

Roeivereniging De Waal
Van PGEM-gebouw tot Clubhuis
Oosterhoutsedijk 48, Nijmegen-Lent

Nijmegen, 25-01-2025
Projectteam Huisvesting, H.P.



1. Inleiding

Roeivereniging De waal heeft in 2020 haar totaalplan huisvesting vast gesteld (zie bijlage) en heeft op basis van dat plan de huisvesting verder ontwikkeld tot de huidige status:

- PGEM-gebouw als clubhuis
- Drijvend boothuis in de Spiegelwaal

Roeivereniging de Waal heeft eind 2022 het PGEM-gebouw met bijbehorend terrein aan de Oosterhoutsedijk nr. 48 te Nijmegen-Lent als clubhuis gekocht. Dat was nodig voor de realisatie van haar huisvestingsplan met een drijvend boothuis in de Spiegelwaal en een clubgebouw met faciliteiten inclusief de benodigde parkeergelegenheid.

De afgelopen 3 jaar is hard gewerkt aan de realisatie van het nieuwe boothuis dat eind 2024 in de Spiegelwaal gerealiseerd en in april 2025 officieel in gebruik worden genomen.

De focus van de commissie huisvesting ligt thans op:

- Realisatie botenopslag op de wal
- Noodzakelijke aanpassingen van het terrein
- Noodzakelijke aanpassingen van het PGEM-gebouw

Deze notitie gaat in op:

- Historie van PGEM-gebouw en monumentale status
- Huidige (onderhouds)staat van het PGEM-gebouw
- Wat wil RV De Waal met het PGEM-gebouw: Programma van Eisen

Dat allemaal bij elkaar moet leiden tot de transitie: **van PGEM-gebouw tot clubhuis RV De Waal**

Hoe verder?

Het doel van deze inspanning is dat er een concreet plan komt waarin wordt bepaald wat in welke ruimte komt, welke voorzieningen er nodig zijn, wat dat gaat kosten, in welke stappen dat wordt uitgevoerd en hoe dat dan gefinancierd wordt. Een belangrijk aspect daarbij is dat goed wordt vastgesteld hoe de plan- en besluitvorming wordt afgesproken.

2. Historie PGEM-gebouw en monumentale status

In 1919 besloot de PGEM tot de bouw van een 50 kV verbinding Nijmegen - Arnhem - Apeldoorn. Deze moest over de Waal en de Rijn. Omdat de Rijn bij Arnhem tamelijk smal is, voorzag men daar geen probleem. Anders was het in Nijmegen met de veel bredere Waal. Een rivierkruising met een lijn op hoge masten vond men gezien de breedte te riskant. Voor het alternatief, een 50 kV kabel,

was de techniek nog niet ver genoeg. Daarbij kwam nog dat er op de centrale op de Waalkade nauwelijks ruimte was voor een 50 kV station. Er werd daarom gekozen voor een 10 kV kabelverbinding (de generatorspanning was 10 kV) tussen de centrale op de Waalkade en de overkant van de rivier, het dorp Lent. Hier zou dan een 10/50 kV station gebouwd worden.

Rond 1930 werd het PGEM-gebouw gebouwd als transformatorstation voor de Provinciale Gelderse Elektriciteitsmaatschappij, de PGEM. Het ontwerp voor het gebouw kwam van de hand van H.J. Fels, de huisarchitect van de PGEM. De gevelsteen in de torenvormige uitbouw toont de afgekorte bedrijfsnaam en daaronder twee gekroonde leeuwen, die een elektrische vonk vasthouden.

GEILLUSTREERD ZONDAGSBLAD

VAN DE

ARNHEMSCHE COURANT

KONINGSTRAAT 14/15
TELEFOON 361

4e JAARGANG No. 32
9 AUGUSTUS 1925

HET 50.000 VOLT-STATION DER N.V. PROV. GELD. ELECTRICITEITS-MAATSCHAPPIJ TE LENT

Nadat in den aanvang van 1924 de bovengrondse lijn van Lent naar Apeldoorn in bedrijf was genomen met een spanning van 50.000 Volt, met behulp van eenvoudige provisorische inrichtingen in Lent en Apeldoorn, werd in het najaar van dat jaar een begin gemaakt met den bouw van een definitief schakelstation, hetwelk thans gereed gekomen is, en op 29 Juli officieel in bedrijf werd gesteld.

Het station is gebouwd als een z.g. openluchtstation, d.w.z. de transformatoren en de apparaten, noodig voor de bediening en de beveiliging dezer transformatoren en de uitgaande lijnen zijn buiten opgesteld.

Tot deze opstelling in de buitenlucht bij hooge spanning gaat men steeds meer over, omdat daardoor in de eerste plaats het maken van zeer groote gebouwen vermeden wordt. Bovendien wordt de opstelling der apparaten veel overzichtelijker en is de veiligheid van het bedienend personeel veel meer gewaarborgd, dan dit bij de opstelling in een gebouw van veel verdiepingen mogelijk is.

Natuurlijk brengt de opstelling in de buitenlucht met zich mede, dat aan de uitvoering van transformatoren en apparaten zware eischen gesteld moeten worden, teneinde bij de verschillende weersgesteldheden een absoluut zeker functionneeren daarvan te waarborgen.

Op de foto kan men dan ook duidelijk de groote afmetingen der verschillende toestellen zien, waarbij speciaal gewezen wordt op de zeer hooge isolatoren, dat zijn de uit de verschillende bakken te voorschijn komende porce.

Zooals bekend, wordt de electriciteit die aan de Provincie geleverd wordt, voor het grootste deel opgewekt in de Centrale te Nijmegen en wel met een spanning van 10.000 Volt. Bij de groote afstanden in de Provincie is deze spanning te laag om, zoo economisch en technisch mogelijk stroom te leveren. Daarvoor is een hogere spanning noodig en is gekozen de spanning van 50.000 Volt. Het station te Lent dient nu om de spanning van de electriciteit te verhoogen (te transformeeren) van 10.000 op 50.000 Volt. Daarvoor zijn aanwezig 3 groepen, elk van 3 transformatoren; elke groep met een vermogen van 500 K.W. In totaal zijn dus aanwezig 9 transformatoren, waarvan elke transformator 16000 K.G. weegt.

Deze transformatoren zijn ten deele links op de foto te zien. Rechts daarvan bevinden zich beneden de z.g. olieschakelaars, dat zijn schakelaars waarmede de transformatoren in- en uitgeschakeld worden, evenals de uitgaande bovengrondse lijnen.

Zij hebben tevens ten doel die transformatoren te beveiligen d.w.z. wanneer de daarin optredende stroom te groot wordt en gevaar voor beschadiging zou opleveren, dan worden de toestellen automatisch afgeschakeld.

Rechts boven zijn de z.g.n. rails, dat zijn dikke koperen buizen, waarlangs de electriciteit vanaf de transformatoren gebracht wordt naar de uitgaande lijnen.

Hoewel het eigenlijke station geheel buiten is opgesteld, zijn toch ook enkele dienstgebouwen noodig. Zoo worden, teneinde de grootst mogelijke beveiliging voor het bedienend personeel te verkrijgen, alle schakelaars, op een afstand vanaf

het schakelbord bediend. In het gebouw komt geen levensgevaarlijke spanning. Met behulp van een stroom van lage spanning, afkomstig van een batterij worden alle schakelingen verricht.

Verder is een hooge toren aanwezig, waarin uitkomt een transportinrichting voor het lossen van transformatoren en materialen, direct vanaf

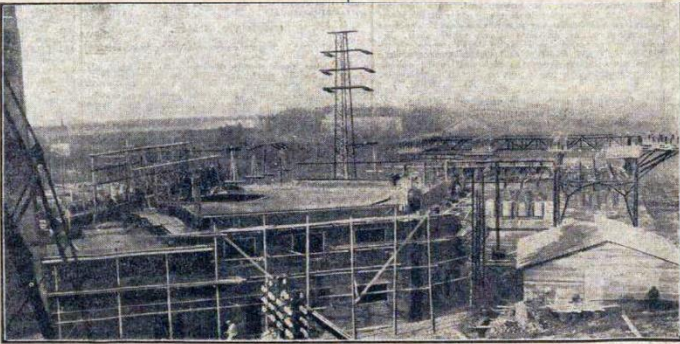
huis eener provinciestad. Dat kwam wel uit, toen Napoleon, na zijn veldtocht in Egypte, er ontschepte en acht dagen lang er feestten gaf. Toen moest van drie kamers een zaal gemaakt worden; directoire-meubels werden aangeslept en zoo kreeg 't huis een

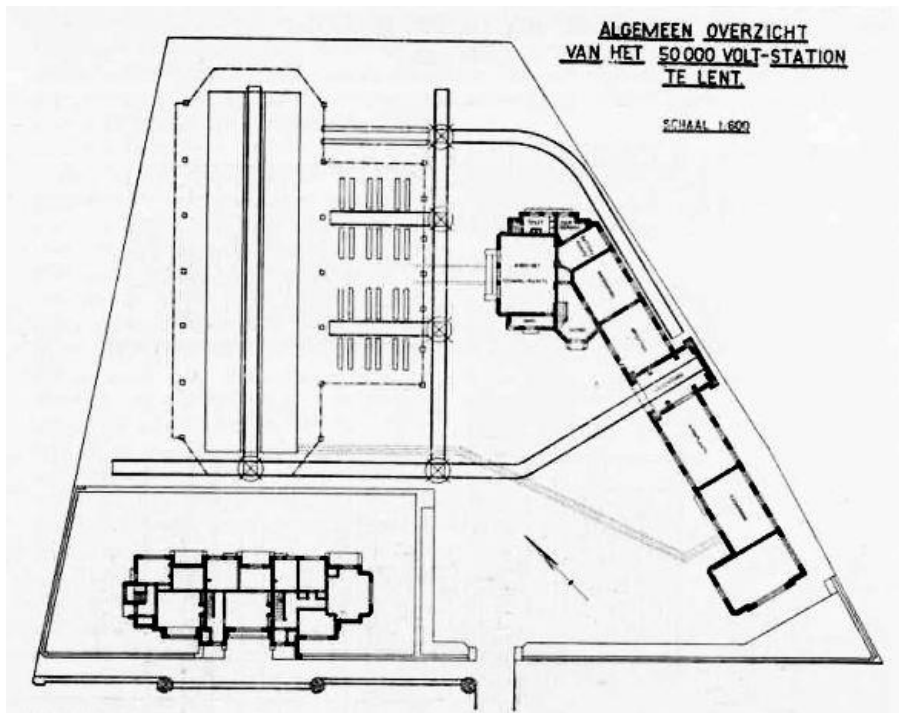


De genoodigden bij de opening van het nieuwe 50.000 Volt-Station der P. G. E. M.

den wagon. Deze toren dient tevens voor de montage en de reparatie van transformatoren en toestellen.

Ten slotte is een olie-reinigingsinrichting aanwezig, opgesteld in drie groote lokalen. Zooals men weet, is de olie een bij uitstek geschikt isolatiemateriaal voor electriciteitsdoeleinden. Aan die olie worden echter zware eischen gesteld en zij kan alleen haar functie goed verrichten, wanneer zij absoluut vocht- en stofvrij is. Met behulp van de noodige bakken, pompen en centrifuges wordt de olie in goeden toestand gebracht.





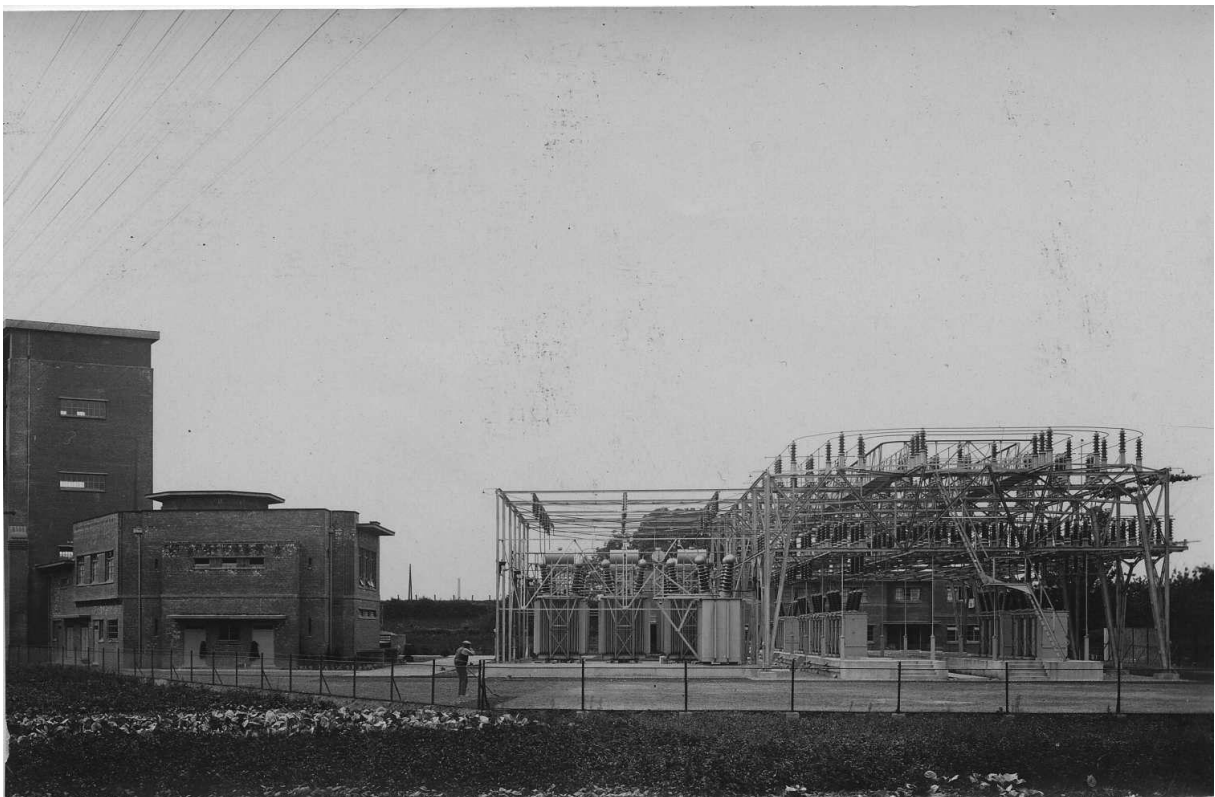
Plattegrond van het openlucht-transformatorstation, bron: Elektriciteitsvoorziening in Nederland VDEN (1926)



Het bedieningsgebouw met de hijstoren van ontwerper/architect Hendrik Fels. Op de achtergrond de spoorbaan Nijmegen-Arnhem met treinstation Lent.



Transportverbinding tussen treinstation Lent en de hijstoren van het bedieningsgebouw (1924-1925)



50 kV station Lent (1934)

In WOII werd het 50 kV net zwaar beschadigd. In “Geschiedenis van de Provinciale Geldersche Electriciteits-Maatschappij 1940-1955”, uitgegeven in 1955, staat in de schrijfrant van toen: “Aanzienlijke vernielingen kwamen nog over dit net! September 1944...April 1945. Daarna volgde op de glorieuze bevrijding van ons land een periode van verbeteren en hardnekkige wederopbouwbaarheid” Ook het 50 kV station Lent was zwaar beschadigd het herstel zou een zeer kostbare zaak worden. Gezien de verwachting van een stijgende energiebehoefte besloot men Lent te sluiten en een 10 kV station voor de voeding van Nijmegen en omgeving (bezuiden de Waal) te bouwen.

Voor meer informatie over de historie van het PGEM complex. Zie:

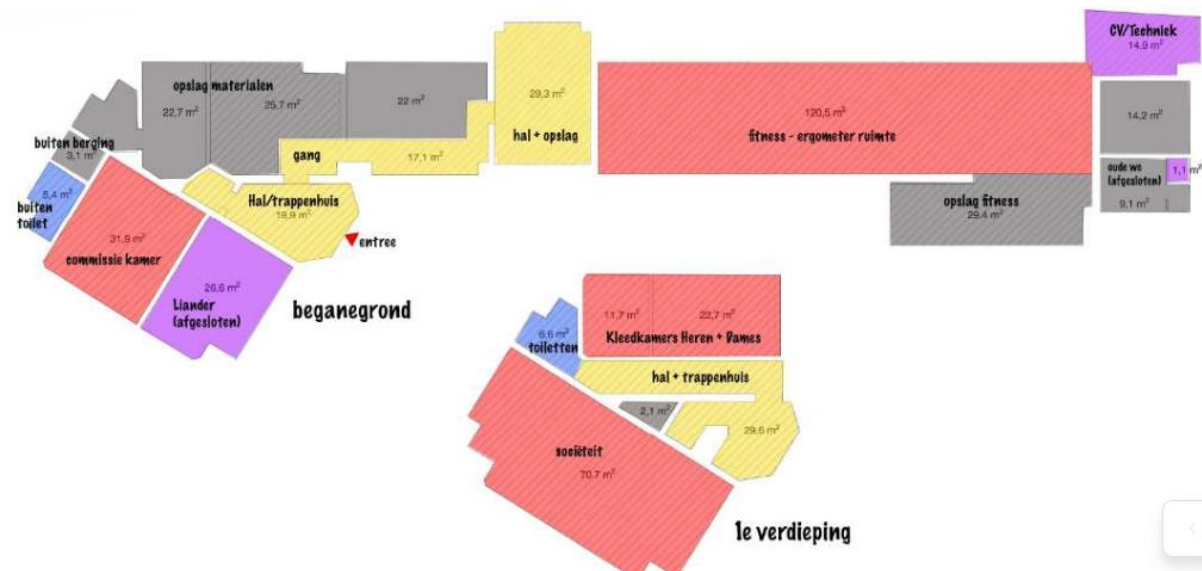
<https://www.noviomagus.nl/Gastredactie/HermesenRudo/Lent50kV/Lent50kV.htm>
<https://www.willemsmithistorie.nl/historische-nieuwsflits/857-50kv-lent>

Bijlage: Geschiedenis Clubgebouw (door Marjet Derks en Annemarie Goede)

3. Huidig gebruik PGEM-gebouw als clubhuis

Sinds de opening van de Spiegelwaal, begin 2016, is het huidige PGEM-gebouw in gebruik als clubhuis van Roeivereniging De Waal. Eerst gehuurd en vanaf eind 2022 in eigendom. Het gebouw is grotendeels zonder grote aanpassingen in gebruik genomen. Alleen de sociëteit heeft een opknappbeurt gehad waarbij er tevens een eenvoudig keukentje is gerealiseerd.

In onderstaande tekening is het huidige gebruik van het PGEM-gebouw weergegeven (bron: M. van Zoest).



Van de 535,7 m² is 472,3 m² in gebruik.

Het gebruik past bij de nog groeiende vereniging maar bij een groter ledenbestand van zo'n 500 tot 700 leden is het huidige indeling niet toereikend waarbij o.a. moet worden gedacht aan een grotere sociëteit en meer kleedkamers. Bovendien ontbreken er nu al belangrijke functies zoals douches.

Er moeten dus de nodige aanpassingen worden gedaan maar voordat dat wordt gedaan is het zaak dat er eerst goed zicht is op:

- Bestaande knelpunten van het gebouw:
 - Bouwkundig: wat is de bouwkundige staat van het gebouw?
 - Bouwfysisch: wat is de bouwfysische staat van het gebouw?
 - Installatietechnisch: wat is de staat van de technische voorzieningen van het gebouw?
- Programma van Eisen: welke functies moeten er in het gebouw ondergebracht kunnen worden en welke (bouwkundige en technische) voorzieningen zijn daarbij nodig?

4. Huidige staat van het PGEM-gebouw

Het huidige PGEM-gebouw heeft tamelijk veel achterstallig onderhoud zoals:

- Veroudering van de dakbedekking
- Roestvorming stalen kozijnen
- Rotvorming van houten kozijnen
- Scheurvorming gevel
- Stucwerk

Om een redelijk beeld te krijgen is aan de Monumentenwacht gevraagd om een inspectie te doen. Het inspectierapport is opgenomen in de bijlage (zie Monumentenwachtrapport 5075.25 + tekening).

Staat van verduurzaming

Bouwkundig gezien is er sprake van een vrij degelijk gebouw. Maar duurzaam gezien is dat niet het geval. Het PGEM-gebouw is verre van duurzaam. Het gebouw heeft geen dakisolatie, geen geïsoleerde spouwmuren, geen vloerisolatie, beperkt dubbel glas in kunststofkozijnen, nog de nodige ongeïsoleerde stalen kozijnen met enkel glas en geen goed verwarmingssysteem.

De oude CV-ketels dateerden van halverwege de vorige eeuw met een rendement van slechter dan slecht. Mede met het oog op de specifieke verwarmingsvraag, beperkt aantal ruimtes gedurende korte tijd te verwarmen, is besloten de CV-installatie volledig buiten bedrijf te stellen en is gasinstallatie afgesloten.

5. Programma van Eisen

De ontwerpopgave: “Wat wil Roeivereniging De Waal met het PGEM-gebouw” is heel specifiek omdat het van verschillende factoren afhankelijk is:

- Aantal leden nu en toekomstig aantal leden
- Financieringsmogelijkheden nu en in de toekomst
- Prioriteit: wat moet er nu gebeuren en wat mag/moet later worden gerealiseerd

Roeivereniging De Waal zal daarom eerst moeten bepalen wat de roeivereniging met het gebouw wil en wat er nu nodig en financieel haalbaar en wat in de toekomst nodig en financieel haalbaar wordt geacht. De eerste stap is dat er bepaald wordt wat er nu en in de toekomst nodig is waarbij een aannname moet worden gedaan voor het aantal leden in de toekomst.

De eerste stap is dat er een Programma van Eisen wordt opgesteld voor de huidige situatie en voor de toekomstige situatie. Het verschil tussen de huidige en toekomstige situatie wordt vooral bepaald

door het aantal leden. Momenteel zijn dat er zo'n 350. De verwachting is dat de roeivereniging doorgroeit naar zo'n 700 leden. Het programma van Eisen omvat de volgende onderwerpen met steeds 2 varianten:

- Ruimtelijk Programma van Eisen (350 leden / 700 leden)
- Gebruikseisen (350 leden / 700 leden)
- Technisch Programma van Eisen (350 leden / 700 leden)

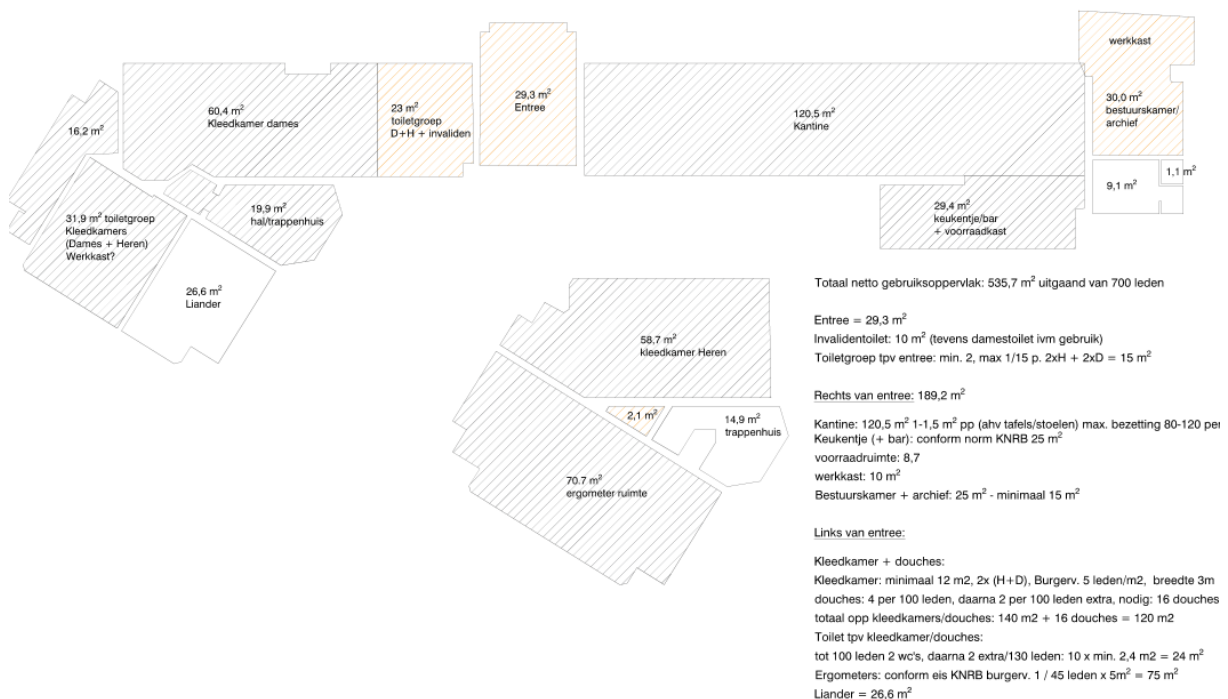
Ruimtelijk Programma van Eisen 350 leden

Het ruimtelijk programma van eisen voor 350 leden sluit aan op het huidige gebruik zoals boven weergegeven. Er zijn enkele essentiële toevoegingen zoals:

- Douches D/H
- N.t.b.

Ruimtelijk Programma van Eisen 700 leden

Op basis van kentallen van de Koninklijke Nederlandse Roeibond (KNRB) is, voor een ledenbestand van 700 leden, een voorlopige inventarisatie gedaan. Deze inventarisatie laat zien dat het oude PGEM-gebouw goede mogelijkheden biedt voor het onderbrengen van de gewenste faciliteiten zoals kleedkamers, ergometerruimte, sociëteit enz. Deze inventarisatie is weergegeven in onderstaande plattegrond van het gebouw.



Zie bijlage: MVZ31 Tekening Clubgebouw met getekend PVE (bron: M. van Zoest)

Boven genoemde opzet moet worden gezien als een mogelijke oplossing.

Gebruikseisen

Nader te omschrijven. Het gaat hier over specifieke eisen zoals gebruikstijden, toegankelijkheid, ruimte condities enz.

Bouwkundig/Technisch Programma van Eisen

Naast het ruimtelijk Programma van Eisen wordt er een bouwkundig/Technisch Programma van Eisen opgesteld. Dat betreft o.a.:

- Bouwkundige consolidatie van het gebouw:
 - uitvoeren van het achterstallig onderhoud zoals benoemd in het monumentenwachtrapport (zie bijlage)
 - De cultuurhistorische waardestelling van het PGEM-gebouw bepalen zodat in goed overleg kan worden bepaald wat moet worden behouden.
- Verduurzaming van het gebouw:
 - Dit is voor het gebouw door de roeivereniging een specifieke uitdaging. De gebruikstijden zijn kort en voor de meeste ruimten geldt dat een lagere temperatuur geen probleem is. Alleen voor specifieke gebruiksruidten zoals sociëteit, vergader- en commissieruimten geldt dat een hogere temperatuur gewenst is en dan ook nog maar alleen gedurende kortere periodes.
- Technische voorzieningen voor verwarming, ventilatie, warmtapwater, licht- en krachtinstallatie, data-installatie
 - In latere fase nader uit te werken

Terrein

Voor het terrein is een ontwerp gemaakt door Lindenloof Tuin- en Landschapsarchitecten (zie bijlage). Dit plan zal geheel of gedeeltelijk, gefaseerd worden gerealiseerd.

Prioriteiten

Per onderdeel vaststellen welke prioriteit het heeft.

Financiering

Nader uitwerken welke financieringsmogelijkheden er zijn.

6. Het ontwerp

Op basis van het PVE zal een ontwerp opgesteld worden voor de huidige situatie met 350 leden en de toekomstige situatie met 700 leden waarbij in (meerdere) stappen van de huidige situatie naar de toekomstige situatie kan worden gewerkt.

Een belangrijk aspect daarbij is de mogelijke financiering.

Exploitatie van het clubgebouw

Een specifieke vraag daarbij te onderzoeken of met het clubgebouw, tijdelijk of permanent, kan bijdrage aan de exploitatie van de roeivereniging. Gedacht kan worden aan:

- Verhuur van een deel van het gebouw
- Verhuur van specifieke ruimten van het gebouw zoals:
 - Fitnessruimte
 - Vergaderkamers
 - Sociëteit
 - Overige

7. Projectorganisatie

RV De Waal heeft voor het maken en realiseren van bovengenoemde project het Projectteam Huisvesting meet daarin leden van de roeivereniging inclusief 2 bestuursleden.

Zo nodig, dan worden, na instemming van het bestuur, externe partijen ingehuurd.

Het project wordt in stappen gerealiseerd:

- Programma van Eisen
- Voorlopig ontwerp
- Definitief ontwerp
- Uitvoering

De werkwijze van het projectteam is als volgt:

- Het projectteam werkt in onderling overleg elke fase uit en legt de resultaten vast in een fase document dat dan ter akkoord aan het bestuur wordt voorgelegd.
- Na goedkeuring door het bestuur geeft het bestuur opdracht voor de volgende fase

Wensen leden roeivereniging:

- De wensen van de leden van de roeivereniging worden gevraagd en ingebracht in het PVE

8. Bijlagen

Genoemde bijlagen + tekeningen:

- Totaalplan Huisvesting RV De Waal 13-03-2020
- Geschiedenis Clubgebouw (door: Marjet Derks en Annemarie Goede)
- Plattegrond: Huidig gebruik PGEM-gebouw (door: M. van Zoest)
- Tekening MVZ31: Clubgebouw met ingetekend PVE (door: M. van Zoest)
- Monumentenwacht Rapport 5078.25 + tekening 5078.23
- Lindeloof: Voorlopig ontwerp terrein 26-10-2022
- Bouwkundige tekeningen:
 - Plattegrond
 - Geveltekeningen
 - doorsnedetekeningen