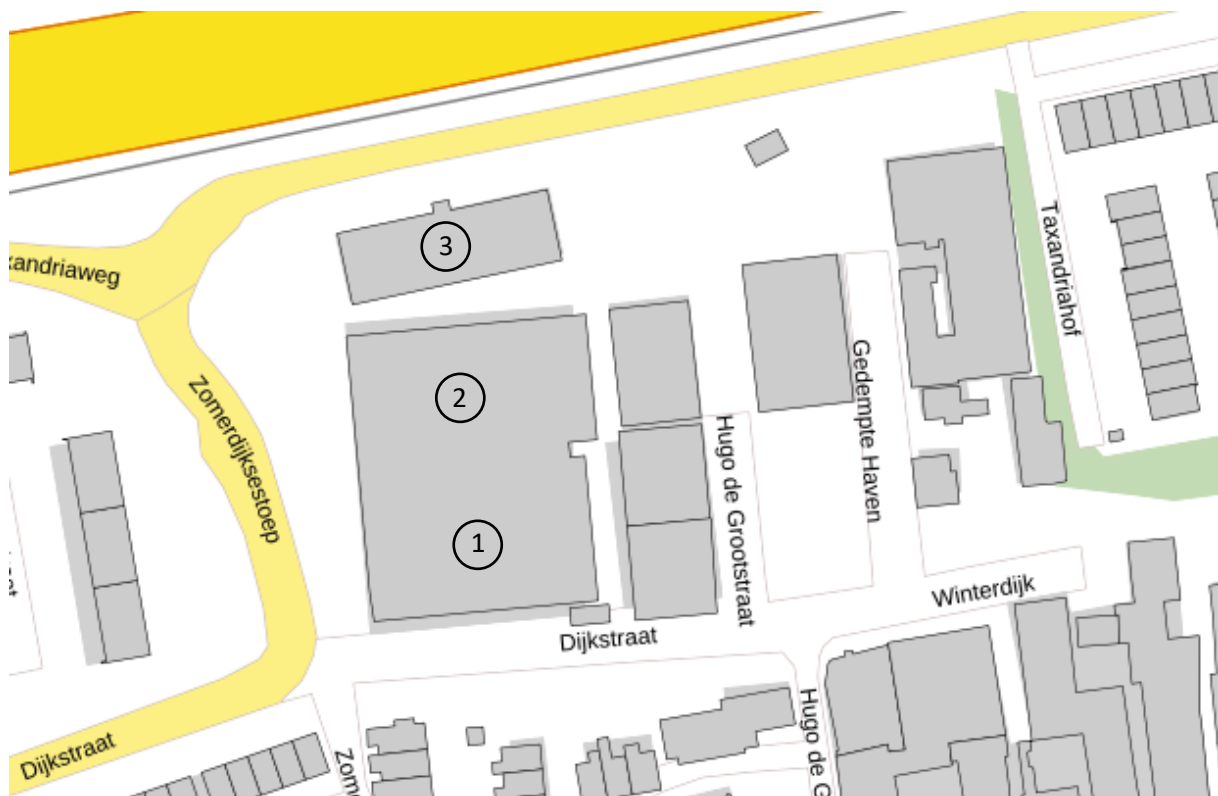


Ruimtelijke kwaliteit Gedempte Haven Waalwijk

Voor het initiatief van de herontwikkeling van de Gedempte Haven (hierna; initiatief) is er een bijdrage nodig voor de ruimtelijke kwaliteit. In de berekening van 8 november 2021 komt naar voren dat deze bijdrage van Peters Projectontwikkeling Schaijk B.V. (hierna; PPO) €215.815,20 is. Echter is PPO van mening dat deze kwalitatieve bijdrage wordt gegaan in het plan voorzien. Hierbij een uiteenlegging hoe dit vorm heeft gekregen.

Een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit is de cultuurhistorie. In het plan van de Gedempte Haven wordt hier veel waarde aan gehecht en is daarom een belangrijk onderdeel van het plan. Dit is met name zichtbaar in de industriehallen aan de Zomerdijksestoeep en de Taxandriaweg 2. In de cultuurhistorisch verkenning hebben de verschillende panden een hoge dan wel een positieve cultuurhistorische waarde meegekregen, ze zijn onderdeel van de kernwaarden van dit gebied. Deze panden krijgen daarom ook een belangrijke plek in het nieuwe plan.



Kaart met locaties van de gebouwen

- 1 – Eerste Industriehal (Zomerdijksestoeep 3-5)
- 2 – Tweede Industriehal (Zomerdijksestoeep 7)
- 3 – Fabrieksgebouw (Taxandriaweg 2)

Eerste industriehal

De eerste industriehal Zomerdijksestoep (nummer 1) gebouwd in 1951 heeft een hoge monumentenwaarde en zal daarom in zijn geheel behouden blijven. De hal zal getransformeerd worden naar een gezondheidscentrum. Om het schaaldak weer volledig tot zijn recht te laten komen zal de aangebouwde bebouwing verwijderd worden. Hierdoor komt de nadruk te liggen op het originele pand. Door het behouden van deze voormalige industriehal zal de belangrijke stedenbouwkundige structuur behouden blijven. Deze stedenbouwkundige structuur refereert naar de schaalvergroting die heeft plaats gevonden rondom de bloei van de haven.



Foto van de eerste industriehal, 1953 (bron: beeldbank SALHA)



Eerste industriehal aan de Zomerdijksestoep

Om dit in een bijdrage uit te drukken hebben we dit gedefinieerd aan de hand van bouwkostenkompas cijfers. Hier wordt het verschil duidelijk gemaakt voor het geheel slopen van het gebouw ten opzichte van het behouden wat PPO heeft opgenomen in het plan. Het verschil in kosten is de bijdrage die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de Gedempte Haven.

Hieronder in de tabel zijn de scenario's als volgt:

1. Transformatie en behouden cultuurhistorische waarde industriehallen Gedempte Haven.
 - a. Hier wordt voor de kosten voor sloop uitgegaan: tot casco (zie bijlage 1)
 - b. Hier wordt voor de kosten voor bouw uitgegaan van: basis Herbouwkosten / BVO (zie bijlage 2)
2. Volledige sloop en nieuwbouw; daarmee vernietiging van de cultuurhistorische waarde.
 - a. Hier wordt voor de kosten voor sloop uitgegaan: volledige sloop (zie bijlage 1)
 - b. Hier wordt voor de kosten voor bouw uitgegaan van: basis Bouwkosten / BVO (zie bijlage 2)

Scenario	Afmetingen (m2)	Kosten sloop/m2	Totale kosten sloop	Kosten bouw/m2	Totale kosten bouw	Totale Kosten
1	1200	€7,-	€8400,-	€1.826,-	€2.191.200,-	€2.199.600
2	1200	€18,-	€21.600,-	€1.659,-	€1.990.800,-	€2.012.400,-
					Verschil	€187.200,-

Door een extra investering te doen van €187.200,- in scenario 1 ten opzichte van scenario 2 dragen wij bij aan de ruimtelijke kwaliteit van dit initiatief.

Tweede industriehal

De tweede industriehal aan de Zomerdijksestoep (nummer 2) heeft een positieve monumentenwaarde en hiervan worden de gelamineerde spanten behouden. De gelamineerde spanten zijn een belangrijke kernwaarde voor de constructie van deze gebouwen. Door het behouden van deze gelamineerde spanten blijven de ruimtelijke contouren van het gebouw en hiermee de stedenbouwkundige structuur duidelijk zichtbaar.



Tweede industriehal spanten zichtbaar binnen



Tweede industriehal aan de Zomerdijksestoep

In de tabel hieronder gelden dezelfde scenario's zoals hierboven genoemd.

Aangezien hier geen bouwkosten aan zijn verbonden maar wel werkzaamheden zijn voor het behandelen van de spanten wordt hier een investering van €20.000 voor gerekend.

Scenario	Afmetingen (m2)	Kosten sloop/m2	Totale kosten sloop	Behandelen spanten	Totale kosten bouw	Totale Kosten
1	1200	€7,-	€8400,-	€20.000,-	€20.000,-	€28.400,-
2	1200	€18,-	€21.600,-	€-	€-	€21.600,-
					Verschil	€6.800,-

Door een extra investering te doen van €6.800- in scenario 1 ten opzichte van scenario 2 dragen wij bij aan de ruimtelijke kwaliteit van dit initiatief.

Fabrieksgebouw

Het fabrieksgebouw aan de Taxandriaweg 2 (nummer 3) zal getransformeerd worden naar een Bedrijfsverzamelgebouw. Door deze transformatie zal de structuur die dit gebouw heeft weer benadrukt worden. Dit fabrieksgebouw is naast de industriehallen een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige structuur van de Gedempte Haven. Waar voorheen de focus op de haven lag, ligt bij de realisatie van dit fabrieksgebouw op de Maasroute. Door de krachtige structuur van de Maasroute is een nieuwe richting gegeven aan de stedenbouwkundige structuur.



Fabrieksgebouw aan de Taxandriaweg 2



Entree fabrieksgebouw

In de tabel hieronder gelden dezelfde scenario's zoals hierboven genoemd.

Scenario	Afmetingen (m2)	Kosten sloop/m2	Totale kosten sloop	Kosten bouw/m2	Totale kosten bouw	Totale Kosten
1	1373	€7,-	€9611,-	€1.826,-	€2.507.098,-	€2.516.709,-
2	1373	€18,-	€24.714,-	€1.659,-	€2.277.807,-	€2.302.521,-
					Verschil	€214.188,-

Door een extra investering te doen van €214.188,- in scenario 1 ten opzichte van scenario 2 dragen wij bij aan de ruimtelijke kwaliteit van dit initiatief.

Doormiddel van de transformatie en daarbij het behouden van de belangrijkste cultuurhistorische kernmerken en kernwaarde draagt het plan van de Gedempte Haven bij aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit gebeurt in de vorm van het behouden van de stedenbouwkundige contouren en ook door het behoudt van kenmerkende architectuur van de Gedempte Haven en de ontwikkelingen die in de loop van de tijd hebben plaatsgevonden. Met het behouden van de stedenbouwkundige structuur wordt de cultuurhistorische waarde benadrukt. Dit is hierboven per gebouw uitgedrukt in een extra bijdrage die gedaan wordt vanuit PPO om dit te behouden. Op deze manier voorziet PPO in de kwalitatieve bijdrage in het plan.

BIJLAGE 1 – Kosten Sloopwerkzaamheden

Noord-Brabant, Waalwijk, Waalwijk

Sloopwerkzaamheden			
Opslagloodsen			
	Tot fundering	€ 15,- / m ²	Detail
	Volledige sloop	€ 18,- / m ²	Detail
	Tot casco	€ 7,- / m ²	Detail
	Schoonsloop	€ 3,- / m ²	Detail

<https://www.bouwkostenkompas.nl/nl/kostencijfer/UtilityDem>

BIJLAGE 2 – Kosten Gezondheidscentrum

Noord-Brabant, Waalwijk, Waalwijk

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.659,-	€ 1.479,-	€ 1.939,-
Bouwkosten / BIH	€ 525,-	€ 477,-	€ 601,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.826,-	€ 1.609,-	€ 2.167,-

<https://www.bouwkostenkompas.nl/nl/details?TypeId=50013&province=12&municipality=379&city=2223&cfTitle=Zorg-%20%2F%20Gezondheidsfunctie&tableName=UtilityHos>