



Transformatie van kantoor naar woningen Wijckermolen

1 introductie| Scholz Groep



- samen ontwikkelen & bouwen
- met een klein team grote projecten realiseren



1 introductie | Kerssens De Ruiter architecten



- regionaal en ingeburgerd
- brede ervaring met diverse soorten opdrachten, waaronder veel (sociale) woningbouw, utiliteit en rekening houdend met cultuurhistorie
- samenwerking
- praktisch en betrokken



2 bestand | Wijckermolen



kantoor in de plint

2 bestand | impressie Wijckermolen



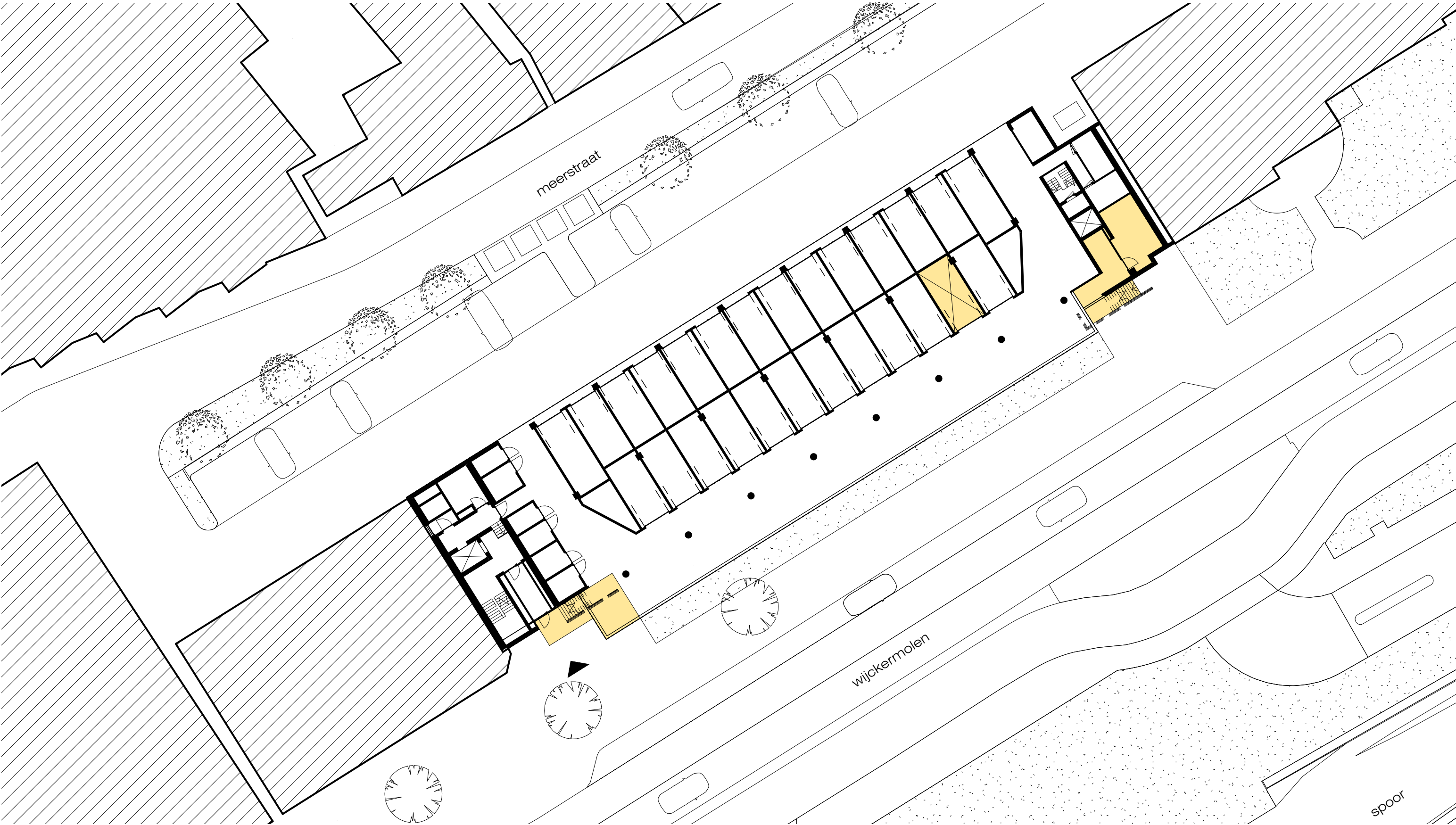
2 bestaand | Meerstraat



2 bestaand | impressie Meerstraat

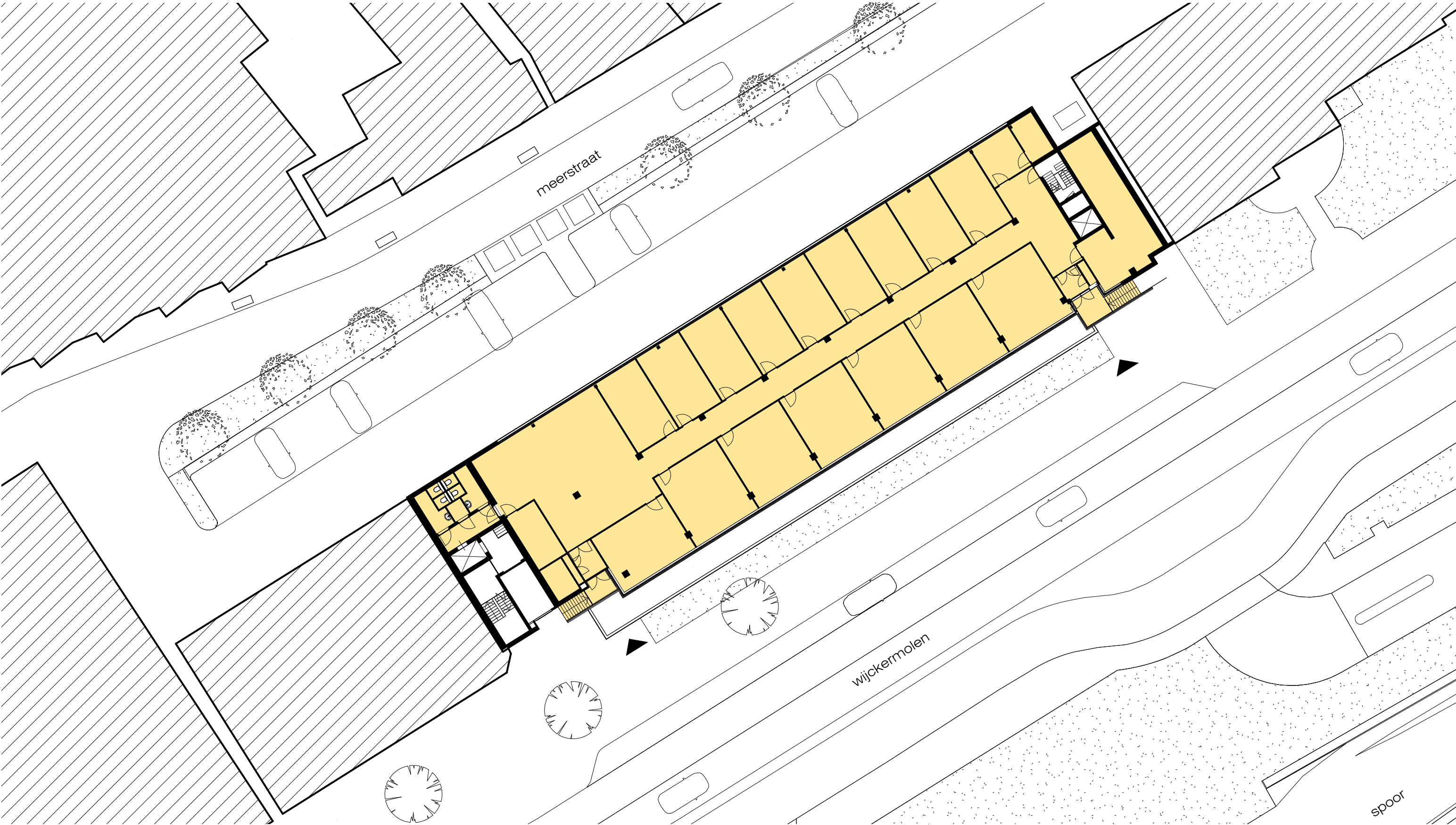


2 bestand | souterrain



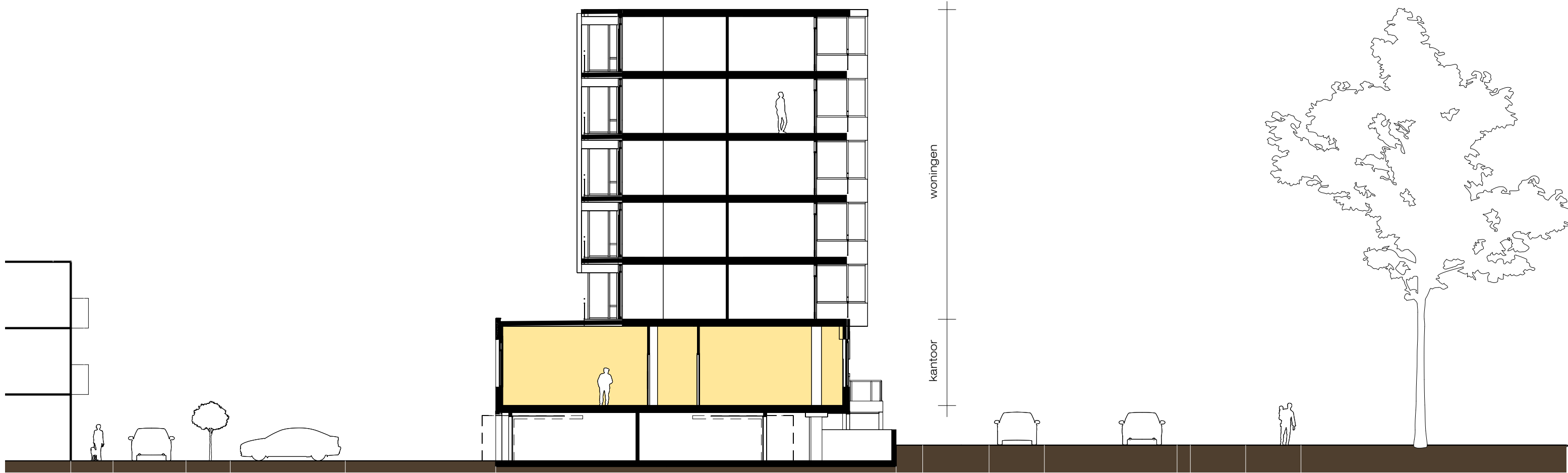
Wijckermolen 4-6

2 bestand | begane grond



Wijckermolen 4-6

2 bestand | doorsnede



3 transformatie

Waarom transformeren?

- Afnemende vraag naar kantoorruimte en tekort aan (betaalbare) woningen
- Stramien leent zicht voor transformatie naar woningen zonder ingrijpende maatregelen
- Mogelijkheid om de uitstraling van het gebouw te verbeteren en verouderde technische installaties verwijderen
- Sluit aan bij de wens van de VVE om het gebouw te verduurzamen

3 transformatie | uitgangspunten

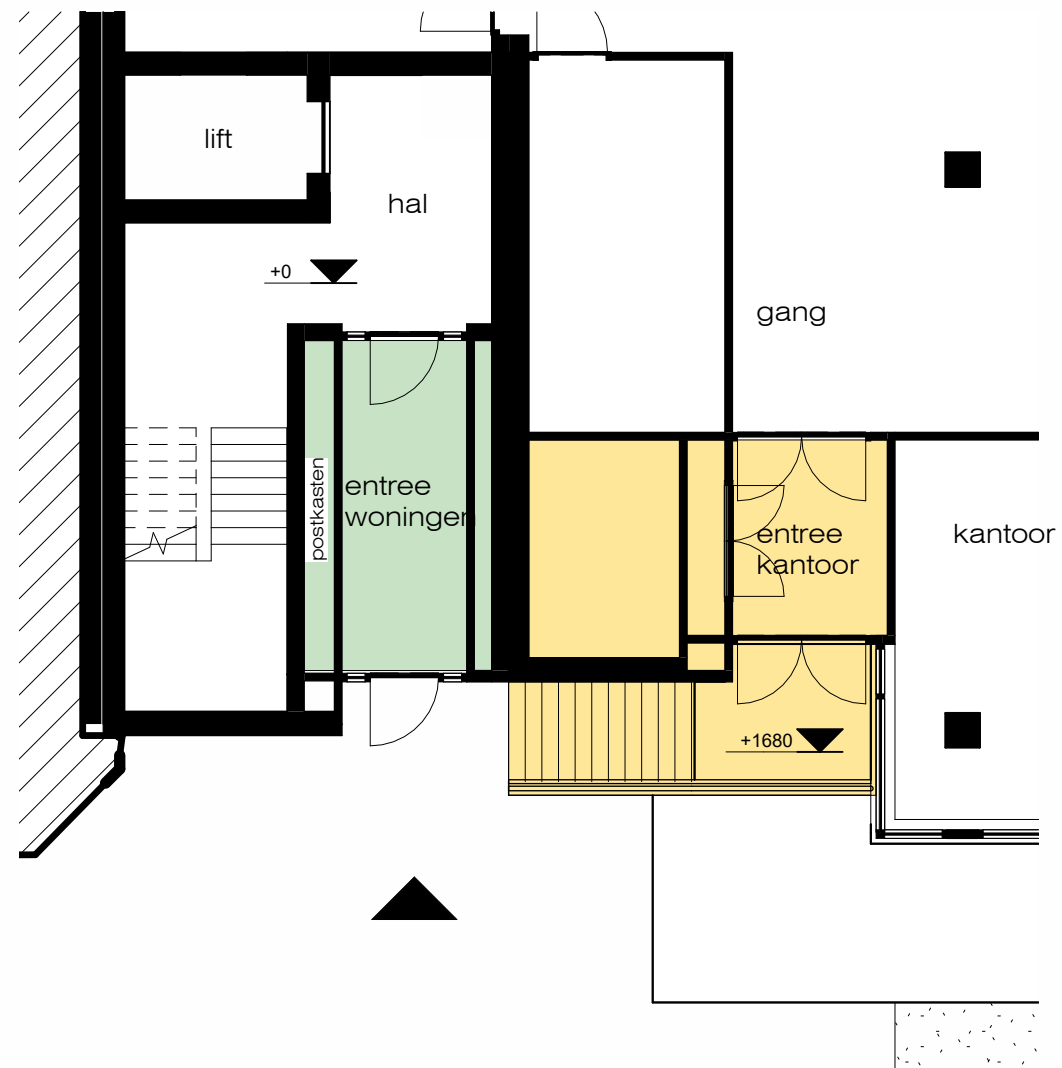
- Verbeteren entree
- Verduurzaming
- Vernieuwde uitstraling
- Binnen de kaders van het bestemmingsplan
- Verbeteren sociale veiligheid
- Financieel gunstig voor de huidige eigenaren

4 plan | begane grond

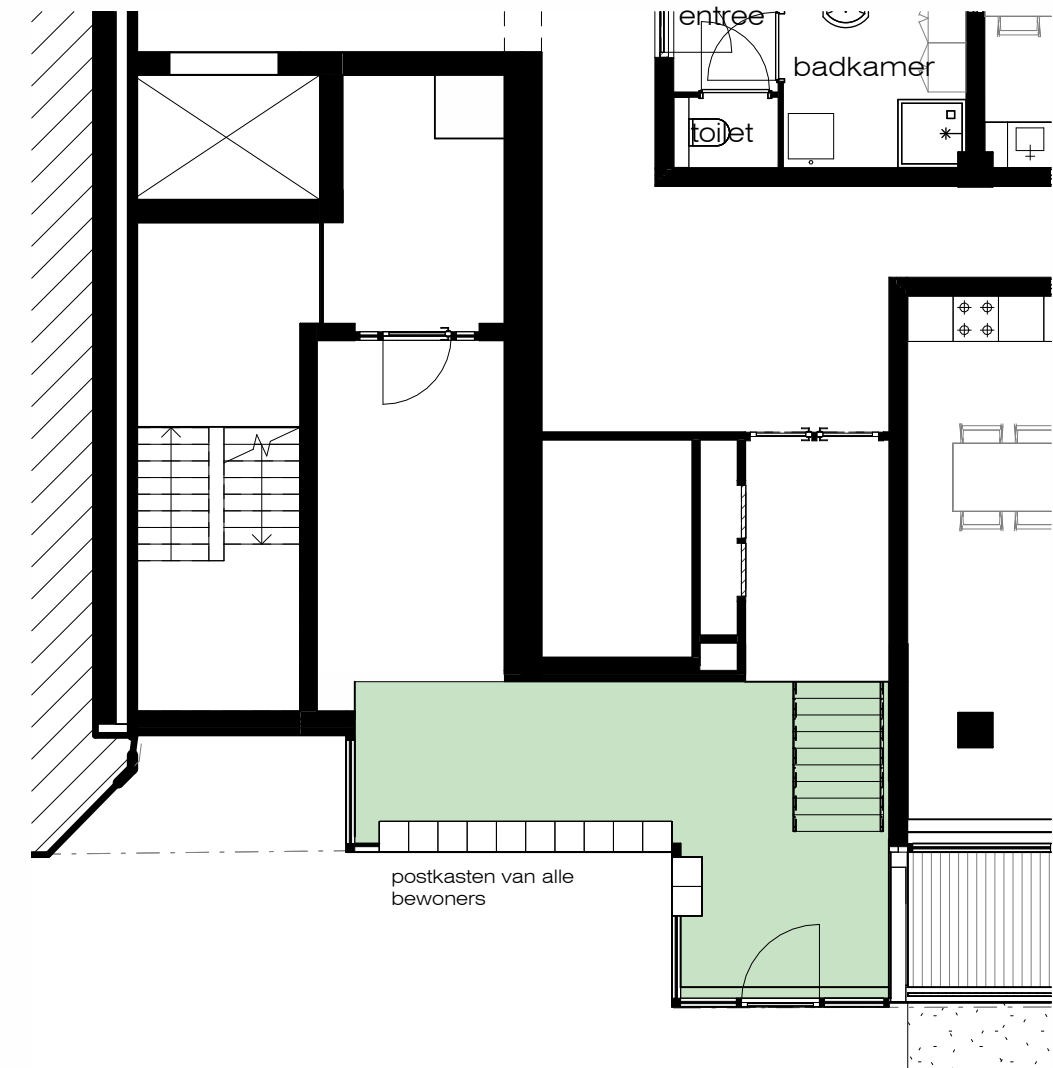


Wijckermolen 4-6

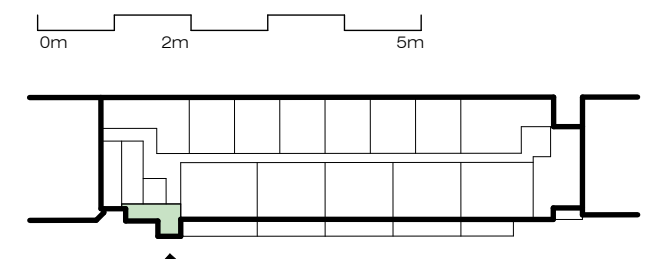
4 plan | hoofdentree



bestand



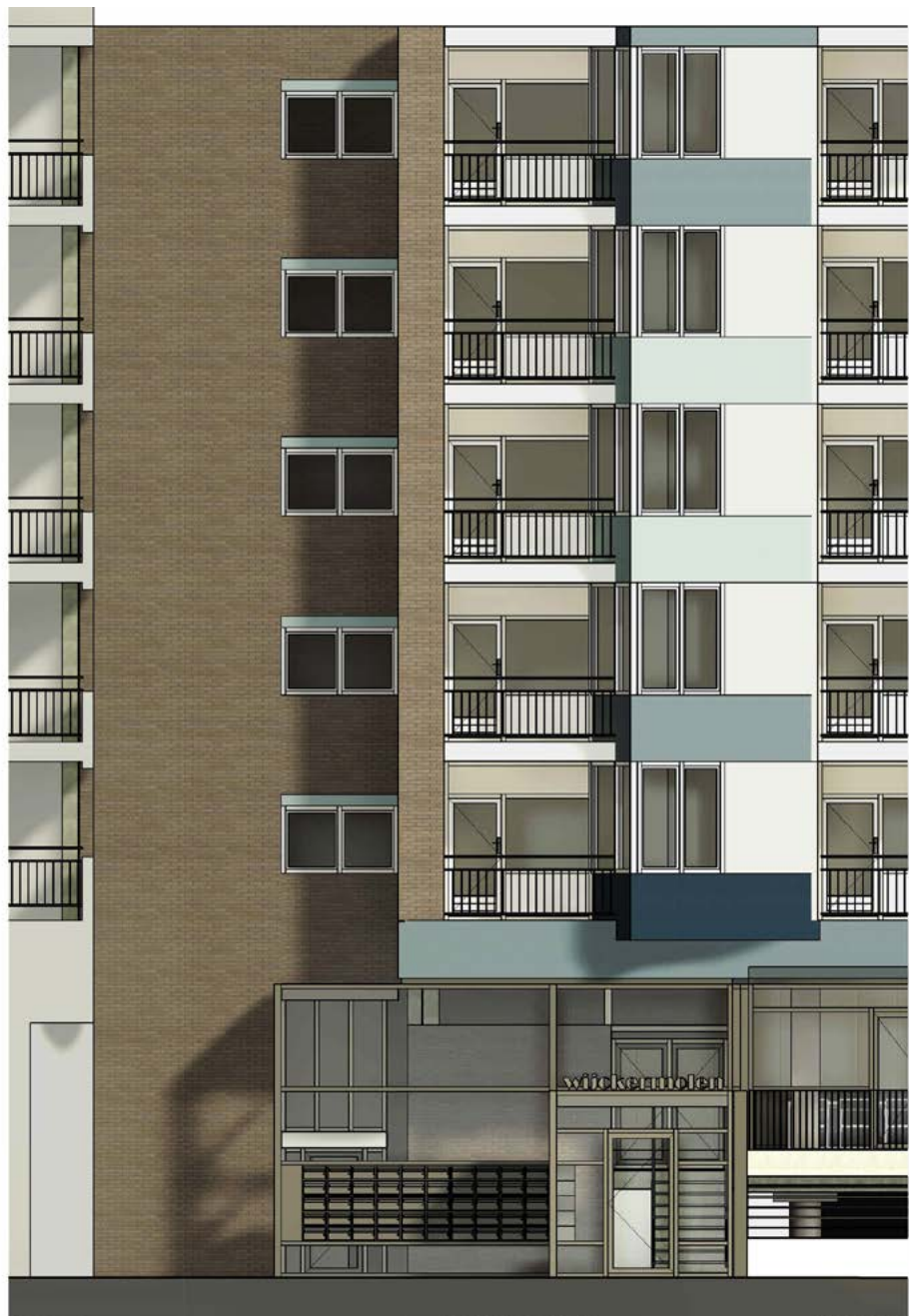
nieuw



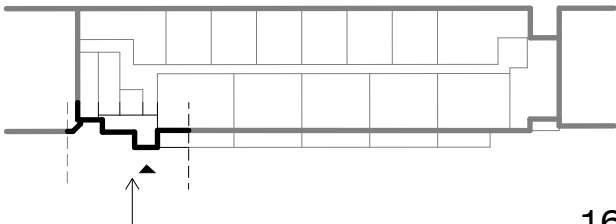
4 plan | hoofdentree gevel



bestaand



nieuw

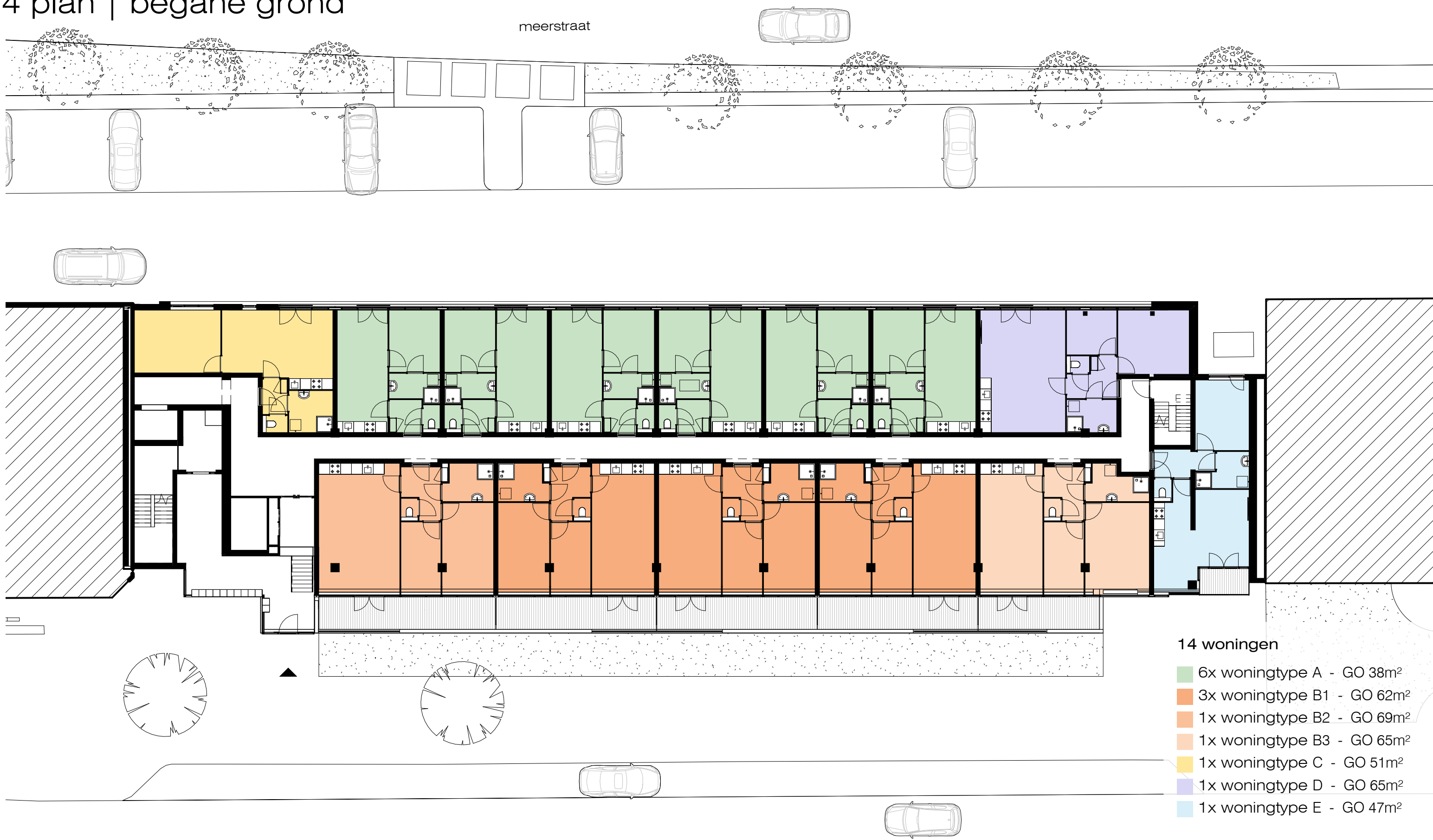


4 plan | begane grond



Wijckermolen 4-6

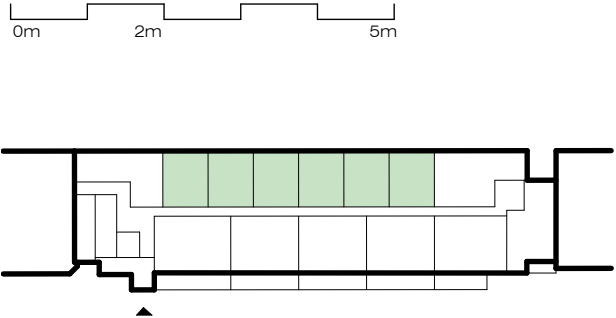
4 plan | begane grond



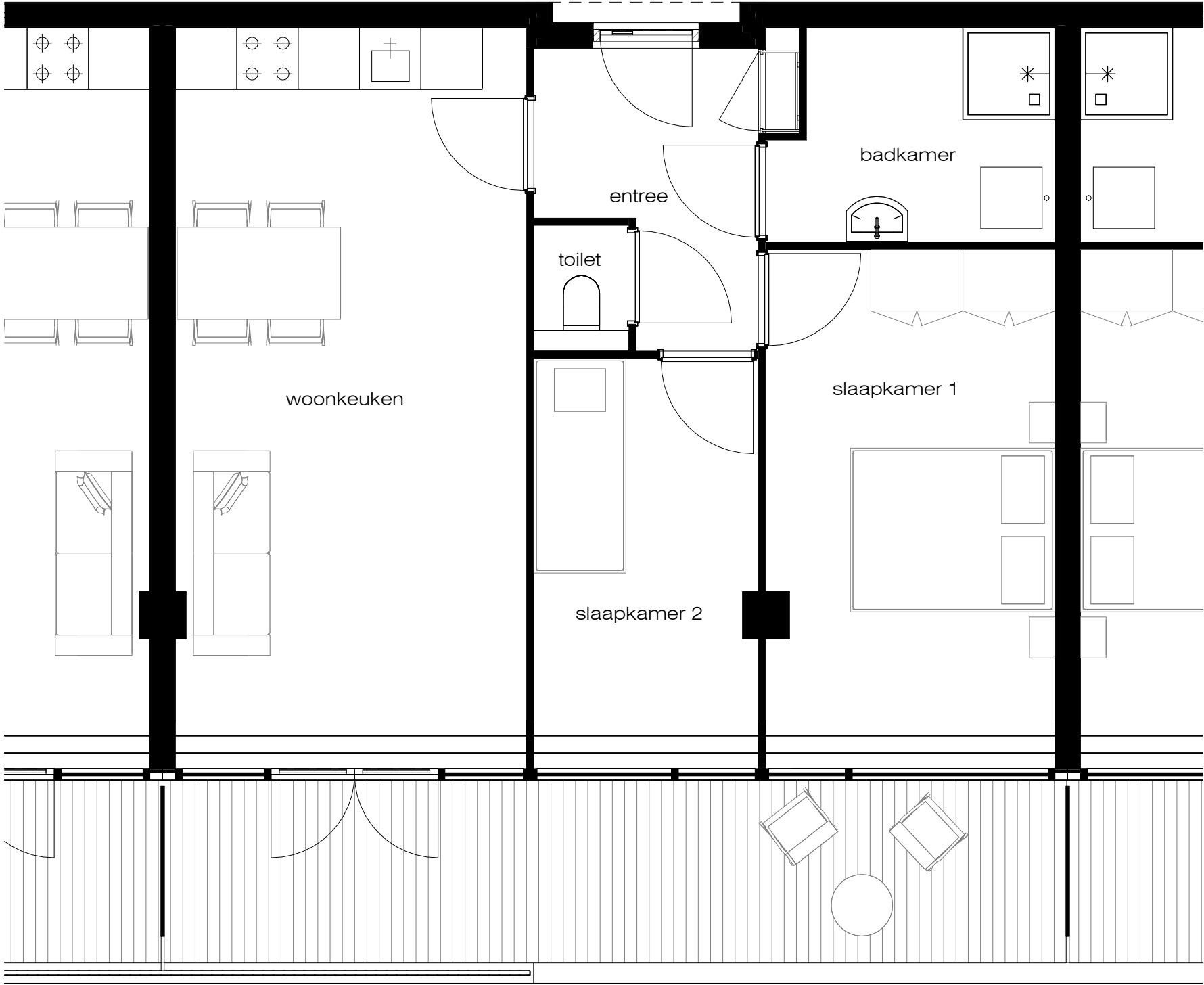
4 plan | tweekamer appartement



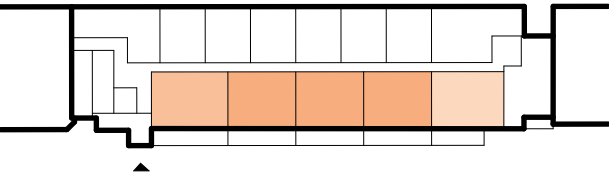
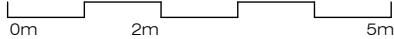
6x woningtype A - GO 38m²



4 plan | driekamer appartement



- 3x woningtype B1 - GO 62m²
- 1x woningtype B2 - GO 69m²
- 1x woningtype B3 - GO 65m²



4 plan | entree souterrain



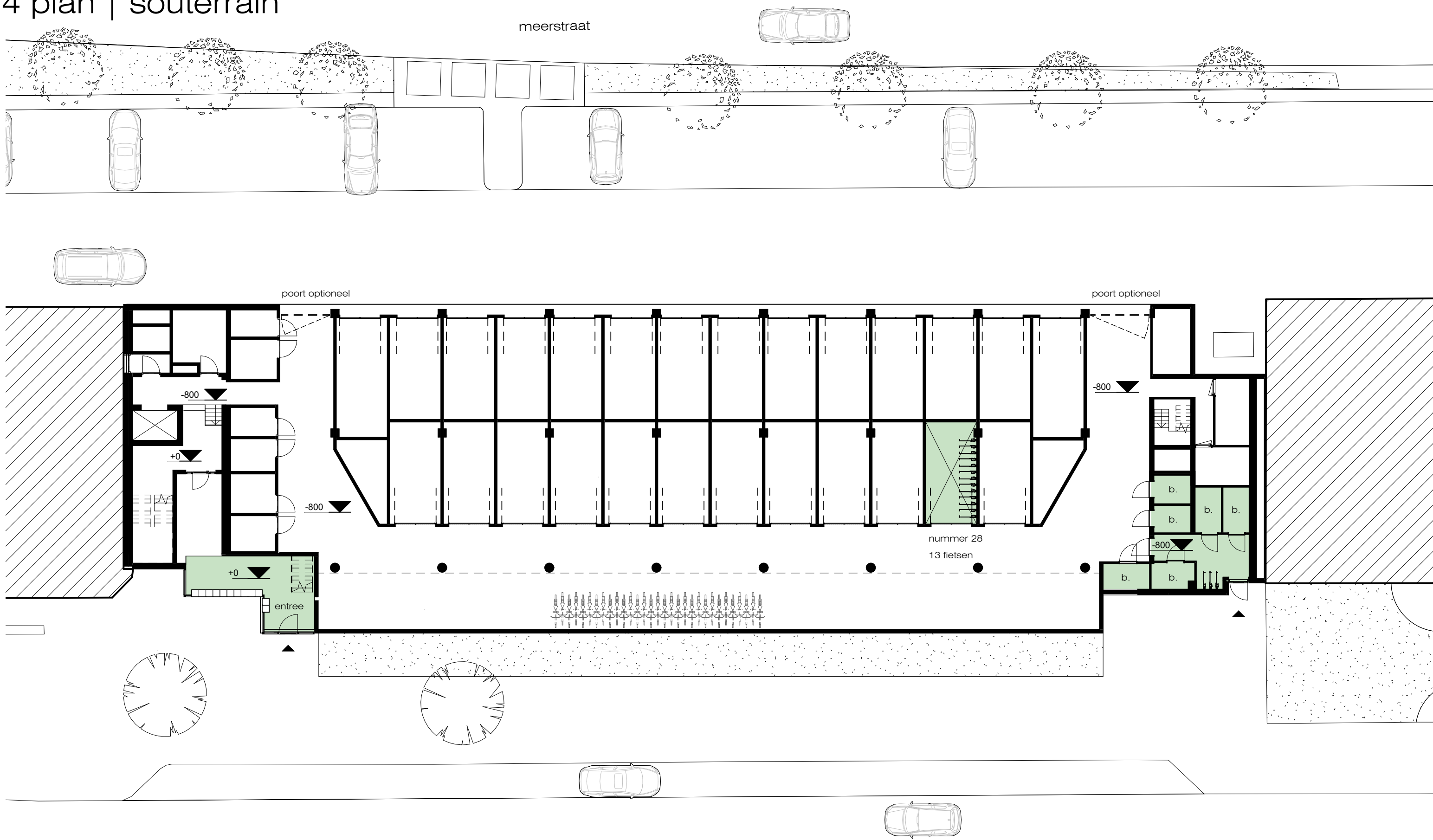
Wijckermolen 4-6

4 plan | entree begane grond naar woningen

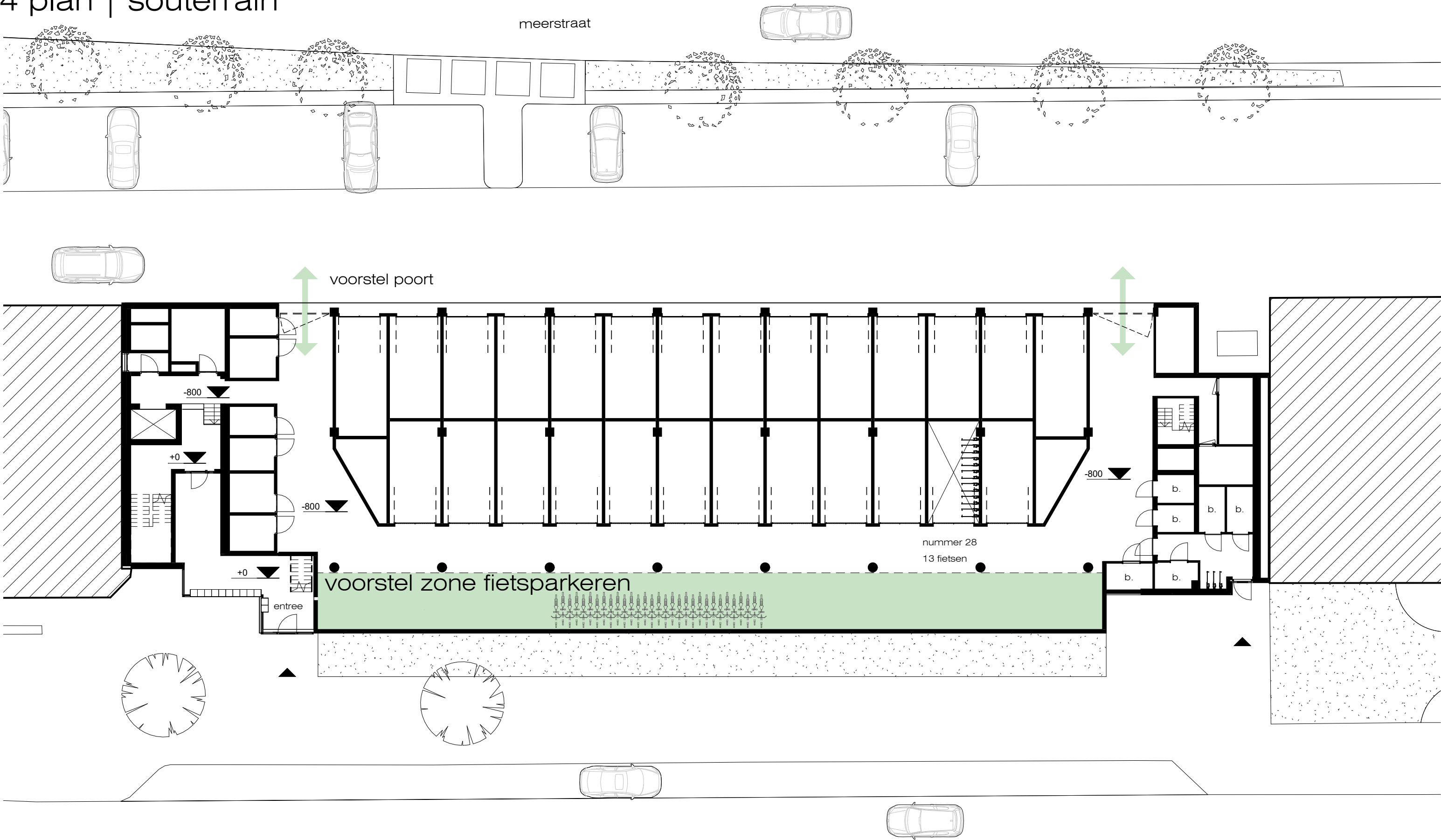


Wijckermolen 4-6

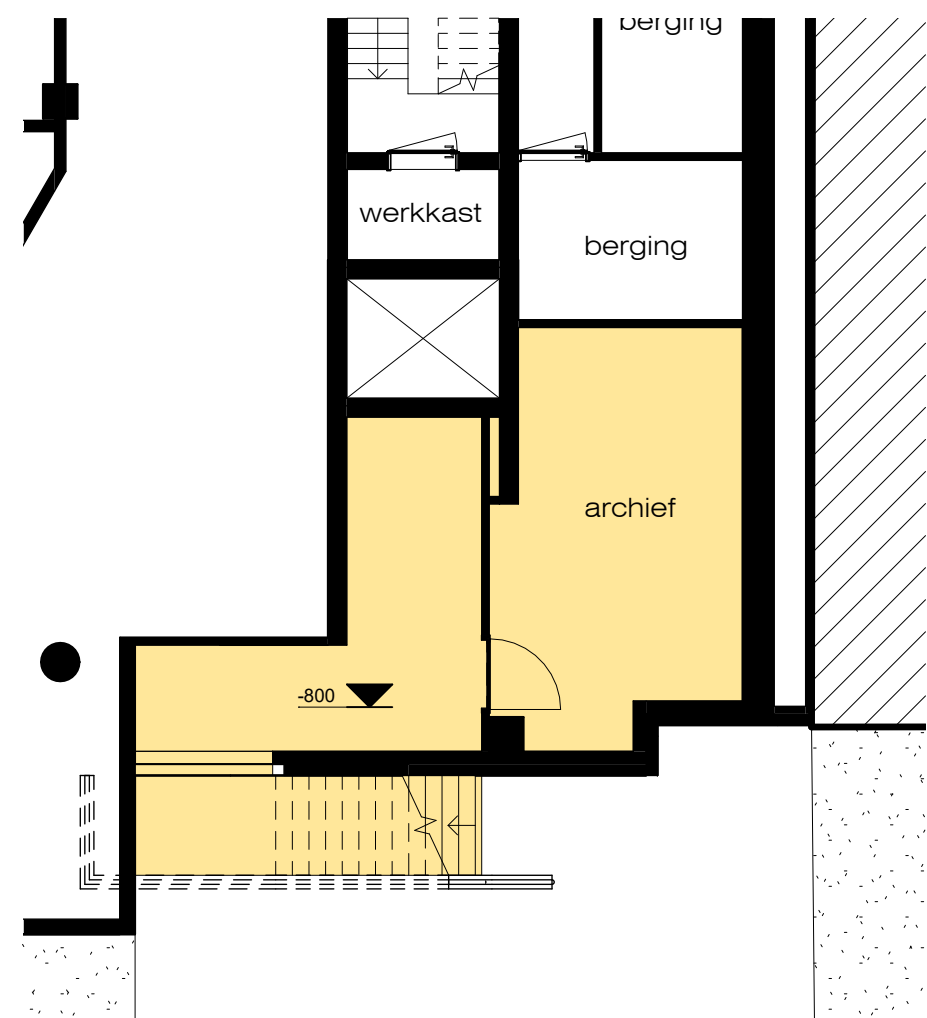
4 plan | souterrain



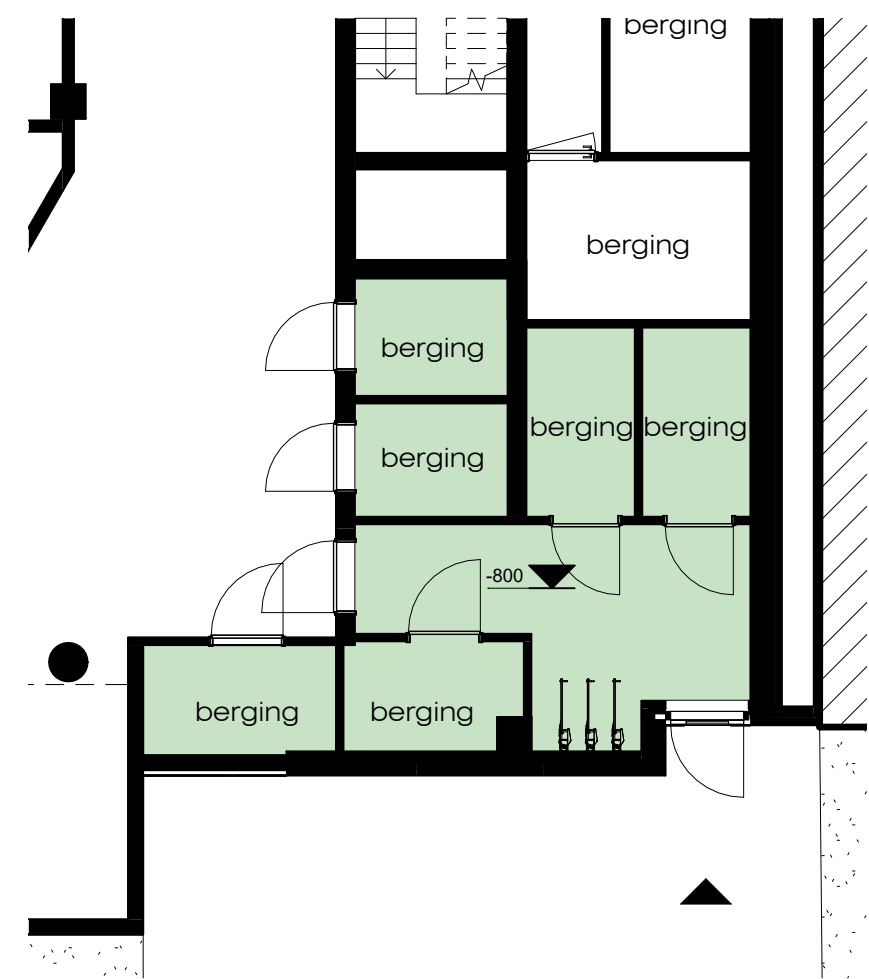
4 plan | souterrain



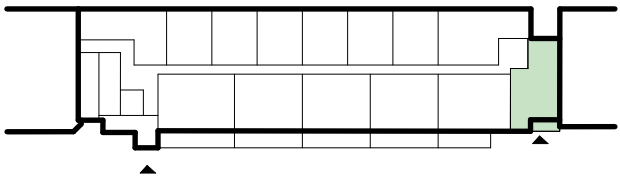
4 plan | entree souterrain



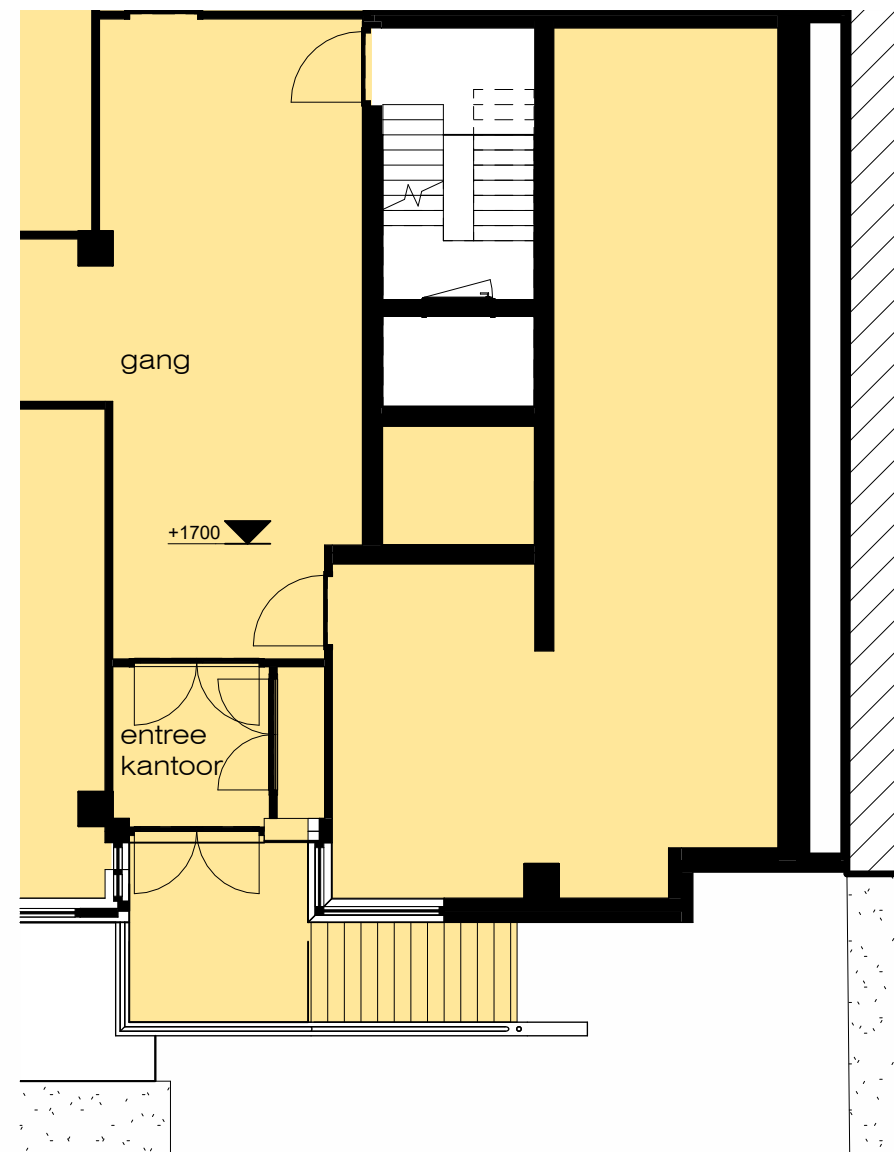
bestaand



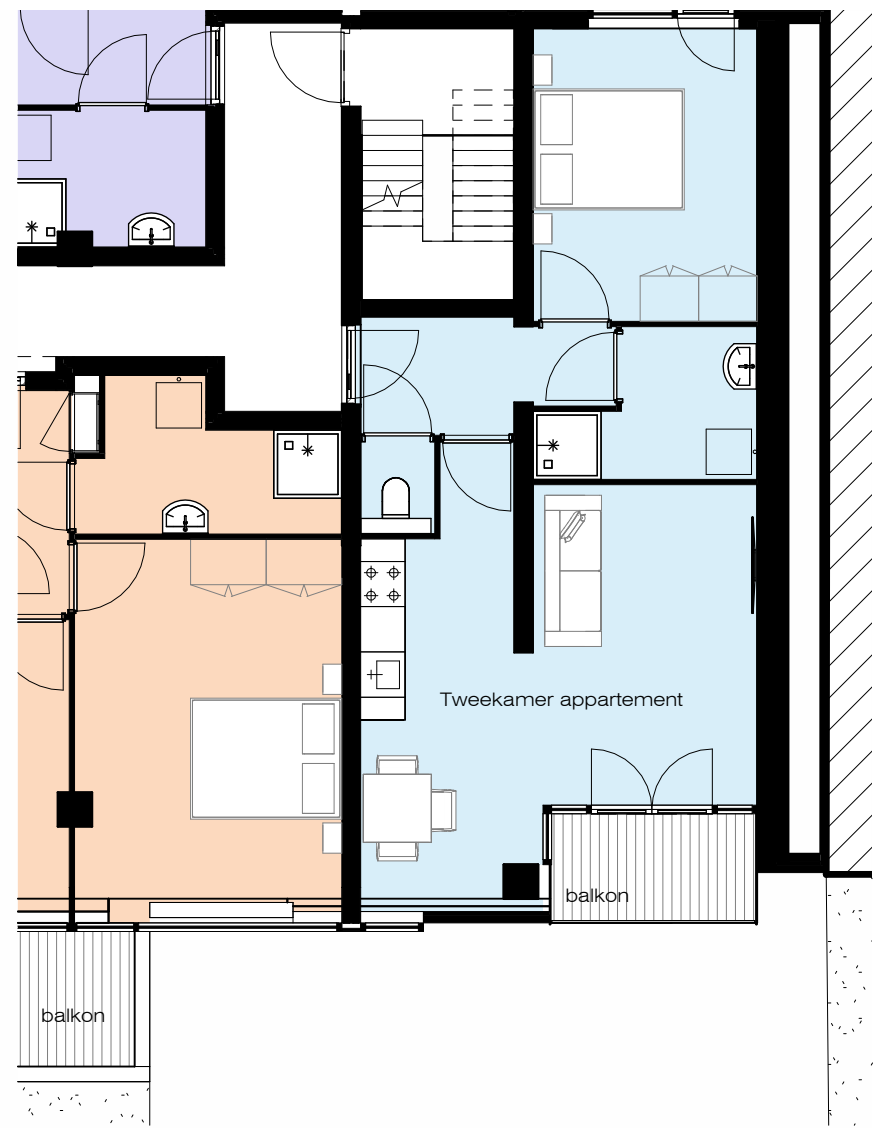
nieuw



4 plan | entree begane grond naar woningen

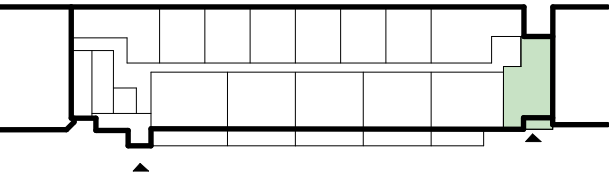


bestaand



nieuw

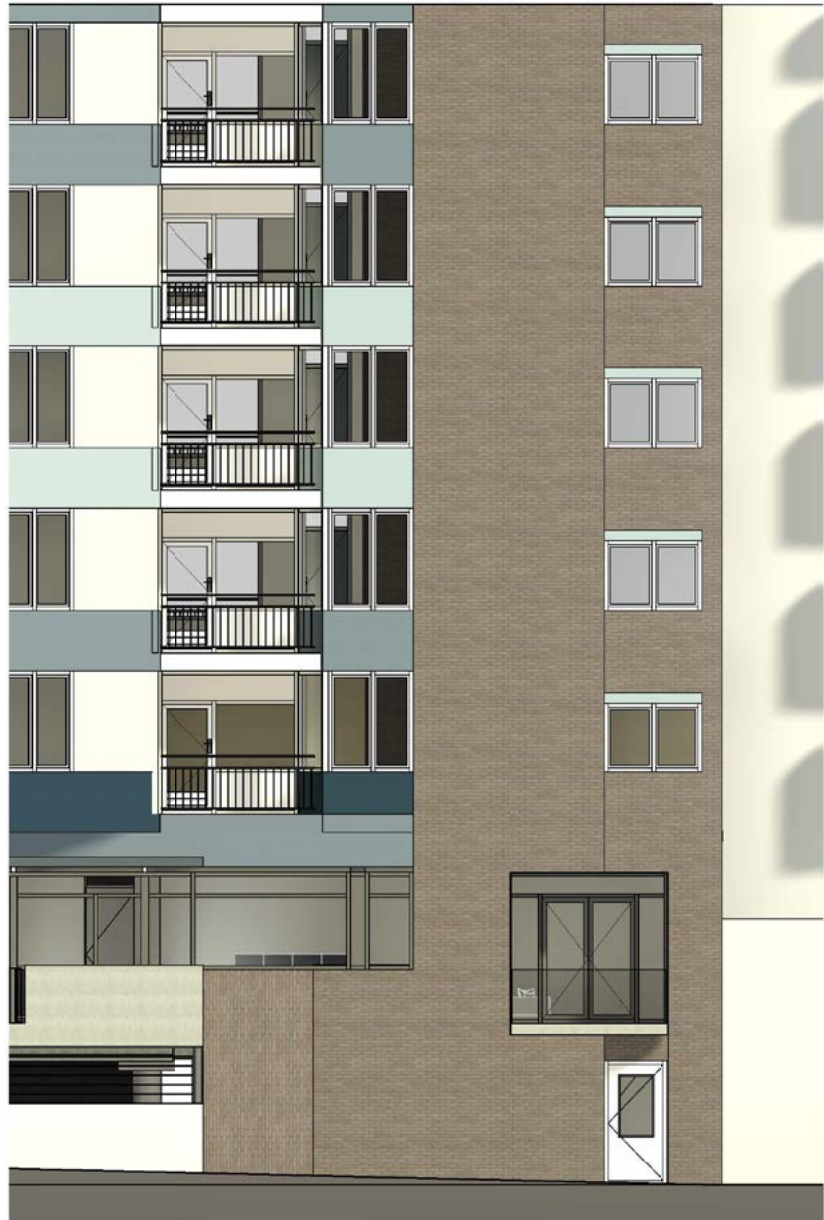
0m 2m 5m



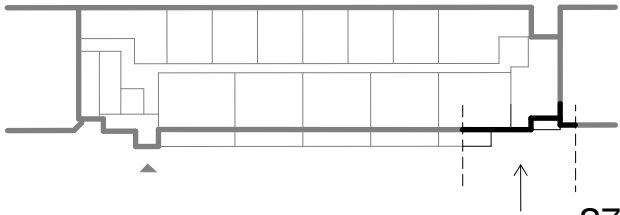
4 plan | gevel rechts wijckermolen



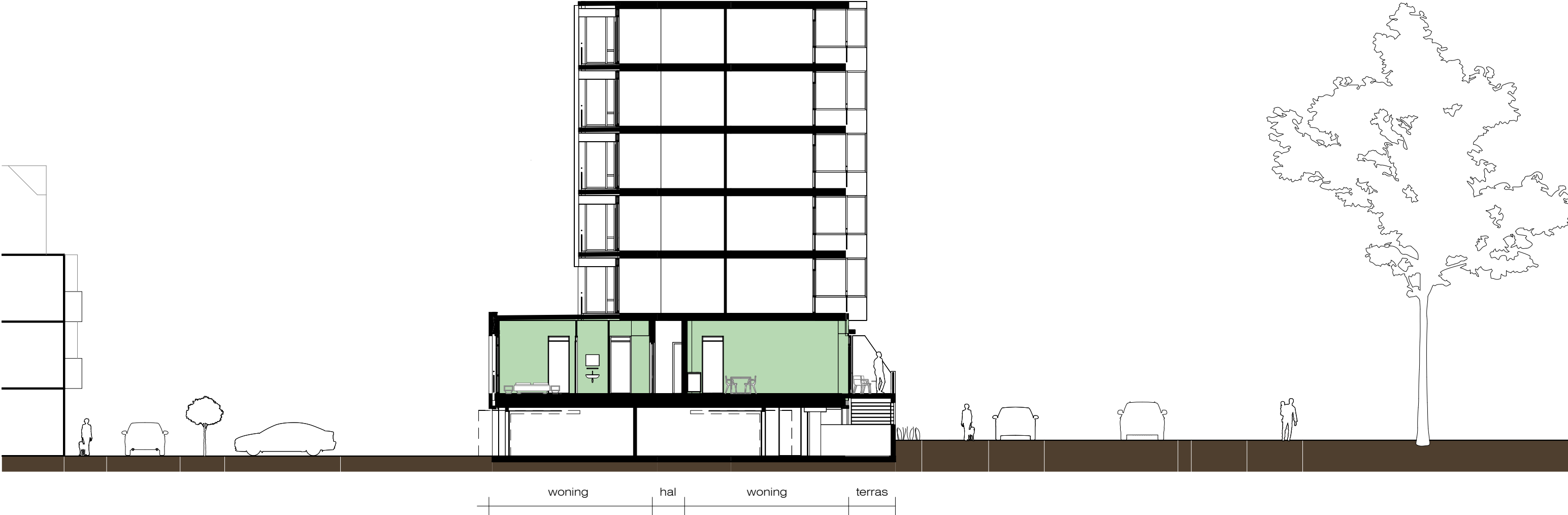
bestaand



nieuw



4 plan | doornsede



4 plan | impressie bestaand Wijckermolen



4 plan | impressie nieuw Wijckermolen



4 plan | impressie bestaand Meerstraat



4 plan | impressie nieuw Meerstraat



5 technische uitvoerbaarheid

- a. Geen aanpassingen aan de hoofddraagconstructie
- b. Geen verslepingen in de bergingen maar een zwevende dekvloer in het kantoor gedeelte
- c. De schil van de plint volgen de laatste isolatie eisen nieuwbouw
- d. Vanwege de nieuwe isolatiewaarden kan het systeem aansloten worden op de collectieve verwarming
- e. Komende 20 jaar geen groot onderhoud aan deze verdieping
- f. Relatief korte bouwperiode (ongeveer 8 maanden)
- g. Tijdens de verbouwing blijft alles toegankelijk
- h. Bouwer en ontwikkelaar is één partij en daardoor één aanspreekpunt

6 voordelen | sociale veiligheid

- a. Geen overlast meer van rokers rondom de entree
- b. 'Meer levendigheid en sociale controle 's avonds / 's nachts
- c. Meer betrokkenheid van kopers (eigenaren) dan van huurders
- d. Parkeergarage niet meer openbaar toegankelijk omdat de plint 'dichtgezet' wordt
- e. Het realiseren van een gesloten entree

6 voordelen | uitstraling

- a. Betere uitstraling van het gebouw door vernieuwde plint
- b. Nieuwe entree zorgt voor een herkenbare uitnodigende opening van het gebouw en sluit het gebouw aan de buitenkant af voor ongenodigde
- c. Verbeterde uitstraling is goed voor de algehele waarde ontwikkeling van de bestaande woningen

6 voordelen | financieel

- a. Lagere bijdrage VVE vanwege bij aangepaste breukdelen
- b. Komende 20 jaar geen groot onderhoud aan deze verdieping
- c. Lagere stookkosten (dus ook lagere bijdrage VVE) i.v.m. isolatiewaarde
- d. Hek van parkeergarage vervangen / verplaatsen voor rekening Scholz
- e. Vernieuwen vloerafwerking begane grond (trappenhuis) voor rekening Scholz

7 juridische procedure en planning

Huidige juridische structuur:

Vereniging van Eigenaars:	Vereniging van Eigenaren flatgebouw “Wijckermolen”
VVE Beheerder:	MVGM Vastgoedmanagement B.V.
Splitsingsakte:	15 april 1975, gerectificeerd op 30 november 1977
Modelreglement:	22 februari 1973
Aantal appartementsrechten:	148
Aantal eigenaren, conform begroting MVGM:	76

Stappenplan

Stap 1:	Informatieavond
Stap 2:	Nadere uitwerking zowel technisch als juridisch
Stap 3:	Besluitvorming bestemmingswijziging en verbouwing
Stap 4:	Aanvragen omgevingsvergunning
Stap 5:	Wijzigen splitsingsakte
Stap 6:	Voorbereiding werkzaamheden
Stap 7:	Realisatie

7 juridische procedure en planning

Planning

Mei'24	informatiebijeenkomst
Juni-augustus '24	nadere uitwerking van het plan
Sept' 24	Bijzondere algemene ledenvergadering - stemming
3e kwartaal	indienen omgevingsvergunning
1e 2e kwartaal 25	Start Bouw



Transformatie van kantoor naar woningen Wijckermolen