HERBESTEMMING VAN WEDEROPBOUWGEBOUWEN

BIJLAGEN

HERBESTEMMING VAN WEDEROPBOUWGEBOUWEN

BIJLAGEN

BIJLAGE I

Categoriale studies wederopbouw RACM

Categoriale studies wederopbouw RACM

1. Bejaardentehuizen
2. Boerderijen
3. Brandweerkazernes
4. Bruggen
5. Fabrieksgebouwen
6. Funerair erfgoed (zie begrippenlijst)
7. Gemalen
8. Kerken Noord-Brabant
9. Kerken overig
10. Kloosters
11. Kruisgebouwen
12. Militaria
13. Ministeries
14. Mobilisatiecomplexen
15. Monumentale kunst
16. Oorlogsschade
17. Orgels
18. Postkantoren
19. Provinciehuizen
20. Raadhuizen
21. Scholen
22. Schouwburgen
23. Silo's
24. Spoorwegstations
25. Sportaccomodaties
26. Typologie woonwijken
27. Universiteiten en scholen
28. Vrijstaande woonhuizen
29. Winkelcentra
30. Ziekenhuizen

BIJLAGE II

Bestaande modellen

II.1 Stap 1, vetocriteria

ASPECT	VETOCRITERIUM	GEGEVENS	Oor-deel
MARKT			
1 Vraag naar woningen	1 Er is geen woningvraag van lokale doelgroepen	Makelaar/gemeente	
LOCATIE			
2 Stedelijke ligging	2 Bestemmingsplan laat geen wijziging toe	Best.plan/beleid gem.	
	3 Ernstig gevaar voor volksgezondheid (milieu, lawaai, stank)	Makelaar of ter plaatse	
GEBOUW			
3 Afmetingen casco	4 Vrije plafondhoogte < 2.60	Makelaar of ter plaatse	
ORGANISATIE			
4 Initiatiefnemer	5 Afwezigheid enthousiaste initiatiefnemer	Lokaal onderzoek	
5 Interne vetocriteria ontwikkelaar	6 Niet kunnen voldoen aan eisen t.a.v. regio/locatie/bereikbaarheid	Initiatiefnemer	
Het niet kunnen voldoen aan specifieke eisen	7 Niet kunnen voldoen aan eisen t.a.v. gebouw/grootte/uitstraling	Initiatiefnemer	
6 Eigenaar/belegger	8 Geen bereidheid tot verkoop van kantoorgebouw	Overleg met eigenaar	

Transformatie van kantoorgebouwen, 387

II.2 Stap 2, graduele beoordeling

Locatie

ASPECT	GRADUEEL CRITERIUM	GEGEVENS	Oor-deel
FUNCTIONEEL			
1. Stedelijke ligging	1. Kantoor op afgelegen industrieterrein of kantorenpark 2. Geen/zeer slechte bezonnings-mogelijkheden 3. Slecht uitzicht t.g.v. andere bebouwing bij > 75% vl. Opp.	Plattegrond gemeente Ter plaatse Ter plaatse	
2. Afstand/kwaliteit voorzieningen Opmerking: *De kwaliteit van voorzieningen kan beschreven worden in termen van goede staat, brede variëteit en aantal verschillende voorzieningen*	4. Winkels voor dagelijkse boodschappen > 1 km 5. Buurt-ontmoetingsplaatsen (plein, park) > 500 m 6. Horeca (van snackbar tot cafe/ restaurant) > 500 m 7. Bank/postkantoor > 2 km 8. Medische basisvoorziening (huisarts/wijkcentrum) > 5 km 9. Sportacc. (van fitnessclub tot zwembad/ sportpark) > 2 km 10. Onderwijsacc. (van peuteropvang tot universiteit > 2 km	Buurtonderzoek ter plaatse Idem Idem Idem Idem Idem Idem	
3. Bereikbaarheid met OV	11. Afstand tot station > 2 km 12. Afstand bus/metro/tram > 1 km	Plattegrond Plattegr. Of OV dienst	
4. Bereikbaarheid met auto en parkeren *Obstakels: versmallingen, drempels, bruggen* *Doorstroming: 1-richting verkeer, park.verb., files*	13. Veel obstakels/belemmeringen; slechte doorstroming 14. Afstand tot parkeerplaatsen > 250 m 15. < 1 parkeerplaats per 100 m² te realiseren VVO	Ter plaatse Ter plaatse of nieuw ontwerp Ter plaatse of nieuw ontwerp	
CULTUREEL			
5. Representativiteit *Opmerking:* *Oordeel ligging afhankelijk van doelgroep b.v. jongeren niet in monofunctionele wijk b.v. 55+ niet aan stadsrand*	16. Ligging buiten of tegen stadsrand (b.v. langs snelweg) 17. Geen andere gebouwen aanwezig in directe omgeving 18. Levenloze omgeving 19. Afwezigheid van buurtgroen 20. Slechte reputatie sociaal milieu, imago, vandalisme 21. Gevaar, stank- of geluidsoverlast (fabrieken, trein, auto's)	Plattegrond of makelaar Plattegrond of makelaar Ter plaatse Ter plaatse Ter plaatse en locale pers Ter plaatse	
JURIDISCH			
6. Stedelijke ligging	22. De geluidsbelasting op de gevel > 50 dB (grens kantoren 60 dB)	Gemeente	

(Transformatie van kantoorgebouwen, 388-390)

Gebouw

ASPECT	GRADUEEL CRITERIUM	GEGEVENS	Oor-Deel
FUNCTIONEEL			
1. Bouw- of renovatiejaar	1. Kantoor is recent gebouwd (< 3 jr) 2. Recent tot kantoor gerenoveerd (< 3 jr)	Bouwjaar Renovatiejaar	
2. Leegstand	3. Kantoor staat gedeeltelijk leeg 4. Kantoor staat < 3 jaar leeg	NEPROM o.i.d. Idem	
3. Nieuwe wooneenheden	5. Capaciteit ≤ 20 1p-eenheden realiseerbaar a 50 m² 6. Geen plattegronden inpasbaar voor lokale doelgroepen	≥ 1000 m² VVO Schetsontwerp	
4. Uitbreidbaarheid	7. Geen horizont. Uitbreidbaarheid mogelijk (aanliggende bebouwing) 8. Geen optoppen mogelijk (hellend dak; te lichte constructie) 9. Geen mogelijkheden om kelder onder gebouw te realiseren	Ter plaatse Ter plaatse Ter plaatse en/of makelaar	
TECHNISCH			
5. Staat van onderhoud	10. Veel achterstallig onderhoud, verpauperd	Ter plaatse, Buitenschil	
6. Afmetingen casco *Stramien gevel: plaatsings-mogelijkheid wanden*	11. Kantoordiepte < 10 meter 12. Stramien draagconstr. < 3.60 m 13. Verdiepingshoogte > 6,00 m	Makelaar of ter plaatse In gebouw; makelaar In gebouw; makelaar	
7. Draagconstructie (wanden)	14. Staat draagconstr. Slecht/ gevaarlijk	Ter plaatse, in gebouw	
8. Gevel *Buitenruimtes afhankelijk van doelgroep* *Monumentale status:* Beperkte aanpasbaarheid	15. Geen aansluitmogelijkheden of stramien > 5.40 m 16. Gevel (openingen) niet aanpasbaar 17. Ramen in gevels kunnen niet hergebruikt/geopend worden	Ter plaatse; makelaar Ter plaatse Ter plaatse of nieuw ontwerp	
9. Installaties	18. Geen of onvoldoende leidingschachten realiseerbaar	Ter plaatse of nieuw ontwerp	
CULTUREEL			
10. Representativiteit *Relatie met locatie punt Representativiteit*	19. Helemaal niet herkenbaar t.o.v. omringende gebouwen 20. Helemaal geen eigen woonidentiteit te realiseren	Ter plaatse Ter plaatse of nieuw ontwerp	
11. Ontsluiting (entree, liften, trappen)	21. Onduidelijke, onveilige, onoverzichtelijke gebouwentree	Ter plaatse of nieuw ontwerp	
JURIDISCH			
12. Milieu *(Licht, lucht, geluid, schadelijke materialen)*	22. Aanwezigheid van grote hoeveelheid gevaarlijke stoffen 23 Geluidsisolatie vloeren < 4dB 24. Zeer slechte warmte-isolatie gevels en/of dak 25. Daglichttoetreding < 10% vloeropp. Nieuwe eenheden	Ter plaatse of gemeente Ter plaatse/nieuw ontw. Ter plaatse of gemeente Ter plaatse	
13. Bouwbesluiteisen: bereikbaarheid, vluchtwegen	26. Geen liften aanwezig/realiseerbaar in gebouw (> 4 verd.) 27. Geen (nood0trappenhuis(zen) 28. Afstand van nieuwe eenheden tot trap en/of lift ≥ 50 m	Ter plaatse; makelaar Ter plaatse/nieuw ontw. Ter plaatse of nieuw ontwerp	

(Transformatie van kantoorgebouwen, 388-390)

II.3 Stap 3, Transformatieklasse gebouw

Totaal locatie (= aantal Ja)**:**	**8** x	**Totaal gebouw** (= aantal Ja)**:**	**11** x
Default weging:	5 **=**	**Default weging:**	3 =
Score locatie:	**40 A**	**Score gebouw:**	**33 B**
Maximum locatie (23x5):	115	Maximum gebouw (28x3):	84

TRANSFORMATIESCORE	**TRANSFORMATIEKLASSE**
Locatie + Gebouw = 0-40	1= Zeer goed transformeerbaar
Locatie + Gebouw = 41-80	2= Transformeerbaar
Locatie + Gebouw = 81-120	3= Beperkt transformeerbaar
Locatie + Gebouw = 121-160	4= Nauwelijks transformeerbaar
Locatie + Gebouw = 161-199	5= Niet transformeerbaar

II.4 Stap 5, Checklist risico's

Markt/ locatie

MARKT EN LOCATIE		Risico	Suggesties voor oplossingen
1. Functioneel	1	Onvoldoende parkeerplaatsen	Doelgroepafhankelijk; overleg over parkeernorm; parkeerkelder overwegen
	2	Afwezigheid voorzieningen	Kleinschalige voorzieningen in gebouw; samenwerking met andere partijen
	3	Afwezigheid openbaar vervoer	Overleg OV maatschappij; samenwerking met andere partijen
	4	Onduidelijke routing naar pand	Analyse omgeving en evt. verplaatsen gebouwentree of extra entree
2. Technisch	5	Stankoverlast	Speciale isolatie van de betreffende gevel(s)
	6	Geluidsoverlast	Mogelijkheden ontheffing; extra geluidsisolatie gevel(s) of extra vliesgevel
3. Cultureel	7	Slechte reputatie en/of onveilige buurt	Buurtverbetering i.s.m. andere partijen; specif. keuze doelgroep (pos. uitstraling)
4. Financieel	8	Te hoge koopprijs woningen	Extra opbrengst. door combi (commerc.) functies; herz.ontwerp; andere doelgroep
	9	Slechte verhuurbaarheid woningen	Verbeteren prijs/kwaliteitverhouding; andere doelgroepen kiezen
	10	Noodzaak overige voorzieningen	Financiële haalbaarheid vergroten door realisatie commerciële functies
5. Juridisch	11	Bestemmingsplanwijziging, -procedure	Overleg met lokaal bestuur; toetsing aan gemeentelijk beleid
	12	Grondeigendom: erfpacht	Ongunstig voor ontwikkeling grondwaarde; poging om erfpacht af te kopen
	13	Bodemverontreiniging	Schone grondverklaring eigenaar; bedingen lagere verkoopprijs i.v.m. saneringskosten
	14	Beperking max. bouwhoogte (b.v. door monument of luchtverkeerswet)	Onderzoek naar horizontale uitbreidingsmogelijkheden

Gebouw

GEBOUW		Risico	Suggesties voor oplossingen
1. Functioneel	1	Foute aannames bij mogelijkheden gebouw	Analyse vormfactoren/kenget.; bruto/netto-verhoud.; uitbreid.mogelijkh. (optoppen)
	2	Kantoor te ondiep	Aanpassing woonplattegr.; vergroting diepte door nieuwe gevel/fundering; externe galerij
	3	Kantoor te diep	Aanpassing woonplattegr.; uitkernen gebouw (nieuw daglicht); centraliseren entrees
	4	Geen kelder aanwezig (b.v. voor parkeren/bergingen)	Kelder toevoegen (afhankelijk van funderings- en toegangsmogelijkheden)
	5	Te hoge verdiepingshoogte	Aanbrengen lichte tussenverd./entresols in combinatie met lichte inbouwwanden
	6	Ramen niet te openen	Vervangen van (een deel van) de niet te openen ramen t/m volledige gevelrenovatie
	7	Weinig aansluitmogelijkheden voor wanden op gevel	Aansluiting wanden op (glas)panelen t/m volledige gevelrenovatie
	8	Afwezigheid buitenruimte	Doelgr. afhank.; prefab/franse balkons; gevel deels laten inspringen; dakterras; binnentuin
	9	Onvoldoende liften/trappen (denk aan vluchtwegeisen)	Nieuwe liften/trappen intern gebouw (b.v. bij monument) of extern gebouw
	10	Onvoldoende ontsluitingsmogelijkheden	Analyse verschillende ontsl.mogelijkheden (portiek, galerij, middengang, centraal)
	11	Kwalitatief/kwantitatief onvoldoende bestaande binnenwanden	Aanpassen bestaande of toevoegen nieuwe binnenwanden (toekomstige flexibiliteit)
	12	Onvoldoende waterdichtheid voor natte cellen	Waterdichte afwerking steenachtige vloeren; gebruik prefab (kunststof) natte cellen

II.5 Herbestemmingswijzer; overzicht functies

2 Gebouwen voor verkeer en industrie

21 Spoorweggebouwen
- 211 Eindstations
- 212 Plaatselijke stations
- 213 Metrostations
- 214 Vrachtgoederenstations
- 215 Seinhuisjes
- 217 Werkplaatsen
- 218 Wasplaatsen

22 Gebouwen voor het wegverkeer
- 221 Busstations
- 222 Garages algemeen
- 223 Parkeergarages
- 224 Tank-, was-, service stations, showrooms

23 Gebouwen voor het waterverkeer
- 230 Gebouwen voor het waterverkeer

24 Gebouwen voor het luchtverkeer
- 241 Passagiers, vrachteindstationsgebouwen
- 242 Luchtverkeersleidingcentra
- 247 Hangars en reparatieloodsen

25 Gebouwen voor mijnbouw, ernergie, communicatie
- 252 Mijnen, steengroeven, kolenmijnen, mijn ingangsgebouwen
- 253 Depots met mechanische behandeling van vaste brandstoffen
- 254 Olie
- 255 Gas
- 256 Krachtcentrales, atoomcentrales, waterkrachtcentralegebouwen
- 258 Omroepstations, seininrichtingen etc.

26 Landbouwbedrijfsgebouwen
- 261 Torensilo's, trechters, kernwanden of perronstukken
- 262 Massa goederen opslaggebouwen met weerstandbiedende muren
- 263 Algemene opslagruimten
- 264 Normale opslaggebouwen
- 265 Geklimatiseerde gebouwen, dierenstallen, melkerijen etc.
- 266 Gebouwen voor speciale doeleinden, melkkamers
- 268 Tuinbouwkassen

27 Fabrieken
- 272 Fabrieken, industriële verzamelgebouwen of bedrijfshallen
- 273 Voedsel, drank, tabak, abattoirs, melkfabrieken
- 274 Chemische en aanverwante industrieën
- 275 Metaalbedrijf en aanverwante industrieën
- 276 Textiel, leer, kleding
- 277 Kleiwaren, cement, hout en papier
- 278 Bouwbedrijf

28 Pakhuizen, op- en overslagruimten, magazijnen
- 280 Pakhuizen en magazijnen
- 281 Distributiecentra

3 Kantoor en handelsgebouwen

31 Overheids- en gerechtsgebouwen
- 311 Internationale wetgevende en administratieve voorzieningen
- 312 Nationale en internationale gebouwen voor de wetgevende macht, parlementsgebouwen
- 313 Administratieve nationale gebouwen, ministeries, regeringsdepartementen, kamers
- 314 Regionale wetgevende en administratieve voorzieningen

315 Plaatselijke kantoren van ministeries
316 Officiële representatieve voorzieningen
317 Justitiële gebouwen
318 Militaire gebouwen in het algemeen, kazernes, kampementen, depots

32 Kantoorgebouwen
321 Multifunctionele kantoorgebouwen
322 Multifunctionele handelsgebouwen
327 Effectenbeurzen, kamers van koophandel
328 Banken, kluizen

34 Winkel etc.
341 Veilinglokalen, groothandeldistributie
342 Markthallen, veemarkten, winkelgalerijen, winkelcentra
343 Winkels in het algemeen, warenhuizen
344 Levensmiddelenwinkels, bakkerswinkels
345 Snoepwinkels, tabakswinkels, boekwinkels, kiosken
346 Kleding, schoeisel
347 Andere huishoudelijke artikelen, etc.
348 Tussenhandel, kolenhandelaars, bouwmaterialenhandelaren etc.

37 Voor het publiek toegankelijke bedrijfsgebouwen
370 Voor het publiek toegankelijke bedrijfsgebouwen

38 Gebouwen voor openbare diensten
381 Postkantoren, sorteerkantoren, telegraaf- en telefoonstations
382 Kustwacht, reddingsstations
383 Brandweer, ambulance, politiekantoor
384 Gebouwen voor de watervoorzieningen
386 Slachthuizen voor vee, wild en gevogelte
388 Mortuaria, crematoria, begraafplaatsen

4 Gebouwen voor gezondheidszorg, sociale verzorging en detentie

41 Ziekenhuizen
411 Opleidingscentra, inclusief post-doctoraal onderwijs
412 Algemene streekziekenhuizen, klinieken
413 Psychiatrische instellingen
414 Kraaminrichtingen
415 Isoleerinrichtingen
416 Andere speciale ziekenhuizen
417 Klinische onderzoekcentra
418 Militaire ziekenhuizen

42 Andere gezondheidsdiensten
421 Gezondheidscentra, groepspraktijken
422 Klinieken inclusief GG en GD en kleuterzorg
423 Chirurgie inclusief groepspraktijken, doktersspreekkamers
424 Tandheelkunde
425 Dagverblijven
426 Eerste hulpposten, nood- en veldposten, rampendiensten
427 Crèches, kinderdagverblijven

44 Tehuizen
442 Verzorgingstehuizen, revalidatiecentra, sanatoria
443 Tehuizen of centra voor chronisch invaliden, verslaafden
444 Tehuizen voor zwakzinnigen, geestelijk gehandicapten
445 Tehuizen voor lichamelijk gehandicapten, poliopatiënten, blinden en doven
446 Weeshuizen, kindertehuizen
447 Bejaardentehuizen

45 Voorzieningen sociale verzorging
451 Sociale werkplaatsen
452 Gezinsvervangende tehuizen

46 Dierenverzorgingsgebouwen in het algemeen
461 Dierenziekenhuizen
462 Klinieken, apotheken voor dierengeneeskunde
463 Dierentehuizen in het algemeen

722 Polytechnische scholen, volksscholen
724 Academies, conservatoria
728 Militaire academie, trainingsinrichtingen

73 Gebouwen voor wetenschappelijk onderzoek
731 Onderzoeksstations en -centra
732 Laboratoria
736 Computercentra
737 Observatoria
738 Weerkundige, aardkundige, seismografische stations

74 Gebouwen voor beroeps- en wetenschappelijke genootschappen
740 Gebouwen voor beroeps- en wetenschappelijke genootschappen

75 Dierentuinen, musea, kunstgalerijen
751 Dierentuin- en hortusgebouwen, herbaria
753 Volières
755 Aquaria
756 Musea
757 Kunstgalerijen
758 Planetaria

76 Bibliotheken
761 Nationale bibliotheken, universiteitsbibliotheken
762 Openbare bibliotheken
763 Onderzoeksinstituten
764 Faculteitsbibliotheken
766 Speciale bibliotheken
767 Archieven
768 Octrooiraad

77 Informatie- en expositiegebouwen in het algemeen
771 Informatiecentra algemeen
773 Ontwerpinstituten, bouwcentra
775 Tentoonstellingsgebouwen, tentoonstellingen

78 Studio's
781 Kunstateliers, ontwerpateliers
782 Filmstudio's
784 Radio- en TV-studio's
787 Fotostudio's
788 Gebouwen met muziekrepetitielokalen

8 Woongebouwen in het algemeen

81 Huisvesting, woningen in het algemeen
811 Een bouwlaag, bungalows
812 Tot en met drie bouwlagen
814 Tot en met vier bouwlagen
815 Vijf bouwlagen of meer
816 Flats, appartementen
817 Maissonets
818 Gemengde bebouwing

84 Bijzondere woongebouwen in het algemeen
841 Huisbewaarderswoniungen, pastorieën
842 Kazernes
843 Verzorgingstehuizen voor oude mensen
845 Vakantiehuizen, chalets
846 Jeugdherbergen, jeugdhotels
847 Zusterhuizen, studentenhuizen

85 Hotels etc.
852 Hotels
853 Motels
854 Pensions
855 Restaurants met logeeraccommodatie
856 Clubs met logeeraccommodatie

86 Historische woongebouwen
861 Historische boerderijen
863 Kastelen, sloten
864 Herenhuizen, landhuizen

87 Verplaatsbare wooneenheden
870 Verplaatsbare wooneenheden

88 Bijgebouwen
881 Privé-garages, overdekte parkeerplaatsen, fietsenschuren
883 Broeikassen, oranjerieën
884 Zomerhuizen
886 Portiersverblijven, loges
887 Tuinschuren, gereedschapsschuren
888 Veranda's, serres

II.6 Pakhuis-Potentie-Model; Vetocriteria

Fase 1: Analyse van het pakhuis aan de hand van algemene vetocriteria.
Nummering: in geval aan een van de criteria wordt voldaan (met 'ja' wordt beantwoord), is het pakhuis niet geschikt voor herbestemming

Naam:
Adres:

Vetocriteria Algemeen

Vetocriteria Afkjenneen

Vetocriteria locatie

	Aspect			Criterium	Gegevens	Oordeel Ja	Oordeel Nee
1	Bestemmingsplan	1	a	Woonfunctie past onmogelijk binnen bestemmingsplan	Gemeente		
			b	Kantoorfunctie past onmogelijk binnen bestemmingsplan	Gemeente		
			c	Winkelfunctie past onmogelijk binnen bestemmingsplan	Gemeente		
			d	Bedrijfsfunctie past onmogelijk binnen bestemmingsplan	Gemeente		

Vetocriteria gebouw

	Aspect		Criterium	Gegevens	Oordeel Ja	Oordeel Nee
2	Eigenaar	1	Onwillendheid eigenaar om pakhuis te herbestemmen	Eigenaar		

Vetobeoordeling	Oordeel Ja	Oordeel Nee
Pakhuis valt af voor woningen		
Pakhuis valt af voor kantoren		
Pakhuis valt af voor winkels		
Pakhuis valt af voor bedrijfsruimten		

Herbestemming van monumentale pakhuizen, 94

II.7 Beoordelingscriteria

Locatie

Beoordelingscriteria Algemeen

Beoordelingscriteria Locatie

				Criterium	Gegevens	Oordeel Ja(1)/Nee(0)	Invloeds-factor	Weging woningen	Uitkomst
1	Representativiteit	1	a	Andere gebouwen aanwezig in directe omgeving	Ter plaatse		10	3	0
			b	Beperkt aantal gebouwen aanwezig in directe omgeving			5	3	0
			c	Geen andere gebouwen aanwezig in directe omgeving			1	3	0
		2	a	Voldoende sociale veiligheid	Ter plaatse/lokale pers		10	3	0
			b	Beperkte sociale veiligheid			5	3	0
			c	Geen sociale veiligheid			1	3	0
		3	a	Geen gevaar, stank- of geluidsoverlast (fabrieken, trein, auto's)	Ter plaatse		10	3	0
			b	Beperkte gevaar, stank- of geluidsoverlast (fabrieken, trein, auto's)			5	3	0
			c	Gevaar, stank- of geluidsoverlast (fabrieken, trein, auto's)			1	3	0

Herbestemming van monumentale pakhuizen, 95

Gebouw

Beoordelingscriteria Gebouw

	Aspect			Criterium	Gegevens	Oordeel Ja(1)/Nee(0)	Invloeds-factor	Weging woningen	Uitkomst
5	Representativiteit	1	a	Goed onderhouden / niet verpauperd	Ter plaatse (buitenschil)		10	3	0
			b	Matig onderhouden / deels verpauperd			5	3	0
			c	Slecht onderhouden / verpauperd			1	3	0
		2	a	Pakhuis is geheel karakteristiek (alle vier gevels)	Ter plaatse		10	1	0
			b	Pakhuis is gedeeltelijk karakteristiek (1 of 2 van de gevels)			5	1	0
			c	Pakhuis is niet karakteristiek (geen van de gevels)			1	1	0

Herbestemming van monumentale pakhuizen, 95

II.8 Overzicht herbestemmingsklasse

TOTAALSCORE	HERBESTEMMINGSKLASSE
Locatie + Gebouw = > 351	1= Pakhuis zeer goed te transformeren
Locatie + Gebouw = 274-351	2= Pakhuis te transformeren
Locatie + Gebouw = 197-274	3= Pakhuis beperkt te transformeren
Locatie + Gebouw = 120-197	4= Pakhuis nauwelijks te transformeren
Locatie + Gebouw = < 120	5= Pakhuis zeer slecht te transformeren

Herbstemming van monumentale pakhuizen, 96

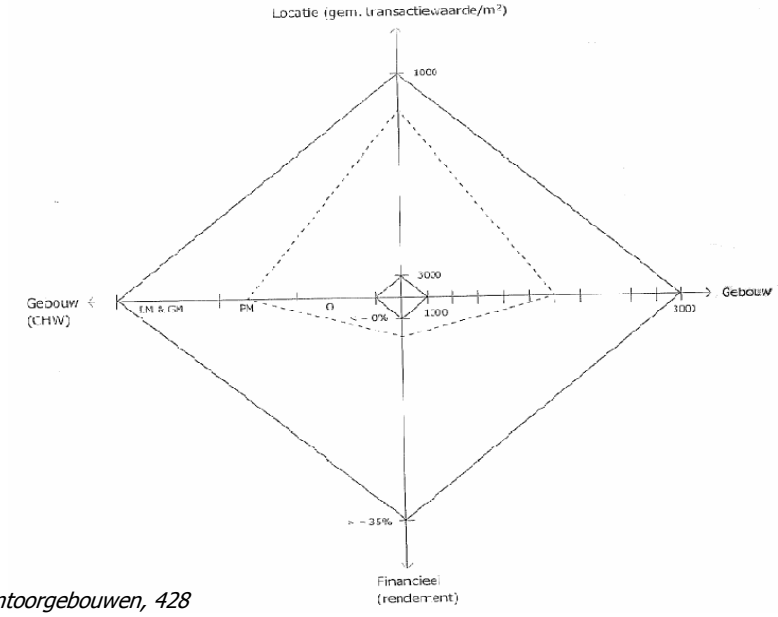
II.9 Transformatiemeter van kerkgebouwen

Stap 3, Financiële analyse

Soort	Onderdeel	Kengetallen	Afhankelijk van:
Kosten	Aankoopkosten	€ 70 - € 120 / m² VVO (monumenten) € 250 - € 320 / m² VVO (niet-monumenten)	De cultuurhistorische waarde en de aantastingvrijheid
	Bouwkosten	€ 1.190 - € 1.760 / m² VVO	- Technische staat van de schil - Aantal te realiseren verdiepingen - De nieuwe functie
	Bijkomende kosten	25 – 35 % van de bouwkosten	De complexiteit van de transformatie
Opbrengsten	Subsidies (bouwkundig)	€ 1,8 - € 3,1 miljoen (monumenten) € 125.000 (niet-monumenten)	Het belang van het behoud van de cultuurhistorische waarde
	Subsidies (extra)	€ 300.000 - € 600.000	Het sociale karakter van de nieuwe functie
	Verhuur en/of verkoop	Conform de markt	De nieuwe functie

Transformatiemeter van kantoorgebouwen, 427

II.10 Stap 4, eindweergave



Transformatie van kantoorgebouwen, 428

II.11 Groen Licht Model: Quickscan (zie volgende pagina)

II.12 Checklist (zie volgende pagina)

BIJLAGE III

40 geselecteerde objecten

III.1 Toetsingsobjecten

	Categorie	Objectcode	Naam	Plaats	Provincie	Preselectie
1	Fabriek	FABK0006	Verffabriek Alpha	Alp. a/d Rhijn	Zuid-Holland	Preselectie
2	Fabriek	Onbekend	Knopenfabriek	Nijkerk	Gelderland	Geen preselectie
3	Fabriek	Onbekend	Meelfabriek	Zaandam	Noord-Holland	Geen preselectie
4	Fabriek	Onbekend	Koekfabriek	Deventer	Overijssel	Geen preselectie
5	Fabriek	Onbekend	Berghuizer papierfabriek	Wapenveld	Gelderland	Geen preselectie
6	Fabriek	Onbekend	IJzerfirma vd Vliet en de Jonge	Rotterdam	Zuid-Holland	Geen preselectie
7	Fabriek	Onbekend	Philips laboratoria	Huizen	Noord-Holland	Geen preselectie
8	Fabriek	Onbekend	Snoepjesfabriek Perfetti Van Melle	Breda	Noord-Brabant	Geen preselectie
9	Fabriek	Onbekend	Bat-sigarettenfabriek	Zevenaar	Gelderland	Geen preselectie
10	Fabriek	Onbekend	Prodentfabriek	Amersfoort	Utrecht	Geen preselectie
11	Fabriek	Onbekend	Frieslandfoods zuivelfabriek	Groningen	Groningen	Geen preselectie
12	Fabriek	Onbekend	Coberco fabriek	Deventer	Overijssel	Geen preselectie
13	Fabriek	FABD0001	Weverij de Ploeg	Bergeijk	Noord-Brabant	Preselectie
14	School	SCHP0023	Segbroek College	Den-Haag	Zuid-Holland	Preselectie
15	School	SCHK0037	De Burgh	Eindhoven	Noord-Brabant	Geen preselectie
16	School	SCHK0045	t Wildland	Venlo	Limburg	Preselectie
17	Raadhuis	RAAM0213	Onbekend	Amerongen	Utrecht	Preselectie
18	Raadhuis	RAAM0039	Onbekend	Aardenburg	Zeeland	Preselectie
19	Raadhuis	RAAM0126	Onbekend	Boxmeer	Noord-Brabant	Preselectie
20	Raadhuis	Onbekend	Onbekend	Weert	Limburg	Geen preselectie
21	Ziekenhuis	ZIEJ0024	Twenteborg ziekenhuis	Almelo	Overijssel	Preselectie
22	Ziekenhuis	ZIEJ0012	St. Gregorius Ziekenhuis/AMC	Brunssum	Limburg	Preselectie
23	Ziekenhuis	ZIEJ0015	St. Barbara Ziekenhuis	Geleen	Limburg	Preselectie
24	Ziekenhuis	ZIEJ0010	Haga (Rode Kruis) Ziekenhuis	Den Haag	Zuid-Holland	Preselectie
25	Ziekenhuis	ZIEJ0013	St. Anna/ Bernhoven Ziekenhuis	Oss	Noord-Brabant	Geen preselectie
26	Ziekenhuis	Onbekend	Maasland Ziekenhuis centrum	Sittard	Limburg	Geen preselectie
27	Ziekenhuis	Onbekend	St. Lucas/Andreas Ziekenhuis	Amsterdam	Noord-Holland	Preselectie
28	Ziekenhuis	ZIEJ0011	Holy/ Vlietland Ziekenhuis	Vlaardingen	Zuid-Holland	Preselectie
29	Silo	Niet aanwezig	ABCTA/ For Farmers	Vroomshoop	Overijssel	Preselectie
30	Silo	Niet aanwezig	ABCTA Dollegoor / CTA	Almelo	Overijssel	Preselectie
31	Silo	Niet aanwezig	Onbekend	Assen	Drenthe	Geen preselectie
32	Silo	Niet aanwezig	Dier- en veevoeder Danisco	Zaandam	Noord-Holland	Geen preselectie
33	Silo	Niet aanwezig	For Farmers	Haaksbergen	Overijssel	Preselectie
34	Silo	Niet aanwezig	Silo A.J. Lammers	Deventer	Overijssel	Preselectie
35	Militaria	Niet aanwezig	Rijksluchtvaartschool (RLS)	Eelde	Drenthe	Geen preselectie
36	Militaria	Niet aanwezig	Oranjekazerne	Schaarsbergen	Gelderland	Geen preselectie
37	Universiteiten	UNIM0002	TH Eindhoven	Eindhoven	Noord-Brabant	Preselectie
38	Brandweer	Niet aanwezig	Brandweer Assen	Assen	Drenthe	Geen preselectie
39	Overig	Niet aanwezig	Zendstation	Nederhorst den Berg	Utrecht	Geen preselectie
40	Overig	Niet aanwezig	ABN Amro/Rabobank Gebouw	Aardenburg	Zeeland	Geen preselectie

III.2 Objectkeuze

Naam	Plaats	Objectkeuze	Tipgever
Verffabriek Alpha	Alp. a/d Rhijn	Onbekend gebouw bij respondenten; fabriek meenemen in onderzoek	Loeff, Nijhof; RACM
Knopenfabriek	Nijkerk	Onbekend gebouw bij respondenten; fabriek meenemen in onderzoek	Loeff, Nijhof; RACM
Meelfabriek	Zaandam	Gevestigde onderneming nog deels in bedrijf	Loeff; Architectuurhistoricus
Koekfabriek	Deventer	Functie koekfabriek; bezig met ontwikkelingsplannen omgeving	Loeff; Architectuurhistoricus
Berghuizer papierfabriek	Wapenveld	Sluiting fabriek einde dit jaar; nieuwe plannen onbekend	Loeff; Architectuurhistoricus
IJzerfirma vd Vliet en de Jonge	Rotterdam	Waalhavengebied plannen voor woningbouw; over circa 20-30jr	Loeff; Architectuurhistoricus
Philips laboratoria	Huizen	Toekomstplannen nieuwbouw omgeving; sloop philipsgebouwen	Loeff; Architectuurhistoricus
Snoepjesfabriek Perfetti Van Melle	Breda	Projectontwikkelaar aan het kijken voor sloop gebouw	Loeff; Architectuurhistoricus
Bat-sigarettenfabriek	Zevenaar	Sluiting fabriek medio 2008; planvorming bezig	Loeff; Architectuurhistoricus
Prodentfabriek	Amersfoort	Nog in gebruik; nieuwbouw in de omgeving	Loeff; Architectuurhistoricus
Frieslandfoods zuivelfabriek	Groningen	Sluiting fabriek medio 2008	Geen tipgever
Coberco fabriek	Deventer	Geruime tijd leeg; vervallen staat	Geen tipgever
Weverij de Ploeg	Bergeijk	Verkocht aan corporatie; plannen nog niet bekend	Nijhof; RACM
Segbroek College	Den-Haag	Nu tijdelijk een buurtcentrum; in handen gemeente	Nijhof; RACM
De Burgh	Eindhoven	Gesprek geweest omtrent eventuele nieuw- of herbestemmingsplannen voor de school	Loeff; Architectuurhistoricus
t Wildland	Venlo	Herinrichting gemeente; speelt sinds 2004 sloopplannen	de Korte; RACM
Raadhuis	Amerongen	Geruchten over sluiting, fusie, zeer goede locatie	Loeff, Loorbach; AM
Raadhuis	Aardenburg	In gebruik; wellicht fusering toekomst	de Korte; RACM
Raadhuis	Boxmeer	Wellicht gesloopt; is niet zeker	de Korte; RACM
Raadhuis	Weert	Huidige gebruiker wil weg ivm slechte klimaatbeheersing in het object	Hoen; Bouwfonds MAB
Twenteborg ziekenhuis	Almelo	Preselectie en goede ligging	Nijhof; RACM
St. Gregorius Ziekenhuis/AMC	Brunssum	Plannen voor fusering; invulling onbekend	Scheffers; AM Wonen
St. Barbara Ziekenhuis	Geleen	Ziekenhuis gaat weg; gaat fuseren	Hoen; Bouwfonds MAB
Haga (Rode Kruis) Ziekenhuis	Den Haag	Mogelijkheid tot fusie	de Haas, Bouwfonds MAB
St. Anna/ Bernhoven Ziekenhuis	Oss	Uden komt een nieuw ziekenhuis; ziekenhuis Oss wordt kleiner en teruggedraaid	Hoen; Bouwfonds MAB
Maasland Ziekenhuis centrum	Sittard	Geleen-Sittard nieuw ziekenhuis; nog geen plan voor ziekenhuis Sittard; wel ideevorming	Hoen, Bouwfonds MAB
St. Lucas/Andreas Ziekenhuis	Amsterdam	Nog in gebruik; in toekomst kan fusie ontstaan	Krop; AM Wonen
Holy/ Vlietland Ziekenhuis	Vlaardingen	Er wordt een nieuw ziekenhuis gebouwd	Nijhof, de Haas; Bouwfonds MAB
ABCTA/ For Farmers	Vroomshoop	Goede locatie, deels nog in gebruik	Nijhof; RACM
ABCTA Dollegoor / CTA	Almelo	In bedrijf; goede plek; in de gaten houden	Loeff, Nijhof; RACM
Silo	Assen	Midden in centrum, gebied wordt herontwikkeld, gebouw staat leeg	Loeff, Nijhof; RACM
Dier- en veevoeder Danisco	Zaandam	Leeg; onbekend wat er mee gaat gebeuren: groot object; gebouwd vanaf 1900-1980	Loeff; Architectuurhistoricus
For Farmers	Haaksbergen	Zeer goede ligging	Nijhof; RACM
Silo A.J. Lammers	Deventer	Goede ligging;deels in gebruik;Stichting Industrieel Erfgoed Deventer (SIED)	Loeff, Nijhof; RACM
Rijksluchtvaartschool (RLS)	Eelde	Nog in gebruik; interessant voor de toekomst	Loeff; Architectuurhistoricus
Oranjekazerne	Schaarsbergen	Staat op het lijstje van afstoten van Defensie; niet geheel zeker	Loeff; Architectuurhistoricus
TH Eindhoven	Eindhoven	Discussie over sloop/behoud; wellicht studentenhuisvesting	Loeff, Hoen; Bouwfonds MAB
Brandweer Assen	Assen	Valt door nieuwbouwplannen in het centrum van Assen	Geen tipgever
Zendstation	Nederhorst den Berg	Door Agentschap Telecom in gebruik	Loeff; Architectuurhistoricus
ABN Amro/ Rabobank	Aardenburg	Buiten gebruik	VVV Aardenburg

III.3 Overzicht herbestemmingspotentie

	Categorie	Objectcode	Naam	Plaats	Provincie	Straat + nr.	Oppervlakte	Preselectie
1	Fabriek	FABK0006	Verffabriek Alpha	Alp. a/d Rhijn	Zuid-Holland	Foreestlaan 4	3.942 m²	Preselectie
2	Fabriek	Onbekend	Knopenfabriek	Nijkerk	Gelderland	Wallerstraat 87	1 ha, 3.059 m²	Geen preselectie
3	Fabriek	Onbekend	Meelfabriek	Zaandam	Noord-Holland	Oostzijde 164	1 ha, 2.015 m²	Geen preselectie
4	Fabriek	Onbekend	Koekfabriek	Deventer	Overijssel	Hanzeweg 42014	1 ha, 4.321 m²	Geen preselectie
5	Fabriek	Onbekend	Berghuizer papierfabriek	Wapenveld	Gelderland	Ir. R.R. van der Zeelaan 1	4 ha, 6.825 m²	Geen preselectie
6	Fabriek	Onbekend	IJzerfirma vd Vliet en de Jonge	Rotterdam	Zuid-Holland	Nijmegenstraat 25-27	8.524 m²	Geen preselectie
7	Fabriek	Onbekend	Philips laboratoria	Huizen	Noord-Holland	Havenstraat 88	Onbekend	Geen preselectie
8	Fabriek	Onbekend	Snoepjesfabriek Perfetti Van Melle	Breda	Noord-Brabant	Zoete Inval 20	7 ha, 1.150 m²	Geen preselectie
9	Fabriek	Onbekend	Bat-sigarettenfabriek	Zevenaar	Gelderland	Kerkstraat 15	6 ha, 2.545 m²	Geen preselectie
10	Fabriek	Onbekend	Prodentfabriek	Amersfoort	Utrecht	Brabantsestraat 17	2 ha, 5.900 m²	Geen preselectie
11	Fabriek	Onbekend	Frieslandfoods zuivelfabriek	Groningen	Groningen	Scandinavieweg 12	2 ha, 4.871 m²	Geen preselectie
12	Fabriek	Onbekend	Coberco fabriek	Deventer	Overijssel	Harderwijkerstraat	6.822 m²	Geen preselectie
13	Fabriek	FABD0001	Weverij de Ploeg	Bergeijk	Noord-Brabant	Riethovensedijk 20	1 ha, 6.220 m²	Preselectie
14	School	SCHP0023	Segbroek College	Den-Haag	Zuid-Holland	Klaverstraat 7	1 ha, 1.326 m²	Preselectie
15	School	SCHK0037	De Burgh	Eindhoven	Noord-Brabant	Piuslaan 93	1 ha, 355 m²	Geen preselectie
16	School	SCHK0045	t Wildland	Venlo	Limburg	Van Nijvenheimstraat 23-25	1 ha, 3.165 m²	Preselectie
17	Raadhuis	RAAM0213	Onbekend	Amerongen	Utrecht	Hof 1	2.160 n²	Preselectie
18	Raadhuis	RAAM0039	Onbekend	Aardenburg	Zeeland	Markt 7	1 ha, 1.869 m²	Preselectie
19	Raadhuis	RAAM0126	Onbekend	Boxmeer	Noord-Brabant	Raadhuisplein 1	1 ha, 1.816 m²	Preselectie
20	Raadhuis	Onbekend	Onbekend	Weert	Limburg	Beekstraat 54	4 ha, 4.914 m²	Geen preselectie
21	Ziekenhuis	ZIEJ0024	Twenteborg ziekenhuis	Almelo	Overijssel	Zilvermeeuw 1	9 ha, 2.522 m²	Preselectie
22	Ziekenhuis	ZIEJ0012	St. Gregorius Ziekenhuis/AMC	Brunssum	Limburg	Kochstraat 2	5 ha, 9.235 m²	Preselectie
23	Ziekenhuis	ZIEJ0015	St. Barbara Ziekenhuis	Geleen	Limburg	Lieneartsstraat 159	6 ha, 7.784 m²	Preselectie
24	Ziekenhuis	ZIEJ0010	Haga (Rode Kruis) Ziekenhuis	Den Haag	Zuid-Holland	Sportlaan 600	3 ha, 3.612 m²	Preselectie
25	Ziekenhuis	ZIEJ0013	St. Anna/ Bernhoven Ziekenhuis	Oss	Noord-Brabant	Joannes Zwijsenlaan 121	6 ha, 960 m²	Geen preselectie
26	Ziekenhuis	Onbekend	Maasland Ziekenhuis centrum	Sittard	Limburg	Walramstraat 23	Onbekend	Geen preselectie
27	Ziekenhuis	Onbekend	St. Lucas/Andreas Ziekenhuis	Amsterdam	Noord-Holland	Jan Tooropstraat 164	5 ha, 2.298 m²	Preselectie
28	Ziekenhuis	ZIEJ0011	Holy/ Vlietland Ziekenhuis	Vlaardingen	Zuid-Holland	Holysingel 3	8 ha, 4.498 m²	Preselectie
29	Silo	Niet aanwezig	ABCTA/ For Farmers	Vroomshoop	Overijssel	Schoolstraat 14	5.635 m²	Preselectie
30	Silo	Niet aanwezig	ABCTA Dollegoor / CTA	Almelo	Overijssel	Jollesweg 4	1 ha, 5.575 m²	Preselectie
31	Silo	Niet aanwezig	Onbekend	Assen	Drenthe	Vaart Noordzijde 4	3.696 m²	Geen preselectie
32	Silo	Niet aanwezig	Dier- en veevoeder Danisco	Zaandam	Noord-Holland	Oostzijde 155	7.210 m²	Geen preselectie
33	Silo	Niet aanwezig	For Farmers	Haaksbergen	Overijssel	Parallelweg 4	4.250 m²	Preselectie
34	Silo	Niet aanwezig	Silo A.J. Lammers	Deventer	Overijssel	Zuiderzeestraat 24002	Onbekend	Preselectie
35	Militaria	Niet aanwezig	Rijksluchtvaartschool (RLS)	Eelde	Drenthe	Burg. J.G. Legroweg 43	2 ha, 1.280 m²	Geen preselectie
36	Militaria	Niet aanwezig	Oranjekazerne	Schaarsbergen	Gelderland	Deelenseweg 20	Onbekend	Geen preselectie
37	Universiteiten	UNIM0002	TH Eindhoven	Eindhoven	Noord-Brabant	Den Dolech	Onbekend	Preselectie
38	Brandweer	Niet aanwezig	Brandweer Assen	Assen	Drenthe	Jan Fabriciusstraat 60	3.799 m²	Geen preselectie
39	Overig	Niet aanwezig	Zendstation	Nederhorst den Berg	Utrecht	Radioweg 3	3.225 m²	Geen preselectie
40	Overig	Niet aanwezig	ABN Amro/ Rabobank	Aardenburg	Zeeland	Kaai 6-17	545 m² en 662 m²	Geen preselectie

	Objectkeuze	Tipgever	Cijfer	Herbestemming
1	Onbekend gebouw bij RACM; categorie fabriek, dus meenemen	Loeff, Nijhof	0	Geen herbestemming
2	Onbekend gebouw bij RACM	Loeff, Nijhof	0	Geen herbestemming
3	Nog maar deels in bedrijf	Loeff	0	Geen herbestemming
4	Nog in functie: Bussink's koekfabriek; bezig met ontwikkelingsplannen omgeving	Loeff	6	Herbestemming
5	www.berghuizerpapierfabriek.nl; sluiting einde dit jaar; onbekend nieuwe plannen	Loeff	5	Geen herbestemming
6	Waalhavengebied plannen voor woningbouw; circa 20-30jr;	Loeff	4,5	Geen herbestemming
7	Toekomstplannen nieuwbouw omgeving; sloop philipsgebouwen	Loeff	0	Geen herbestemming
8	Is een projectontwikkelaar aan het kijken wat ermee kan gebeuren; herbestemming/ sloop	Loeff	4	Geen herbestemming
9	Medio 2008 sluiting; kunnen plannen voor sloop zijn maar is niet zeker	Loeff	7	Herbestemming
10	Nog in gebruik; nieuwbouw omgeving; kan interessant voor de toekomst zijn	Loeff	5,5	Geen herbestemming
11	Sluiting fabriek medio 2008	Geen tipgever	4	Geen herbestemming
12	Oude Coberco; met schoorsteen; gehele tijd leeg: erg vervallen; deels sloop,is verhuurd; deels bestaan; nog geen kandidaat voor	Geen tipgever	4,5	Geen herbestemming
13	RACM/ wel verkocht aan corporatie, maar wel meenemen/ plannen nog niet bekend	Nijhof	6	Herbestemming
14	Nu tijdelijk een buurtcentrum; in handen gemeente	Nijhof	6	Herbestemming
15	VMBO; groot terrein; dient school voor terug te komen; kans behoud aanwezig; nog maar 1 gesprek geweest omtrent eventuele plannen	Loeff	6,5	Herbestemming
16	Herinrichting gemeente; speelt sinds 2004 iets m.b.t sloop	de Korte; RACM	8	Herbestemming
17	Geruchten over sluiting, fusie, zeer goede locatie	Loeff, Loorbach AM	8,5	Herbestemming
18	In gebruik; wellicht fusering toekomst	de Korte; RACM	8,5	Herbestemming
19	Wellicht gesloopt; is niet zeker	de Korte; RACM	0	Geen herbestemming
20	Huidige gebruiker wil weg ivm slechte klimaat.etc	Hoen, Bouwfonds	7,5	Herbestemming
21	Preselectie en ligging	Nijhof	4,5	Geen herbestemming
22	Plannen voor fusering; invulling onbekend	Scheffers AM	6,5	Herbestemming
23	Ziekenhuis gaat weg en gaan fuseren	Hoen	5,5	Geen herbestemming
24	Mogelijkheid tot fusie	de Haas, Bouwfonds	5,5	Geen herbestemming
25	Uden komt een nieuw ziekenhuis; ziekenhuis Oss kleiner en teruggedraaid; wellicht toekomst interessant	Hoen	6	Herbestemming
26	Geleen-Sittard nieuw ziekenhuis; nog geen plan voor ziekenhuis Sittard; wel ideeen over	Hoen, Bouwfonds	6,5	Herbestemming
27	Nog in gebruik; in toekomst kan fusie ontstaan	Krop; AM	6	Herbestemming
28	Wordt een nieuw ziekenhuis gebouwd	Nijhof, de Haas Bouwfonds	7	Herbestemming
29	Goede locatie, deels nog in gebruik	Nijhof	7	Herbestemming
30	In bedrijf; goede plek; in de gaten houden	Loeff, Nijhof	3,5	Geen herbestemming
31	Midden in centrum, gebied wordt herontwikkeld, gebouw staat leeg	Loeff, Nijhof	5,5	Geen herbestemming
32	Leeg; onbekend wat er mee gaat gebeuren: groot object; gebouwd vanaf 1900-1980	Loeff	8	Herbestemming
33	Zeer goede ligging	Nijhof	6,5	Herbestemming
34	Interessant; goede ligging;deels in gebruik;Stichting Industrieel Erfgoed Deventer (SIED)	Loeff, Nijhof	6,5	Herbestemming
35	Nog in gebruik; interessant voor de toekomst	Loeff	6	Herbestemming
36	lijstje van afstoten van Defensie; niet geheel zeker	Loeff	5,5	Geen herbestemming
37	Discussie sloop/behoud; wellicht studentenhuisvesting	Loeff, Hoen	0	Geen herbestemming
38	Wederopbouw; valt door nieuwbouw appartementen eromheen meer in centrum	Geen tipgever	6	Herbestemming
39	Door Agentschap Telecom in gebruik	Loeff	6	Herbestemming
41	Leegstand	Dirick	8	Herbestemming

	Waarom niet
1	Deels gesloopt juni 2007; kantorencomplex blijft staan; komt nieuw bedrijfsgebouw
2	September 2007 gesloopt; komen nieuwbouwwoningen
3	Is in 2006 herbestemd naar appartementen
4	Ligging industrieterrein, weinig draagvlak omgeving, functiebepaling lastig
5	Markt- en locatiepotentie zeer gering, functiemobiliteit- en behoefte daar minimaal (groot deel slopen)
6	Slechte markt; stad van nieuw- en hoogbouw, onzekerheid omtrent (nieuwbouw)plannen toekomst omgeving; functie slecht te bepalen hierdoor, geen draagvlak
7	Sloop waarschijnlijk 2008; nieuwbouwwoningen
8	Niet geschikt voor andere functies (geen waarde): functieimmobiliteit; hoge kosten voor objectaanpasing; geen draagvlak behoud, geen sociale structuur
9	Geen preselectie, geen houvast aan architectonische waarde, weinig draagvlak behoud omgeving, geen herbestemmingsstad
10	Eigenaar wil absoluut niet weg; lang acquisitieproces, gemeente wil sloop pand voor winkels, geen draagvlak omgeving, slecht indeelbaar object
11	Op industrieterrein, geen functiebehoefte, functie-immobiliteit, geen draagvlak, slechte bouwtechnische staat, hoge kosten, geen architectonische waarde
12	Weinig functies interessant, weinig draagvlak partijen, slechte bouwtechnische staat, hoge kosten, geen cultureel/archtictonische waarde
13	Hooguit adviesrol voor BOEi, relatief slechte bereikbaarheid met ov/ auto, markt Bergeijk niet optimaal
14	Is sinds de opbouw al in gebruik als school; in 2006 aan de achterzijde nieuw gebouwd; geen draagvlak eigenaar/ gemeente, komende 10jr niet interessant
15	Adviesrol BOEi; geen aankoop; school blijft
16	Relatief kleine functiemobiliteit, geen medewerking eigenaar en gemeente, geen ruimte voor nieuwbouw, sloopvergunning (bijna) afgegeven
17	Koopprijs te hoog, tegenvallende bouwtechnische staat, geen medewerking gemeente
18	Gemeente wil misschien de hoofdprijs (financieel aan de grond), indeling gebouw door niveauverschillen wellicht lastig, kleinschalig project
19	Juni 2007 gesloopt; nieuw gemeentehuis gebouwd; opening januari 2008
20	Plannen voor doorgang naar parkeerterrein aanwezig, geen plaats voor nieuwbouw
21	Cultuurarchitectonische waarde nihil, geen draagvlak
22	Cultuurarchitectonische waarde nihil ondanks preselectie, markt is niet erg goed
23	2001 reeds herbestemd naar verzorgingstehuis, weinig draagvlak omgeving (eigenaar), functiemobiliteit nihil
24	Ziekenzorg blijft in ziekenhuis; komende 10jr niet interessant, geen draagvlak omgeving, bouwtechnische staat matig, parkeergelegenheid, bereikbaarheid
25	Nieuwer gedeelte blijft onderkomen ziekenhuis, geen architectonische culturele waarden, groot/ functioneel gebouw, functiemobiliteit laag
26	Draagvlak matig voor behoud gebouw, cultureel architectonische waarde nihil
27	Interessant over circa 15jr, draagvlak, moeilijk indeelbaar
28	Niet identiteitsbepalend, draagvlak, functieimmobiliteit
29	De markt Vroomshoop staat niet bekend als historie en behoud
30	Weinig interessante kenmerken object en omgeving, moeilijke regelgeving, hoge kosten, lange acquisitieperiode
31	Sloopvergunning is afgegeven; bezig met nieuwbouwontwerp voor cultureel muziekkwartier; te weinig draagvlak partijen; weinig functies in object mogelijk
32	Geen architectonische waarde, geen dubbelglas
33	Wederopbouwsilo; geen cultureelarchitectonische waarde, matige bouwtechnische staat, plannen voor sloop; historische silo blijft behouden; nog geen invulling voor
34	Geen lichtinval en bouwlagen, acquisitieperiode kan lang zijn
35	1998 verkocht aan SIG Real Estate Groningen; al tien jaar leeg; achterzijde nieuw gebouwd door RLS
36	Geen functiebehoefte, geen architectonische waarde, locatie en markt niet optimaal, maatschappelijk belang nihil
37	Sloop; plannen bekend; nieuwe hal
38	Kleinschalig, slecht indeelbaar, geen preselectie en cultureel architectonische waarde
39	Te kleinschalig, niet opvallend, geen functiebehoefte daar, geen preselectie
41	Medewerking gemeente, eigenaar, cultureel architectonische waarde geen, bepaalde functies hoge aanpassingskosten

	Waarom wel
1	
2	-
3	-
4	Bouwtechnische staat, locatie, karakteristieken aan het gebouw en de markt Deventer
5	Draagvlak omgeving aanwezig, identiteitsbepalend voor de omgeving, aankoopproces speelt nu
6	Veel plannen in de omgeving voor de toekomst, objecten goed indeelbaar
7	-
8	Oostzijde van het terrein is behoefte aan een trekker van een gebouw; komt woningbouw/ leisure; bedrijf heeft 200 banen geschrapt
9	Goede locatie en bereikbaarheid, functiemobiliteit, deels sloop en plek voor nieuwbouw, kort acquisitieproces
10	Zeer goede locatie, bouwtechnische redelijk/goed, identiteitsbepalend, karakteristieken wederopbouw
11	Nu te koop; nieuw project, goed voor contacten aandeelhouders
12	Goede ligging, goede markt, voldoende terrein voor nieuwbouw en parkeerplaatsen
13	Zeer groot draagvlak, maatschappelijk belang, architectonische waarde, naamsbekendheid, mooie locatie
14	Preselectie, draagvlak omwonenden groot, goede locatie en markt, bouwtechnische staat goed, architectonische culturele waarde
15	Adviesrol; weinig kosten/ risico's, cultureel architectonisch object
16	Preselectie, architectonische cultuurhistorische waarde, goede staat, draagvlak omgeving groot, goede locatie, korte acquisitiepericde
17	Te koop, draagvlak behoud omgeving, representatief, bouwtechnisch goede staat, goede locatie, functiebehoefte, veel functies mogelijk
18	Te koop, zeer hoog draagvlak omgeving, functiemobiliteit, representatief, functiebehoefte, preselectie
19	
20	Nieuwbouw gemeentehuis 2015, toplocatie, bouwtechnisch goede staat, identiteitsbepalend, functiemobiliteit, redelijk draagvlak
21	Goede ligging, preselectie, bouwtechnische staat gebouw
22	Goede locatie, preselectie, veel functiemogelijkheden, goede bereikbaarheid
23	Goede locatie, preselectie, goede bouwtechnische staat
24	Over 10jr wellicht monumentenstatus, architectonische culturele waarde, goede markt
25	Acquisitieproces speelt nu; is te koop, redelijk goede ligging/ bereikbaarheid, steun eigenaar
26	Nu bezig met onderzoek invulling ziekenhuis, medewerking Sittard, functiebehoefte, functiemobiliteit
27	Architectonisch, cultuurhistorische waarde, goede markt- en locatie
28	Fusie 2008, nog geen kopers, culturele waarde, preselectie, bouwtechnische staat goed
29	Goede locatie, preselectie, functiebehoefte, goede technische staat
30	Goede ligging, preselectie
31	Toplocatie, stad van behoud en herbestemming, bouwtechnische staat
32	Zeer goede markt- en locatie, goede functies die financieel aantrekkelijk zijn, draagvlak omgeving
33	Nieuwbouwplannen omgeving, behoefte aan horeca, zeer goede locatie; behoefte aan advies; preselectie oude silo
34	Waarschijnlijk veel draagvlak, waarschijnlijk financieringsmogelijkheden, functiebehoefte en functieideeen
35	Identiteitsbepalend object, functionaliteit, goede ligging, historisch dorp met hart voor de bebouwde omgeving; adviesrol voor SIG behoud
36	functie-immobiliteit, rustige locatie, redelijk goed her te bestemmen
37	
38	Goede locatie en markt, draagvlak redelijk door hoeveelheid sloop in Assen, eisen brandweer strenger
39	Prachtige, rustige locatie, mooi object, goed her te bestemmen, van nationale betekenis, sloop dreigt
41	Toplocatie en markt, redelijk draagvlak omgeving, representatief, functiebehoefte- mobiliteit, bouwtechnische staat

	Vervolgstap	Mogelijke functie(s)
1		
2	-	-
3	-	-
4	Gemeente Deventer benaderen, vervolgonderzoek	Industrie, opslag, weg-waterverkeer, kantoren, amusementsgebouwen, winkels(groothandel)
5	Aandeelhouders informeren, eigenaar benaderen voor verkoop	Wonen, sporthal
6	Toekomstplannen in de gaten houden; kan nog circa 20 jaar duren	Wonen, school, kantoor, bibliotheek
7	-	-
8	Vervolgonderzoek doen voor wellicht nieuwbouw; bedrijfsgang in de gaten houden	Fabriek, opslagruimte
9	Gemeente Zevenaar op de hoogte stellen van ideeen, vervolgonderzoek, opstarten acquisitie	Horeca, wonen, museum, kantoor, winkels fabriekshallen, basisschool, bibliotheek
10	Vervolgonderzoek over haalbaarheid; plannen in de gaten houden	Horeca, kantoor, school, amusement
11	Aandeelhouders tippen voor wellicht sloop en nieuwbouw	Bedrijfs- en kantoorruimte
12	Geen verdere acties	Industrie, fabriek, opslag, winkel, kantoren
13	Corporatie Wooninc. Contacteren wellicht voor adviesrol	Amusement, school, kantoor, wonen, hotel, museum, galerij
14	Ontwikkelingen school in de gaten houden; verder op dit moment geen vervolgstappen	Wonen, bibliotheek, amusement, (basis/HBO) school, wijkcentrum, kantoren
15	K. Loeff benaderen; acquisitieproces opstarten	Scholen, wonen, werken, amusement
16	Gemeente benaderen om sloop tegen te gaan, bewoners hulp inschakelen, vervolgonderzoek	Studio's, appartementen, bibliotheek, kantoorunits, amusement, winkels
17	Nu partijen benaderen en opstarten van acquisitieproces	Hogeschool, Hotel, ontmoetingscentra kerk, museum, kunstgalerij
18	Gemeente (verkoper) benaderen, vervolgonderzoek, acquisitieproces starten, aandeelhouders informeren	School, ontmoetingscentrum, bibliotheek, kantoren, restaurant met trouwzaal
19	-	-
20	Nu gemeente benaderen, haalbaarheid herbestemming aankaarten, acquisitieproces starten	Hogeschool, hotel, museum, kantoor, appartementen, bibliotheek, winkelcentrum
21	In de gaten houden. Object kan een monumentenstatus ontvangen	Kantoor, gezondheidszorg, onderwijs, pakhuis en wonen
22	Kans dat beddenhuis wordt afgestoten; nu contact leggen en vervolgonderzoek doen	Publieke kantoren, gezondheidszorg, onderwijs
23	Geen verdere acties; over circa 5-10jr ontwikkelingen bekijken	Publieke kantoren, gezondheidszorg, onderwijs
24	Geen verdere acties; over circa 5-10jr ontwikkelingen bekijken	Publieke kantoren, gezondheidszorg, onderwijs; eerste universiteit DH, wonen
25	Overleg aandeelhouders; verkopers contacteren; vervolgonderzoek	Wonen, kantoren, scholen
26	Acquisitieproces starten, partijen benaderen	School, winkelcentrum, wonen, openbare kantoren, religieus vlak
27	Vervolgonderzoek naar haalbaarheid doen; twijfel qua herbestemming gebouw	Scholen, kantoren, gezondheidszorg
28	Contact opnemen ziekenhuis voor verkoop Vlaardingen/ Schiedam; komen meer ziekenhuizen toekomst vrij	Scholen, kantoren, wonen
29	Partijen polsen, in de gaten houden i.v.m vermindering werkzaamheden, vervolgonderzoek	Wonen, kantoren, winkels, amusement, restaurant
30	In de gaten houden. Object kan een monumentenstatus ontvangen	Industrie, opslag en expositie
31	Geen, wordt gesloopt	Industrie, opslag en amusement; restaurant/ discotheek
32	Vervolgstappen; duurt niet lang meer of het bedrijf verhuist naar Zweden/Denemarken	Wonen, winkels, amusement, horeca
33	Partijen zoals gemeente benaderen, nu vervolgstappen nemen(planvormingsfase)	Winkels, wonen, horeca
34	Nader onderzoek gewenst	Opslag, kantoren, amusement, winkels, restaurant, wonen
35	Nader onderzoek gewenst; SIG Real Estate benaderen	Weg- en luchtverkeer, kantoren, scholen, wonen, hotel, restaurant
36	Nader onderzoek gewenst	(vlieg)school, recreatiehuizen, hotel, wonen
37	-	-
38	Vervolgonderzoek naar haalbaarheid doen; twijfel qua herbestemming gebouw	Woon-werkunits, kantoren, openbare bedrijfsruimten
39	Partijen benaderen zoals Domijnen om sloop tegen te gaan; vervolgonderzoek over haalbaarheid	Psychatrische inrichting, kantoren, wonen, zwembad, museum
41	Eigenaren en gemeente benaderen, acquisitieproces opstarten en vervolgonderzoek doen	Scholen, kantoren, appartementen, amusementsgebouwen, restaurants, bibliotheek

BIJLAGE IV

Functieselectie grof en overzicht 20 geselecteerde objecten

IV.1 Functieselectie grof

1. **Gebouwen voor verkeer en industrie**
2. **Kantoor en handelsgebouwen**
3. **Gebouwen voor gezondheidszorg, sociale verzorging/ detentie**
4. **Restauratie, amusements- en recreatiegebouwen**
5. **Gebouwen voor religieuze functies**
6. **Gebouwen voor onderwijs, cultuur en wetenschap**
7. **Woongebouwen in het algemeen**

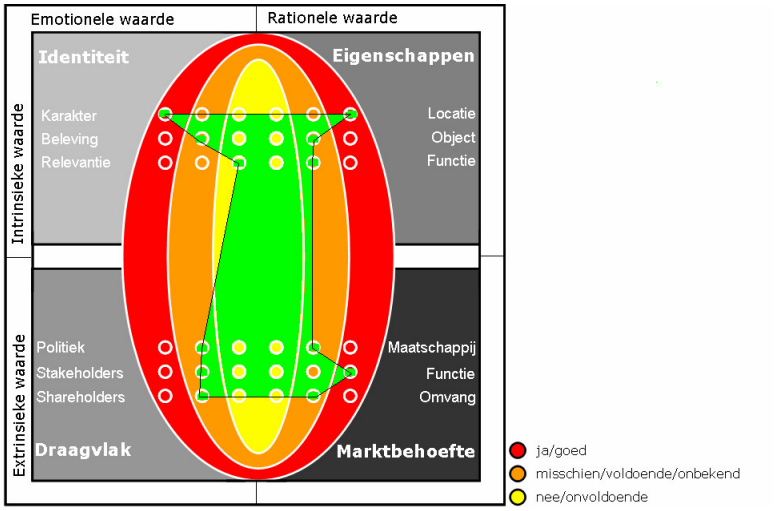
IV.2 Objectkeuze (geen) herbestemmingspotentie

BIJLAGE V

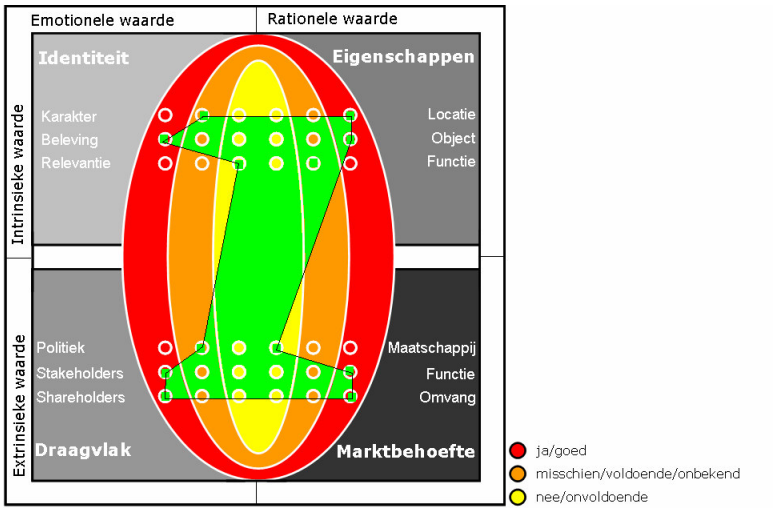
Toetsing 20 objecten

I. BOEi-Model 2.0
II. Visueel BOEi-Model

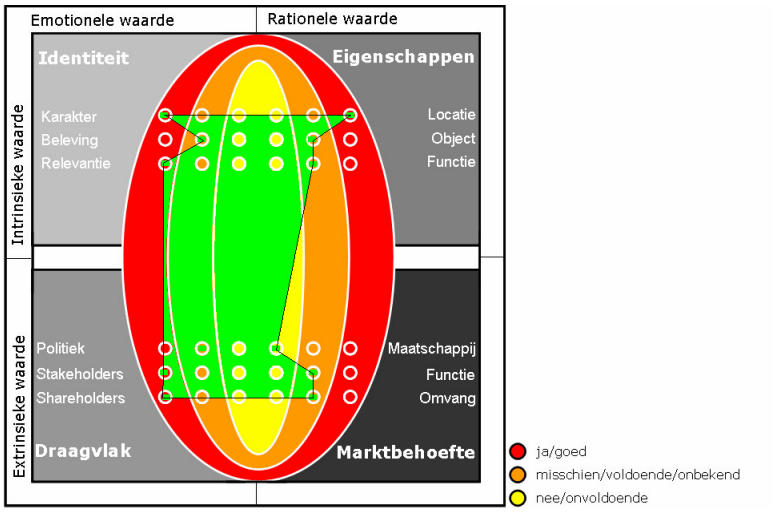
Koekfabriek Deventer
Herbestemmingspotentie: Voldoende



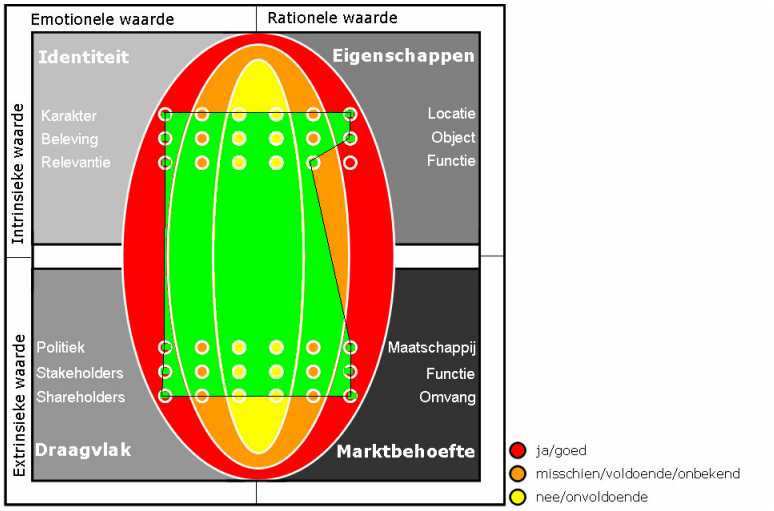
Sigarettenfabriek Zevenaar
Herbestemmingspotentie: Voldoende



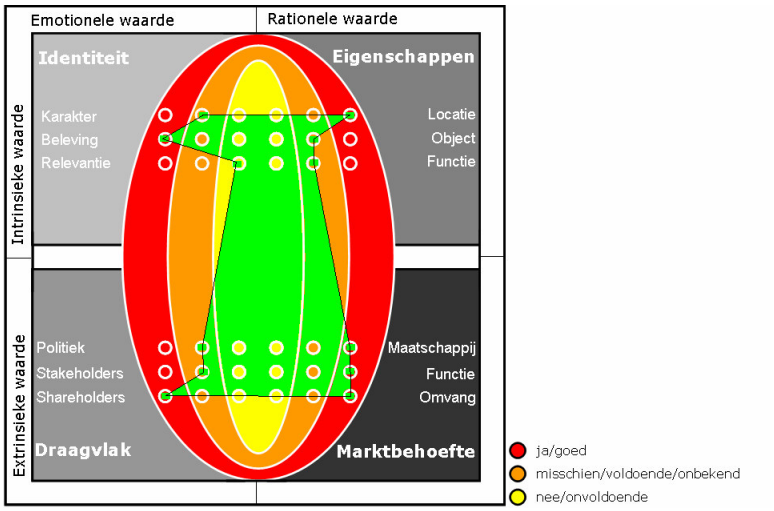
School De Burgh Eindhoven
Herbestemmingspotentie: Voldoende



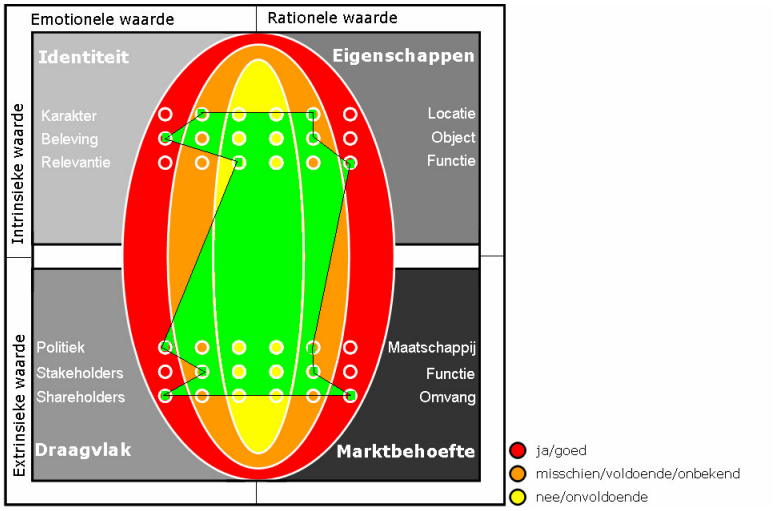
Raadhuis Amerongen
Herbestemmingspotentie: Voldoende



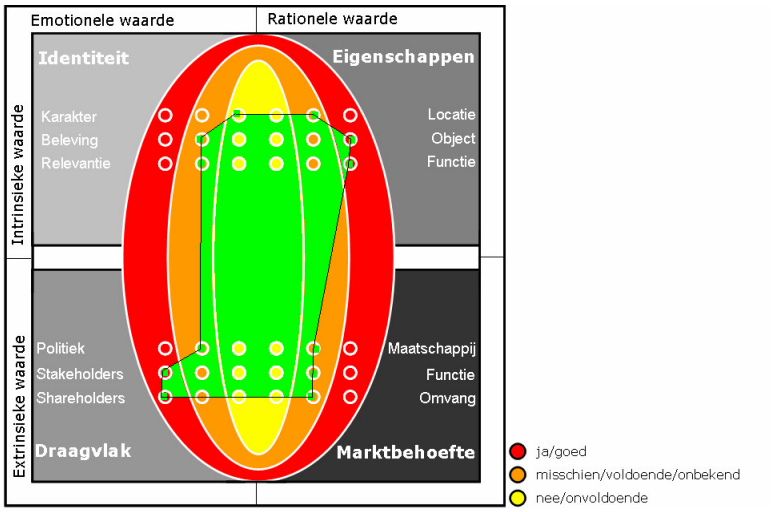
Raadhuis Weert
Herbestemmingspotentie: Voldoende



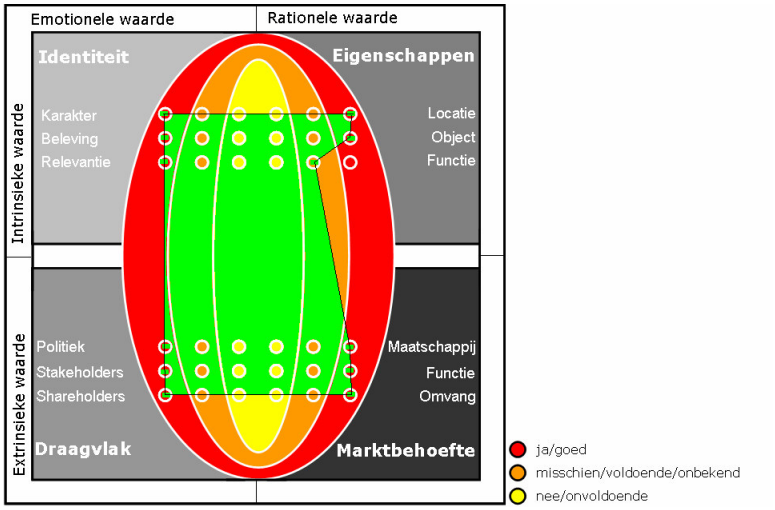
Maasland Ziekenhuis Sittard
Herbestemmingspotentie: Voldoende



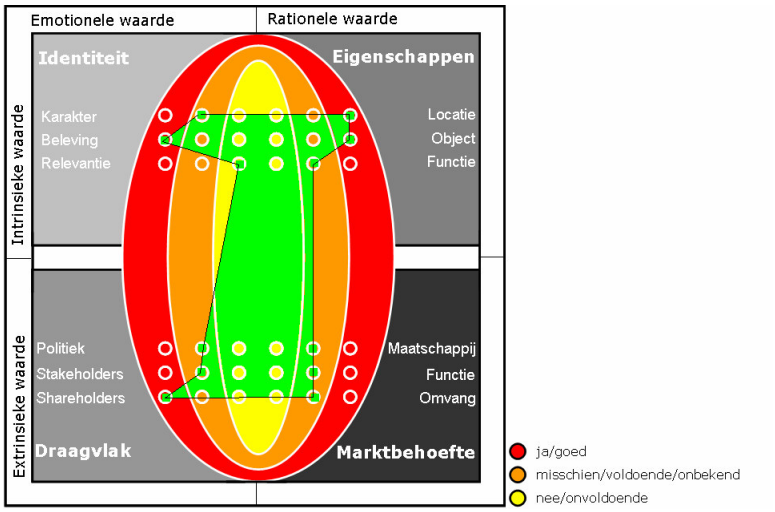
Vlietland Ziekenhuis Vlaardingen
Herbestemmingspotentie: Voldoende



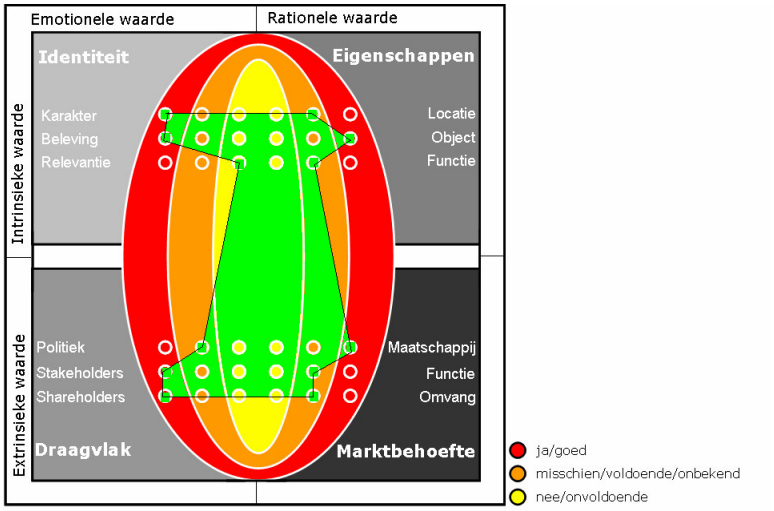
Silo Danisco Zaandam
Herbestemmingspotentie: Voldoende



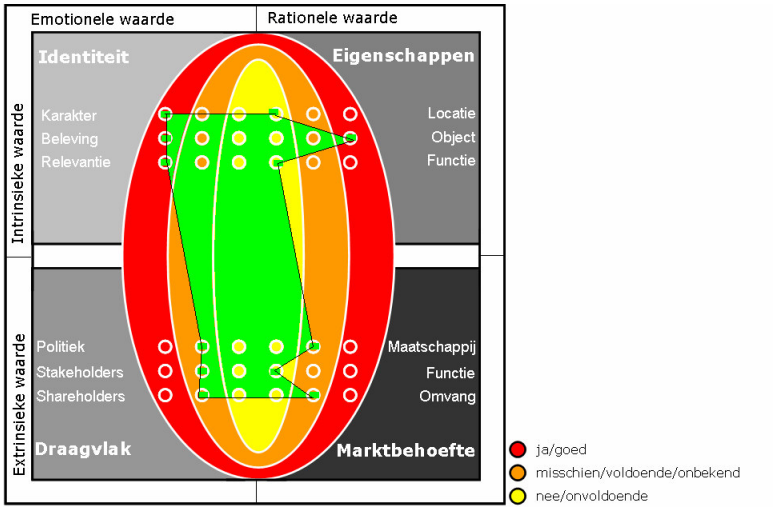
Rijksluchtvaartschool Eelde
Herbestemmingspotentie: Voldoende



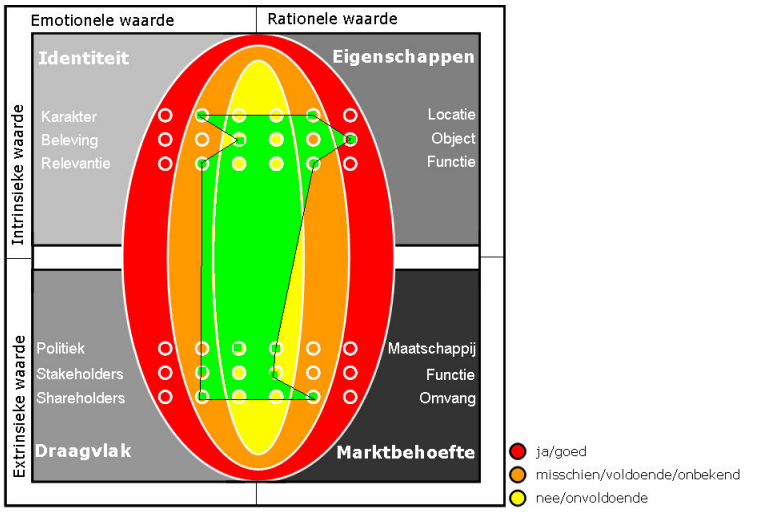
Zendstation Nederhorst den Berg
Herbestemmingspotentie: Voldoende



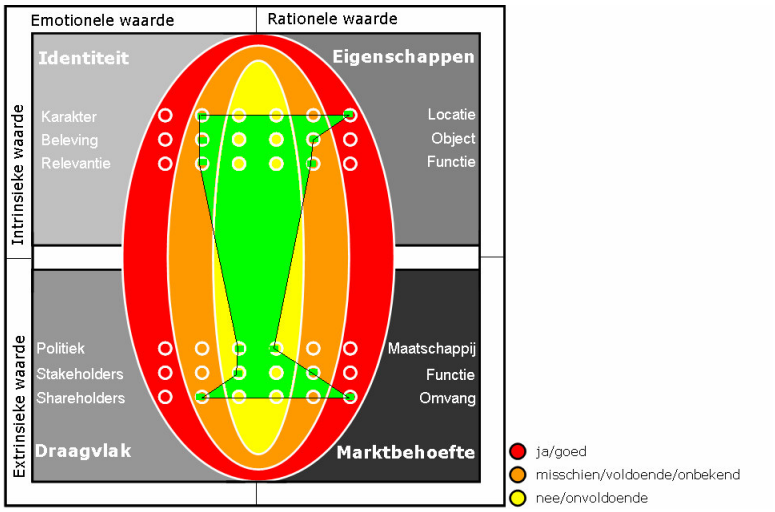
D.A.F. Eindhoven
Herbestemmingspotentie: Onvoldoende



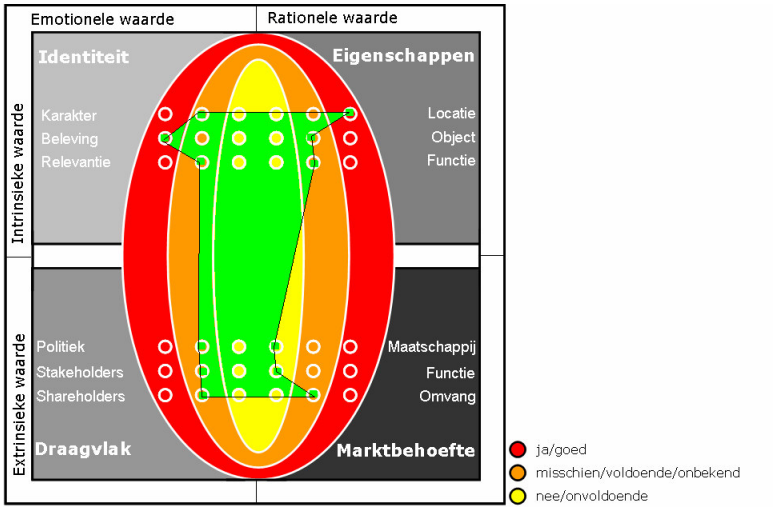
School De Windhoek Almelo
Herbestemmingspotentie: Onvoldoende



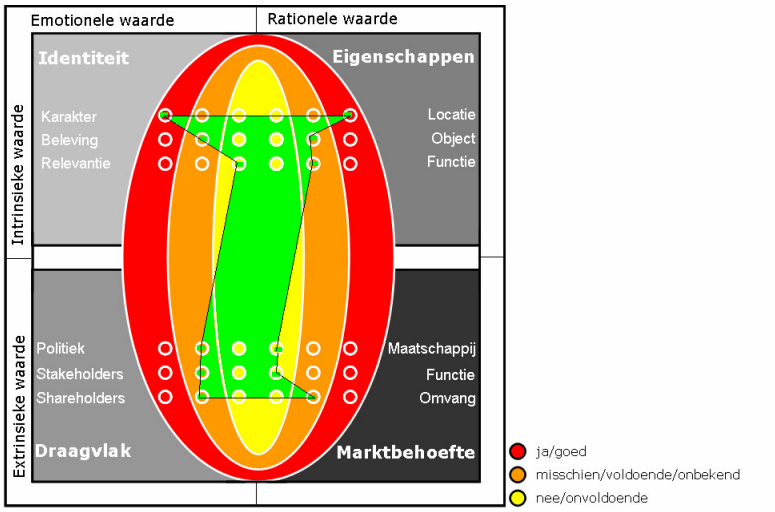
Raadhuis Almelo
Herbestemmingspotentie: Onvoldoende



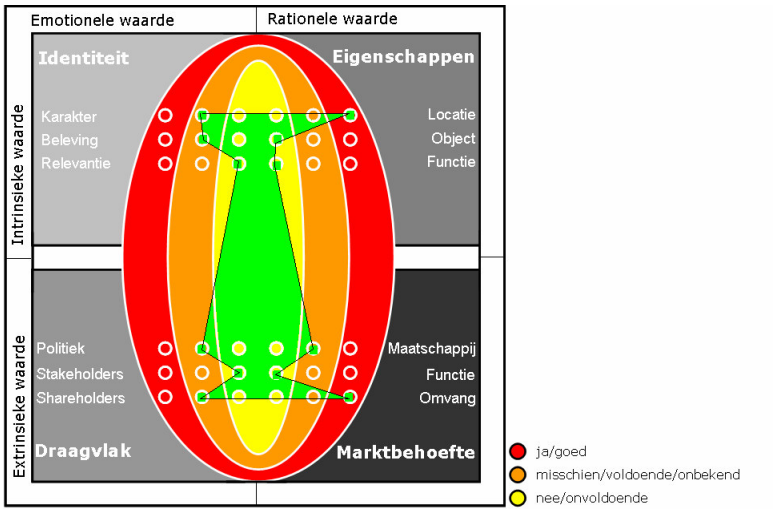
Raadhuis Hengelo
Herbestemmingspotentie: Onvoldoende



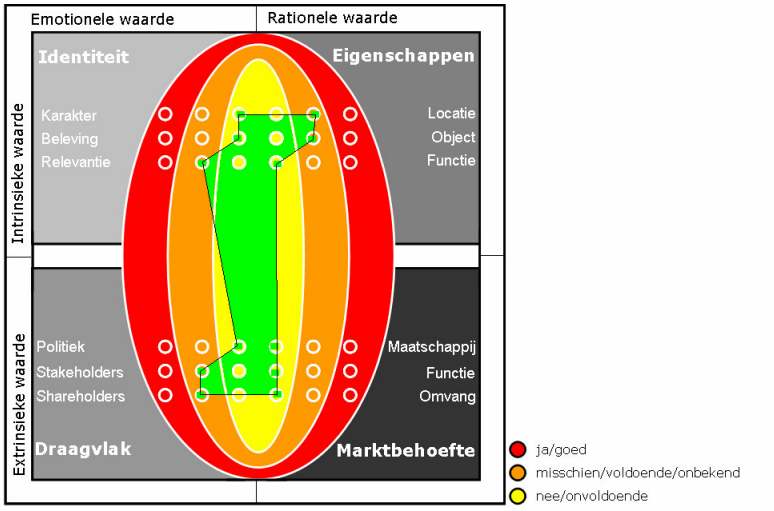
Raadhuis IJmuiden
Herbestemmingspotentie: Onvoldoende



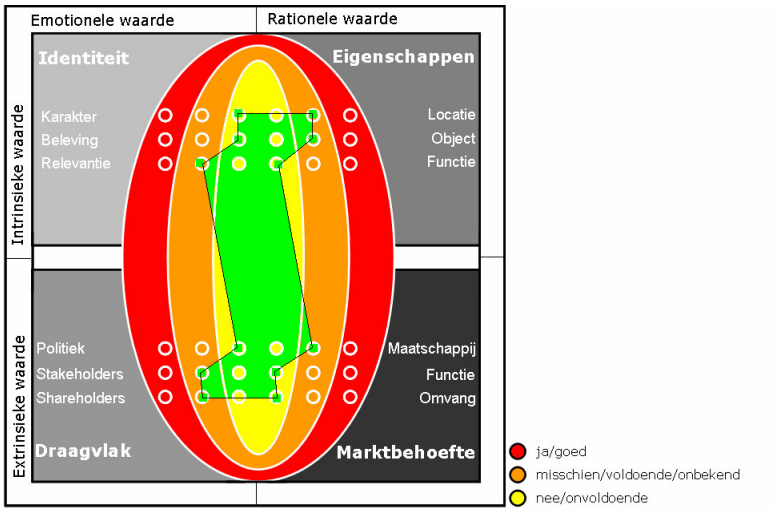
St. Jozefziekenhuis Deventer
Herbestemmingspotentie: Onvoldoende



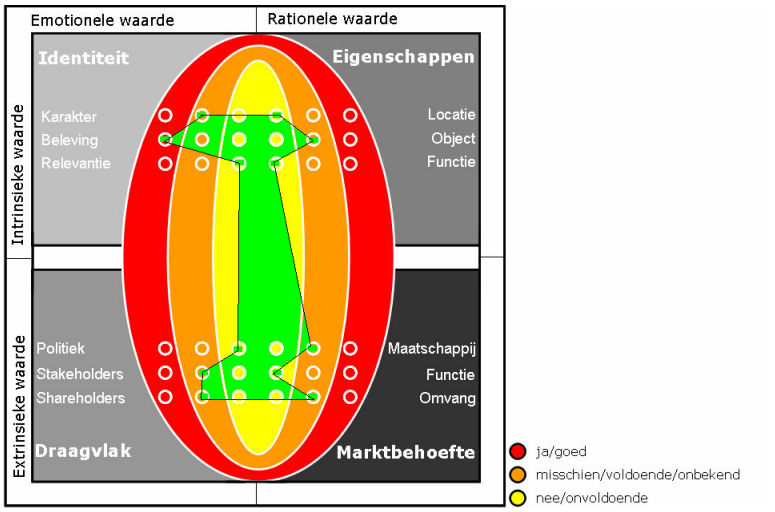
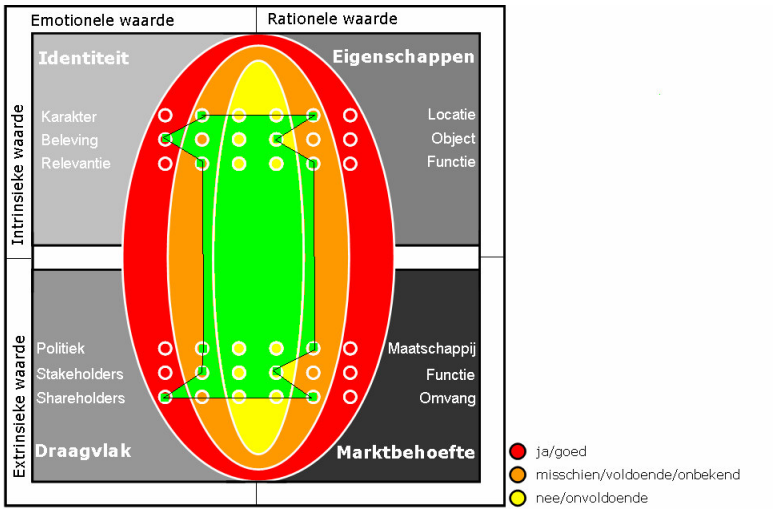
Silo Hengelo
Herbestemmingspotentie: Onvoldoende



Silo Zwolle
Herbestemmingspotentie: Onvoldoende



Electrabel Zwolle
Herbestemmingspotentie: Onvoldoende



GAK gebouw Amsterdam
Herbestemmingspotentie: Onvoldoende