

Greswarenfabriek Reuver

STOERE TRANSFORMATIE VAN WAARDEVOL ERFGOED

Debbie Heesakkers en Paul Slegers

In gesprek met Debbie Heesakkers en Luc Drost van de gemeente Beesel en Paul Slegers van Stichting Onderwijs Midden-Limburg



Op 4 december 2019 stroomden ze binnen: 450 leerlingen in het vmbo en de onderbouw van de havo kregen voor het eerst onderwijs in Greswaren. Zo heet de monumentale greswarenfabriek in Reuver die werd getransformeerd tot een bruisend hart voor de regio. Een gebouw dat 24/7 kan worden gebruikt en waar leerlingen midden in de samenleving onderwijs krijgen. De gemeente Beesel en Stichting Onderwijs Midden-Limburg (SOML) hadden de visie en durf om dit unieke project te realiseren. SOML schakelde HEVO in voor het Risicodragend Projectmanagement tijdens de renovatie. Wethouder Debbie Heesakkers en projectleider Luc Drost van de gemeente Beesel en bestuurder Paul Slegers van SOML over een nagenoeg vlekkeloos verlopen transformatie.

Paul Slegers is lid van het College van Bestuur van Stichting Onderwijs Midden-Limburg. Deze stichting verenigt vier schoolgemeenschappen voor voortgezet onderwijs op tien locaties in Roermond, Reuver, Echt, Horn en Heythuysen. SOML geeft onderwijs aan in totaal 7.500 leerlingen. Het gerestoreerde gebouw herbergt de onderbouw (drie klassen) van de havo en het vmbo in de profielen techniek, zorg/welzijn en binnenkort ook horeca. Greswaren wil groeien van de huidige 450 naar 550 leerlingen en daarbij in het vmbo het profiel horeca toevoegen.

Debbie Heesakkers is wethouder van onder meer Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting in de gemeente Beesel. De gemeente Beesel heeft 13.600 inwoners, waarvan ruim 11.000 in Reuver. De gemeente wint regelmatig prijzen, waaronder die van 'Groenste dorp van Nederland' in 2016.

Luc Drost is projectleider van Oppe Brik in Reuver. Hij was vanuit de gemeente Beesel onder meer betrokken bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie in 2012, het bestemmingsplan in 2014, de haalbaarheidsstudie van HEVO in 2016 en de twee raadsbesluiten over de haalbaarheid van onderwijs in de Greswarenfabriek.

Emotionele waarde

Heesakkers: 'De kern Reuver heeft zich historisch ontwikkeld rond de Greswarenfabriek, die in 1890 werd geopend. Elk gezin in Reuver kent wel iemand die er ooit heeft gewerkt. Het gebouw heeft daarmee een grote emotionele waarde voor de inwoners. Toen de fabriek in 2007 leeg kwam te staan, stond vanaf het begin vast dat we zouden streven naar behoud en herbesteding. Onze gemeente besteedt veel aandacht aan erfgoed en de hele gemeenschap is daar bij betrokken. In 2016 ontvingen we daarvoor de BNG Bank Erfgoedprijs. Met onze inspanningen voor het erfgoed in onze gemeente lag het voor de hand om de Greswarenfabriek aan te wijzen als gemeentelijk monument.'

Wonen en onderwijs

Drost: 'Met het sluiten van de fabriek kwam een terrein vrij van zes hectare, vlakbij het station en het centrum van Reuver waar ook het gemeentehuis staat. Zo'n braakliggend terrein midden in de gemeente is een dissonant, maar biedt ook mogelijkheden. In 2012 is een stedenbouwkundige visie opgesteld om het terrein te transformeren naar wonen, werken en onderwijs. College en gemeenteraad hebben deze ambitie overgenomen. De gemeente heeft het terrein in 2013 gekocht voor het realiseren van de gasloze wijk Oppe Brik met 150 nul-op-de-meter woningen, waarvan 75% in de sociale huur. Wij liepen daarmee voorop in Nederland. In hetzelfde jaar sloten we met SOML een intentieovereenkomst om in de voormalige fabriek onderwijs te vestigen. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan hiervoor in december 2014 unaniem vastgesteld, zonder bezwaarschrift vanuit de bevolking. Het draagvlak voor de transformatie was dus groot. De gemeente draagt daarbij naast het risico op de grondexploitatie ook het risico op de verkoop van de koopwoningen.'

Heesakkers: 'We hebben daarvoor gekozen omdat deze ontwikkeling de gemeente veel oplevert. Er is in Beesel een enorm tekort aan sociale huurwoningen en de transformatie van de Greswarenfabriek tot school met onder meer een horecafunctie zorgt voor veel levendigheid op een prominente plek in de gemeente. Dat bevordert de leefbaarheid en sociale samenhang. Dat Beesel met de onderbouw van de havo in Greswaren ook voortgezet onderwijs krijgt, maakt onze gemeente nog aantrekkelijker. Het versterkt onze sociale en economische structuur.'

Aansluiten op motivatie

Slegers: 'SOML stond destijds, mede als antwoord op de krimp van het leerlingenaantal (SOML ging de laatste vier jaar van 8.600 naar 7.500 leerlingen - red.), bij het Bisschoppelijk College Broekhin voor de keuze wat we wilden met de twee locaties in Reuver en Swalmen. Samenvoegen in één nieuwe school lag voor de hand en de Greswarenfabriek bood daar een unieke kans voor. Greswaren is een stoer gebouw waarmee we aantrekkelijker worden. Het biedt een nieuwe en flexibele leeromgeving waarin wij onze onderwijsvisie optimaal tot haar recht laten komen. Wij willen met ons onderwijs aansluiten op de motivatie en persoonlijke ontwikkeling en mogelijkheden van leerlingen. Het traditionele klassikale onderwijs voorziet daar niet in en is te veel gericht op een standaardprogramma. Zeker in het vmbo geloven wij meer in het, begeleid door meerdere docenten, samen werken aan opdrachten. Daar heb je andersoortige ruimten voor nodig en die zijn er in overvloed in Greswaren. Daarnaast zijn er ook kleinere ruimten waar leerlingen eerst klassikaal instructies krijgen. Wij denken dat de industriële en monumentale setting daarbij motiverend zal werken. Je moet kinderen raken met zaken uit de omgeving. Zo ontwikkelen ze ook respect voor wat er al is.'



Omgevingsleren

Slegers: 'Greswaren heeft een overmaat aan ruimte wat medegebruik mogelijk maakt. Normale schoolgebouwen staan het grootste deel van de tijd leeg. Greswaren kan 24/7 worden gebruikt. Er is een grote horecavoorziening, die dienst doet als kantine en aula voor de leerlingen en docenten, maar ook als café-restaurant voor de omgeving. De horeca wordt geëxploiteerd door een ondernemer die daarvoor aan SOML een commerciële huurprijs betaalt. Daarnaast komt er een servicedeskbalie van de lokale Rabobank en gaan de heemkundevereniging, een theatergezelschap, fotostudio en marketingbureau zich in het gebouw vestigen. Verder probeert SOML ook de bibliotheek van de gemeente hier te krijgen en er is plek voor zorgpartijen. Ook dit medegebruik sluit aan op onze onderwijsvisie. Leerlingen krijgen zo de mogelijkheid stage te lopen bij de bedrijven in het gebouw. Onderwijs midden in de samenleving, dat is waarin wij geloven.'

Financiële haalbaarheid

Slegers: 'Het medegebruik van het gebouw moet ook de middelen opbrengen om de hogere exploitatiekosten te dekken. SOML heeft in de transformatie, vanwege de unieke mogelijkheden en kansen van het gebouw, 1,8 miljoen euro gestoken. Daarnaast zullen, gezien de stijl van het gebouw, de onderhoudskosten op termijn iets hoger zijn dan bij nieuwbouw. Dat verdienen we normaal gesproken terug met de huurinkomsten uit het medegebruik. Met uitzondering van de horeca betalen de medegebruikers een gereduceerde huur. Tegenprestatie is dat ze aan leerlingen mogelijkheden bieden om bijvoorbeeld een stage te lopen. De horecaonder-

nemer kan andere delen van het gebouw buiten schooltijd gebruiken voor evenementen. Een percentage van de opbrengst daarvan gaat naar SOML, ter dekking van de kosten.'

Heesakkers: 'De gemeente Beesel heeft 5,8 miljoen euro in de transformatie gestoken, de provincie Limburg 1,8 miljoen euro vanwege het belang van het behoud van erfgoed. Als tegenprestatie voor deze substantiële bijdragen is afgesproken dat SOML het gebouw minimaal dertig jaar blijft gebruiken. Daarna gaat het eigendom over naar SOML.'

Duurzaam

Drost: 'In lijn met de ambitie voor de gasloze wijk Oppe Brik is ook bij het duurzaam hergebruik van Greswaren gestreefd naar een zo laag mogelijk energiegebruik. Daarvoor zijn onder meer zonnepanelen en een duurzame pelletkachel geïnstalleerd. Helemaal nul-op-de-meter is niet gelukt. Voor de echt koude dagen is er een gasgestookte cv-installatie. Bij de transformatie lag de prioriteit ook bij het behoud van de karakteristieke elementen van het gebouw en het hergebruik van materialen. Een deel van de oorspronkelijke fabriek is gesloopt. Het menggranulaat daarvan is toegepast in de wegen en de paden in het nieuwe park op het terrein. De inrichting van dat park is in nauw overleg met de leerlingen en docenten tot stand gekomen. Daarbij is een oude schoorsteen blijven staan en een vleermuizentoren gebouwd.'

Geen zorgen

Slegers: 'Vanwege goede ervaringen elders hebben wij dit project uitgevoerd met HEVO als risicodragend projectmanager. Dat is uitstekend verlopen. HEVO toonde zich net zo gepassioneerd over deze plek als de gemeente en wij en het project is relatief snel en binnen het afgesproken projectbudget opgeleverd. Wij zijn als bouwheer bovendien ontzorgd. SOML had wel de lusten, maar niet de lasten van de renovatie. Want de risico's bij de transformatie van een dergelijk industrieel monument zijn groot.'

Heesakkers: 'De goede samenwerking met HEVO sluit aan bij die tussen de gemeente en SOML. Wij hebben elkaar echt gevonden in de visie om van deze verwaarloosde fabriek een bruisend hart voor Reuver te maken. Alleen met een dergelijk goede samenwerking kun je de durf ontwikkelen om zo'n uniek project te realiseren.'



“

Wij redeneren vanuit onze onderwijskundige expertise en HEVO vanuit haar huisvestingsexpertise. Dat heeft echt meerwaarde.

Paul Slegers

REACTIE HEVO

'Een monumentaal gebouw met geschiedenis en 'waarde' voor de regio geschikt maken om onderwijs en een aanverwant (sociaal en commercieel) programma mogelijk te maken op deze plek en in deze omvang is uniek en inspirerend.

SOML en de gemeente Beesel waren voor mij in dit proces de ideale partners. De 'drive' van zowel SOML als de gemeente om dit unieke project in Nederland te realiseren was onze inspiratie om letterlijk en figuurlijk onze steen bij te dragen.

Samen werken om deze droom technisch, financieel, tijdgebonden maar ook conceptueel waar te maken was een enorme uitdaging en alleen mogelijk dankzij de echte wil en overtuiging van alle partners om elkaar hier in te helpen. 'Disciplineoverstijgend en faciliterend in plaats van enkel toetsend' zijn de woorden die bij mij blijven hangen in dit proces. Ook de gedachte dat we zijn gaan restaureren en hergebruiken in plaats van slopen en nieuw bouwen zet duurzaamheid in een heel ander perspectief. Het feit dat binnen vooraf vastgestelde kaders vanuit SOML en de gemeente door HEVO zekerheid is geboden om dit icoon voor de regio te behouden en tegelijkertijd in onderwijsland een uniek huisvestingsconcept te hebben gerealiseerd maakt mij trots.'



Meer weten?

Vraag Arthur van Kempen
E arthur.kempen@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 427
M +31 (0)6 24 23 25 95