



quick scan

Transformatiekansen De Nieuwe Veste



quick scan

Transformatiekansen DeNieuweVeste

Opgesteld ■ Expertteam Woningbouw Rvo

Datum ■ 4 februari 2026

Projectnaam ■ quick scan Transformatiekansen DeNieuweVeste Coevorden

Referentie ■ SG2523

Opdracht ■ Gemeente Coevorden + Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

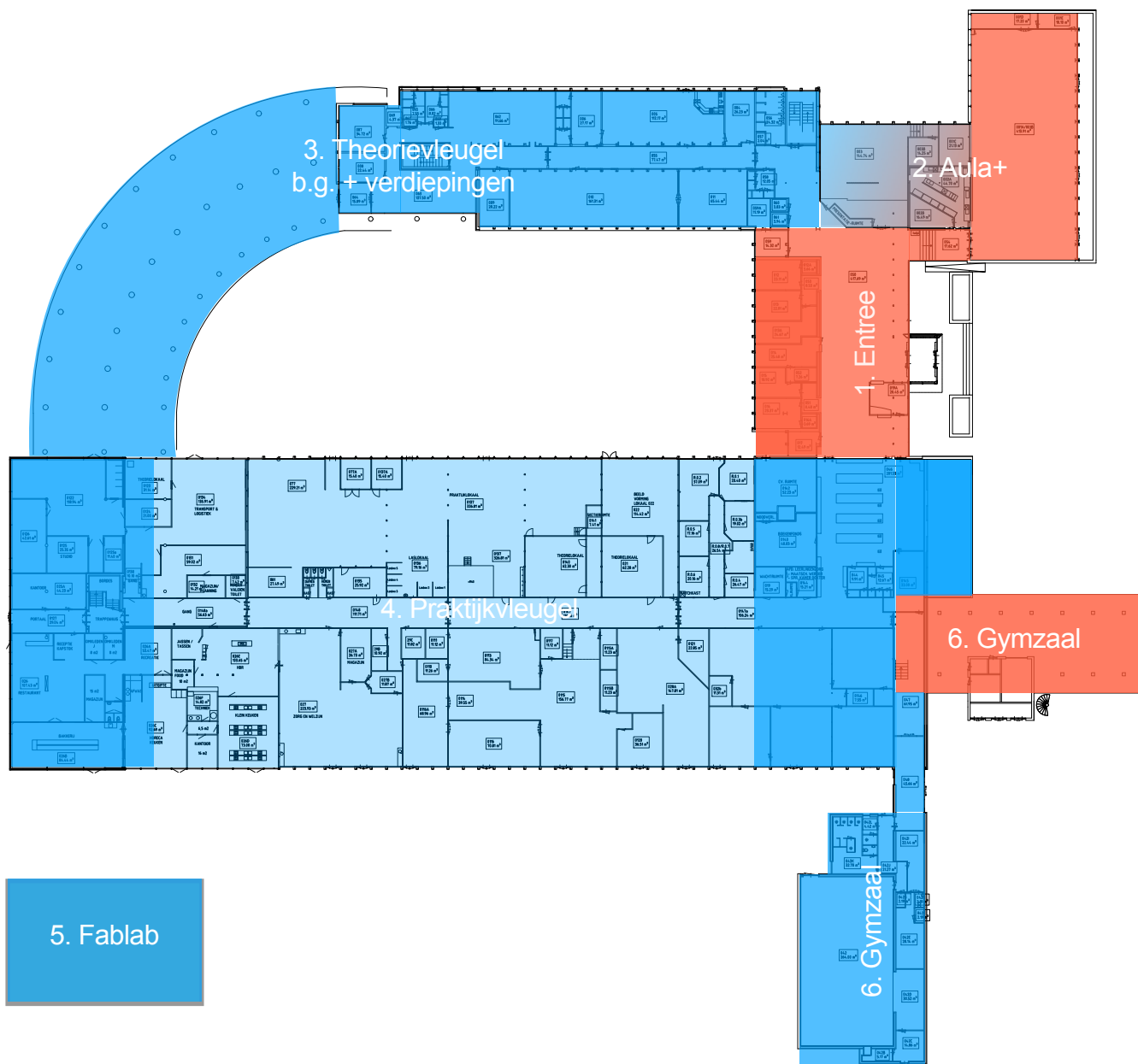
In samenwerking met ■ Gemeente Coevorden

Status ■ concept eindrapport



Gemeente	Coevorden
Postcode + plaats	7742 AB Coevorden
Adres	van Heeckerenlaan 2
Wijk (kern)	Binnenvree
Kadastrale aanduiding	Coevorden G 3143
Perceelgrootte	28.660 m ² onderwijs 6.076 m ²
Monumentenbescherming	geen
Grond in erfpacht	eigendom
Eigenaar	Gemeente Coevorden
Bouwjaar	1967 regelmatig uitgebreid. In 1996 > gevel integraal vernieuwd
Architect	onbekend
Huidig gebruik	onderwijs, maatschappelijk
Leegstand sinds	niet > in gebruik tot verhuizing
Indicatie huurprijs/jaar	onbekend
Bouwkundige opzet	staalframe zelfdragend met (deels) dragende kolommenstructuur, modulaire gevelelementen met metalen bekleding (gecoat staal) met isolatie binnenzijde
Hoofdmaatverdeling	vrij indeelbaar
Aantal etages	tot drie in hoofdgebouw
Totaal gebruiksoppervlak	onderwijsfunctie 6.076 m ²
Bouwkundige kwaliteit	praktijkgebouw redelijk, overig (zeer) goed
Energielabel	onbekend
Gevels	elementen, modulair metaal en glazen puien
Ramen	Houten kozijnen, te openen delen, dubbel glas
Installaties	traditioneel (luchtbehandeling, koeling, radiatoren)
Sanitair	in groepen
Ontsluiting	liften diverse plaatsen
Parkeeroplossing	op eigen terrein
Bestemming	maatschappelijk (ruim omschreven maar wonen uitsluitend)
Bestemmingplan	Bestemmingsplan Kernen (7/1/21)
Ruimte 'beter benutten'	Optoppen, inbreiden, intensivering
Wens toekomstig gebruik	school gaat verhuizen (definitief), nieuwe invulling o.b.v. woonvraag + meerwaarde omgeving
Milieueisen	geen bedrijven met hindercirkel in directe omgeving
Typering omgeving	in woonwijk, grenzend aan centrum met winkels en voorzieningen in directe omgeving, goed ontsloten OV en Rijkswegen N863 en N382





Quick scan transformatiekansen DeNieuweVeste

Analyse sterke en zwakke punten per gebouwdeel

1. Entreehal

Sterk - fraaie entreehal met veel kwaliteit (natuursteen, hoogte) en heldere functie van ontvangstruimte en 'poortfunctie' naar andere afdelingen en functies.

Sterk - aanwezige werkruimtes met goede installaties en voorzieningen.

Sterk - functioneel heeft de hal de potentie om een logisch wijkcentrum te worden waar verschillende gebruikersgroepen - bewoners, recreanten, dienstverleners en verenigingen elkaar informeel ontmoeten.

Sterk - een dergelijke ontvangsthal zie je in nieuwbouw alleen in zeer luxe wooncomplexen

Kansen transformatie - goed.

Bestaande ruimtes kunnen verbouwd naar wonen. Andere invullingen (zie mogelijke uitwerking) ook mogelijk. Vervolgstep kan duidelijkheid geven over voorkeur op basis van opbrengsten en kosten.

2. Aula met functionele ruimtes

Sterk - zeer ruime multifunctionele zaal geschikt voor dagdagelijks gebruik door clubs en verenigingen. Zaal is ook geschikt voor jaarlijks events en voorstellingen bijvoorbeeld NK denksport.

Sterk - functionele ruimtes incl horeca aanwezig, goed onderhouden

Sterk - gebouwbeheer aanwezig > voor dagdagelijks gebruik door verschillende groepen essentieel

Kansen transformatie - aula kan in principe getransformeerd maar wenselijk? Functionele ruimtes zeer goed te transformeren (zie mogelijke uitwerking)

3. Theorievleugel

Sterk - unieke uitstraling, de metalen gevel geeft gebouw moderne (Rem Koolhaas) stoere uitstraling.

Sterk - zuidoriëntatie hoofdgebouw

Sterk - goede dieptemaat (18m) voor transformatie. Vorm maakt veel woningplattengronden mogelijk met hoge bruto/nettoconversie.

Sterk - vrij zicht aan zuidzijde en op mogelijke binnentuin aan andere kant.

Kansen transformatie - zeer goed: veel verschillende woningtypes en plattengronden mogelijk (zie mogelijke uitwerking).

4. Praktijkgebouw

Sterk - functioneel gebouw met open plattegrond en vrije overspanning. Flexibel en demontabel gebouwd.

Bestaande staal/frames herbruikbaar, hebben (ook zonder transformatie) commerciële waarde

Aandachtspunt - afmetingen gebouw (40m diep) zijn niet optimaal voor transformatie.

Aandachtspunt - op b.g. zijn hoeken gebouwdelen voor brandveiligheid en privacy aandachtspunten.

Kansen transformatie als geheel beperkt. Deel gebouw transformeren mogelijk maar aandachtspunten (privacy, brandveiligheid) en kosteninefficiëntie leiden tot hypothese dat een deel sloop/ nieuwbouw financieel beter is
Advies - verken combinatie van behoud + nieuwbouw. Ingreep moet zowel plan als business case verbeteren.

5. Fablab

Sterk - recent gebouwd gebouw, solitair met eigen uitstraling en tuin. Eigen ingang aan Graaf van Heijden Renesteinlaan

Kansen transformatie - goed mits een woonconcept gekozen wordt waarbij de ruimte volledig benut wordt. Denk aan groepswonen (jongeren) of begeleid wonen+zorg voor ouderen met geheugenproblemen.

6. Gymzalen

Sterk - twee volwaardige gymzalen die veel gebruikt worden door lokale (sport)verenigingen

Aandachtspunt - als aula ook beschikbaar komt voor verenigingen mogelijk overaanbod?

Aandachtspunt - bij keuze voor transformatie de vraag naar kluswoningen onderzoeken
Kansen transformatie goed. Op diverse plekken in NL zijn gymzalen verbouwd tot bijzondere woningen die vooral in trek zijn bij mensen met creatieve beroepen (fotografie, dans, theater, yoga etc).

Quick scan transformatiekansen DeNieuweVeste

Woningmarkt > uitwerking en advies per gebouw

Het woningbehoefteonderzoek (Stec 2025) concludeert dat de opgave voor Coevorden breder is dan enkel reduceren van een tekort. De strategische uitdaging ligt in de transformatie van de bestaande voorraad en het realiseren van nieuw aanbod dat inspeelt op de vergrijzing, de doorstroming bevordert en de druk op de sociale sector (starters en aandachtsgroepen) verlicht.

De kern van de marktvraag bestaat uit betaalbare nultredenwoningen in de koopsector (tot € 250.000,-) in de nabijheid van voorzieningen. Hoewel ouderen de dominante groep vormen, is ook de urgentie ook voor jongeren en in het sociale segment groot. Dit geldt voor aandachtsgroepen. De druk op de woningmarkt werd recent onderstreept door de extreme belangstelling van jongeren voor een recent project met flexwoningen (1.300 reacties).

Aangezien andere ontwikkelingen zoals het stationsgebied zich eveneens op koopwoningen voor ouderen richten, is een scherpe positionering en helder concept voor DeNieuweVeste essentieel. Daar zijn ook meer dan genoeg mogelijkheden voor. De plek, historie en uitstraling van de voormalige school is interessant voor meerdere doelgroepen die met elkaar delen dat ze allemaal willen wonen in een vitale buurt waarin sociale cohesie betekenis heeft.

In de uitwerking hierna geven we per gebouwdeel aan welke kansen we

zien voor verschillende doelgroepen en het programma dat daarna wordt doorgetrokken.

1. Entreehal

Behoud van entree in de huidige functie van ontvangsthall en 'poort' naar andere gebouwdelen ligt voor de hand. Een dergelijke ruimte wordt in nieuwbouw niet meer gerealiseerd. De bestaande werkruimtes in de hal kunnen worden getransformeerd naar wonen (denk aan studio's met toegang tot binnentuin) maar de ruimtes kunnen met oog op maatschappelijke meerwaarde wellicht beter worden ingezet voor (commerciële) verhuur. Denk aan een (tijdelijke) huisartspost, fysiotherapie samen met een van de gymzalen, thuiszorgorganisatie en andere dienstverleners (gebouwbeheer, gemeente, formulierenwerk). Mogelijke opbrengsten van deze ruimtes zijn voorlopig buiten de business case gehouden.

Advies: behoud mits te beheren

Kies voor behoud van de entreehal en onderzoek of er voldoende behoefte/vraag is naar ruimtes voor de genoemde of een andere invulling. Aandachtspunt is het toekomstig beheer van het gebouw. De 'logische' ontmoetingsfunctie van de entreehal kan met beperkte middelen als een leestafel, minibib, koffiehoeke, biljart en pakketafhaalpunt worden versterkt, maar door vandalisme en overlast ook snel niemandsland worden. Voor goed functioneren is 'natuurlijk toezicht' vanuit aanpalende ruimtes en gebouwbeheer essentieel. Het

verdient aanbeveling dit expliciet mee te nemen in de vervolgfase. Kan dit vanzelf worden georganiseerd?

2. Aula met functionele ruimtes

De aula is een tweede transformatiekadootje. Behoud biedt grote maatschappelijke meerwaarde. Uiteraard moet gebruik wel beheerd worden. Advies is om bij planuitwerking mee te nemen welke verenigingen en groepen wekelijks of maandelijks van de ruimte gebruik zouden willen maken. Dat gebruik kan overigens direct na vertrek van de school beginnen.

Een iets kleinere ruimte volstaat ook met als voordeel dat de functionele ruimtes (huidige keukens en administratie) kunnen transformeren naar woningen waarin gebruikgemaakt wordt van de exceptionele plafondhoogte en mogelijke ontsluiting (vanuit de hal). In de doorrekening is uitgegaan van vijf stads/atelierwoningen in deze ruimtes. Dit zijn unieke woningen met vides, zeer hoge plafonds en uitzicht aan het water, echt iets voor een groep liefhebbers. Ook andere invullingen (bv mantelzorg - afhankelijk van het overallconcept) zijn mogelijk. In de doorrekening wordt ingezet op vijf unieke stads/atelierwoningen met veel kwaliteit en dientengevolge een (relatief) hogere opbrengst per vierkante meter.



Quick scan transformatiekansen DeNieuweVeste

Indicatieve uitwerking en advies per gebouw

3. Theorievleugel

De Theorievleugel is zeer geschikt voor transformatie: de afmetingen, constructie en bestaande liften en trappen helpen mee. Er zijn heel veel verschillende woningtypes en -plattegronden mogelijk. Om de diversiteit aan mogelijkheden te laten zien, zijn indicatief (zie pagina links) een aantal mogelijkheden ingetekend.

Hoofdgebouw

Voor de doorrekening worden in het oudste bouwdeel (drielaags) van het hoofdgebouw 45 appartementen van gemiddeld 60 m² gerealiseerd met senioren als belangrijkste doelgroep. Een deel van die woningen is grondgebonden. Het gebouw biedt mogelijkheden voor maatwerk (wilt u 1, 2 of 3 verdiepingen?) maar ook voor bijzondere architectuur. Het gebouw leent zich ook voor optoppen met één of twee extra woonlagen (zelfs met dakterrassen) maar die mogelijkheden (en opbrengsten) zijn in de doorrekening niet meegenomen. Optimalisatie in die richting ligt wel erg voor de hand.

Op de begane grond ontstaan aantrekkelijke grondgebonden woningen voor senioren. Aan de zuidkant hebben de woningen terras aan het water, aan de andere kant grenzen de woningen aan een binnentuin voor een moderne invulling van *Hofwonen*.

Bocht

Het later aangebouwde 'Bocht'-gebouw (tweelaags) leent zich goed voor o.a. jongerenhuisvesting: zelfstandige studio's ontsloten via een

middengang maar ook voor sharedliving met zelfstandige kamers voor (single) starters. Ook compacte stadsappartementen voor startende stellen passen goed. Doorerekend is een programma van 62 zelfstandige appartementen variërend van 30 tot 60 m² op de twee verdiepingen (voor de b.g. zie hierna).

4. Praktijkgebouw

De kansen voor transformatie van het praktijkgebouw als geheel zijn beperkt. Transformatie is mogelijk maar privacy, brandveiligheid en ongunstige afmetingen wijzen in de richting dat sloop/nieuwbouw van een flink deel van dat gebouw beter is. Wij adviseren de principekeuze te maken om een deel (donkerblauw) te behouden en nader in te vullen met wonen zoals in de twee verdiepingen erboven. De drie gemarkeerde vlakken (zie links) zijn zeker geschikt voor wonen maar indien gewenst kan een deel ook beschikbaar blijven voor bv onderwijs of kleinschalige bedrijvigheid. Naast behoud adviseren we de 'footprint' van het praktijkgebouw (lichtblauw) te gebruiken om met strategische nieuwbouwwoningen ook privacy en ontsluiting van de binnentuin (het Hofje) te verbeteren.

Belangrijk is niet alleen te sturen op financiële optimalisatie, de nieuwbouw/woningen moeten het plan ook kwalitatief beter maken. In de doorrekening is uitgegaan van 12 (grondgebonden) woningen voor jongeren middels transformatie (in donkerblauw) en 20 nieuw te bouwen

eengezinswoningen op de plek van het huidige praktijkgebouw (lichtblauw).

5. Fablab

Het Fablab is door zijn afmetingen vooral geschikt voor een vorm van begeleid groepswonen met een aantal gemeenschappelijke ruimtes. In de uitwerking moet duidelijk worden voor welke doelgroep (jongeren of ouderen). In de doorrekening is uitgegaan van wonen+zorg voor een tiental ouderen met ruimte voor gezamenlijke activiteiten en begeleiding.

6. Gymzalen

We adviseren de twee gymzalen (nog) niet te transformeren maar de huidige functie te behouden. Waar verenigingen vooral 's avonds en in de weekenden van de zalen gebruikmaken, kunnen de zalen overdag door jong en oud gebruikt worden om te bewegen. Twee gymzalen lijkt luxe maar als een van de twee meer voor fysiotherapie en fitness (trend onder jong en oud) wordt ingezet, mag voldoende bezettingsgraad voor beide worden verwacht. De baten van bewegen zijn vooral maatschappelijk. In de doorrekening wordt een beperkte investering in het opknappen van de zalen met ondersteunende ruimtes gedaan. Er worden geen opbrengsten berekend, maar we gaan er vanuit dat de exploitatie na transformatie kostenneutraal kan worden georganiseerd.

Quick scan transformatiekansen DeNieuweVeste

Doorrekening, draagvlak en vervolg

Het programma zoals hiervoor beschreven is doorgerekend op financiële haalbaarheid. Aanvullend op Stec zijn actuele woningprijzen gebruikt op basis van woningaanbod op funda op dit moment. Voor de kosten maken we gebruik van ervaringscijfers en kentallen uit Bouwkompass vermeerderd met gebruikelijke opslagen. De rekensommen zijn samengevat (in euro's exclusief btw):

Opbrengsten (ex btw)	33.800.000
Kosten transformatie	27.100.000
Residuele vastgoedopbrengst	6.700.000

De uitkomst van de berekeningen laat een positief resultaat van ruim € 6,7 miljoen euro zien. Daarbij moet wel opgemerkt worden dat dit een indicatie is. Er zijn nog veel keuzes te maken (bijvoorbeeld hoe om te gaan met de bestaande gevel) en andere onbekende factoren. Zo gaan we ervan uit dat parkeren op eigen terrein tegen beperkte kosten kan worden opgelost. Tegelijkertijd laat de uitkomst zien dat transformatie financieel haalbaar is. Zeker als rekening gehouden wordt met de vele mogelijkheden voor (financiële) optimalisatie.

Positieve business case

Voor de opbrengsten zorgen 154 woningen waarvan 134 door transformatie in de bestaande school. Het aantal woningen is flink ook omdat we gekozen hebben voor relatief veel kleine woningen (30 tot 60 m² gbo) aansluitend op Stec. In de mix zitten ook grotere woningen tot

100 m² gbo. Opgemerkt moet worden dat het programma uiteraard anders kan maar grotere woningen in de regel wel voor een lagere residuele opbrengst zorgen.

De gemiddelde opbrengst per woning is € 218.975 (ex btw). In VON-prijzen variëren ze van € 140.000 tot € 300.000. Die opbrengsten zijn marktconform ook voor de (nog niet aangewezen) huurwoningen in het programma. Het laat ons inziens zien dat het mogelijk is om een substantieel deel van het programma betaalbaar te houden en ook een aantal duurdere woningen te realiseren passend bij de diversiteit aan toekomstige bewoners die meerwaarde ziet in deze manier van 'samen wonen'.

Er zijn in de doorrekening geen opbrengsten toegerekend aan de (mogelijk commerciële) ruimtes in Entree of het gebruik van Aula en gymzalen. Voor die [kadootjes van transformatie](#) worden wel al kosten gemaakt om de ruimtes direct bruikbaar op te leveren.

Draagvlak

Het woonprogramma is de financiële basis voor de business case, maar het wonen maakt ook de maatschappelijke opbrengsten (behoud entree, aula en gymzalen) financieel (mede) mogelijk. Ons inziens kan dat alleen slagen als het plan breed gedragen wordt en zowel de buurt als toekomstige bewoners ook gebruikers worden van de voorzieningen (of de voordelen

daarvan zien). Ons advies is om buurt en mogelijke gebruikers in de vervolgstap zeer actief mee te laten denken en met ideeën en wensen het woonconcept mede vorm te geven.

Vergelijking transformatie - nieuwbouw

De doorrekening laat zien dat transformatie kan concurreren met nieuwbouw. In 2021 is door Antea een nieuwbouwplan doorgerekend. En marge van onze doorrekening hebben we dat plan bekeken en (na beide zoveel mogelijk vergelijkbaar te maken) geconcludeerd dat de hier uitgewerkte transformatievariant een hogere residuele grondopbrengst mogelijk maakt. Dit is deels het gevolg van een hoger aantal woningen dat (in deze variant) door transformatie wordt gerealiseerd. Daar hoort wel de opmerking bij dat beide - ook nieuwbouw - nog veel kansen voor optimalisatie hebben. Ervaring leert wel dat transformatie daarbij meer knoppen en keuzemogelijkheden biedt dan nieuwbouw: in plaats van de hoogste opbrengst kan ook voor andere kwaliteiten worden gekozen zoals behoud van ruimtes die in nieuwbouw nooit meer gerealiseerd zouden worden. Of expliciet kiezen voor écht betaalbaar wonen aan de onderkant van de markt (voor een iets lagere kwaliteit dan nieuwbouw).

Er is kortom nog een boel uit te werken en te kiezen maar de basisvoorwaarden voor een prachtige transformatie zijn in DeNieuweVeste ruimschoots aanwezig!

Bilthoven/Zwolle, februari 2026



