

GASTBIJDRAGE

Oude, vervallen fabriek wordt bruisend, innovatief onderwijscentrum

Hergebruik en herbestemming van bestaand maatschappelijk vastgoed: de monumentale Greswarenfabriek in Reuver.

De droom

Het begon allemaal met de droom om van een oude, vervallen en leegstaande fabriek een bruisend, innovatief onderwijscentrum te maken. Stichting Onderwijs Midden-Limburg (SOML) accepteerde niet dat tussen droom en daad wetten en praktische bezwaren in de weg stonden. Ze zocht én vond een oplossing om haar droom te realiseren. Mede dankzij Risicodragend Projectmanagement (RPM) van HEVO werd de restauratie en transformatie van de oude Greswarenfabriek in Reuver haalbaar.

De Greswarenfabriek in Reuver is één van de zeldzame overgebleven fabriekspanden van de voor Limburg zo kenmerkende greswaren-industrie. De cultuurhistorische waarde van het gebouw is dan ook groot, maar het gebouw had al jaren geen gebruiksfunctie meer en verkeerde in deplorabele staat. Toch geloofden SOML, de provincie Limburg en de gemeente Beesel in de droom om dit karakteristieke pand een duurzame, maatschappelijke en multifunctionele bestemming te geven. Dat die droom momenteel werkelijkheid wordt is mede te danken aan hun lef, doorzettingsvermogen en krachtige gezamenlijke visie.

Partners

Alle partijen zijn samen blijven zoeken naar wegen om de Greswarenfabriek een tweede leven te geven en samen blijven geloven in de toekomst en meerwaarde van 'hun' gebouw. Die gaat veel verder dan de onderwijsfunctie. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat andere maatschappelijke organisaties – zoals de bibliotheek en het sociale restaurant – ook onderdak krijgen in de Greswarenfabriek, maar ook het bedrijfsleven, zoals de Rabobank met een front desk. Dit bevordert onder meer de kruisbestuiving tussen onderwijs en maatschappij en draagt wezenlijk bij aan de leefbaarheid van de regio. Deze visie



Het industriële monument stamt uit eind 19e eeuw en verkeerde in deplorabele staat. Foto: Mike van Schoonderwat

HERONTWIKKELING GRESWARENFABRIEK

De Greswarenfabriek in Reuver is een industrieel monument dat momenteel herontwikkeld wordt. In het gebouw komt het vmbo-onderwijs en de onderbouw havo van het Bisschoppelijk College Broekhin. Er is ook ruimte voor dagbesteding en andere maatschappelijke functies in samenwerking met sociaal partners. HEVO heeft in 2017 een haalbaarheidsstudie gedaan. Daarna kreeg HEVO het vertrouwen en de opdracht om op basis van Risicodragend Projectmanagement de herontwikkeling te realiseren.

werd breed gedragen, maar de prangende vraag was wie de risico's van de restauratie, transformatie en exploitatie op zich durfde te nemen. Reden om HEVO een haalbaarheidsstudie te laten uitvoeren. Daarmee werd de benodigde tijd, techniek en bekostiging transparant in kaart gebracht. HEVO heeft veel ervaring in Risicodragend Projectmanagement in het maatschappelijk vastgoed. Dat bleek dé oplossing te zijn om de droom van de Greswarenfabriek mogelijk te maken.

Doordachte keuze

Belangrijkste reden om voor RPM te kiezen was het feit dat onderwijsorganisatie SOML de bouwheer is van dit unieke

project. In de praktijk betekende dit dat de Greswarenfabriek binnen een strakke planning en budget geschikt gemaakt moest worden voor modern onderwijs en multifunctioneel gebruik. Maar juist bij een industrieel monument zijn de risico's groot. Deze manier van samenwerking geeft SOML de garantie dat ze inhoudelijk volledig de regie houdt en dat ze haar nieuwe locatie krijgt voor de afgesproken prijs binnen de overeengekomen planning.

“Door Risicodragend Projectmanagement heb ik wel de lusten maar niet de lasten van de ontwikkeling van onze nieuwe locatie. Ik heb in één keer een school besteld en wordt daarbij ontzorgd.”

Paul Slegers,

Lid college van bestuur Stichting
Onderwijs Midden-Limburg

Afronding

De onderwijsvisie van SOML is dat ze zich wil richten op 'een contextrijke leeromgeving'. Dit komt erop neer dat leerlingen meer onderwijs volgen in het bedrijfsleven. Zo komen leren, werken, onderwijs, maatschappij en bedrijfsleven bij elkaar.

Na de restauratie van de Greswarenfabriek beschikt SOML eind 2019 over een gebouw met meerdere grote ruimten, die ze op maat kan inzetten al naar gelang het onderwijs dat verlangt. Een toekomstbestendig gebouw waar de gewijzigde onderwijsvisie goed tot haar recht komt.

VISIE RESTAURATIE

De aanwezige materialen en techniek in het monument zijn als basisuitgangspunt genomen, vanuit de duurzaamheidsgedachte om onnodig gebruik van schaarse grondstoffen te voorkomen én toch basiscomfort te realiseren. Puntsgewijs de belangrijkste uitgangspunten:

- De structuur- en gevelelementen en materialen ter plaatse zijn zoveel mogelijk behouden, waarbij het essentieel is dat het bestaande gebouw compatibel wordt met de nieuwe bestemming onderwijs.
- De realisatie van noodzakelijke structurele wijzigingen of reparaties heeft plaatsgevonden zonder grote impact op de bestaande funderingen.
- De intentie was niet '0 op de meter', maar 'wat is nodig voor de transformatie van een oude fabriek naar een schoolgebouw' en niets toevoegen wat niet nodig is.
- Het gebruikscomfort volgt de bestaande eigenschappen van het gebouw en daarmee minder de noodzaak om nieuwe materialen toe te voegen om het comfort te optimaliseren (geen nieuwe materialen toevoegen is duurzaam).
- Het gebouw is uitgerust met duurzame technieken, zoals zonnepanelen en een duurzame pallet kachel.



RISICODRAGEND PROJECTMANAGEMENT

Bij Risicodragend Projectmanagement krijgt men de garantie dat nieuwbouw, verbouw of renovatie van een gebouw binnen het vastgestelde budget, voor de afgesproken kwaliteit en binnen tijdsplanning gerealiseerd wordt. HEVO is de enige huisvestings-expert in Nederland die zekerheid geeft op planning, prijs én kwaliteit. We nemen het risico van het ontwerp- en realisatietraject over, terwijl de opdrachtgever bouwheer blijft gedurende dit ontwerp- en realisatieproces. Dat is voor ons geen risico, omdat we een innovatieve expert zijn op het gebied van onderwijshuisvesting en vastgoed.



Meer informatie

Vraag het Arthur van Kempen
Senior Projectmanager restauratie en
herbestemming Greswarenfabriek
Arthur.kempen@hevo.nl
073-6409409
www.hevo.nl
www.rpmbvhevo.nl