduid.

Noordelijke zijgevel



Figuur 23: Foto's noordgevel

Conclusies:

- De noordelijke zijgevel is in hoge mate authentiek. Er zijn afgezien van het dak, geen veranderingen aangebracht.
- Leuk detail is de koperen bel op de nok van het dak. Deze zat ook al op het dak toen deze nog met riet was bedekt. Vermoedelijk luidde de bel als het tijd was voor pauze voor de arbeiders op de boerderij.
- Dakraam in de hal is nieuwe toevoeging.

Waardenstelling: de noordelijke zijgevel heeft een hoge monumentale waarde en wordt in blauw aangeduid.

Achtergevel



Figuur 24: Achtergevel

Conclusies:

- De achtergevel is in hoge mate authentiek. Er zijn afgezien van het dak, geen veranderingen aangebracht.

Waardenstelling: de achtergevel heeft een hoge monumentale waarde en wordt in blauw aangeduid.

Zuidelijke zijgevel



Figuur 25: Zuidgevel

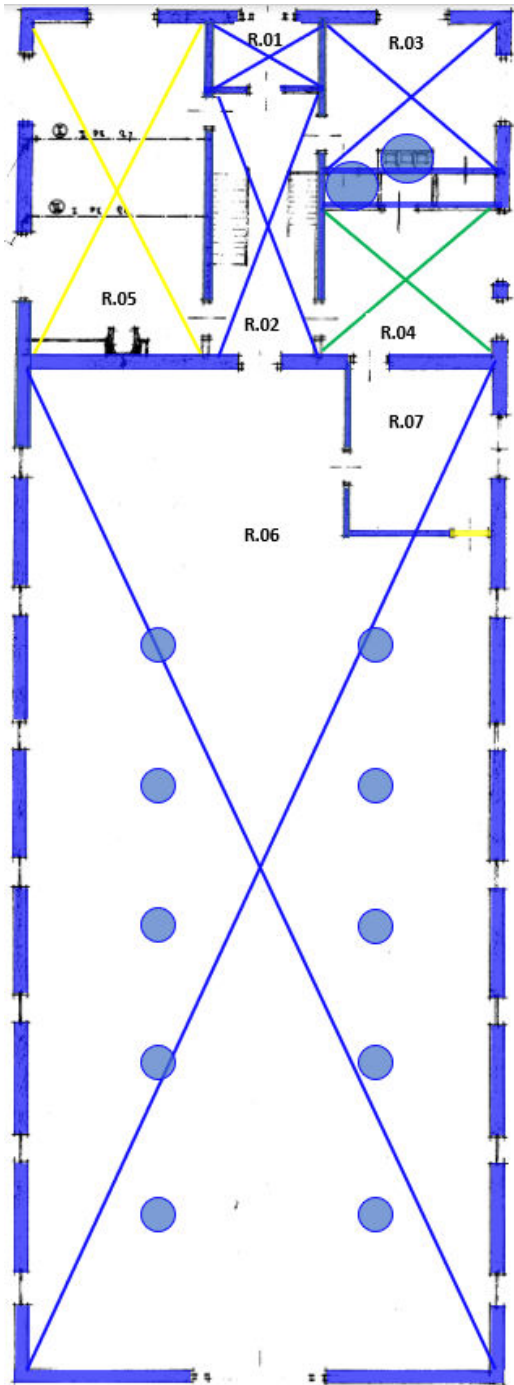
Conclusies:

- De zuidelijke zijgevel is in hoge mate authentiek. Er zijn afgezien van het dak, geen veranderingen aangebracht.

Waardenstelling: de zuidelijke zijgevel heeft een hoge monumentale waarde en wordt in blauw aangeduid.

2.4.3 Waardestelling in beeld

De gehele buitenzijde van het pand is nog in zeer goede staat en grotendeels origineel. Dit is daarom als blauw aangemerkt. De binnenkant is ook grotendeels authentiek, met her en der in het huis nog leuke details. De hal is bijvoorbeeld nog steeds erg mooi en ook de bijkamer (R.03) met details zoals de kluis zijn goed bewaard gebleven. De woonkamer (R.05) is duidelijk getransformeerd naar de huidige tijd daarom is dit als geel aangemerkt. De keuken (R.04) is als groen aangemerkt, dit is niet meer origineel maar draagt wel bij aan het geheel.



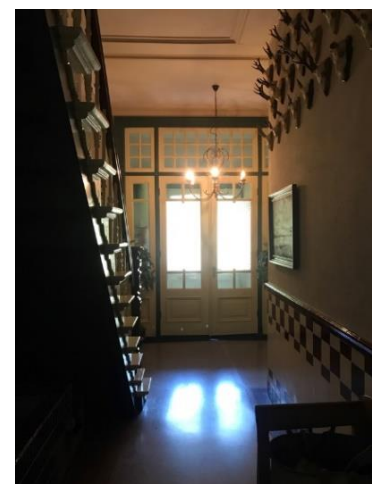
Figuur 26: Begane grond



Figuur 267: detail, kluis in R.03



Figuur 28: R.02



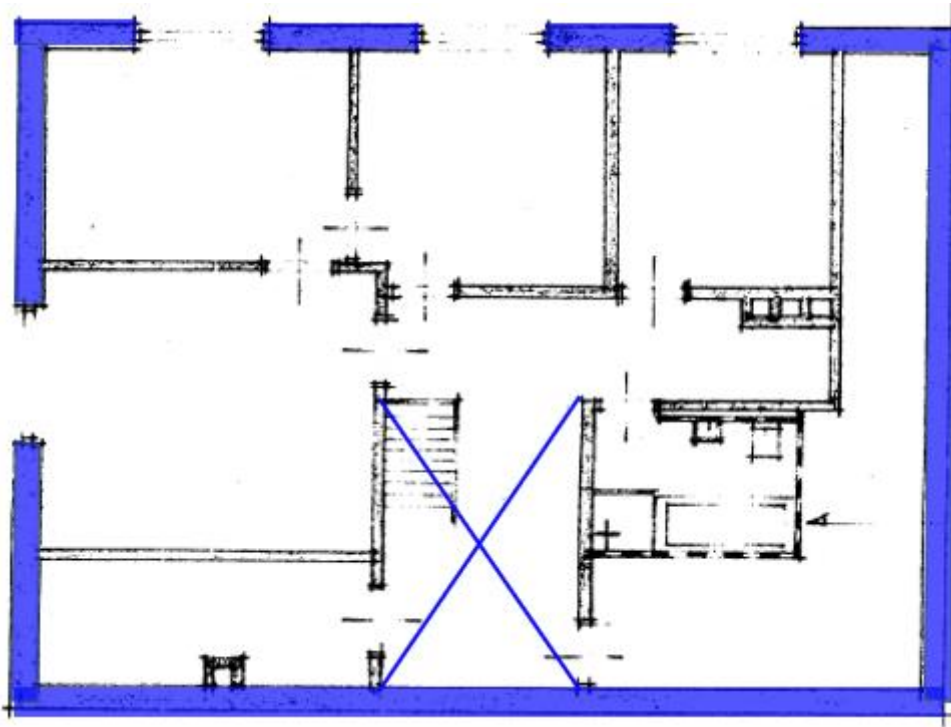
Figuur 29: R.02



Figuur 30: R.06



Figuur 31: R.05

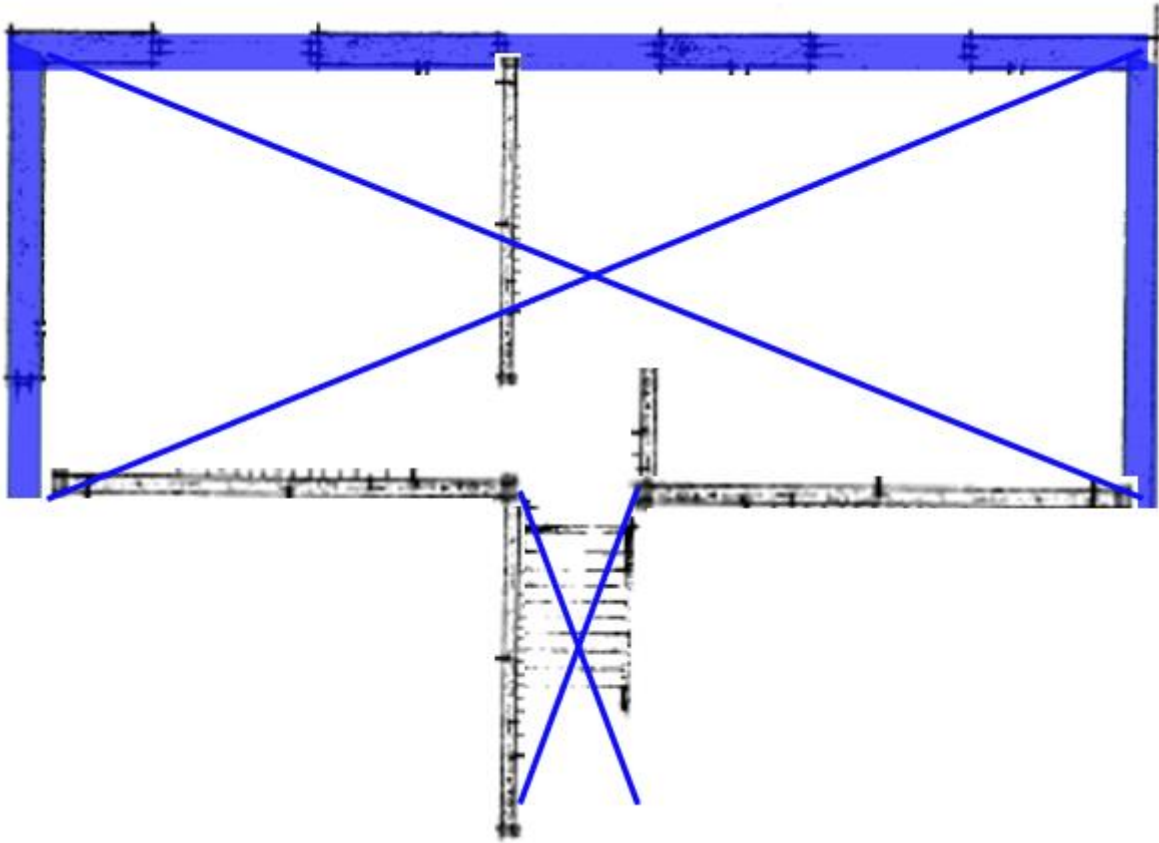


Figuur 32: Bovenverdieping

De bovenverdieping is qua kamerindeling niet meer origineel en daarom niet aangemerkt als blauw. De hal blijft als centraal middelpunt een mooi origineel onderdeel.



Figuur 33: Bovenverdieping



Figuur 3427: Kelder

De kelder is nog geheel origineel en daarom volledig blauw aangemerkt.



Figuur 35: Trap naar kelder



Figuur 36: Noordelijke kelder



Figuur 37: Zuidelijke kelder

2.4.4 Bijgebouw

Voorgevel



Figuur 38: Voorgevel bijgebouw

Conclusies:

- Het originele rieten dak is vervangen voor rode Hollandse pannen. Een daarbij behorende dakgoot is toen ook aangebracht.
- De voorgevel is in hoge mate authentiek, zowel de begane grond als de bovenverdieping. Er zijn afgezien van het dak, geen veranderingen aangebracht.

Waardenstelling: de voorgevel heeft een hoge monumentale waarde en wordt in blauw aangeduid.

Noordelijke zijgevel



Figuur 39: Noordgevel bijgebouw

Conclusies:

- De noordelijke zijgevel is in hoge mate authentiek. Er zijn afgezien van het dak, geen veranderingen aangebracht.
- Leuk detail zijn de varkensdeurtjes die alleen aan deze kant zichtbaar zijn.

Waardenstelling: de noordelijke zijgevel heeft een hoge monumentale waarde en wordt in blauw aangeduid.

Achtergevel



Figuur 40: Achtergevel bijgebouw

Conclusies:

- De achtergevel is in hoge mate authentiek. Er zijn afgezien van het dak en de toevoeging van een basketbalring, geen veranderingen aangebracht.

Waardenstelling: de achtergevel heeft een hoge monumentale waarde en wordt in blauw aangeduid.

Zuidelijke zijgevel



Figuur 41: Zuidgevel bijgebouw

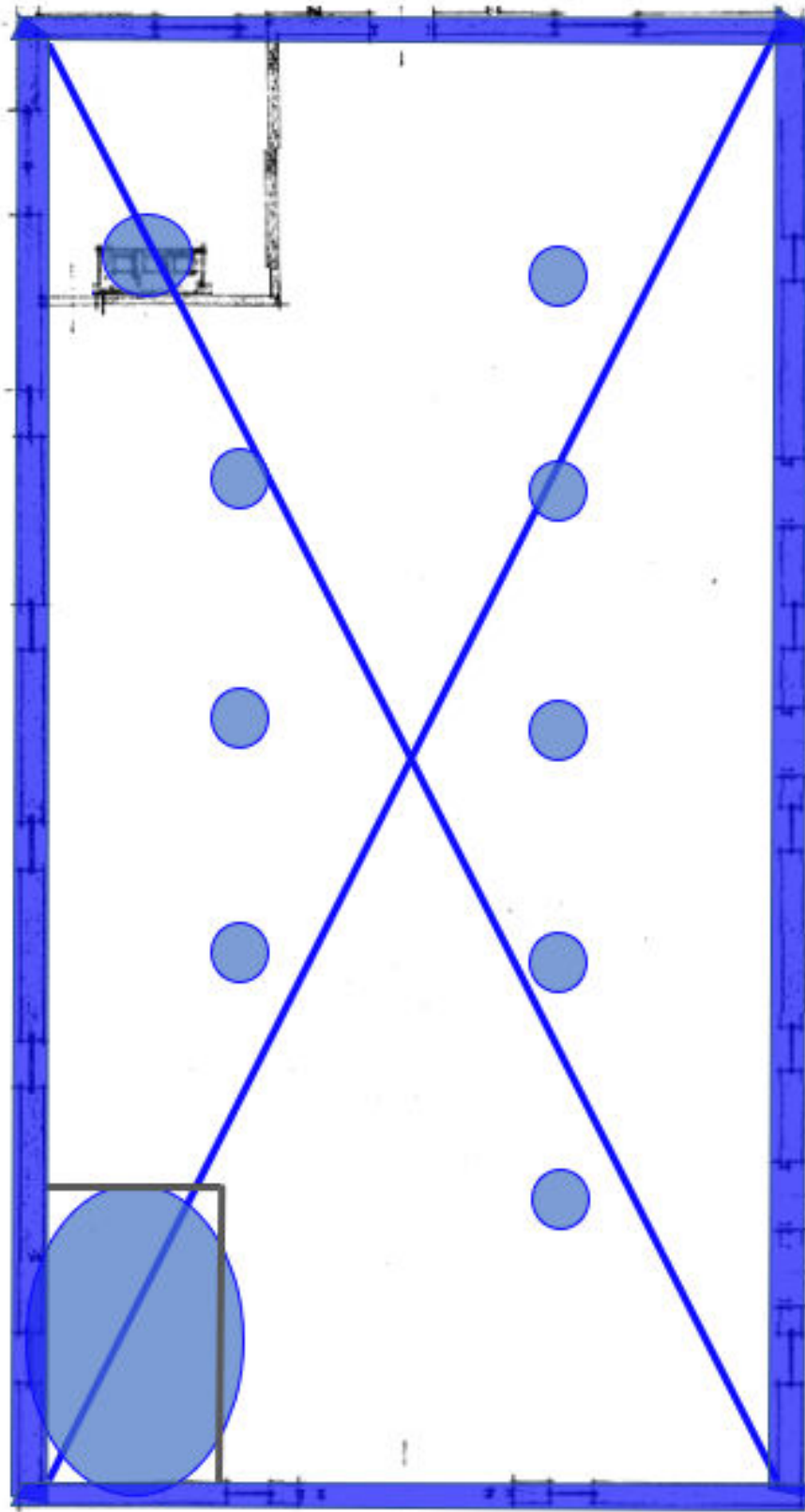
Conclusies:

- De zuidelijke zijgevel is in hoge mate authentiek. Er zijn afgezien van het dak, geen veranderingen aangebracht.

Waardenstelling: de zuidelijke zijgevel heeft een hoge monumentale waarde en wordt in blauw aangeduid.

2.4.5 Waardenstelling in beeld

Het bijgebouw is nog volledig origineel. Aan de buitenkant zijn geen ingrepen gedaan. Bij wijze van spreken zou de binnenkant kunnen worden opgeruimd en kan het vee er zo weer in.



Figuur 42: Waardenstelling bijgebouw



Figuur 4328: Paardenbox aan zuidgevel



Figuur 44: Fornuis aan noordkant van het gebouw

2.4.6 Kapschuur



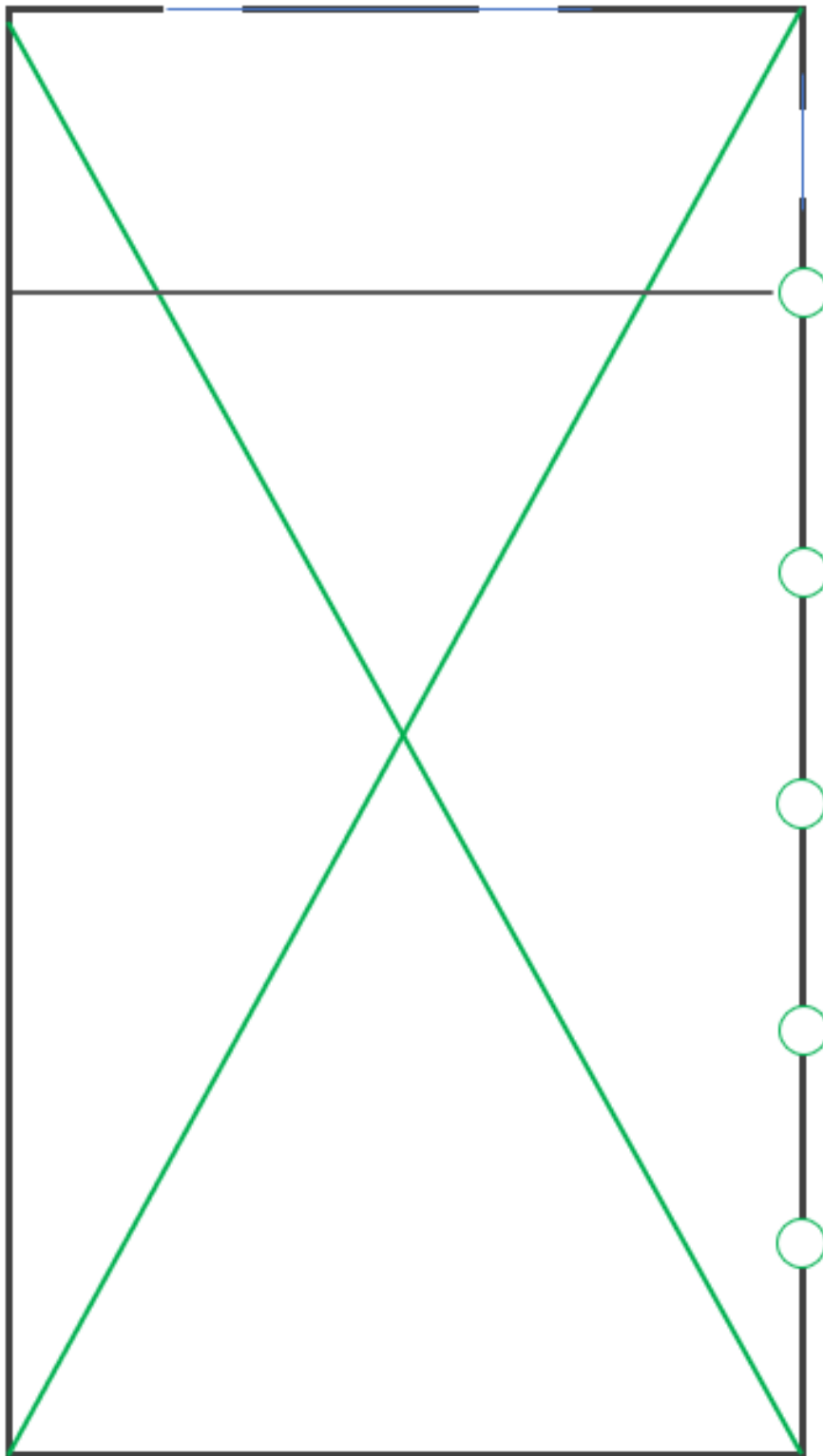
Figuur 45: Kapschuur

Conclusies:

- De kapschuur is mooi uitgevoerd met rijke versieringen aan de houten gebinten.
- De kapschuur kent een volledige houten constructie.
- Het dak is van asbestplaten wat vervangen zou moeten worden.

Waardenstelling: heeft een positieve monumentwaarde qua structuur en als onderdeel van het totale ensemble en wordt in groen aangeduid

2.4.7 Waardenstelling in beeld



Figuur 46: Waardenstelling kapschuur

2.5 Vergelijking met referentiecassus

Er zijn meerdere goede referentiecassussen te vinden op Landgoed de Gelder. Aan de Raalterweg 2 en 4 zijn oude boerderijen van het landgoed succesvol getransformeerd tot woningen. Aldus de Basisadministratie Adressen en Gebouwen zijn beide boerderijen in 1925 gebouwd.



Figuur 4729: Woning aan de Raalterweg 2 Wijhe


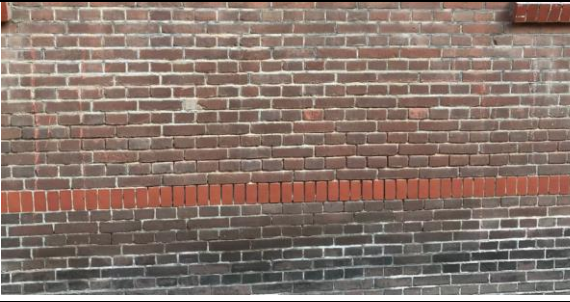



Figuur 48: Woning aan de Raalterweg 4 Wijhe

3 Rapportage bouwtechnische opname



3.1 Kostenraming casco herstel



Onderstaande tabel is een weergave van de bouwtechnische staat van verschillende onderdelen van de boerderij. De nodige herstelwerkzaamheden zijn in de rechter kolom weergegeven incl. een inschatting van de kosten.

Foto	Locatie	Omschrijving / conditie	Kostenraming casco aanpassing
	Hoofdgebouw Voorgevel	Grote scheur Cosmetisch = helibarankers, benodigd eens in de vier lage <ul style="list-style-type: none"> • stenen herstellen • voegwerk herstel 	Helibarankers €75,- per stuk 4 x €75,- = €300,- €17,50 per vervangen steen Voegwerkherstel €175,- per m ²
		Óf probleem oplossen → kelderafdichtstysteem maken aan de binnenkant.	€175 per m ² 75 m² x €175,- = €13.125,-
	Hoofdgebouw Buitenom	Voegwerk herstellen Stenen herstellen	€175 per m ² snijvoeg 20 m² x €175 = €3.500,- €17,50 per vervangen steen 30 x €17,50 = €525,-
	Hoofdgebouw Kelder	Troggewelf, ontroesten en behandelen. Om spanning te verlagen meer stempels of een steunbalk plaatsen.	€35,- per m ² 75 m² x €35 = €2.625,-

	<p>Schilderwerk interieur</p>	<p>Prima conditie</p>	<p>Geen casco herstelwerkzaamheden</p>
	<p>Hoofdgebouw, deel R.06</p>	<p>Prima conditie</p>	<p>Geen casco herstelwerkzaamheden</p>
	<p>Hoofdgebouw Vloer keuken R.04</p>	<p>Prima conditie</p>	<p>Herstellen vloer 18 m² x € 190,- = €3.420,</p>

	<p>Hoofdgebouw Vloer hal R.02</p>	<p>Vloer terugbrengen naar oorspronkelijke staat + scheuren oplossen</p>	<p>Herstellen: 30 m² x € 190,- = €5.700,-</p>
	<p>Hoofdgebouw Plafond extra kamer R.03</p>	<p>Prima conditie</p>	<p>Geen casco herstelwerkzaamheden</p>
	<p>Hoofdgebouw Kozijnen</p>	<p>Prima conditie</p>	<p>Geen casco herstelwerkzaamheden</p>

	<p>Hoofdgebouw Zolder</p>	<p>Prima conditie</p>	<p>Geen casco herstelwerkzaamheden</p>
	<p>Hoofdgebouw voorgevel</p>	<p>Houtwerk en schilderwerk is in prima conditie</p>	<p>Geen casco herstelwerkzaamheden</p>

	<p>Hoofdgebouw</p>	<p>De luiken zijn in prima conditie</p>	<p>Geen casco herstelwerkzaamheden</p>
	<p>Hoofdgebouw</p>	<p>Dakgoten regenpijnen prima conditie</p>	<p>Geen casco herstelwerkzaamheden</p>

Bijgebouw



Bijgebouw -
Raamkozijnen
buitenkant

Prima conditie

Geen casco
herstelwerkzaamheden



Bijgebouw

Schilderen
buitenkant is niet
nodig

Geen casco
herstelwerkzaamheden



Bijgebouw

Schilderen kozijnen
binnenkant

Schilderen:
15 m² x € 44,- = €660,-

Schilderen:
15 m² x € 44,- = €660,-






Bijgebouw

Voegwerk
herstellen

€175 per m² snijvoeg.

15 m² x €175,- = €2.625,-

Kapschuur			
	Kapschuur – Buitenkant	Schilderen	Schilderen: 168 m² x € 44,- = €7.392,-
	Kapschuur – houtwerk	Schilderen	Schilderen: 10 m² x € 44,- = €440,-
	Kapschuur – dak	Asbestplaten vervangen	PM

Er kan geconcludeerd worden dat het pand in redelijke tot goede staat is. Dit omdat het pand nog steeds wordt bewoond en daarmee goed wordt onderhouden. De voornaamste herstelwerkzaamheden zitten in de voorgevel en onderliggende kelder. Hier kan een afweging worden gemaakt tussen een cosmetische ingreep of het oplossen van het probleem. Geadviseerd wordt om het pand weer in goede conditie te brengen en dus ook het probleem op te lossen. Verder bestaan de werkzaamheden uit het herstellen van het voegwerk bij zowel het hoofdgebouw als het bijgebouw en het vervangen van kapotte stenen. De vloer in het voorhuis is niet kapot, maar kan wel verbeterd worden.

De kosten voor het herstel van het casco bedragen ongeveer € 40.012,-. Inclusief 10% onvoorziene kosten komen de totale casco herstelkosten op € 44.013,20. Deze kosten zijn exclusief het vervangen van het asbestdak van de kapschuur.

4 Beknopte haalbaarheidsstudie

4.1 Marktverkenning

Landgoed De Gelder bestaat al heel wat jaar en is altijd aan een veranderende maatschappij onderhevig. De referentiecassussen laten zien dat meerdere oude boerderijen zijn getransformeerd tot woningen, zo ook de boerderij aan Onder de Gelder 2. Deze boerderij is zelfs al twee keer getransformeerd, van agrarisch naar donsdekkenfabriek naar wonen.

Onder de Gelder 2 is dichtbij de kern van het dorp Wijhe gelegen, het landgoed is een soort groene inkapseling in het dorp. Wijhe is een dorp met ruim 8.000 inwoners aan de IJssel met een eigen treinstation. Vanaf het treinstation is het zelfs maar zeven minuten lopen naar de boerderij. De ligging aan de IJssel met een eigen veerdienst maakt het dorp aantrekkelijk voor toeristen.

Wonen

In de huidige woningmarkt zijn woningen een voor de hand liggende optie. Er is veel vraag naar appartementen in Wijhe, die zijn er op het moment niet. Momenteel kent het erf reeds een woonbestemming, hetzij 1 wooneenheid. Er kan dus worden gewoond, maar voor de realisatie van meerdere appartementen zou een bestemmingsplanherziening noodzakelijk zijn. De huidige bewoners wonen erg fijn op het erf, met de uitstekende ligging van het dorp dichtbij en toch lekker buitenaf is het erf een uitstekende combinatie van dichtbij voorzieningen en toch lekker rust en ruimte. Er kan worden gekeken of een specifieke doelgroep zoals ouderen of juist jongeren wordt aangeschreven. Gezien de allure en klasse van het erf, is de eerstgenoemde doelgroep meer voor de hand liggend gezien de prijsklasse waar het in zal komen te vallen.

Zorg

De rust en ruimte zijn niet alleen aantrekkelijke aspecten voor wonen. Met name voor de zorg zijn dit aantrekkelijke aspecten. Momenteel wordt er al op een boerderij van het landgoed iets in de zorg gedaan. De boerderij aan de Hamelweg 14 wordt op dit moment geëxploiteerd als zorgboerderij. Een optie hierop is wellicht een uitbreiding of aanvulling op het bestaande model. De hamelweg 14 is uitsluitend voor dagbesteding. Voorliggende boerderij kan wellicht een dependance worden op dagbesteding of mogelijkheden bieden voor 24 uren zorg. Echter is het feit dat op moment van schrijven de huidige zorgboerderij nog geen opvolging kan vinden. Daarom wordt dit scenario niet verder onderzocht.

Recreatie

De ligging van Wijhe aan de IJssel met een veerdienst, een camperplaats aan de oever, een aantrekkelijk centrum met meerdere restaurants. Dit biedt mogelijkheden voor een nieuwe functie in de recreatieve sector. Er zijn relatief weinig slaapmogelijkheden voor de toerist, geen hotels en weinig vakantiehuisjes of bed & breakfast mogelijkheden.

4.2 Analyse ruimtelijke mogelijkheden

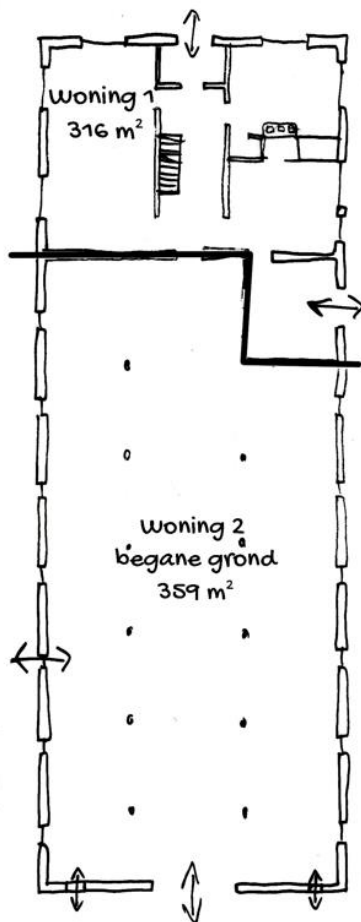
Aan de hand van de marktverkenning blijkt dat wonen en recreatie twee scenario's zijn met een hoge haalbaarheid. Voor het scenario wonen zijn twee deelscenario's uitgewerkt; 3 wooneenheden of meerdere appartementen.

Scenario 1: Wonen - 3 wooneenheden

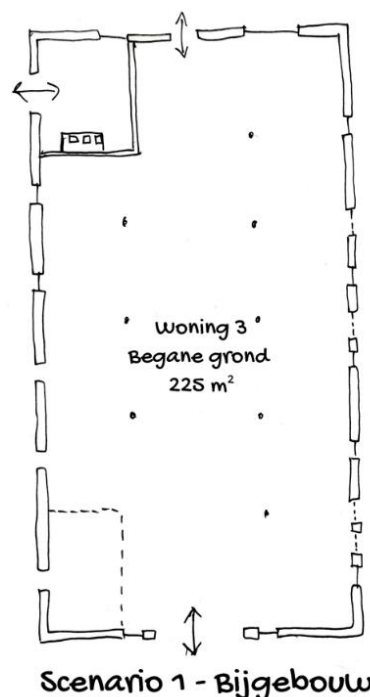
Dit is een voor de hand liggende keuze, omdat het erf logisch is in te delen in drie verschillende delen. Namelijk het voorhuis, het achterhuis en het bijgebouw. Er kan dan overal van de bestaande ruimtes gebruik worden gemaakt, het achterhuis en het bijgebouw zijn qua oppervlakte namelijk ruim genoeg voor ruime woningen. Het voorhuis heeft namelijk op de begane grond een oppervlakte van circa 150 m² en heeft ook deze oppervlakte op de 1^e verdieping. Dus in totaal 300 m². Het achterhuis heeft een oppervlakte van 359 m² en het bijgebouw is iets kleiner met 225 m². Volgens het CBS heeft in gemeente Olst-Wijhe iedere inwoner een oppervlakte van gemiddeld 71.06 m² (2018), het zijn dus drie prima gezinswoningen.

Er zijn relatief weinig ingrepen nodig. De drie woonruimtes hebben al hun eigen doorgang naar buiten. Om meer licht in het achterhuis en bijgebouw te krijgen zijn dakramen te overwegen. Door deze aan beide noordkanten te plaatsen heeft dit minder impact voor het zicht vanaf de straat, dit is namelijk vooral vanaf de zuidkant van het landgoed goed te zien. Het bijgebouw moet nog helemaal worden geïsoleerd, bij de boerderij is dat al wel beter.

De drie woningen hebben ieder hun eigen buitenruimte nodig. Dat is voor het voorhuis logischerwijs de voortuin. Het bijgebouw krijgt in ieder geval de ruimte direct voor het bijgebouw als tuin, hier is een logische verdeling te maken met het voorhuis, wel moet worden voorkomen dat een grote heg of schutting hier het beeld vanaf de straat doet hinderen. Het achterhuis krijgt haar buitenruimte aan de zuidkant van de boerderij. De ruimte tussen het bijgebouw en de boerderij is een gezamenlijke buitenruimte. De kapschuur kan gebruikt worden als gezamenlijk bijgebouw en voor het parkeren van de auto's.



Scenario 1 - Hoofdgebouw



Scenario 1 - Bijgebouw

Scenario 2: Wonen – 7 appartementen

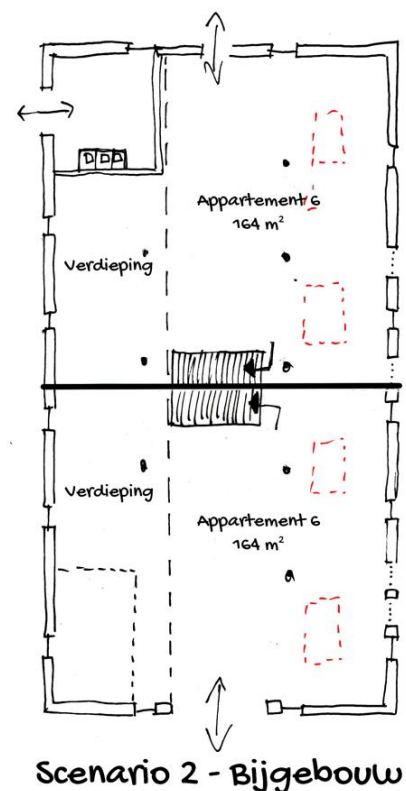
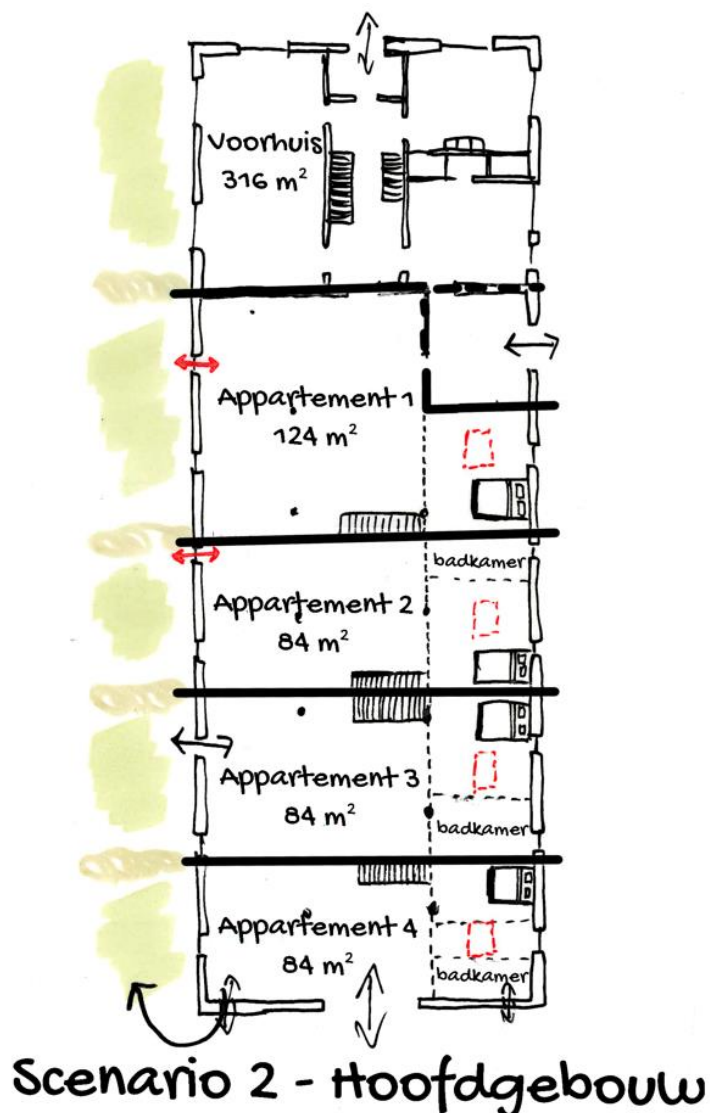
In deze variant gaat het aantal woningen flink omhoog, daarmee ook de mate van ingrijpen. Er worden vier appartementen gerealiseerd in het achterhuis inclusief een vide. De hilde die eruit is gehaald met de komst van de donsdekenfabriek komt weer 'terug'. In het bijgebouw komen ook twee appartementen. Door de hoge monumentale waarde van het voorhuis kan hier maximaal 1 ruimer appartement in worden gerealiseerd. Het is immers niet mogelijk om privacy en ruimte te creëren voor meer dan 1 huishouden, denk bijvoorbeeld aan de trap in de open centraal gelegen hal die dan gedeeld zou moeten worden.

Drie appartementen in het achterhuis krijgen een oppervlakte van 108 m², 84 m² op de begane grond en 24 m² door het realiseren van een vide. 1 appartement wordt ruimer en heeft een oppervlakte van 124 m² inclusief vide van 24 m². Het voorhuis heeft een oppervlakte van 300 m² in totaal.

De appartementen in het bijgebouw zijn ruimer, deze kennen beide een oppervlakte van 164 m², 120 m² op de begane grond en ook hier wordt een vide gerealiseerd van 44 m².

Slapen en baden wordt op de bovenverdieping gedaan, waardoor op de begane grond een ruime leefruimte is.

Uitdaging in deze variant is de buitenruimte. Niet ieder appartement heeft haar eigen doorgang naar buiten. Er moeten dus ingrepen plaatsvinden voor minstens 2 appartementen om een doorgang naar buiten te krijgen. De kapschuur heeft ruimte voor maximaal vijf auto's, dus parkeren moet gedeeltelijk op het terrein plaats vinden.

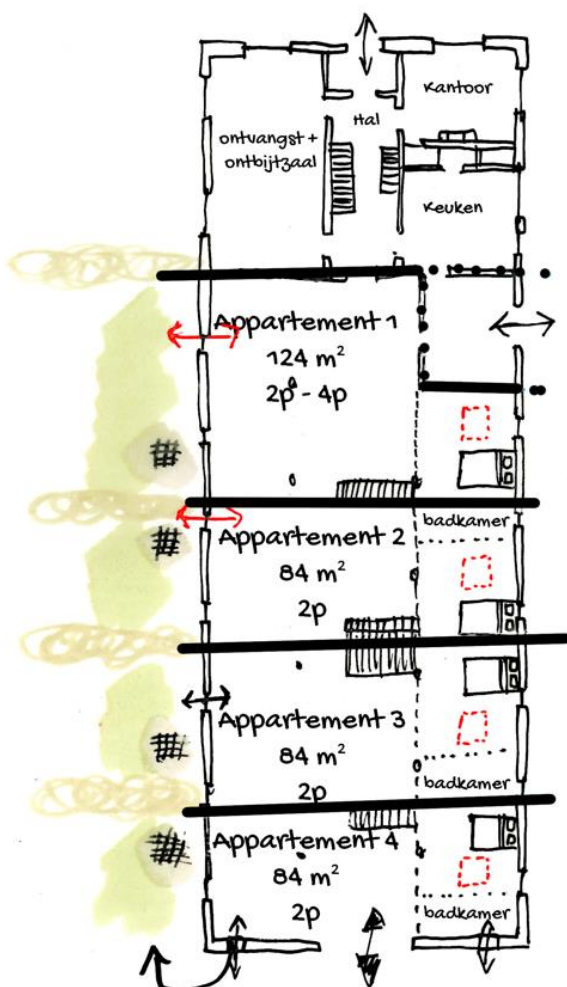


Scenario 3: Bed & breakfast

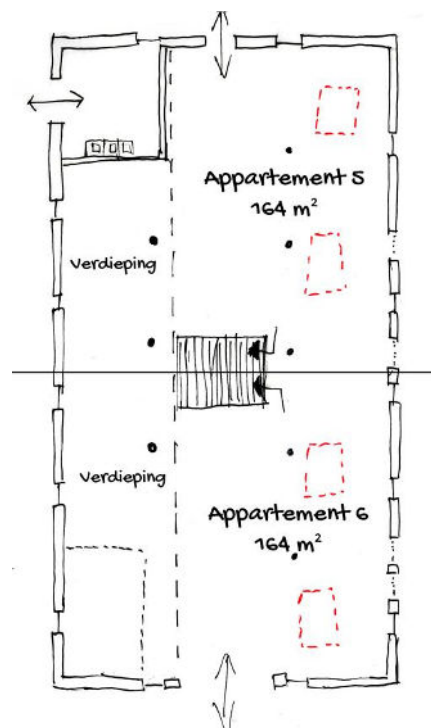
In deze variant is het aantal appartementen en oppervlaktes gelijk met het appartementenscenario. Door de allure van het erf wordt gestreefd naar een doelgroep van het hogere segment, de rustigere en welgestelde bezoekers. Drie appartementen in het achterhuis krijgen een oppervlakte van 108 m², 84 m² op de begane grond en 24 m² door het realiseren van een vide. Dit zijn ruimte oppervlaktes voor tweepersoonsverblijven. 1 appartement wordt ruimer en heeft een oppervlakte van 124 m² inclusief vide van 24 m². Hier kunnen eventueel vier gasten verblijven. De appartementen in het bijgebouw zijn ruimer, deze kennen beide een oppervlakte van 164 m², 120 m² op de begane grond en ook hier wordt een vide gerealiseerd van 44 m². Hier kunnen 4-6 gasten verblijven. Slapen en baden wordt op de bovenverdieping gedaan, waardoor op de begane grond een ruime leefruimte is.

Het leuke aan dit scenario is dat het hoog monumentale voorhuis een open functie krijgt, namelijk als ontvangstruimte voor de bed and breakfast. Gasten kunnen via de officiële hoofdingang binnenkomen en worden ontvangen in de ruime kamer aan de noordkant. De keuken blijft fungeren als keuken en de andere kamer op de benedenverdieping krijgt bestemming als kantoor. De bovenverdieping wordt gebruikt voor het privé-vertrek van de beheerder.

Ook hier is de uitdaging in de buitenruimte. Niet ieder appartement heeft haar eigen doorgang naar buiten. Er moeten dus ingrepen plaatsvinden voor minstens 2 appartementen om een doorgang naar buiten te krijgen. De kapschuur heeft ruimte voor maximaal vijf auto's, dus parkeren moet gedeeltelijk op het terrein plaats vinden.



Scenario 3 - Hoofdgebouw



Scenario 3 - Bijgebouw



Figuur 49: Referentiebeelden Bed & Breakfast

4.3 Analyse energietoepassing en duurzaamheid

De afgelopen jaren zijn er geen investeringen gedaan ten behoeve van duurzaamheid. Het bijgebouw is ongeïsoleerd en het hoofdgebouw heeft weinig isolatie. Het hoofdgebouw is reeds voorzien van voorzetramen bij de deel. Het voorhuis is allemaal enkelglas. Het hoofdgebouw wordt verwarmd door centrale verwarming en een houtkachel. De dakconstructie moet worden geïsoleerd. De ruimtes worden natuurlijk geventileerd.

De nieuwe dakramen kunnen gelijk met dubbel glas HR++ worden geplaatst. Het is mogelijk om de bestaande stalen kozijnen te voorzien van dubbel glas. Door toepassing van dubbel glas met dunne spouw en voorzien van kunststofkaders kunnen deze eenvoudig d.m.v. een kliklijst in de bestaande kozijnen worden geklemd en na afsluiting met de juiste kit is de sponning lucht- en waterdicht. Dit dubbel glas benadert HR++ glas en zal leiden tot een enorme verbetering in comfort, klimaat en geluid. Het huis is relatief vochtig, dat wordt hierdoor ook verbeterd. Een warmteterugwinsysteem of grondwaterwarmtepomp zijn mogelijke grotere investeringen.

Zonnepanelen op het dak hebben niet de voorkeur, het doet visueel afbreuk aan het aangezicht om zonnepanelen te realiseren. Daarnaast is de effectiviteit twijfelachtig met hoge bomen rondom. Verdiepte zonnepanelen in de grond op het achtererf zou dan de voorkeur hebben. Onderstaand figuur laat twee zoekgebieden voor verdiepte zonnepanelen in de grond zien.



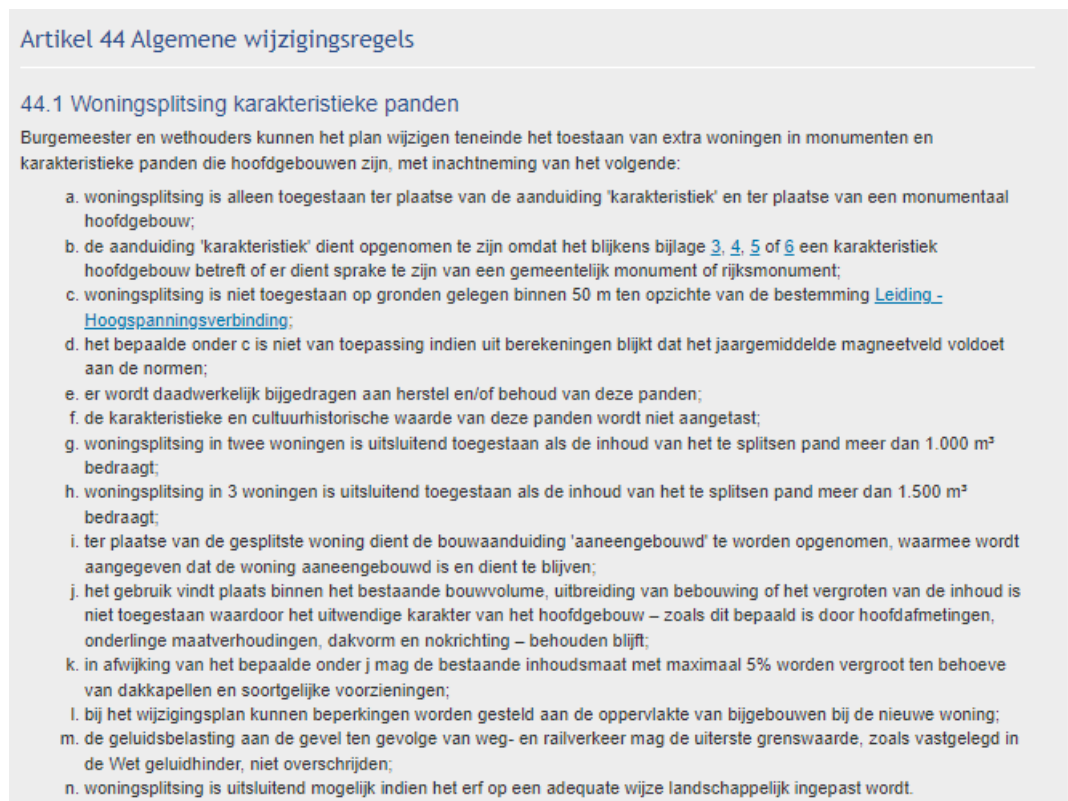
Figuur 5030: Zoekgebieden zonnepanelen

4.4 Analyse consequenties functieverandering

Het erf kent in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming, hierin is één wooneenheid toegestaan.

4.4.1 Scenario 1 – 3 wooneenheden

Dit scenario is planologisch het makkelijkst om te regelen. In het vigerende bestemmingsplan zijn onder de algemene wijzigingsregels twee relevante mogelijkheden opgenomen. Artikel 44.1; woningsplitsing karakteristieke panden (burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het toestaan van extra woningen in monumenten en karakteristieke panden die hoofdgebouwen zijn). Er zijn meerdere voorwaarden van toepassing, zoals onderstaand figuur laat zien.



Artikel 44 Algemene wijzigingsregels

44.1 Woningsplitsing karakteristieke panden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het toestaan van extra woningen in monumenten en karakteristieke panden die hoofdgebouwen zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en ter plaatse van een monumentaal hoofdgebouw;
- b. de aanduiding 'karakteristiek' dient opgenomen te zijn omdat het blijkt uit bijlage 3, 4, 5 of 6 een karakteristiek hoofdgebouw betreft of er dient sprake te zijn van een gemeentelijk monument of rijksmonument;
- c. woningsplitsing is niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming [Leiding - Hoogspanningsverbinding](#);
- d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- e. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;
- f. de karakteristieke en cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast;
- g. woningsplitsing in twee woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m³ bedraagt;
- h. woningsplitsing in 3 woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m³ bedraagt;
- i. ter plaatse van de gesplitste woning dient de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat de woning aaneengebouwd is en dient te blijven;
- j. het gebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume, uitbreiding van bebouwing of het vergroten van de inhoud is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft;
- k. in afwijking van het bepaalde onder j mag de bestaande inhoudsmaat met maximaal 5% worden vergroot ten behoeve van dakkapellen en soortgelijke voorzieningen;
- l. bij het wijzigingsplan kunnen beperkingen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij de nieuwe woning;
- m. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- n. woningsplitsing is uitsluitend mogelijk indien het erf op een adequate wijze landschappelijk ingepast wordt.

Figuur 5131: Uitsnede bestemmingsplan artikel 44.1

Het hoofdgebouw voldoet aan bovenstaande criteria. Voor het bijgebouw is het volgende artikel relevant: Artikel 44.2 Realisatie woning in een karakteristiek bijgebouw; (burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het toestaan van een extra woningen in een karakteristiek gebouw of monument dat niet is aangebouwd aan de (voormalige) bedrijfswooning). Ook hier zijn voorwaarden van toepassing:

44.2 Realisatie woning in een karakteristiek bijgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het toestaan van een extra woningen in een karakteristiek gebouw of monument dat niet is aangebouwd aan de (voormalige) bedrijfswoning, met inachtneming van het volgende:

- a. het realiseren van een woning in een bijgebouw is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en ter plaatse van een monumentaal pand;
- b. de aanduiding 'karakteristiek' dient opgenomen te zijn omdat het blijkt uit bijlage 3, 4, 5 of 6 een karakteristiek bijgebouw betreft of er dient sprake te zijn van een gemeentelijk monument of rijksmonument;
- c. de realisatie van een woning in een bijgebouw, gelegen op gronden binnen 50 m ten opzichte van de bestemming [Leiding - Hoogspanningsverbinding](#) is niet toegestaan;
- d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- e. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze gebouwen;
- f. de karakteristieke en cultuurhistorische waarde van deze gebouwen wordt niet aangetast;
- g. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- h. extra woningen in een karakteristiek gebouw of monument dat niet is aangebouwd aan de (voormalige) bedrijfswoning uitsluitend mogelijk indien het erf op een adequate wijze landschappelijk ingepast wordt;

met dien verstande dat:

- i. het gebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het bijgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft;
- j. bij het wijzigingsplan beperkingen kunnen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij deze nieuwe woning.

Figuur52: Uitsnede bestemmingsplan artikel 44.2

Ook het bijgebouw kan aan bovenstaande voorwaarden voldoen. Dit betekent dat scenario 1 met een wijzigingsprocedure kan worden geregeld. De gemeenteraad hoeft hier dan niet over te besluiten, het college van B&W is bevoegd. Dit is een snellere en simpelere procedure.

Een omgevingsvergunning bij de Rijksdienst Cultureel Erfgoed is benodigd vanwege de rijksmonumentale status.

Milieutechnisch zijn er geen veranderingen ten opzichte van oud (wonen) en nieuw (wonen). Er wordt al voldaan aan een goed woon- en leefklimaat en er zijn geen belemmeringen op het gebied van milieuaspecten. Parkeren kan op eigen erf.

4.4.2 Scenario 2 – 7 appartementen

Voor 7 woonappartementen zijn er 7 wooneenheden nodig. Hiertoe is geen mogelijkheid opgenomen in het vigerend bestemmingsplan, dat wil zeggen dat de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Om dit scenario te realiseren is een partiele herziening van het bestemmingsplan vereist. Hiervoor is de gemeenteraad bevoegd.

Een omgevingsvergunning bij de Rijksdienst Cultureel Erfgoed is benodigd vanwege de rijksmonumentale status.

Milieutechnisch zijn er geen veranderingen ten opzichte van oud (wonen) en nieuw (wonen). Er wordt al voldaan aan een goed woon- en leefklimaat en er zijn geen belemmeringen op het gebied van milieuaspecten. Parkeren kan op eigen erf.

4.4.3 Scenario 3 – Bed & Breakfast

Voor een Bed & Breakfast is hoogstwaarschijnlijk de enkelbestemming 'Recreatie' benodigd. Er is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van een woonbestemming naar recreatie. Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om dit scenario te realiseren is een partiele herziening van het bestemmingsplan vereist. Hiervoor is de gemeenteraad bevoegd.

Een omgevingsvergunning bij de Rijksdienst Cultureel Erfgoed is benodigd vanwege de rijksmonumentale status.

Milieutechnisch is recreatie ten opzichte van wonen ook een gevoelige bestemming, er moet bij beide een goed woon- en leefklimaat kunnen worden gegarandeerd. Qua milieuzonering is op basis van de 'VNG Uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009' de richtafstand bepaald in relatie tot omliggende functies. Een bed & breakfast staat er niet specifiek opgenomen maar kan worden geclassificeerd als 'Hotel, pensions met keuken, conferentie oord en congrescentra'. Daarvoor is de grootste richtafstand 10 meter op basis van geur en geluid. Hieraan wordt voldaan, er zijn geen andere functies op minder dan 10 meter.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de buisleiding die op een afstand van circa 25 meter ten noorden van het erf is gelegen. Een bed & breakfast heeft een aantrekkende functie voor bijvoorbeeld groepen, wat kan betekenen dat er een groepsrisico berekening moet worden gedaan. Parkeren kan op eigen erf.

4.5 Grove kostenraming voor realisatie varianten

Het pand is momenteel uitgegeven in erfpacht. De grond is in eigendom van het landgoed, de panden moeten worden teruggekocht door het landgoed van de huidige bewoners. De aankoopwaarde voor het landgoed betreft €300.000,-, dit bedrag wordt gecorrigeerd voor inflatie.

De kosten voor het herstel van het casco bedragen ongeveer € 40.012,- . Inclusief 10% onvoorziene kosten komen de totale casco herstelkosten op € 44.013,20. In onderstaande berekeningen wordt per berekening aangegeven wat wordt meegerekend als BVO en VVO.

4.5.1 Subsidies

Mogelijkheden voor subsidies.

- Woonhuissubsidie (voor particuliere eigenaren van rijksmonumenten met een woonfunctie) → kan voor het hoofdgebouw.
- SIM instandhoudingssubsidie (voor eigenaren van 'andere gebouwen') → kan voor het bijgebouw
 - o Periodiek (6 jaarlijks).
 - o Uitgangspunt SIM is herbouwwaarde monument 0.5%, daar 60% van.
- Boerderijfonds (Sallands Erfgoed) → vooral voor het erf en de omgeving, niet perse de stenen.
- ANWB → B&B scenario → toerisme en recreatie.

In het hiernavolgende Hermes model is uitgegaan van een subsidie van €150.000,-

4.5.2 Scenario 1 – 3 Wooneenheden

Hermes 5.2

Rekenmodel herbestemming van Colliers International en het H-team

versie 52b

Projectnaam:

OnderdeGelder2 - Scenario 1 - 3 wooneenhet

printdatum:

14-6-2022

A. Investing	€	1.966.151
B. Vaste financiering	€	2.000.000
C. Maximale variabele financiering	€	3.366.747

D. Cum. CW Cash Flow	€	715.857-	(€ -809,79 per m2 BVO)
E. Restwaarde	€	1.474.613	CW restwaarde € 531.877
F. IRR		-1,9%	

1) Algemene gegevens					
Exploitatie start in jaar	2	kwartaal	Q1	exploitatieperiode (jaren)	25
				contantmakingsrente	4,0%
Bruto oppervlak (m2 BVO)	884	Verhuurbaar opp. (m2 VVO) (80,3%)	710		
Gaat u het pand kopen of huren?	kopen				
Aankoopsom / boekwaarde		per m2 BVO	OF: zie tabblad Specificaties	€	327.000
				eenmalig	€
					327.000

Index bij huur	2,0%
----------------	------

2) Investing					
Aankoopsom / boekwaarde	BTW	nee		€	327.000
Bouwkosten (excl. BTW)	€	-	per m2 BVO	OF: zie tabblad Specificaties	€
Bijkomende kosten (excl. BTW)	€	-	per m2 BVO	OF: zie tabblad Specificaties	€
Inrichtingskosten (excl. BTW)	€	-	per m2 BVO	OF: zie tabblad Specificaties	€
niet verrekenbare btw					€
Investeringssubsidies en dergelijke	€	150.000		OF: zie tabblad Specificaties	€
					(AF) €
					150.000-
Investering / stichtingskosten					€
					1.966.151
Restwaarde		75,0%	als % van investering	OF: vast bedrag	€
					1.474.613

3) Exploitatie - inkomsten					
Huur in 1e jaar		per m2 VVO p.j.	OF:	per jaar	€
					54.000,00
				bij 100% bezetting	€
					54.000
Servicekosten	€	4	per m2 VVO p.j.	OF:	per jaar
					€
					2.840
Overige opbrengsten				per jaar	€
					-
					€
					-
Bezettingsgraad bij aanvang exploitatie		95,0%		jaarlijkse stijging bezettingsgraad	0,0%
				(in procentpunten)	
Huurderving, oninbaar, risico		5,0%		Aandeel BTW-plichtige ruimtes/huurders	0,0%

Index	
	2,3%
	2,3%
	0,0%

4) Exploitatie - uitgaven					
Belastingen en verzekeringen	€	2,00	per m2 BVO p.j.	OF:	per jaar
					€
					1.768
Overig			per m2 BVO p.j.	OF:	per jaar
					€
					-
Totale kosten variabel (vanaf aankoop/start)					€
					1.768
Onderhoud	€	5,00	per m2 BVO p.j.	OF:	per jaar
					€
					4.420
Onderhoud installaties	€	2,00	per m2 BVO p.j.	OF:	per jaar
					€
					-
Beheerskosten	€	3,00	per m2 BVO p.j.	OF:	per jaar
					€
					2.652
Servicekosten/ energie	€	5,00	per m2 BVO p.j.	OF:	per jaar
					€
					4.420
Overig	€	1,00	per m2 BVO p.j.	OF:	per jaar
					€
					884
Totale kosten variabel (vanaf exploitatie)					€
					14.144
Erfpachtcanon bij nieuwe bestemming (vanaf aankoop/start)				per jaar	€
					-
					€
					-

Index	
	2,3%
	2,3%
	0,0%

5) Financiering						
	jaar	kwartaal	looptijd in jaren	type	rentevoet (per jaar)	hoofdsom (AF)
Externe financiering 1	1	Q1	25	annuitair	4,0%	€
						2.000.000
Externe financiering 2						
Externe financiering 3						
Rente variabele financiering		4,0%				

Disclaimer
Hermes 5.1 en de handleiding zijn met zorg ontwikkeld door Colliers International Consultants B.V. en door haar aangeboden aan het H-team, ter vrije verspreiding. Colliers International B.V. en het H-team aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in het model, de handleiding of de uitkomsten bij het gebruik ervan.

In dit scenario wordt uitgegaan van 884m2 Bruto Vloer Oppervlak (BVO) (1 voorhuis 300 m² + 1 achterhuis 359 m² + 1 bijgebouw 225 m² = 884). Met een Verhuurbaar Vloer Oppervlak verhouding die standaard vaak 80% is, is het VVO 710 m². De bouwkosten zijn €950,- per m2 BVO. Drie ruime wooneenheden zijn voor een huur van €1.500,- per maand goed voor €54.000,- jaarhuur. Hierbij is uitgegaan van 95% bezettingsgraad. Dit resulteert in een IRR van -1.9% en is daarmee niet rendabel. De investeringskosten zijn te hoog voor de opbrengsten. Een maandelijkse huur van €2.000,- (jaarhuur €72.000,-) zorgt voor een IRR van 0.4%. Een IRR van 4% is gewenst, om dit te behalen is een maandelijkse huur nodig €2.700,- per wooneenheid.

4.5.3 Scenario 2 – 7 appartementen

Hermes 5.2

Rekenmodel herbestemming van Colliers International en het H-team

versie 52b

Projectnaam:

OnderdeGelder2 - Scenario 2 appartementen

printdatum:

14-6-2022

A. Investing	€ 2.615.610
B. Vaste financiering	€ 2.000.000
C. Maximale variabele financiering	€ 2.929.941

D. Cum. CW Cash Flow	€ 345.991-	(€ -314,54 per m2 BVO)
E. Restwaarde	€ 1.961.707	CW restwaarde € 707.567
F. IRR	2,2%	

1) Algemene gegevens

Exploitatie start in jaar	2	kwartaal	Q1	exploitatieperiode (jaren)	25
Bruto oppervlak (m2 BVO)	1.100	Verhuurbaar opp. (m2 VVO) (80%)	880	contantmakingsrente	4,0%
Gaat u het pand kopen of huren?	kopen				
Aankoopsom / boekwaarde	per m2 BVO	OF:	zie tabblad Specificaties	€ 327.000	eenmalig € 327.000

Index bij huur	2,0%
----------------	------

2) Investering

Aankoopsom / boekwaarde	BTW	nee		€	327.000
Bouwkosten (excl. BTW)	€ -	per m2 BVO	OF:	zie tabblad Specificaties	€ 1.645.000
Bijkomende kosten (excl. BTW)	€ -	per m2 BVO	OF:	zie tabblad Specificaties	€ 340.380
Inrichtingskosten (excl. BTW)	€ -	per m2 BVO	OF:	zie tabblad Specificaties	€ 30.000
niet verrekenbare btw					€ 423.230
Investeringssubsidies en dergelijke	€ 150.000		OF:	zie tabblad Specificaties	€ 150.000 (AF) € 150.000
Investering / stichtingskosten					€ 2.615.610
Restwaarde	75,0%	als % van investering	OF:	vast bedrag	€ 1.961.707

3) Exploitatie - inkomsten

Huur in 1e jaar	per m2 VVO p.j.	OF:	per jaar	€ 105.000,00	bij 100% bezetting	€ 105.000
Servicekosten	€ 4	per m2 VVO p.j.	OF:	per jaar	€ -	€ 3.520
Overige opbrengsten			OF:	per jaar	€ -	€ -
Bezettingsgraad bij aanvang exploitatie	95,0%		jaarlijkse stijging bezettingsgraad	0,0%	(in procentpunten)	
Huurderving, oninbaar, risico	5,0%		Aandeel BTW-plichtige ruimtes/huurders	0,0%		

Index	2,3%
	2,3%
	0,0%

4) Exploitatie - uitgaven

Belastingen en verzekeringen	€ 2,00	per m2 BVO p.j.	OF:	per jaar	€ 2.200
Overig		per m2 BVO p.j.	OF:	per jaar	€ -
Totale kosten variabel (vanaf aankoop/start)					€ 2.200
Onderhoud	€ 5,00	per m2 BVO p.j.	OF:	per jaar	€ 5.500
Onderhoud installaties	€ 2,00	per m2 BVO p.j.	OF:	per jaar	€ 2.200
Beheerskosten	€ 3,00	per m2 BVO p.j.	OF:	per jaar	€ 3.300
Servicekosten/ energie	€ 5,00	per m2 BVO p.j.	OF:	per jaar	€ 5.500
Overig	€ 1,00	per m2 BVO p.j.	OF:	per jaar	€ 1.100
Totale kosten variabel (vanaf exploitatie)					€ 17.600
Erfpachtcanon bij nieuwe bestemming (vanaf aankoop/start)			per jaar	€ -	€ -

Index	2,3%
	2,3%
	0,0%

5) Financiering

	jaar	kwartaal	looptijd in jaren	type	rentevoet (per jaar)	hoofdsom (AF)
Externe financiering 1	1	Q1	25	annuitair	4,0%	€ 2.000.000
Externe financiering 2						
Externe financiering 3						
Rente variabele financiering	4,0%					

Disclaimer

Hermes 5.1 en de handleiding zijn met zorg ontwikkeld door Colliers International Consultants B.V. en door haar aangeboden aan het H-team, ter vrije verspreiding. Colliers International B.V. en het H-team aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in het model, de handleiding of de uitkomsten bij het gebruik ervan.

In dit scenario is het Bruto Vloer Oppervlak gestegen, er wordt immers een interne verbouwing gedaan waarmee de hilde in het hoofdgebouw en bijgebouw wordt teruggebracht. Met deze verbouwing zijn de bouwkosten dan ook gestegen naar €1.100,- per m2 BVO. De vaste inrichtingskosten zijn gestegen. Er is een BVO van 1100m2 dit is als volgt berekend:

3 appartementen van 108 m ²	(84 + 24 verdieping)	324 m ²
1 appartement van 148 m ²	(124 + 24 verdieping)	148 m ²
1 voorhuis 300 m ²	150 + 150 verdieping	300 m ²
2 Bijgebouw appartementen van 164 m ²	= (120 begane grond + 44 verdieping)	328 m ²
Totaal		1100 m²

Omdat de eenheden kleiner zijn, is de huurprijs omlaag gebracht naar €1.250,- = jaarhuur van €105.000,- Uiteindelijk zit het IRR dan op 2,2%. Om een IRR van 4% te halen is een huurprijs van €1.500,- per maand benodigd.

4.5.4 Scenario 3a – Bed & Breakfast

In dit scenario is een belangrijk verschil te maken, ofwel het landgoed gaat zelf de B&B exploiteren en iemand daarvoor in dienst nemen. Of het hele erf wordt verhuurd aan een uitbater, en diegene is verantwoordelijk voor de B&B. Dit is een wezenlijk verschil voor het Hermesmodel. Daarom zijn beide varianten uitgewerkt.

Allereerst het scenario dat alles wordt uitbesteed.

Hermes 5.2		Rekenmodel herbestemming van Colliers International en het H-team		versie 52b		
Projectnaam:		OnderdeGelder2 - Scenario 3 B&B alles uitbes		printdatum: 14-6-2022		
A. Investing	€ 2.775.862	D. Cum. CW Cash Flow	€ 110.599	(€ 100,54 per m2 BVO)		
B. Vaste financiering	€ 2.000.000	E. Restwaarde	€ 2.081.897	CW restwaarde € 750.918		
C. Maximale variabele financiering	€ 1.888.988	F. IRR	4,4%			
1) Algemene gegevens						
Exploitatie start in jaar	2	kwartaal	Q1	exploitatieperiode (jaren)	25	
Bruto oppervlak (m2 BVO)	1.100	Verhuurbaar opp. (m2 VVO) (80%)	880	contantmakingsrente	4,0%	
Gaat u het pand kopen of huren?	kopen					
Aankoopsom / boekwaarde	per m2 BVO	OF: zie tabblad Specificaties	€ 327.000	eenmalig	€ 327.000	
2) Investering						
Aankoopsom / boekwaarde	BTW	nee			€ 327.000	
Bouwkosten (excl. BTW)	€ -	per m2 BVO	OF: zie tabblad Specificaties	€ 1.755.000	€ 1.755.000	
Bijkomende kosten (excl. BTW)	€ -	per m2 BVO	OF: zie tabblad Specificaties	€ 362.820	€ 362.820	
Inrichtingskosten (excl. BTW)	€ -	per m2 BVO	OF: zie tabblad Specificaties	€ 30.000	€ 30.000	
niet verrekenbare btw					€ 451.042	
Investeringsubsidies en dergelijke	€ 150.000		OF: zie tabblad Specificaties	€ 150.000	(AF) € 150.000	
Investering / stichtingskosten					€ 2.775.862	
Restwaarde	75,0%	als % van investering	OF: vast bedrag		€ 2.081.897	
3) Exploitatie - inkomsten						
Huur in 1e jaar		per m2 VVO p.j.	OF: per jaar	€ 125.000,00	bij 100% bezetting € 125.000	
Servicekosten	€ 4	per m2 VVO p.j.	OF: per jaar	€ -	€ 3.520	
Overige opbrengsten			per jaar	€ -	€ -	
Bezettingsgraad bij aanvang exploitatie	100,0%		jaarlijkse stijging bezettingsgraad	0,0%	(in procentpunten)	
Huurderving, oninbaar, risico	0,0%		Aandeel BTW-plichtige ruimtes/huurders	0,0%		
4) Exploitatie - uitgaven						
Belastingen en verzekeringen	€ 2,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ 2.200	€ 2.200	
Overig		per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ -	€ -	
Totale kosten variabel (vanaf aankoop/start)					€ 2.200	
Onderhoud	€ 5,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ 5.500	€ 5.500	
Onderhoud installaties	€ 2,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ -	€ 2.200	
Beheerskosten	€ 4,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ 4.400	€ 4.400	
Servicekosten/ energie	€ 5,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ -	€ 5.500	
Overig	€ 1,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ 1.100	€ 1.100	
Totale kosten variabel (vanaf exploitatie)					€ 18.700	
Erfpachtcanon bij nieuwe bestemming (vanaf aankoop/start)			per jaar	€ -	€ -	
5) Financiering						
	jaar	kwartaal	looptijd in jaren	type	rentevoet (per jaar)	hoofdsom (AF)
Externe financiering 1	1	Q1	25	annuitair	4,0%	€ 2.000.000
Externe financiering 2						
Externe financiering 3						
Rente variabele financiering	4,0%					

Index
bij huur
2,0%

Index
2,3%
2,3%
0,0%

Index
2,3%
2,3%
0,0%

Disclaimer
Hermes 5.1 en de handleiding zijn met zorg ontwikkeld door Colliers International Consultants B.V. en door haar aangeboden aan het H-team, ter vrije verspreiding. Colliers International B.V. en het H-team aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in het model, de handleiding of de uitkomsten bij het gebruik ervan.

In dit scenario is het Bruto Vloer Oppervlak gelijk aan scenario 2, er worden dezelfde interne verbouwingen gedaan. Wel wordt dit chiquer afgewerkt omdat het gereed moet zijn om gasten te kunnen ontvangen. De bouwkosten zijn dan ook gezet op €1.200,- per m² BVO. Het VVO is ook gelijk (80%), dus 880 m² VVO. Omdat het hele erf wordt verhuurd aan de uitbater is de bezettingsgraad 100%, er is geen huurderving. Om dit scenario rendabel te maken is er een jaarhuur benodigd van €125.000,-, dus €10.416,66 per maand. Met deze jaarhuur is er een IRR te halen van 4,4%.

4.5.5 Scenario 3b – Bed & Breakfast

In het scenario dat het landgoed de exploitant wordt van de Bed & Breakfast ziet het Hermes model er als volgt uit:

Hermes 5.2

Rekenmodel herbestemming van Colliers International en het H-team

versie 52b

Projectnaam:

OnderdeGelder2 - Scenario 3 B&B eigen expl

printdatum:

14-6-2022

A. Investing	€ 2.775.862
B. Vaste financiering	€ 2.000.000
C. Maximale variabele financiering	€ 2.093.706

D. Cum. CW Cash Flow	€ 123.190	(€ 111,99 per m2 BVO)
E. Restwaarde	€ 2.081.897	CW restwaarde € 750.918
F. IRR	4,4%	

1) Algemene gegevens							
Exploitatie start in jaar	2	kwartaal	Q1	exploitatieperiode (jaren)	25	contantmakingsrente	4,0%
Bruto oppervlak (m2 BVO)	1.100		Verhuurbaar opp. (m2 VVO) (50%)	550			
Gaat u het pand kopen of huren?	kopen						
Aankoopsom / boekwaarde		per m2 BVO	OF: zie tabblad Specificaties	€ 327.000	eenmalig	€ 327.000	

Index bij huur	2,0%
----------------	------

2) Investering							
Aankoopsom / boekwaarde	BTW	nee		€ 327.000		€ 327.000	
Bouwkosten (excl. BTW)	€ -	per m2 BVO	OF: zie tabblad Specificaties	€ 1.755.000		€ 1.755.000	
Bijkomende kosten (excl. BTW)	€ -	per m2 BVO	OF: zie tabblad Specificaties	€ 362.820		€ 362.820	
Inrichtingskosten (excl. BTW)	€ -	per m2 BVO	OF: zie tabblad Specificaties	€ 30.000		€ 30.000	
niet verrekenbare btw						€ 451.042	
Investeringsubsidies en dergelijke	€ 150.000		OF: zie tabblad Specificaties	€ 150.000	(AF)	€ 150.000	
Investering / stichtingskosten						€ 2.775.862	
Restwaarde	75,0%	als % van investering	OF: vast bedrag			€ 2.081.897	

3) Exploitatie - inkomsten							
Huur in 1e jaar		per m2 VVO p.j.	OF: per jaar	€ 210.000,00	bij 100% bezetting	€ 210.000	
Servicekosten	€ 4	per m2 VVO p.j.	OF: per jaar	€ -		€ 2.200	
Overige opbrengsten			OF: per jaar	€ -		€ -	
Bezettingsgraad bij aanvang exploitatie	50,0%		jaarlijkse stijging bezettingsgraad	2,0%	(in procentpunten)		
Huurderving, oninbaar, risico	5,0%		Aandeel BTW-plichtige ruimtes/huurders	0,0%			

Index	2,3%
	2,3%
	0,0%

4) Exploitatie - uitgaven							
Belastingen en verzekeringen	€ 2,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ 2.200		€ 2.200	
Overig		per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ -		€ -	
Totale kosten variabel (vanaf aankoop/start)						€ 2.200	
Onderhoud	€ 5,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ 5.500		€ 5.500	
Onderhoud installaties	€ 2,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ -		€ 2.200	
Beheerskosten	€ 10,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ 20.000,00		€ 20.000	
Servicekosten/ energie	€ 5,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ -		€ 5.500	
Overig	€ 1,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ 1.100		€ 1.100	
Totale kosten variabel (vanaf exploitatie)						€ 34.300	
Erfpachtcanon bij nieuwe bestemming (vanaf aankoop/start)			per jaar	€ -		€ -	

Index	2,3%
	2,3%
	0,0%

5) Financiering							
	jaar	kwartaal	looptijd in jaren	type	rentevoet (per jaar)	hoofdsom (AF)	
Externe financiering 1	1	Q1	25	annuïtair	4,0%	€ 2.000.000	
Externe financiering 2							
Externe financiering 3							
Rente variabele financiering					4,0%		

Disclaimer
Hermes 5.1 en de handleiding zijn met zorg ontwikkeld door Colliers International Consultants B.V. en door haar aangeboden aan het H-team, ter vrije verspreiding. Colliers International B.V. en het H-team aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in het model, de handleiding of de uitkomsten bij het gebruik ervan.

Het BVO blijft gelijk, 1100 m². In deze variant is het VVO 550 m² (50%). Het voorhuis (330 m²) is nu namelijk niet meer verhuurbaar, de benedenverdieping zijn de algemene ruimtes voor de Bed & Breakfast en de bovenverdieping dient als appartement voor de beheerder. De bezettingsgraad is bij aanvang van exploitatie

50%, met een jaarlijkse stijging van 2% procentpunt. Er is een huurderving van 5%. De beheerskosten zijn veel hoger gezet, er moet immers een personeelslid worden betaald = €20.000,- jaarlijkse vaste kosten, voor kost en inwoning. Omdat het Bed & Breakfast accommodaties zijn kan de huurprijs omhoog, die staat op €2.500,0 per eenheid per jaar, wat resulteert in een jaarhuur van €210.000,-. Met deze cijfers komt men uit op een IRR van 4,4%.

4.6 Conclusie

Uit de financiële berekeningen blijkt dat de IRR positief wordt bij de bij scenario 2 en 3. Vanuit het landgoed gezien zal waarschijnlijk een zo laag mogelijke inspanning gewenst zijn, wat een B&B zelf exploiteren onwaarschijnlijk als scenario maakt (scenario 3a). Het meest waarschijnlijk is dan scenario 2, de realisatie van appartementen of een exploitant vinden voor de Bed & Breakfast (scenario 3b). Scenario 2 geeft een minder rendement, scenario 3b een hoger rendement, mits er een exploitant kan worden gevonden voor de voorgestelde jaarhuur.

5 Plan van aanpak

5.1 Stappenplan

Onderstaand stappenplan inclusief tijdsplanning gaat uit van scenario 3.



1. Voorliggend plan moet verder worden uitgewerkt naar het gewenste scenario. Het principeverzoek wordt voorbereid.
2. Indienen van het principeverzoek waarmee 'in principe' medewerking wordt gevraagd van de gemeente Olst-Wijhe. De gemeente dient medewerking te verlenen om het bestemmingsplan te wijzigen. Er is geen wettelijk beslistermijn. Daarnaast wordt er vast contact gelegd met de RCE inzake ingrepen aan een rijksmonumentaal pand.
3. Het College van B&W geeft aan of de gemeente medewerking wil verlenen. Dit is een belangrijk go/ no go moment.
4. Een verdere detailleringsslag in de plannen wordt gemaakt. Voor sommige onderdelen kan een onderzoek benodigd zijn. In deze fase is het verstandig om goed contact te houden met de gemeente.
5. Als de uitwerking van de plannen ambtelijk akkoord zijn bevonden door de gemeente gaat men de buurt op de hoogte brengen. Omgevingsparticipatie is steeds belangrijker aan het worden, men is graag op de hoogte van ontwikkelingen in de naaste omgeving. De burens informeren wordt gedaan voordat het bestemmingsplan ter inzage gaat.
6. De formele procedure van het bestemmingsplan duurt makkelijk 9 maanden. Het plan moet worden goedgekeurd door de gemeente, maar daarna ook door andere instanties zoals de omgevingsdienst, veiligheidsregio, waterschap, etc. Daarna moet het ook twee keer 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze stap wordt ook de vergunning aangevraagd voor het aanbrengen van wijzigingen aan een rijksmonument. Deze reguliere procedure duurt 8 weken (+ 6 weken bezwaartermijn). Dit kan goed oplopen met de bestemmingsplanwijziging.

7. Parallel aan de doorlooptijd van het bestemmingsplan wordt het plan verder in detail en op interieurniveau uitgewerkt. Er vindt een aanbestedingsprocedure plaats zodra de stukken gereed zijn voor bestek.
8. Als het bestemmingsplan onherroepelijk is kan worden gestart met de uitvoering.

5.2 Aanbevelingen

Gebleken uit deze onderzoeksopgave is dat de boerderij van Onder de Gelder 2 veel potentie heeft. Scenario's als een uitvaartonderneming, een hotel of een congrescentrum zijn niet meegenomen maar wellicht wel het uitzoeken waard. De boerderij is een belangrijk onderdeel van Landgoed de Gelder. De omgeving zal het op prijs stellen om goed op de hoogte te worden gehouden van de ontwikkelingen.

Bijlagen/literatuurlijst

- Historische vereniging Wijhe
- Rekenen op herbestemming – Sander Gelinck en Frank Strolenberg
- www.topotijdreis.nl
- <https://www.monumenten.nl/monument/521736>
- <https://www.landgoeddegelder.nl/het-landgoed/geschiedenis/>
- <https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/monumenten/521737>
- <https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/monumenten/521736>
- <https://www.bijzonderplekje.nl/op10-logeren/>
- <https://www.erfgoedlogies.nl/nl/nederland/overijssel/1005-bissems-hofstede>



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief ▶