

Lange Voort 68 Oegstgeest Haalbaarheidsonderzoek herbestemming



26 mei 2022

Rembrandt Freitag
Alphen aan den Rijn
Post HBO Transformeren en herbestemmen
HAN_University of Applied Sciences

Inhoudsopgave

INLEIDING	4
SAMENVATTING	4
1. LOCATIEGEGEVENS	5
BESTEMMINGSPLAN EN WELSTANDSNOTA	5
2. RAPPORTAGE BOUWHISTORISCHE OPNAME	7
GEBIEDSONTWIKKELING	7
ONTWIKKELING GEBIED MIDDELS LUCHTFOTO'S NA 2006	13
OBJECTGERICHTE ONTWIKKELING	13
WAARDESTELLINGEN VAN HET KANTOORPAND	14
SITUATIONELE EN ENSEMBLE WAARDEN	14
ARCHITECTONISCHE BEELDWAARDEN	15
ARCHITECTUURHISTORISCHE EN KUNSTHISTORISCHE WAARDEN	15
ALGEMENE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN (IN RELATIE TOT DE VERANDERENDE MAATSCHAPPIJ)	15
GEBRUIKSHISTORISCHE WAARDEN (/HERINNERINGSWAARDEN)	16
PLATTEGROND- EN GEVELWAARDESTELLINGEN	16
REFERENTIEPROJECTEN	17
LANDGOED DE KLOKKENBERG BRED A	17
KANTOORPAND BRINKWAL NIEUWEGEIN	17
ZORGVILLA STEINENBURGH DE BILT	18
3. RAPPORTAGE BOUWTECHNISCHE OPNAME	19
BOUWTECHNISCHE OPNAME	19
CONCLUSIE BOUWTECHNISCHE OPNAME	21
4. BEKNOPTE HAALBAARHEIDSSSTUDIE	23
MARKTVERKENNING	23
WONEN	23
ZORG	23
ANALYSE RUIMTELIJKE MOGELIJKHEDEN	24
SCENARIO 1 – WOONEENHEDEN (10/12 APPARTEMENTEN)	24
SCENARIO 2 – 24 ZORGAPPARTEMENTEN	25
ANALYSE ENERGIETOEPASSING EN DUURZAAMHEID	25
ANALYSE CONSEQUENTIES FUNCTIEVERANDERING	26
SCENARIO 1 – WOONEENHEDEN (10/12 APPARTEMENTEN)	26
SCENARIO 2 – 24 ZORGAPPARTEMENTEN	26
GROVE KOSTENRAMINGEN / HERMES MODELLEN	27
SCENARIO 1 – WOONEENHEDEN (10/12 APPARTEMENTEN)	27
SCENARIO 2 – 24 ZORGAPPARTEMENTEN	29
CONCLUSIE EN AANBEVELING	31
5. PLAN VAN AANPAK	32
STAPPENPLAN	32

STAP 1 – ORIËTEREND GESPREK BIJ DE GEMEENTE OEGSTGEEST	32
STAP 2 – UITWERKEN VO-PLAN NAAR DO-PLAN / BESTEMMINGSPLANWIJZIGING AANVRAGEN	32
STAP 3 – BESTEMMINGSPLANWIJZIGING – BEOORDELING GEMEENTE OEGSTGEEST	32
STAP 4 – UITWERKEN DO-PLAN NAAR AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING	32
STAP 5 – OMGEVINGSVERGUNNING – UITWERKEN AANNEEMSOM	32
STAP 6 – REALISATIE	32

6. BRONNEN EN LITERATUUR

BRONNEN	33
BOEKEN	33
CONTACTGEGEVENS	33

Inleiding

In opdracht van onze opdrachtgever Alma Vastgoed (vertegenwoordigd door Paul Augustinus) zijn wij (van Wijnen Haarlemmermeer) gevraagd mee te kijken naar een mooie herbestemming van hun pand aan de Lange Voort 68 te Oegstgeest. Tijdens een eerste kennismaking, waarin we een mogelijke samenwerking bespraken, kwam hun laatste aankoop ter sprake; een kantoorpand aan de Lange Voort 68. De potentie om dit pand een tweede leven te geven is enorm. Met onze ervaring in de verbouwing naar zorginstellingen, zagen we de potentie van het pand om verder te gaan als nieuwe toekomst in de zorg. Ook onze opdrachtgever zou graag deze optie nader bekijken, zodat zij eigenaar konden blijven van het pand. De eerste stappen (het aftasten van mogelijkheden) verliepen niet helemaal soepel en ons netwerk durfde niet met hun zorginstelling aan te haken. Dit proces is besproken met de opdrachtgever en hieruit kwam eigenlijk de wens naar voren om via een haalbaarheidsstudie te onderzoeken of het traject voldoende interessant zou zijn om te investeren voor een vaste huurpartner (een zorginstelling).

Zeker in de huidige tijd van schaarste en dure materialen, lijkt het ons verstandig om beter naar bestaande panden te kijken. We moeten uiteindelijk duurzamer met alles omgaan. Om die reden is het creëren van een nieuwe bestemming voor het huidige pand een interessante gedachte.

Vanuit de gemeente Oegstgeest is er echter de wens om op deze locatie meer aan herbestemming te denken en te sturen op de realisatie van een twaalfstal woningen (deels sociaal en deels vrije sector). Nu is deze optie minder interessant om te onderzoeken en kan altijd nog bekeken worden als transformatie van het bestaande kantoorpand niet haalbaar blijkt te zijn.



Figuur 1: voorstel herindeling vanuit de Gemeente Oegstgeest

Samenvatting

Deze casus betreft een kantoorpand aan de Lange Voort in Oegstgeest. Volgens de eerste gevonden stukken zou dit gerealiseerd zijn begin jaren '70. Het pand bevindt zich in "Oud Poelgeest". Hier is de laatste jaren vooral veel woningbouw gerealiseerd. Naast dit kantoorpand is in dit gebied ook een zwembad en een middelbare school gevestigd.

De benaming van het gebied "Oud Poelgeest" komt van het nabij gelegen kasteel Oud Poelgeest, welke kort na 1300 is gerealiseerd. Het gebied "Oud Poelgeest" in Oegstgeest is begin jaren '70 opgebouwd met als start de realisatie van het zwembad Poelmeer in 1969.

Het huidige kantoorpand zou na een aantal jaar daarna gerealiseerd zijn met als bestemming een inloopcentrum voor Tuberculose. Eind jaren '80 was deze functie niet meer nodig voor het pand en is het overgenomen door de Zirkzee Groep en is er een kantoorpand van gemaakt. Halverwege de jaren '90 zijn er uitbreidingsplannen gemaakt en deels gerealiseerd. Deze uitbreiding is in dezelfde stijl doorgezet als de oorspronkelijke bouw.

Bij de eerste opname lijkt het pand in behoorlijke staat en zou met minimaal onderhoud weer een tweede (of eigenlijk een derde) leven kunnen krijgen. Er is nu veel vraag naar zorgwoningen, maar ook aan gewone woningen is veel behoefte. Beide opties worden uitgewerkt en bekeken.

1. Locatiegegevens

NAW-gegevens

Adreslocatie: Lange Voort 68
2341 KD Oegstgeest

Huidige functie: Kantoor

Kadastrale kaart

Kadastrale gegevens: Oegstgeest C-6472

Datering: 1979

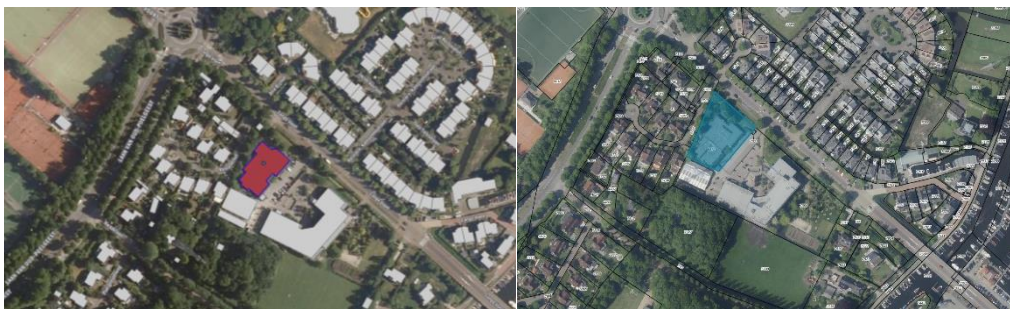
Specifieke gegevens: 876m² BVO

Kapvorm: plat dak

Perceeloppervlakte: 2.795m²



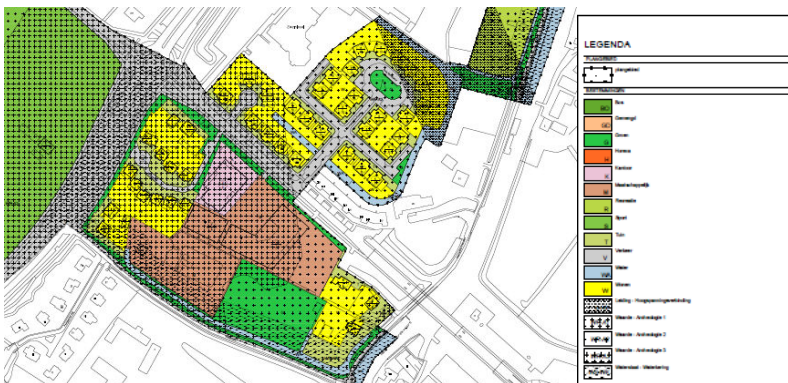
Figuur 2: Kadastrale kaart kadaster



Figuur 3: Kadastrale kaart "luchtfoto"

Bestemmingsplan en welstandsnota

In het geldende bestemmingsplan "Oud Poelgeest" d.d. 18 februari 2010 van de gemeente Oegstgeest is het kantoorpand nu benoemd als "kantoorfunctie". Alle andere functies (zorg, wonen etc.) zullen bij de gemeente in een vergunningsprocedure aangevraagd moeten worden om dit te realiseren.



Figuur 4: Bestemmingsplankaart

Op het bestemmingsplan is goed te zien dat de nabije omgeving veel maatschappelijke functies (middelbare school) en wonen heeft. De functionaliteit kantoren is alleen op dit pand gegeven.

Het pand heeft nu als volume de volgende regels meegekregen:

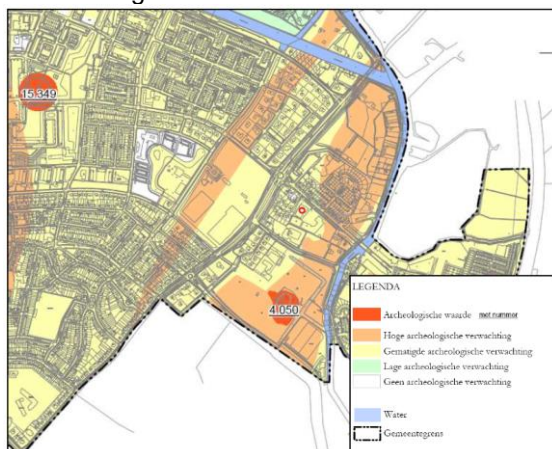
- Maximale goothoogte → max. 4m;
- Maximale bouwhoogte → max. 4m;
- Maximale bebouwingsoppervlakte → niet beperkt op de kaart;

Indien er wordt gekozen voor een toevoeging van een extra verdieping op het pand, zal dit eveneens een afwijking geven op het bestemmingsplan.

In het huidige bestemmingsplan wordt gesproken over een overgangsgebied aan de rand van Oegstgeest. Hier bestaat een variëteit aan functies (wonen, recreatie en sport, kantoren etc.) waarbij het samenspel van deze functies beter kan.

Het kantoorpand aan de Lange Voort 68 wordt expliciet genoemd als kantoorpositie. Daarnaast alleen de vermelding dat in het plangebied bedrijvigheid verspreid voorkomt in de vorm van beroep en/of bedrijvigheid aan huis.

Vanuit hetzelfde bestemmingsplan is reeds een waardenkaart aanwezig voor archeologische waarde in het plangebied. Het kantoorpand aan de Lange Voort 68 is voorzien van gematigde archeologische verwachting.



Figuur 5: Archeologische waardenkaart Oegstgeest

In de bijbehorende welstandsnota is de Lange Voort niet specifiek aangeduid als een beeldbepalend aangezicht. Het pand valt onder het reguliere welstandsniveau.



Figuur 6: Welstandsniveaus uit welstandsnota

Het complex is geplaatst onder welstandscriteria gebied 12 “instellingen en complexen”. Het beleid is hier gericht op het beheer van de samenhang tussen de bebouwingsensembles in de groene omgeving en het faciliteren van de (maatschappelijke) functies van de bebouwing. Bij beoordeling zal er onder meer aandacht geschonken worden aan zorgvuldige architectuur en landschappelijke inpassing.

2. Rapportage bouwhistorische opname

Gebiedsontwikkeling

Het gebied "Oud Poelgeest" dankt zijn naam aan het in de nabijheid gelegen kasteel Oud Poelgeest, welke is ontstaan na 1300 als versterkt huis in een gebied "omzoomd door moerassen en poelen". Het huidige kasteel is rond 1640 gebouwd in de huidige stijl en heeft nog steeds een gebied van 10 hectare landgoed voorzien van loofbos, vijvers, koetshuis en een kapel. Een van de bekendste bewoners is de Leidse professor Herman Boerhaave geweest.



Figuur 7: Kasteel "Oud Poelgeest"

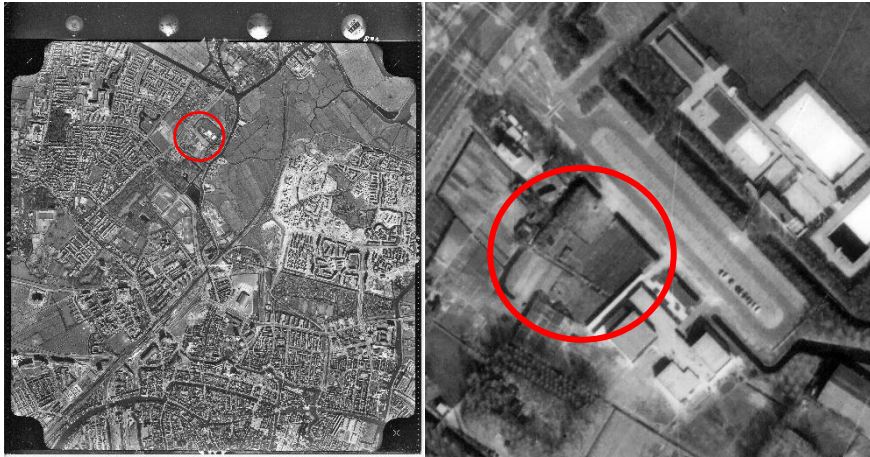
De Lange Voort is in de loop der jaren meermaals verlengd. In eerste instantie was het een verbindingsweg vanuit centrum Oegstgeest naar de sportvelden, waarna het later doorgetrokken werd naar het te realiseren zwembad. Pas begin jaren '90 zou de Lange Voort wederom verlengd worden naar de huidige woonwijken, welke inmiddels gerealiseerd zijn tot voorbij de Haarlemmertrekvaart.



Figuur 8: Kruising Abstpoelweg / Lange Voort -> locatie kassen toekomstige zwembad - 1961

Het gebied rondom de Lange Voort 68 in Oegstgeest is zich gaan ontwikkelen in de periode na de realisatie van het zwembad Poelmeer (eveneens gelegen aan de Lange Voort). In juli 1967 is gestart met de realisatie van het openlucht zwembad. Daarmee is de ontwikkeling van gebied "Oud Poelgeest" begonnen.

De Lange Voort was in die tijd een weg vanuit het centrum van Oegstgeest naar het zwembad en daarmee een doodlopende weg, waar geparkeerd kon worden voor de recreatie bij het zwembad.



Figuur 9: Luchtfoto "Oud Poelgeest" 1976, incl. uitsnede



Figuur 10: Topo-Tijdreis 1979 - stip locatie pand

Vanuit de opname in Topo-Tijdreis 1979 is duidelijk te zien dat er nog geen ontwikkelingen op de locatie waren. In juli 1979 start de realisatie van het nieuwe consultatiebureau voor de Provinciale Zuid Hollandse vereniging ter bestrijding van Tuberculose. Tuberculose (TBC) was lange tijd de grootste volksziekte, waaraan veel mensen overleden. Door de hoge besmettelijkheid van TBC werden er veel behandelcentrums (sanatoria) opgezet en zeker door de ontwikkeling van antibiotica was de ziekte behandelbaar. Om het aantal besmettingen TBC op te sporen en snel te handelen om vervolgbesmettingen te voorkomen, zijn consultatiebureaus opgezet. Het pand aan de Lange Voort is hier een voorbeeld van. De opening van het pand heeft plaatsgevonden in mei 1980.



Figuur 11: Krantenknipsel Leidsch dagblad 31 mei 1980



Figuur 12: Topo-Tijdreis opname 1986 – stip locatie pand

Uiteindelijk is de gerealiseerde bouw pas in 1986 zichtbaar geworden op de kaarten in de systemen.

Het pand zou zijn functie als consultatiebureau behouden tot eind jaren '80. TBC werd steeds minder voorkomend in Nederland en de consultatiebureaus minder noodzakelijk. Uiteindelijk is de firma Zirkzee Groep (accountantskantoor) de nieuwe eigenaar geworden van het pand en zijn zij na een kleine metamorfose verbouwing hun intrede gaan doen in het pand.



Zirkzeegroep vestigt zich in onze gemeente.

De Zirkzeegroep, die ruim 25 jaar ervaring in accountancy heeft opgebouwd, heeft zich gevestigd aan de Lange Voort te Oegstgeest. De groep bestaat uit vier leden, te weten: Zirkzee en Partners, Administratiekantoor Vroman, Zirkzee Accountants-administratieconsulenten en Van der Pol Registeraccountants. Vorige week vrijdag betrok men officieel het pand waarin voorheen het consultatiebureau was gevestigd voor Leiden en omstreken. Het gebouw, dat geheel aangepast is voor de huidige functie, ligt riant ter hoogte van het zwembad Poelmeer en naast de Agrarische School.

De grote ervaring in accountancy bestrijkt een periode waarin bestaande inzichten en vaardigheden voortdurend zijn geactualiseerd. Het accent van deze werkzaamheden ligt op middelgrote en kleine bedrijven, waarbij de adviesfunctie centraal staat.

De overheid stelt steeds zwaardere eisen aan de financiële verantwoordingen. Daar stelt de Zirkzeegroep een flexibele en alerte dienstverlening tegenover. Gericht op de invulling van persoonlijke belangen en met inachtneming van alle wettelijke voorschriften en normen. De

werkzaamheden bestrijken: controle van financiële verantwoordingen, opstellen van jaarstukken, verzorgen van belastingaangiften, fiscaal-juridische adviezen, subsidie-adviezen, automatiseringsadviezen, begeleiding van de bedrijfsorganisatie, beoordelen, inrichten en verwerken van de administratie en salarisverwerking.

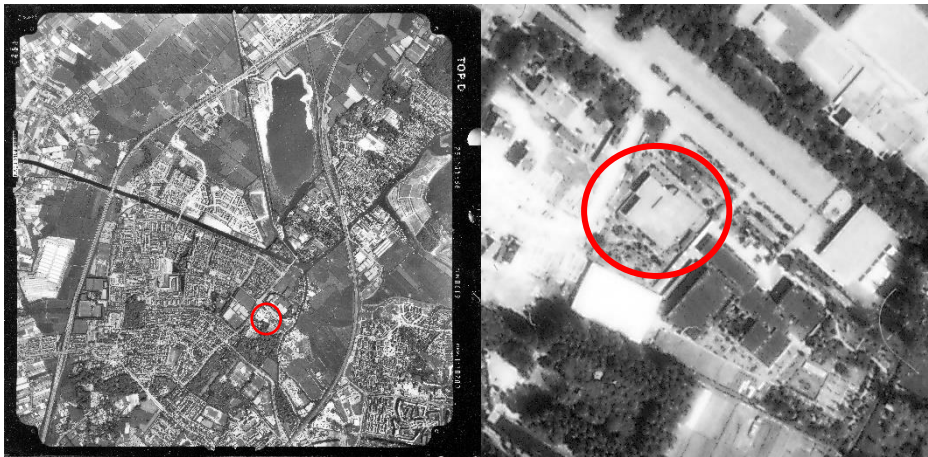
Oegstgeest mag zich sinds vorige week vrijdag verheugen op een nieuwe, belangrijke vestiging. Het adres van de Zirkzeegroep is: Lange Voort 68. 2341KD Oegstgeest. Telefoon 071-154014.

Figuur 13: Krantenknipsel Oegstgeester Courant 10 januari 1990

Begin jaren '90 was de Lange Voort nog een doodlopende weg met parkeergelegenheid voor het zwembad Poelmeer. Het kantoorpand had dan ook zijn inrit aan dit parkeerterrein en was voorzien van een parkeergelegenheid op het eigen terrein.



Figuur 14: Luchtfoto van het parkeerterrein en kantoorpand Lange Voort 68



Figuur 15: Luchtfoto "Oud Poelgeest" 1986, incl. uitsnede

Kort na de intrek van Zirkzee Groep kwamen de eerste plannen vanuit de gemeente om het buitenbad en het parkeerterrein van het zwembad Poelmeer her in te richten tot een nieuwe woonwijk. De plannen voor de "Overveerpolder" werden gepubliceerd in februari 1990. Het kantoorpand ligt dan niet meer in een rustige hoek van Oegstgeest, maar aan een doorgaande weg; een nieuwe verkeersader van de woonwijk naar het centrum. Het plan "Overveerpolder" betekende een nieuwbouwwijk om het zwembad en langs de Lange Voort. De wijk is uiteindelijk in 1993 opgeleverd.



Figuur 16: Plan Overveerpolder - feb. 1990

De Lange Voort is later nog verder verlengd (2006) naar een compleet nieuw deel Oegstgeest. Hiermee is de oorspronkelijke polder uit begin jaren '60 veranderd/ontwikkeld in een woonwijk met voorzieningen (zwembad, middelbare school en één kantoorpand).

De Zirkzee Groep groeit als onderneming en kwam rond 1998 tot de conclusie, dat het pand aan de Lange Voort te klein begon te worden voor de onderneming. Samen met architectenburo H.J. Meijer hebben ze plannen ontwikkeld voor een uitbreiding van het pand. Het waren grootse plannen en ze hebben zelfs vergunning gekregen voor een extra verdieping op het pand, maar dit is uiteindelijk niet gerealiseerd. Wel is er aan de achterzijde van het pand een uitbreiding gerealiseerd van circa 550m².



Figuur 17: Luchtfoto "Oud Poelgeest" 2002, incl. uitsnede



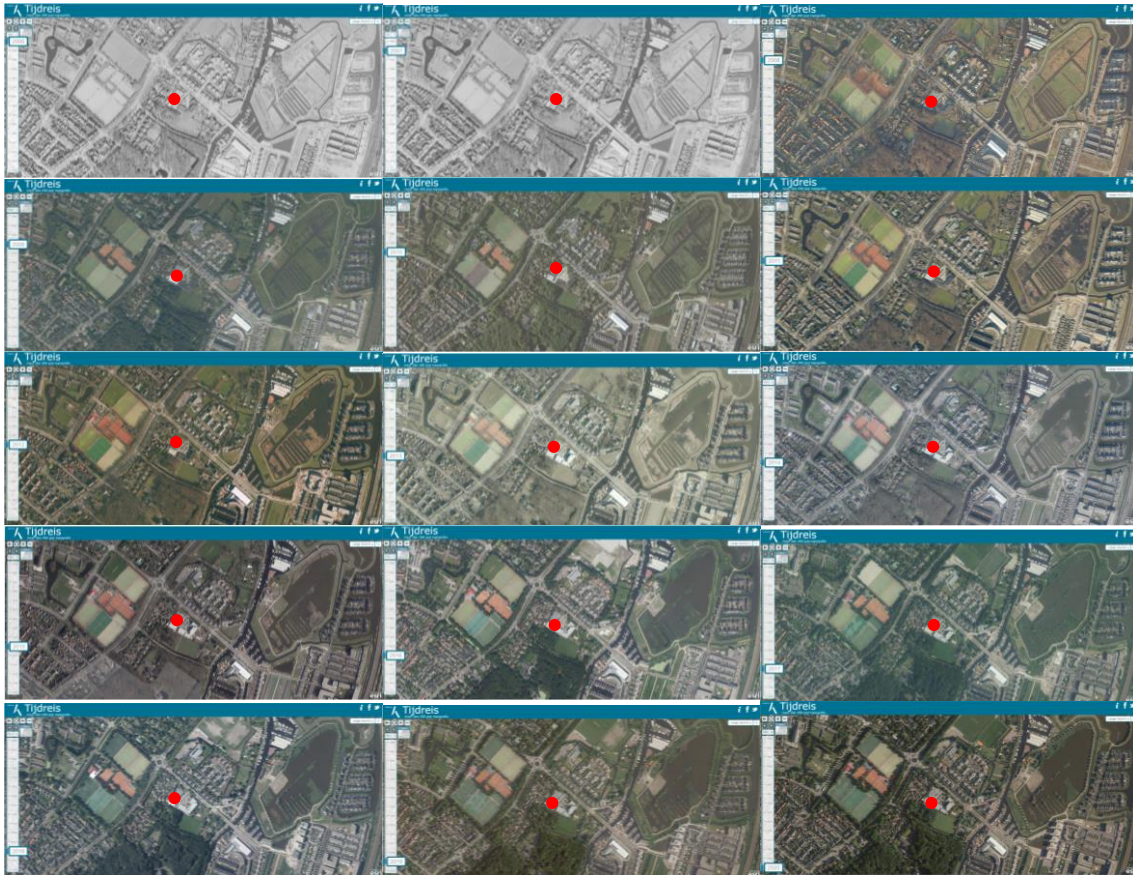
Figuur 18: Topo-Tijdreis opname 2007 - stip locatie pand

De uitbreiding van het pand is pas in 2007 verwerkt op de kaarten van Topo-Tijdreis.

Ontwikkeling gebied middels luchtfoto's na 2006

Rondom het kantoor aan de Lange Voort hebben in de jaren na 2006 nagenoeg geen verdere ontwikkelingen plaatsgevonden, maar is wel een groot gebied uitgebreid tussen Oegstgeest en Leiden. Dit gebied is verbonden via de Lange Voort langs het kantoorpand naar de Abtspoelweg.

In onderstaande opnames van Topo-Tijdreis is die ontwikkeling rondom het pand duidelijk te zien. De uitbreidingen in de laatste jaren hebben zich voornamelijk gericht op woningen. De Lange Voort is in de loop der jaren steeds meer een verkeersader geworden richting een nieuwe woonwijk.



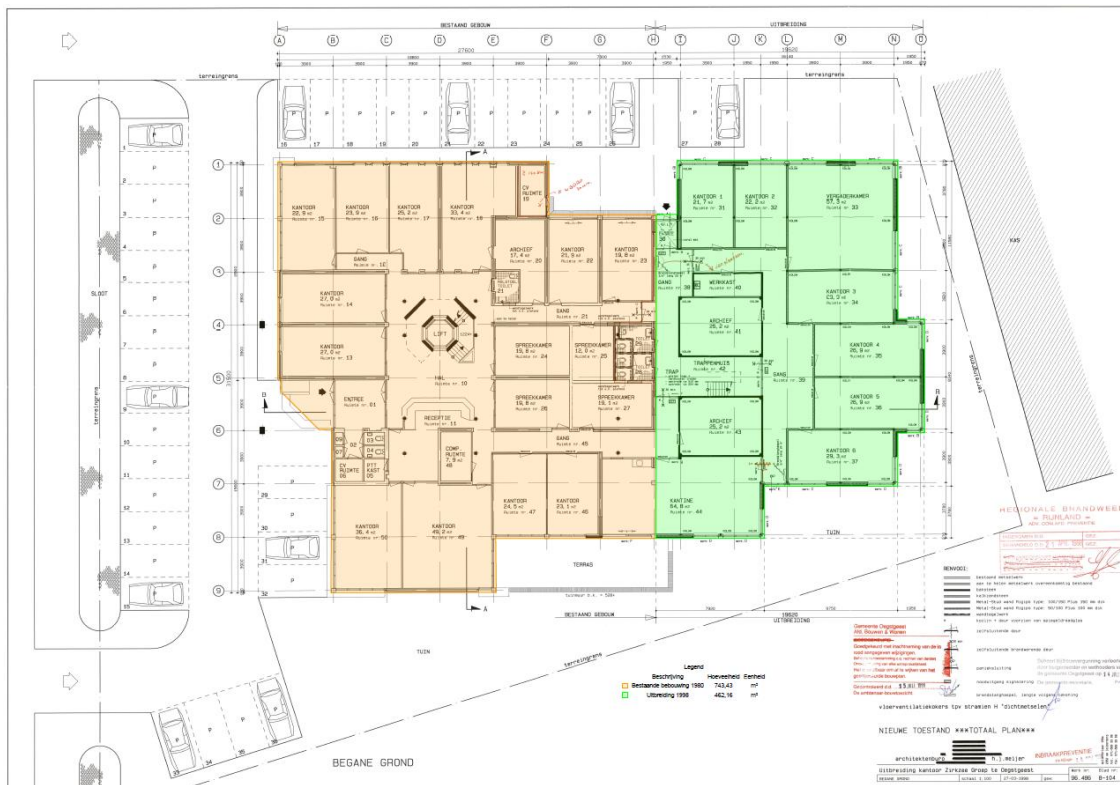
Figuur 19: Topo-Tijdreis luchtfoto's 2006-2020

Objectgerichte ontwikkeling

Het pand aan de Lange Voort 68 is eind jaren '70 gebouwd in opdracht van Provinciale Zuid Hollandse vereniging ter bestrijding van Tuberculose (PZHT) en uiteindelijk in gebruik genomen in mei 1980 door dezelfde vereniging (tegenwoordig beter bekend als GGZ). Hier bleven ze uiteindelijk een periode van circa 8 jaar, waarna het pand van consultatiebureau omgebouwd is tot kantoorpand voor het accountantsbureau Zirkzee Groep.

In 1989 is een vergunningsaanvraag gedaan voor een oprit en eigen parkeergelegenheid, welke voor de ingebruikname door Zirkzee Groep is gerealiseerd. In 1998 is er een vergunningsaanvraag gedaan voor de uitbreiding van het pand. In deze aanvraag is een plan uitgewerkt voor een uitbreiding aan de achterzijde en een nieuwe verdieping op het pand. Beiden onderdelen zijn vergund, maar in de realisatie is uiteindelijk besloten alleen de uitbreiding aan de achterzijde te realiseren.

- 1979 – start bouwwerkzaamheden
- 1980 – opening pand en ingebruikname **PZHT**
- 1989 – verkoop pand aan nieuwe eigenaar en realisatie oprit en parkeergelegenheden
- 1990 – ingebruikname nieuwe eigenaar **Zirkzee Groep**
- 1998 – uitbreiding kantoorpand met uitbreiding achterzijde
- 2020 – pand in de verkoop
- 2021 – overname door **Alma Vastgoed** (onze opdrachtgever)



Figuur 20: Bebouwingsontwikkeling Lange Voort 68

Waardestellingen van het kantoorpand

Aan de hand van de richtlijnen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is het pand beoordeeld op de waardestellingen op verschillende niveaus.

Blauw:

hoge waarden, van cruciaal belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied

Groen:

positieve waarden, van belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied

Geel:

indifferente waarden, van relatief weinig belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied

Situationele en ensemble waarden

Qua waardenstelling op de situationele en ensemble waarden scoort het pand laag tot niet. Alleen bij het onderdeel “de verbinding ontwikkelingen gebied” zou het pand zijn waarde samen met het zwembad en de middelbare school hebben kunnen geven.

Situationele en ensemble waarden	Relevant	Specifiek	Authentiek	Zeldzaam	Toelichting
Betekenis van het object t.a.v. ruimtelijke wandvorming					n.v.t.
Specifiek accent in het omgevingsbeeld / aanzien wijk, stad of streek					n.v.t.
Waarde van het object in een groter geheel (complex) / ensemble					n.v.t.
Bijzondere waarden, inrichting / kwaliteit van de directe omgeving					n.v.t.
Wijze van verkaveling / inrichting					n.v.t.
Historisch stedenbouwkundige context / verbinding ontwikkelingen gebied					Samen met zwembad Poelmeer een start geweest voor de ontwikkeling van het deelgebied Oud Poelgeest.
Relatie tot groen, wegen, wateren, bodemgesteldheid en/of archeologie					n.v.t.

Tabel 1: Situationele en ensemble waarden

Architectonische beeldwaarden

Op een aantal onderdelen zijn er wat leuke architectonische beeldwaarden aanwezig. Niet direct bijzonder, maar ze geven het pand wel een bepaald uiterlijk en zijn voor die bouwtijd afwijkend. Denk hierbij aan de betonkaders rondom de kozijnen en het getrapte metselwerk voor de schoorsteen.

Architectonische beeldwaarden (gaafheid en herkenbaarheid)	Relevant	Specifiek	Authentiek	Zeldzaam	Toelichting
Hoofdvorm: massa- of volumewerking van object					
Kenmerkende eigenschappen van de contour / massa-opbouw / vormbehandeling					n.v.t.
Afstemming van het object naar relatieve omvang					n.v.t.
In relatie tot structurele en/of visuele gaafheid van de omgeving					n.v.t.
Aanzichten					
Betekenis van de gerichtheid					Voorpui (hoofdentree) is nog georiënteerd naar de oude parkeerplaats van het zwembad.
Specifieke eigenschappen van de (gevel)geleding / gevelcompositie					n.v.t.
Opmaak					
Karakteristiek materiaal / -toepassing					Eind jaren '70 / begin jaren '80 bouwstijl → metselwerk met houten kozijnen Grote puien zitten in een betonkader, waardoor dit weer afwijkend is.
Typerende kleurtoon / kleurtoepassing					n.v.t.
Karakteristieke detaillering / ornamenten					Getrapte metselwerk bij schoorsteen / betonkaders rondom grote puien.
Interieurafwerking (in samenhang met het exterieur)					n.v.t.
Geheel van de samenstellende onderdelen (hoofd- en bijgebouw, hekwerk, tuinaanleg etc.)					n.v.t. Geen directe bijzonderheden te herleiden.

Tabel 2: Architectonische beeldwaarden

Architectuurhistorische en kunsthistorische waarden

In het pand is weinig tot geen architectuurhistorische en kunsthistorische waarde te herleiden. In de periode eind jaren 70 en begin jaren 80 zijn veel gelijkwaardige panden gerealiseerd. Dit is geen bijzondere daarvan.

Architectuurhistorische en kunsthistorische waarden	Relevant	Specifiek	Authentiek	Zeldzaam	Toelichting
Belang voor de geschiedenis van de architectuur					n.v.t.
Typerende kunsthistorische stroming of stijl					n.v.t.
Oorspronkelijke cultuurhistorische / <i>bouwhistorische</i> waarden					n.v.t.
Representant architect / architectonisch oeuvre					Architect onbekend, geen info kunnen herleiden.
Plaats in de geschiedenis van de bouwtechniek					n.v.t.
Afreesbaarheid van de bouw- / gebruiksgeschiedenis / historische gelaagdheid					n.v.t.

Tabel 3: Architectuurhistorische en kunsthistorische waarden

Algemene cultuurhistorische waarden (in relatie tot de veranderende maatschappij)

In basis scoort het pand ook hier weinig punten. Wel is de gedachte van de realisatie van het pand een weerspiegeling van cultuurhistorische waarden van die tijd, maar dit herken je niet terug in het pand.

Algemene cultuurhistorische waarden (in relatie tot de veranderende maatschappij)	Relevant	Specifiek	Authentiek	Zeldzaam	Toelichting
Weerspiegeling culturele, (sociaal-) economische, bestuurlijke / beleidsmatige of geestelijke ontwikkeling					n.v.t.
Uitdrukking van geografische of landschappelijke ontwikkeling					n.v.t.
Uitdrukking van technische of typologische ontwikkelingen					n.v.t.
Vanwege innovatie of het pionierskarakter					n.v.t.

Tabel 4: Algemene cultuurhistorische waarden

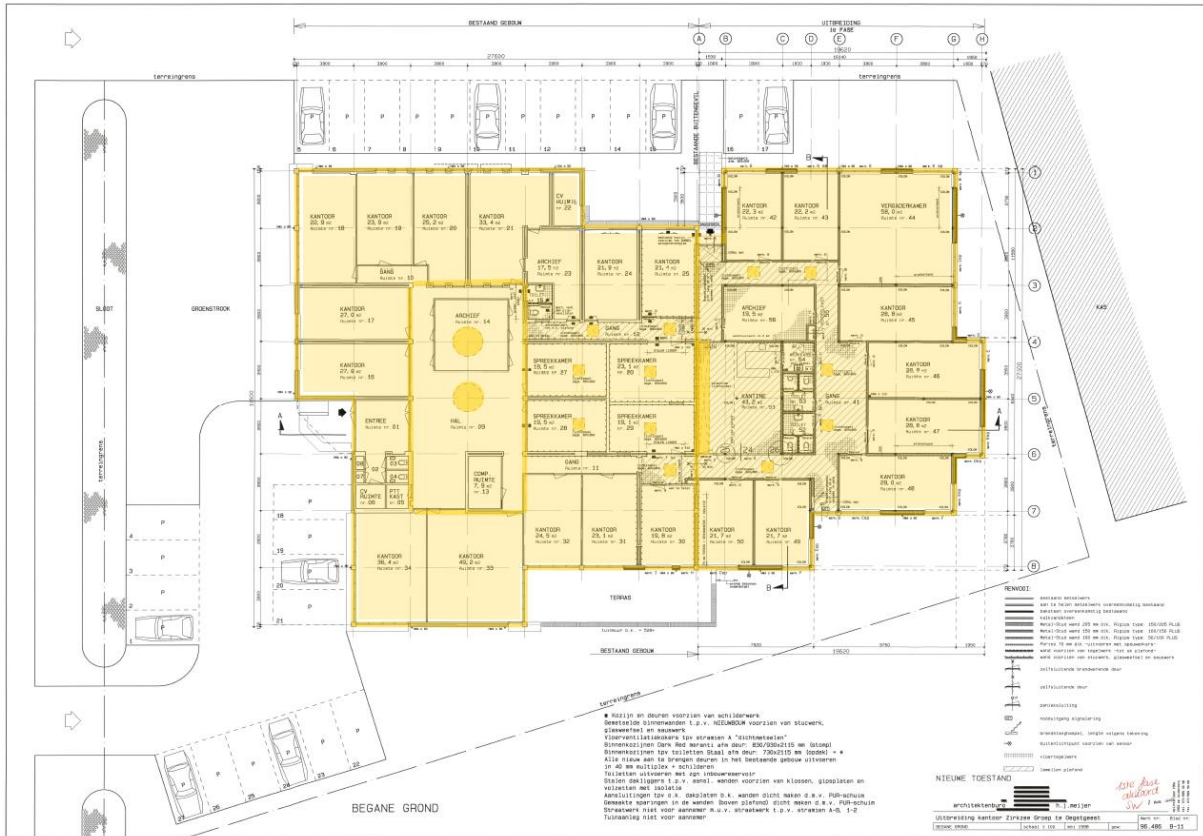
Gebruikshistorische waarden (/herinneringswaarden)

Hier is de functie van een consultatiebureau voor Tuberculose een belangrijk gegeven.

Gebruikshistorische waarden (/herinneringswaarden)	Relevant	Specifiek	Authentiek	Zeldzaam	Toelichting
De samenhang of inrichting gebouwen/ruimten passend bij historische gebruik					Opbouw van het pand, met behandelkamers rondom is herkenbaar voor het consultatiebureau.
Bijzondere (historische) functie, gebruik of productie in het gebouw/complex					De functie voor gebruik voor consultatiebureau voor Tuberculose.
Kenmerkende regionale bouwwijze / -trant / ornament					n.v.t.
Herinnering aan persoon / gebeurtenis / curiositeit					n.v.t.

Tabel 5: Gebruikshistorische waarden

Plattegrond- en gevelwaardestellingen



Figuur 21: Plattegrondwaardestelling



Figuur 22: Gevelwaardestelling

In de waardestelling van het pand komen geen hoge en positieve waarden voor. In dat verband is er geen sprake van monumentale waarden.

Wat wel interessant is aan pand is de vorm van de plattegrond. Daarnaast zijn er aparte elementen aan het pand te vinden, zoals de betonkaders rondom de kozijnen, de schoorstenen en het bijzondere plafond in de algemene entree, waar nu het archief is gesitueerd. Dit plafond is misschien wel de meest positieve toevoeging in het pand.



Figuur 23: Bijzonder plafond in de algemene entree

Referentieprojecten

Landgoed De Klokkenberg Breda

In 1951 is op landgoed De Klokkenberg in Breda het sanatorium gebouwd voor Tuberculose patiënten. Vanaf 1969 had dit sanatorium al geen functie meer en werden andere zorg- en medische functies op het landgoed ondergebracht. Vanaf 2006 waren hier geen klinieken meer aanwezig en was het pand leeg. In 2017 is uiteindelijk gestart met de transformatie en is het pand omgebouwd tot woningen.



Figuur 24: Landgoed De Klokkenberg na transformatie

Kantoorpand Brinkwal Nieuwegein

In 1986 is een kantoorpand gebouwd aan Brinkwal 7 te Nieuwegein. Het voormalige kantoorpand aan de Brinkwal is in 2013 in opdracht voor Jutphaas getransformeerd naar 25 loftwoningen voor de sociale verhuur.



Figuur 25: Kantoorgebouw Brinkwal te Nieuwegein

Zorgvilla Steinenburgh De Bilt

In De Bilt is in 2018 een kantoorgebouw getransformeerd naar 24 zorgvilla's.



Figuur 26: Transformatie Steinenburgh De Bilt

De 3 referenties laten zien dat er met kantoorgebouwen, maar ook met Tuberculose gerelateerde panden zeker mogelijkheden zijn. De oppervlakte (circa 1210m²) van het pand geeft ruimte tot onderzoek naar de mogelijkheid voor (zorg)wonen. Hier zouden namelijk minimaal 15 woningen gepositioneerd kunnen worden op de begane grond. Daarnaast kan er ook nog een verdieping bovenop gerealiseerd worden.

Uit de referenties blijkt ook nog een andere mogelijkheid; transformeren tot een appartementencomplex. De transformatie van het kantoorpand aan Brinkwal is hiervan een goed voorbeeld.

3. Rapportage bouwtechnische opname

Bouwtechnische opname

Bij de visuele opname is voornamelijk gekeken naar de staat van de buitenschil van het pand.
Er is geen destructief onderzoek gedaan, waardoor er geen informatie is over de staat van het pand achter de constructie en/of er asbest aanwezig is in het pand.

Overzichtsfoto	Locatie	Omschrijving / conditie	Kostenraming
	Voorgevel	Entree luifel – goed Kozijnen – goed / licht herstel Metselwerk – goed / reinigen	Schilderwerk kozijnen – 210m ² á € 25,- = € 5.250,- Reiniging gevel – 360m ² á € 25,- = € 9.000,- Voegherstel – 360m ² á € 15,- = € 5.400,-
	Voorgevel Pui zijkant	Kozijnen – goed / licht herstel Betonkaders – goed / oprissen Metselwerk – goed / reinigen	Keimwerk betonkaders – 35 m ² á € 150,- = € 5.250,-
	Detailfoto betonkaders	Kozijnen – goed / licht herstel Betonkaders – goed / oprissen Metselwerk – goed / reinigen	
	Linkerzijgevel	Hemelwaterafvoeren – goed / controleren op verstopping Zonwering – goed / controleren op functioneren Metselwerk – goed / reinigen	Hemelwaterafvoeren nalopen – 17 stuks á € 250,- = € 4.250,- Zonwering nalopen/herstellen – 18 stuks á € 500,- = € 9.000,-
	Linkerzijgevel "oude deel"	Hemelwaterafvoeren – goed / controleren op verstopping Zonwering – goed / controleren op functioneren Metselwerk – goed / reinigen	
	Linkerzijgevel "nieuwe deel"	Zonwering – goed / controleren op functioneren Straatwerk - reinigen	
	Rechterzijgevel	Kozijnen – goed / licht herstel Betonkaders – goed / oprissen Metselwerk – goed / reinigen Groenvoorziening – snoeien / onderhoud	Groenvoorziening snoeien / onderhoud uitvoeren – 1 pst á € 15.000,-
	Rechterzijgevel	Kozijnen – goed / licht herstel Betonkaders – goed / oprissen Metselwerk – goed / reinigen Groenvoorziening – snoeien / onderhoud	
	Rechterzijgevel "nieuwe deel"	Kozijnen – goed / licht herstel Betonkaders – goed / oprissen Groenvoorziening – snoeien / onderhoud Straatwerk - reinigen	Straatwerk reinigen – 1 pst á € 7.500,-

	Terras rechterzijgevel	Kozijnen – goed / licht herstel Betonkaders – goed / opfrissen Straatwerk - reinigen	
	Rechterzijgevel "nieuwe deel"	Kozijnen – goed / licht herstel Betonkaders – goed / opfrissen Straatwerk - reinigen	
	Achtergevel	Kozijnen – goed / licht herstel Betonkaders – goed / opfrissen Straatwerk – reinigen Groenvoorziening – snoeien / onderhoud	
	Achtergevel	Kozijnen – goed / licht herstel Betonkaders – goed / opfrissen Straatwerk – reinigen Groenvoorziening – snoeien / onderhoud	
	Dakoverzicht	Dakbedekking – advies vernieuwen / overlagen Lichtkoepels – vervangen Lichtstraat – herstellen / vervangen	Vervanging dakbedekking – 1210m ² á € 50,- = € 60.500,- Vervangen lichtkoepels – 15 stuks á € 1.500,- = € 22.500,- Lichtstraat vervangen – 1 pst € 14.500,-
	Sanitair groep	Advies afhankelijk van nieuwe indeling	
	Sanitair groep	Advies afhankelijk van nieuwe indeling	
	Kantoorruimte	Installatiewerk – updaten / vervangen Vloerafwerking – vervangen Wand-/ plafondwerk – opfrissen Deuren – goed / nalopen op functioneren	Installatiewerk updaten / vervangen – 1210m ² á € 350,- = € 423.500,- Vloerafwerking vervangen – 900m ² á € 50,- = € 45.000,- Wandafwerking opfrissen/sauzen – 3.650m ² á € 16,- = € 58.400,- Plafondafwerking opfrissen/sauzen – 1210 m ² á € 40,- = € 48.400,- Deuren nalopen – 50 stuks á €100,- = € 5.000,-

	Kantoorruimte	Installatiewerk – updaten / vervangen Vloerafwerking – vervangen Wand-/ plafondwerk – opfrissen Deuren – goed / nalopen op functioneren	
	Pantry / keukenruimte	Advies afhankelijk van nieuwe indeling	
	Gangzone	Installatiewerk – updaten / vervangen Wand-/ plafondafwerking – goed / opfrissen Vloerafwerking – goed / opfrissen	
	Gangzone	Installatiewerk – updaten / vervangen Wand-/ plafondafwerking – goed / opfrissen Vloerafwerking – goed / opfrissen Deuren – goed / nalopen op functioneren	
	Entreehal	Plafond behouden – bijzondere uitstraling	Opknappen plafond – € 5.000,- STELPOST
	Entreehal	Plafond behouden – bijzondere uitstraling Balie beoordelen bij nieuwe functie	

Conclusie bouwtechnische opname

Het pand verkeert in redelijke - tot goede staat, omdat het netjes onderhouden is en slechts de laatste twee jaar leeg staat. Het pand is eind jaren '90 voorzien van een grote verbouwing en uitbreiding. De meeste materialen zijn van die periode. Er zal derhalve een bouwfysische inhaalslag gemaakt kunnen worden. Tevens is er in de oorspronkelijk bouw ook nog kans op asbest, daar dit gerealiseerd is voor 1994. Het metselwerk dient op een aantal locaties hersteld en gereinigd te worden, met name voegherstel. De kozijnen zouden een opfris schilderbeurt kunnen gebruiken. De dakbedekking is ruim 20 jaar oud en heeft zijn beste tijd gehad. Deze dient op zijn minst overlaagd te worden, maar het

toepassen van betere isolatie zou een goede verbetering zijn. De installaties en inrichting dienen behoorlijk nagelopen te worden, want deze zijn gedateerd.

Tevens dient de hal weer goed geplaatst te worden. Hier is een bijzonder plafond aanwezig en deze zou weer hersteld moeten worden in een open ruimte. De huidige archieflocatie zal dan verwijderd moeten worden.

Alle werkzaamheden (exclusief verduurzaming, asbestsanering en upgraden inrichting en installaties) bij elkaar zijn geraamd op een totaalbedrag van € 170.150,- excl. BTW. Inclusief onvoorziene kosten á 10% zouden de casco herstelkosten komen op € 187.165,- excl. BTW.

4. Beknopte haalbaarheidsstudie

Marktverkenning

Wonen

In de huidige tijd van woningnood in Nederland zou het pand ook in aanmerking komen voor een transformatie naar wonen. Ook in de omgeving Oegstgeest is vraag naar woningen. In de nabijheid van het pand is grotendeels alleen maar wonen gesitueerd en het kantoorpand, de school en het zwembad vormen een uitzondering op de nabije omgeving. Dit zou dan ook geen directe belemmering geven. Daarnaast is het de wens van de gemeente Oegstgeest om het pand te herontwikkelen tot een nieuwbouw woongebied (zie foto bij nleiding).

Uit onderstaand model blijkt waar de gemeente de komende jaren uit wil breiden. De behoefte aan koopwoningen boven de € 198.000,- is het grootst. De kans van slagen bij de gemeente zal hier het grootst zijn.

Plan capaciteit	Aantal woningen
Koopwoningen markt (> € 198.000,-)	1.092
Huurwoningen markt (> € 710,68)	0
Koopwoningen sociaal (< € 198.000,-)	18
Huurwoningen sociaal (< € 710,68)	159
Totaal aantal woningen	1.269

Tabel 6: Harde plan capaciteit 2016 t/m 2024

In het bestaande gebouw van circa 1210m² zouden vrij gemakkelijk een aantal appartementen kunnen worden gerealiseerd met een algemene ontvangsthal, waar nu de bestaande hal ook is gesitueerd. Hiermee blijft het bijzondere plafond gehandhaafd. Wel zal er goed gekeken moeten worden naar voldoende daglichttoetreding en eisen vanuit het Bouwbesluit. Conform het Bouwbesluit dienen woningen groter dan 50m² te voldoen aan een buitenruimte en een aparte berging, maar kleinere oppervlakte dan 50m² niet.

Door handig gebruik te maken van de huidige indeling en woningscheidende wanden te plaatsen, zouden er zo'n 10 tot 12 appartementen zonder opbouw gerealiseerd kunnen worden.



Oegstgeest beste woonplaats

WONEN • Wederom komt Oegstgeest positief naar voren als ideale woongemeente. Na eerder al door het blad Elsevier uitgeroepen te zijn tot een van de beste 10 woongemeenten, komt Oegstgeest nu in een groot onderzoek van De Telegraaf naar voren als de beste woonplaats van heel Nederland. De ochtendkrant heeft in aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen 400 gemeenten op rij gezet.

Daarbij zijn criteria als huizenprijzen, gemiddeld besteedbaar inkomen, criminaliteit en armoede onderling vergeleken. Ook werden tegelijkertijd de aanwezigheid van en afstand tot medische voorzieningen, scholen en supermarkten meegewogen. Het levert Oegstgeest een 87 als rapportcijfer op, goed dus voor een eerste plaats op de Telegraaf-lijst en kwalificaties als 'leukste gemeente van Nederland' en 'droomplaats'.

Dat Oegstgeest wordt gezien als aantrekkelijke woonplaats kan ook worden opgemaakt uit de keuze van de nieuwe Commissaris van de Koning, Jaap Smit, om in ons dorp te komen wonen. Jan Waaijer, door dezelfde commissaris per 1 april benoemd als nieuwe burgemeester van Oegstgeest (zie elders op deze pagina), zal zich in ieder geval voor een jaar burgervader van de beste woongemeente van Nederland mogen noemen.

Figuur 27: Krantenknipsel m.b.t. wonen Oegstgeest

Zorg

Ook de vraag naar zorgvoorzieningen neemt steeds meer toe in Nederland. In de omgeving van Oegstgeest zijn voldoende zorginstellingen met aanbod aan zorgappartementen. Door de oude functie van een TBC-inloopcentrum zijn de ruimten aan de gevel al interessant ingedeeld, zodat hier met weinig ingrepen semi-zelfstandige zorgappartementen gemaakt kunnen worden.

Door het toepassen van zorgappartementen met elk een oppervlakte van 25/30m² en elk voorzien van een eigen sanitaire voorziening, kunnen circa 24 zorgappartementen ontwikkeld worden. Voor goed rendement zou het mooi zijn als er nog 8 stuks extra gerealiseerd kunnen worden, maar dan zal er een opbouw gerealiseerd moeten worden. De te realiseren appartementen in de opbouw zouden dan wel op het dak een eigen buitenruimte kunnen krijgen.

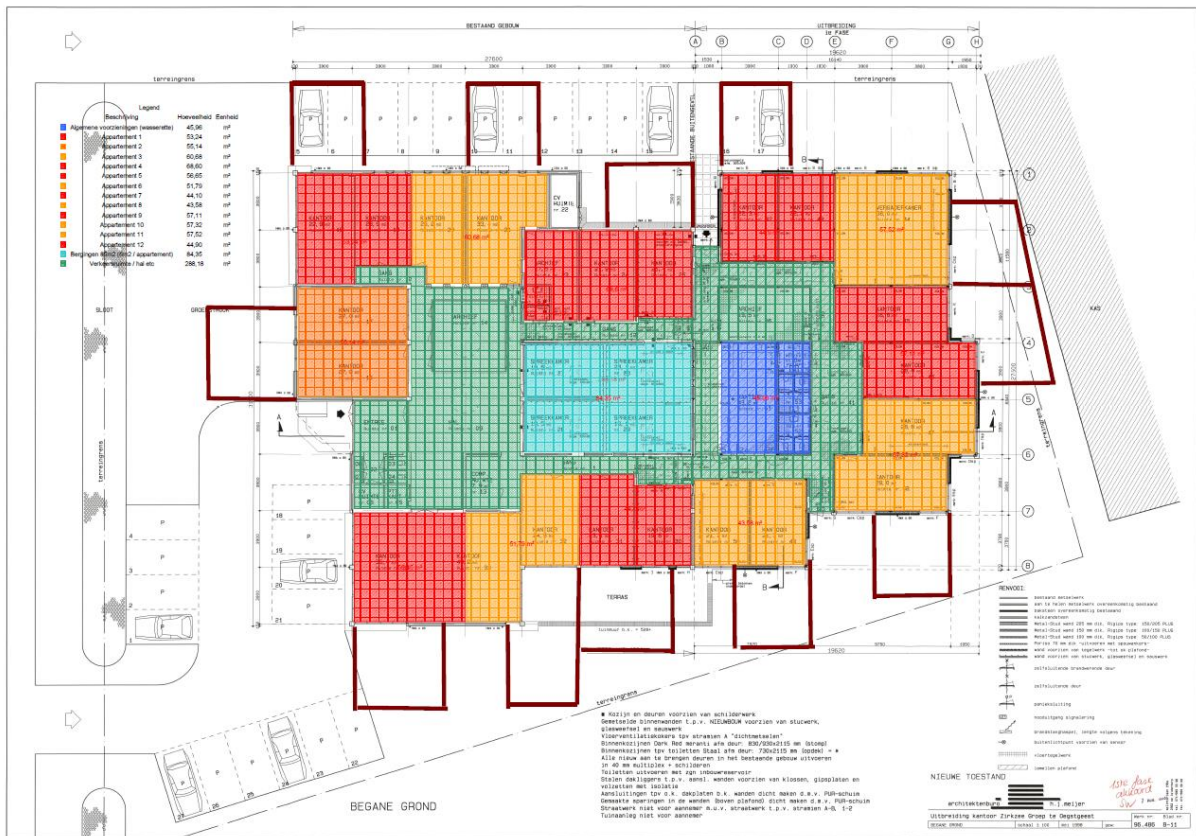
Analyse ruimtelijke mogelijkheden

Beide opties voor wonen en zorg behoren tot de mogelijkheden voor het bestaande pand. Door middel van beperkte ingrepen en kleine wijzigingen in de indeling zijn beide opties redelijk eenvoudig te realiseren.

Scenario 1 – wooneenheden (10/12 appartementen)

Bij scenario 1 blijft de hoofdentree voor de appartementen bij de huidige entree. Hiermee blijft het bijzondere plafond van de huidige hal zoveel mogelijk intact. De hal zal in de nieuwe plannen een ontmoetingsfunctie krijgen voor de bewoners. Het huidige archief zal worden gesloopt, zodat ook hier het plafond weer zichtbaar wordt. Vanuit de hal worden de eerste 6 appartementen bereikbaar. Aan de achterzijde van de hal zal een tweetal gangen ontstaan, waarmee de achterste 5 en/of 6 appartementen bereikbaar zijn. Tussen deze twee gangen zullen de losse bergingen worden gerealiseerd, welke via de oude zij-ingang ontsloten worden. Het huidige parkeerterrein telt momenteel 19 parkeerplaatsen; dit zou meer dan voldoende zijn.

Met het verdelen van de huidige kantoorruimtes naar appartementen ontstaan 12 appartementen met een oppervlakte van 45m² tot en met 70m² (oranje en rode vlakken). Achter de bergingen (cyaan) ontstaat een extra ruimte voor algemene voorzieningen (blauw), waar een wasserette o.i.d. gerealiseerd kan worden. Rondom het complex kunnen de appartementen een eigen buitenruimte krijgen. Door de gangzone en hal (groen) op gedeelten ruimer op te zetten, voelt deze ruimte niet krap aan.



Figuur 28: Opzet appartementenverdeling

Scenario 2 – 24 zorgappartementen

Bij scenario 2 zal de hoofdentree voor de zorgappartementen eveneens bij de huidige entree blijven. De hal met het bijzondere plafond zal ook hier een meer sociale positie krijgen in het gehele plan. Bewoners kunnen elkaar hier ontmoeten en bijpraten. Om dit in zijn geheel te realiseren en de juiste omvang te geven, dient het bestaande archief gesloopt te worden. De huidige kantoren worden zo ingedeeld, dat er kamers ontstaan met een afmeting tussen de 25 en 30m². De grote kantooruimte dient hiervoor gesplitst te worden. Ook hier zal vanuit de grote hal een tweetal gangen ontstaan naar de achterzijde van het zorgcomplex. De huidige spreekkamers en kantine zullen de algemene voorzieningen worden, zoals bijvoorbeeld de keuken en voorzieningen voor het personeel.

Met het verdelen van de huidige kantorkamers naar zorgappartementen ontstaan 21 appartementen met een oppervlakte van 24m² tot en met 45m² (oranje en rode vlakken). Om een rendabel zorgappartementencomplex te realiseren, dienen er eigenlijk nog een drietal extra appartementen gerealiseerd te worden. Onderzocht moet worden of een uitbreiding op de begane grond nog mogelijk is of via een opbouw met een uitbreiding van 11 extra appartementen. Zeker voor de zorg is het van belang in eenheden van 8 stuks te denken.

De algemene hal (paars) achter de bestaande entree wordt een ontmoetingsplek waaraan de gezamenlijke eetruimte/activiteitenruimte (blauw) ontstaat. De huidige kantine wordt omgebouwd tot grootkeuken (groen), waaraan de personeelsverblijven (cyaan) ontstaan. Het buitenterrein wordt een algemene tuin. Het terrein grenzend aan de school zal de parkeergelegenheid zijn voor personeel en bezoek.



Figuur 29: Opzet zorgappartementencomplex

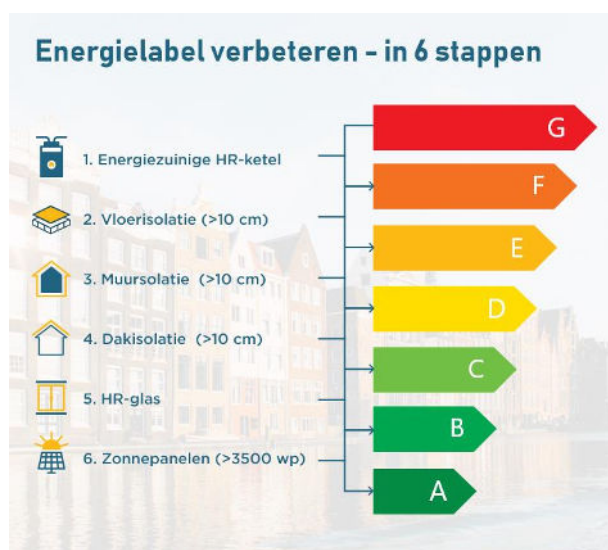
Analyse energietoepassing en duurzaamheid

Na de bouw in 1979 en uitbreiding van 1998 zijn er nagenoeg geen verbeteringen toegepast in het pand. De buitenschil is beperkt geïsoleerd. De muren hebben wel isolatie en een spouw, maar dat zal een lage RC-waarde behalen. Het dak is voorzien van isolatie en dakbedekking, maar zullen eveneens niet aan de huidige standaard voldoen. De CV-installatie is ook verouderd. Het huidige energielabel van het pand zal waarschijnlijk uitkomen op label D.

Door het verbeteren van de isolatie van de gevel door middel van na-isolatie, welke aangebracht kan worden in de spouw zal een behoorlijke verbetering ontstaan. De beglazing van het pand kan vervangen worden voor beglazing met een betere isolatiewaarde en eventueel aan de zonzijde voorzien van zonwerende beglazing.

Het dak kan worden voorzien van aanvullende en/of nieuwe isolatie, waardoor er een betere RC-waarde wordt gehaald. Daarnaast is de dakbedekking meer dan 20 jaar oud en aan vervanging toe. Door gebruik te maken van drukvaste isolatie zou het dak ook geschikt zijn voor het plaatsen van zonnepanelen. Met een dakoppervlakte van circa 1.100m² waarop zonnepanelen aangebracht kunnen worden, zal er een opbrengst van circa 200.000Wp behaald kunnen worden. Met zo'n elektriciteitsopbrengst kan het interessant worden om na te denken over andere CV-installatiesystemen, zoals een warmtepompsysteem.

Door toepassing van bovenstaande acties, ontstaat er een labelverbetering naar energielabel A.



Figuur 30: Energietabel stappen - Label A moet de doelstelling zijn

Analyse consequenties functieverandering

Scenario 1 – wooneenheden (10/12 appartementen)

De huidige bestemming volgens het geldende bestemmingsplan “Oud Poelgeest” is kantoorfunctie. In dit scenario gaat de functie derhalve wijzigen, zodat er een bestemmingsplanwijziging nodig is.

Door het opsplitsen van het kantoor in meerdere woningen is er tevens een omgevingsvergunning nodig. Om de woningen boven de 50m² te voorzien van de conform in het Bouwbesluit verplichte buitenruimte, zullen er aanvullende ingrepen nodig zijn in de buitengevel. Deze ingrepen zullen eveneens in de omgevingsvergunning meegenomen moeten worden.

Qua parkeren is het huidige pand voorzien van 19 parkeerplekken, hiervan vervallen er 6 stuks voor het realiseren van buitenruimte voor de appartementen aan de linkerzijde van het pand. Om tot 1,5 parkeerplaats per appartement te komen, zullen bij de hoofdentree nog circa 5 extra parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Hier ligt reeds een inrit, maar het is wel verstandig om de nieuwe terreininrichting direct bij de omgevingsvergunning in te dienen, zodat de eventuele erfafscheidingen voor de buitenruimten eveneens in de vergunning komen te staan.

Scenario 2 – 24 zorgappartementen

Voor scenario 2 gelden eigenlijk dezelfde voorwaarden als bij scenario 1. Ook hier dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden in verband met een nieuwe functie.

Daarnaast zal hier ook een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden voor het splitsen van het pand in meerdere zorgappartementen. De huidige parkeervakken zijn onvoldoende als er bij iedereen bezoek zou langskomen. Het is dan ook verstandig om voor het personeel en bezoekers een aantal aanvullende parkeerplaatsen te realiseren nabij de hoofdentree. Dit zou direct met de omgevingsvergunning aangevraagd kunnen worden.

Grove kostenramingen / Hermes modellen

Het pand is in 2021 aangekocht door onze opdrachtgever Alma Vastgoed. De investering volgens het Kadaster is € 1.450.000,- geweest. In beide varianten worden de reeds geschatte herstelkosten (€ 187.165,- excl. BTW) meegenomen in het overzicht, maar zullen onder de algemene verbouwkosten vallen.

Scenario 1 – wooneenheden (10/12 appartementen)

Het bestaande pand verbouwen tot een appartementencomplex met 12 appartementen geeft de volgende investeringssom.

Omschrijving	Kosten (incl. BTW)
Aankoop pand	€ 1.450.000,00
Herstelkosten pand (incl. in verbouwkosten)	-
Verbouwkosten pand (wonen gemiddelde aanpak - € 1.100,-/m ²)	€ 1.325.500,00
Installatiewerkzaamheden (€ 300,-/m ²)	€ 361.500,00
Terreininrichtingskosten	€ 80.000,00
Vaste inrichtingskosten	€ 30.000,00
Bijkomende kosten	€ 251.943,00
Niet verrekenbare rente	€ 734.778,00
Investeringssom	€ 4.233.721,00

Tabel 7: Investeringsom - appartementencomplex

Jaarlijkse uitgaven	Kosten (incl. BTW)
Belasting (€ 4,-/m ²)	€ 4.820,00
Onderhoudskosten (€ 10,-/m ²)	€ 12.050,00
Onderhoudskosten installaties (€ 5,-/m ²)	€ 6.025,00
Servicekosten / energie (€ 25,-/m ²)	€ 30.125,00
Beheerkosten (€ 3,-/m ²)	€ 3.615,00
Totaal	€ 56.635,00
Jaarlijkse inkomsten	Kosten (incl. BTW)
Huurinkomsten grote appartementen (7 stuks á € 1.300,-/mnd)	€ 109.000,00
Huurinkomsten kleine appartementen (5 stuks á € 1.100,-/mnd)	€ 66.000,00
Huurinkomsten "eigen parkeerplaats" (19 stuks á € 50,-/mnd)	€ 11.400,00
Totaal	€ 186.600,00

Tabel 8: Exploitatieopzet appartementen

De benodigde huur voor deze appartementen ligt ten opzichte van de werkelijke huur erg hoog voor de regio Oegstgeest. Gemiddeld ligt de huur van een appartement in deze omgeving met een oppervlakte van 50m² rond de € 1.050,-/m². Een en ander is in het Hermes model op de volgende pagina doorgerekend met de insteek een rendabele top te halen, maar is de vraag of er voldoende animo is voor de huurappartementen.

The screenshot shows a real estate listing on the Funda website. The main image is a street view of a modern apartment building. Below it are several smaller images showing the interior of an apartment, including a living room with a sofa, a kitchen, and a dining area. The listing details are as follows:

- Sterreschans 561**
- 2342 BR Oegstgeest
- 76 m² wonen, 2 slaapkamers
- € 1.600 /mnd
- Makelaars aan Zee
- Toon telefoonnummer
- Contact met de makelaar

Figuur 31: Vergelijkbaar huurappartement als referentie:

Projectnaam:

Lange Voort - appartementen

printdatum: 26-05-2022

1	A. Investing	€ 4.233.721	D. Cum. CW Cash Flow	€ 2.404	(€ 1,99 per m2 BVO)
2	B. Vaste financiering	€ 3.900.000	E. Restwaarde	€ 3.175.291	CW restwaarde € 941.348
3	C. Maximale variabele financiering	€ 2.506.119	F. IRR	3,9%	

1) Algemene gegevens

10	Exploitatie start in jaar	2	kwartaal	Q1	exploitatieperiode (jaren)	30
11					contantmakingsrente	4,0%
12	Bruto oppervlak (m2 BVO)	1.205	kopen	Verhuurbaar opp. (m2 VVO) (53,9%)	650	
13	Gaat u het pand kopen of huren?					
14	Aankoopsom / boekwaarde		per m2 BVO	OF: zie tabblad Specificaties	€ 1.450.000	eenmalig € 1.450.000

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

2) Investing

20	Aankoopsom / boekwaarde	BTW	ja			€ 1.450.000
21	Bouwkosten (excl. BTW)	€ -	per m2 BVO	OF: zie tabblad Specificaties	€ 1.797.000	€ 1.797.000
22	Bijkomende kosten (excl. BTW)	€ -	per m2 BVO	OF: zie tabblad Specificaties	€ 251.943	€ 251.943
23	Inrichtingskosten (excl. BTW)	€ -	per m2 BVO	OF: zie tabblad Specificaties	€ -	€ -
24	niet verrekende btw					€ 734.778
25	Investeringssubsidies en dergelijke	€ -		OF: zie tabblad Specificaties	€ -	(AF) € -
26	Investering / stichtingskosten					€ 4.233.721
27	Restwaarde	75,0%	als % van investering	OF: vast bedrag	€ 2.500.000	€ 3.175.291

3) Exploitatie - inkomsten

30	Huur in 1e jaar		per m2 VVO p.j.	OF: per jaar	€ 186.600,00	bij 100% bezetting € 186.600
31	Servicekosten	€ -	per m2 VVO p.j.	OF: per jaar	€ -	€ -
32	Overige opbrengsten			per jaar	€ -	€ -
33	Bezettingsgraad bij aanvang exploitatie	95,0%		jaarlijkse stijging bezettingsgraad	0,0%	(in procentpunten)
34	Huurderving, oninbaar, risico	5,0%		Aandeel BTW-plichtige ruimtes/huurlers	0,0%	

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

4) Exploitatie - uitgaven

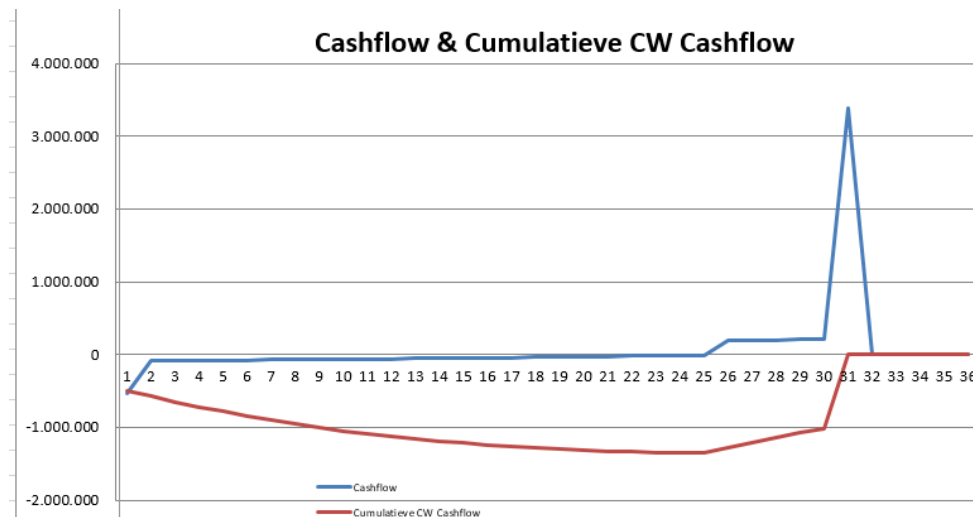
40	Belastingen en verzekeringen	€ 4,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ 4.820	€ 4.820
41	Overig		per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ -	€ -
42	Totale kosten variabel (vanaf aankoop/start)					€ 4.820
43	Onderhoud	€ 10,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ 12.050	€ 12.050
44	Onderhoud installaties	€ 5,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ -	€ 6.025
45	Beheerskosten	€ 3,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ -	€ 3.615
46	Servicekosten/ energie	€ 25,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ -	€ 30.125
47	Overig	€ -	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ -	€ -
	Totale kosten variabel (vanaf exploitatie)					€ 51.815
48	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)
50	Externe financiering 1	1	Q1	25	annuitair	2,0%	€ 3.900.000
51	Externe financiering 2						
52	Externe financiering 3						
53	Rente variabele financiering					2,0%	

Figuur 32: Hermes model - 12 appartementen:



Figuur 33: Cashflow - appartementen

Scenario 2 – 24 zorgappartementen

Het bestaande pand verbouwen tot een zorgappartementencomplex met 21 appartementen geeft de volgende investeringsom.

Omschrijving	Kosten (incl. BTW)
Aankoop pand	€ 1.450.000,00
Herstelkosten pand (incl. in verbouwingkosten)	-
Verbouwingkosten pand (wonen gemiddelde aanpak - € 1.200,-/m ²)	€ 1.446.000,00
Installatiewerkzaamheden (€ 300,-/m ²)	€ 361.500,00
Terreininrichtingskosten	€ 20.000,00
Vaste inrichtingskosten	€ 50.000,00
Losse inrichtingskosten	€ 25.000,00
Bijkomende kosten	€ 266.893,00
Niet verrekenbare rente	€ 760.072,00
Investeringsom	€ 4.379.465,00

Tabel 9: Investeringsom - zorgappartementencomplex

Jaarlijkse uitgaven	Kosten (incl. BTW)
Belasting (€ 4,-/m ²)	€ 4.820,00
Onderhoudskosten (€ 10,-/m ²)	€ 12.050,00
Onderhoudskosten installaties (€ 5,-/m ²)	€ 6.025,00
Servicekosten / energie (€ 25,-/m ²)	€ 30.125,00
Beheerkosten (€ 3,-/m ²)	€ 3.615,00
Totaal	€ 56.635,00
Jaarlijkse inkomsten	Kosten (incl. BTW)
Huurinkomsten zorgappartementen (21 stuks á € 45,-/m ² /mnd)	€ 326.610,00
Totaal	€ 326.610,00

Tabel 10: Exploitatieopzet zorgappartementen

Door het pand in te zetten als verhuurbaar zorgcomplex ontstaat er een beter verdienmodel. Nadeel is wel dat er gekeken zal moeten worden om tot een verdeling in een veelvoud van 8 uit te komen. Hierdoor zal er extra gebouwd moeten worden, wat extra verbouwingkosten met zich mee zal brengen, maar levert dan ook weer meer huur op. Daarmee is in het Hermes model op de volgende pagina geen rekening mee gehouden. In Oegstgeest worden zorgappartementen aangeboden voor een bedrag vanaf € 4.000,00/maand inclusief service en verzorging.

Woon-servicekosten

De 14 appartementen in Villa Oranjepark verschillen in grootte tussen 20m² en 45m² en bieden een veilige, prettige leefomgeving door de 7x24-uurs zorggarantie en het brede aanbod aan welzijns en servicediensten. Geheel verzorgd wonen kan bij Villa Oranjepark vanaf € 4.000,00 per maand. De prijs hangt onder meer af van de afmetingen van het appartement en de ligging. Er zijn meerdere appartementen beschikbaar voor bewoning door een echtpaar.

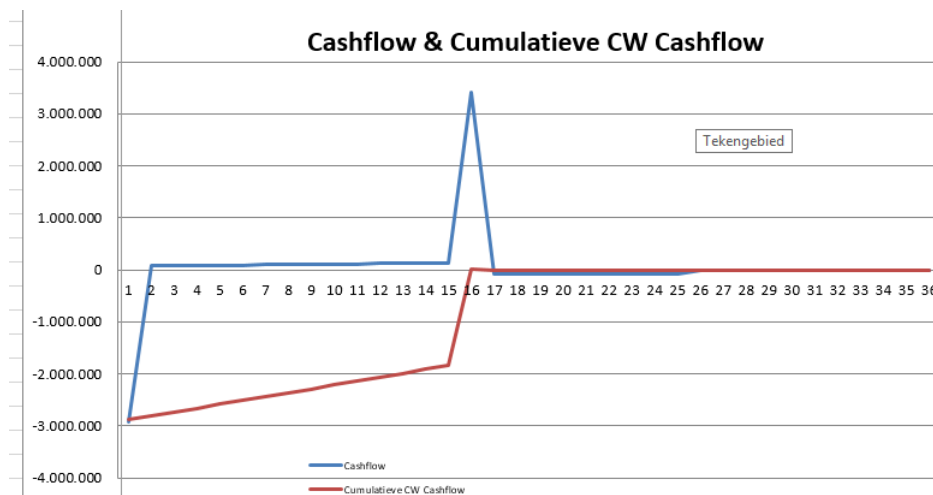
De zaken die zijn inbegrepen in de prijs zijn:

- Huur van het appartement
- Dagelijkse maaltijden (ontbijt, lunch, diner en tussentijdse versnaperingen)
- Warme en koude dranken
- Wasservice (wassen, drogen en strijken)
- De meeste activiteiten
- Onderhoudskosten aan het gebouw en tuin
- Schoonmaakkosten van uw appartement en gemeenschappelijke ruimtes
- Gas, water en elektra
- Inboedel en aansprakelijkheidsverzekering

Figuur 34: Referentie zorgappartementen in Oegstgeest

Projectnaam:		Lange Voort - zorgappartementen		printdatum: 26-05-2022	
1	A. Investing	€	4.379.465	D. Cum. CW Cash Flow	€ 3.882 (€ 3,22 per m2 BVO)
2	B. Vaste financiering	€	1.550.000	E. Restwaarde	€ 3.284.599 CW restwaarde € 1.753.674
3	C. Maximale variabele financiering	€	2.942.739	F. IRR	2,9%
1) Algemene gegevens					
10	Exploitatie start in jaar	2	kwartaal	Q1	exploitatieperiode (jaren) 15
11					contantmakingsrente 4,0%
12	Bruto oppervlak (m2 BVO)	1.205		Verhuurbaar opp. (m2 VVO) (50,1%)	604
13	Gaat u het pand kopen of huren?	kopen			
14	Aankoopsom / boekwaarde		per m2 BVO	OF: zie tabblad Specificaties	€ 1.450.000 eenmalig € 1.450.000
2) Investing					
20	Aankoopsom / boekwaarde	BTW	ja		€ 1.450.000
21	Bouwkosten (excl. BTW)	€	-	per m2 BVO	OF: zie tabblad Specificaties € 1.877.500 € 1.877.500
22	Bijkomende kosten (excl. BTW)	€	-	per m2 BVO	OF: zie tabblad Specificaties € 266.893 € 266.893
23	Inrichtingskosten (excl. BTW)	€	-	per m2 BVO	OF: zie tabblad Specificaties € 25.000 € 25.000
24	niet verrekenbare btw				€ 760.072
25	Investeringssubsidies en dergelijke	€	-		OF: zie tabblad Specificaties € - (AF) € -
26	Investering / stichtingskosten				€ 4.379.465
27	Restwaarde		75,0%	als % van investering	OF: vast bedrag € 2.500.000 € 3.284.599
3) Exploitatie - inkomsten					
30	Huur in 1e jaar		per m2 VVO p.j.	OF: per jaar	€ 326.160,00 bij 100% bezetting € 326.160
31	Servicekosten	€	-	per m2 VVO p.j.	OF: per jaar € - € -
32	Overige opbrengsten				per jaar € - € -
33	Bezettingsgraad bij aanvang exploitatie		75,0%	jaarlijkse stijging bezettingsgraad	0,0% (in procentpunten)
34	Huurderving, oninbaar, risico		10,0%	Aandeel BTW-plichtige ruimtes/huuders	0,0%
4) Exploitatie - uitgaven					
40	Belastingen en verzekeringen	€	4,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar € 4.820
41	Overig			per m2 BVO p.j.	OF: per jaar € - € -
42	Totale kosten variabel (vanaf aankoop/start)				€ 4.820
43	Onderhoud	€	10,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar € 12.050
44	Onderhoud installaties	€	5,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar € - € 6.025
45	Beheerskosten	€	3,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar € 3.615
46	Servicekosten/ energie	€	25,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar € - € 30.125
47	Overig	€	-	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar € - € -
	Totale kosten variabel (vanaf exploitatie)				€ 51.815
48	Erfpachtcanon bij nieuwe bestemming (vanaf aankoop/start)			per jaar	€ - € -
5) Financiering					
50	Externe financiering 1	jaar	1	kwartaal	Q1
51	Externe financiering 2			looptijd in jaren	25
52	Externe financiering 3			type	annuitair
				rentevoet (per jaar)	3,0%
				hoofdsom (AF)	€ 1.550.000
53	Rente variabele financiering		2,0%		

Figuur 35: Hermes model – zorgappartementen



Figuur 36: Cashflow - zorgappartementen

Conclusie en aanbeveling

Beide opties zijn mogelijk om verder mee aan de slag te gaan.

Enkele belangrijke punten om door te zetten op de transformatie van het kantoorpand:

- Pand is in bouwkundig behoorlijke staat → zonde om te slopen
- Pand is geschikt voor verduurzaming → dak geschikt voor nieuwe technieken (zonnepanelen etc.)
- Pand heeft ruimte voor verdere uitbreiding → optopping / aanbouw
- Transformatie duurzamer dan nieuwbouw

Het kantoor omzetten tot 12 appartementen geeft een langdurige toekomst en met de huidige schaarste op de markt zou dit mogelijk moeten zijn.

Het toepassen van zorgappartementen kent in de tijd gezien een korter exploitatiemodel, waardoor het rendement sneller zal zijn.

5. Plan van Aanpak

Stappenplan

Beide varianten zijn interessant genoeg om verder uit te werken, derhalve is het verstandig om eerst van start te gaan met een oriënterend gesprek bij de gemeente Oegstgeest, welke opties de meeste kans van slagen hebben.

Stap 1 – oriënterend gesprek bij de gemeente Oegstgeest

Door aan de voorkant met de gemeente in contact te komen, wordt bekend waar ze voor open staan met het pand. In 2019 hadden ze plannen om het pand te laten slopen en daar 12 nieuwbouw woningen te realiseren. Is derhalve van belang om af te tasten of de gemeente bereid is om een bestemmingsplanwijziging door te voeren op het bestaande pand naar de functie wonen en/of zorg.

Doorlooptijd – circa 6 weken

Stap 2 – uitwerken VO-plan naar DO-plan / bestemmingsplanwijziging aanvragen

In vervolg op het overleg met de gemeente een van de scenario's verder uitwerken tot een haalbaar definitief ontwerp. Het concept en tekenwerk verder uitwerken voor het indienen van een bestemmingsplan wijziging.

Doorlooptijd – circa 6 weken

Stap 3 – bestemmingsplanwijziging – beoordeling gemeente Oegstgeest

Gemeente Oegstgeest neemt verzoek tot bestemmingsplanwijziging in ontvangst en zal deze beoordelen. Bij positieve beoordeling komt het ter inzage te liggen en bij een negatieve beoordeling begint stap 2 opnieuw. Indien de gemeente positief instemt, kunnen de stukken voor een omgevingsvergunning worden klaargemaakt tijdens de inzage termijn.

Doorlooptijd – circa 8 weken (aansluitend 6 weken ter inzage)

Stap 4 – uitwerken DO-plan naar aanvraag omgevingsvergunning

Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning dienen de stukken verder aangevuld te worden met bijbehorende documenten. Na afloop worden de stukken wederom ingediend bij de gemeente voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning.

Doorlooptijd – circa 6 weken

Stap 5 – omgevingsvergunning – uitwerken aanneemsom

De gemeente heeft een vaste doorlooperperiode voor het afgeven van de omgevingsvergunning, dit is 8 weken met maximaal 6 weken uitstel. Daarna komt het wederom ter inzage te liggen voor een periode van 6 weken. In deze laatste 6 weken kan de aannemer een aanneemsom opstellen, zodat bij onherroepelijke vergunning direct gestart kan worden.

Doorlooptijd – circa 8 + 6 weken (aansluitend 6 weken ter inzage)

Stap 6 – realisatie

Na ontvangst van de onherroepelijke vergunning kan gestart worden met de bouw.

Geschatte doorloop – circa 26 weken

Met circa 72 weken na het oriënterende gesprek zou de herbestemming gereed kunnen zijn. Als er voor zorgappartementen wordt gekozen is het van belang om tijdens stap 2 een partij in te schakelen, die na afronding van de verbouwing de exploitatie op zich wenst te nemen. Eventuele wensen van de huurpartij kunnen dan in de uitwerkingen meegenomen worden.

Indien het pand tot appartementencomplex getransformeerd wordt, is het van belang om tijdens de bouwperiode de verhuurmogelijkheden al kenbaar te maken, zodat er na gereedkomen voldoende animo is voor afname van de appartementen.

6. Bronnen en literatuur

Bronnen

Ruimtelijke plannen.nl → plannaam "Poelgeest" d.d. 29-04-2021
Welstandsnota Oegstgeest herziening 2015
Bestemmingsplan "Oud Poelgeest" d.d. 18 februari 2010
Kadaster → luchtfoto's 1976, 1986 en 2002 en kadastrale gegevens
Gemeente Oegstgeest → bouwdoossier
Oegstgeester Courant d.d. 10 januari 1990
Leidsch dagblad d.d. 31 mei 1980

Boeken

Rekenen op herbestemming ~ Sander Gelinck en Frank Strolenberg

Contactgegevens

Van Wijnen Haarlemmermeer BV
Rembrandt Freitag
Projectleider
r.freitag@vanwijnen.nl
06-83223783