aannemingsmaatschappij
BOUMAN

Herontwikkeling Dorpshuis te Elst UT

Aannemingsmaatschappij J. Bouman BV
Remmerden 26a Rhenen
Tel 0317-616023
Info@jbouman.nl

VOOR : Gemeente Rhenen
PROJECT : Herontwikkeling Dorpshuis te Elst UT
DATUM : 22 mei 2019
STATUS : Bevindingen

aannemingsmaatschappij
BOUMAN

Inhoudsopgave

Rapportage herontwikkeling Dorpshuis te Elst UT

1.	**Inleiding**	**3**
2.	**Bevindingen**	**3**
2.1	Behoud van de voorgevel	3
2.2	Geheel behoud van het dorpshuis	4
2.3	Geheel nieuw plan	4

1 INLEIDING:

Het bestaande dorpshuis te Elst UT staat al geruime tijd leeg in afwachting tot herontwikkeling zodra de brandweerpost is verhuisd. De gemeente Rhenen heeft verzocht onze bevindingen te rapporteren betreft de huidige staat en of de gevel eventueel bruikbaar is in een nieuw plan met nieuwbouw rijwoningen. Daarnaast is gevraagd of het gehele dorpshuis eventueel bruikbaar is voor herontwikkeling.

2 BEVINDINGEN:

Het gebouw is al geruime tijd niet meer in gebruik en heeft door het ontbreken van onderhoud aanzienlijke vochtschade opgelopen. Wat de staat van de houten vloeren en het dak is, is lastig in te schatten. Van buitenaf is te zien dat diverse dakpannen ontbreken en dat het dakvlak doorgezakt is. Om te kunnen voldoen aan de huidige regelgeving voor woningen is het hoogstwaarschijnlijk noodzakelijk en voordeliger om deze elementen te slopen. Het houtwerk aan de buitenzijde is in zeer slechte staat en zal grotendeels vervangen moeten worden. Het voegwerk is in slechte staat en zal geheel vervangen moeten worden, ook zullen er op diverse plaatsen stenen hersteld moeten worden om het geheel weer in ere te herstellen. Bijkomend aandachtspunt is dat de voorgevel van het dorpshuis dicht bij de rijksweg staat, waardoor bij hergebruik rekening gehouden moet worden met de geluidsbelasting.

2.1 Behoud van de voorgevel:

Om de voorgevel te kunnen hergebruiken zal de sloop zorgvuldig moeten worden uitgevoerd. De gevel is opgetrokken in een steens muur (22 cm dik). De vloerbalken liggen in deze gevel en dragen bij aan de stabiliteit. Alvorens het achterliggende bouwdeel gesloopt mag worden, zal deze gevel eerst voorzien moeten worden van stutten. Deze stutten kunnen aan de buitenzijde tegen de gevel worden geplaatst. Na het plaatsen van de stutten kan het dak en de vloeren worden gedemonteerd. Vervolgens worden de gevels achter de voorgevel ingezaagd waarmee de voorgevel ontkoppeld wordt van de rest. Het achterliggende bouwdeel kan vervolgens verder gesloopt worden.
De gevel is ingedeeld in zes grote raampartijen links en rechts van de entree. Om dit te kunnen hergebruiken in een nieuwbouwproject rijwoningen zou een mogelijke optie links twee woningen en rechts twee woningen te creëren, waarbij een breedte van ca 6-7 m1 per woning ontstaat. Dus drie grote raampartijen per woning. De woningen zouden dan via de zijkant en hoofdentree toegankelijk kunnen worden gemaakt. De uitdaging is wel dat de bestaande raampartijen hoger zijn dan de nieuwe verdiepingsvloer. Ofwel het bovenlicht zal dan op de verdiepingsvloer uit komen. Om te kunnen bepalen hoeveel woningen er verder op het terrein kunnen worden ontwikkeld, zal een ontwerp gemaakt moeten worden door een architect, bouwkundig bureau of ontwikkelaar. De kosten voor het behouden en herstellen van de bestaande voorgevel zal dan in het plan opgenomen moeten worden. De verwachting is dat de investering voor behoud van de voorgevel inclusief entree zal komen op ca € 150.000,-

2.2 Geheel behouden van het dorpshuis:

Indien gekozen wordt om het gehele dorpshuis te transformeren tot woningen dient er rekening gehouden te worden met het inpassen van de huidige regelgeving.
Bouwkundig en constructief zullen bestaande vloeren en wanden dan opgewaardeerd of vervangen moeten worden om te voldoen aan de stabiliteit, draagkracht, geluidwering en brandveiligheid. De bestaande buitengevels zouden kunnen worden voorzien van geïsoleerde voorzetwanden of een geheel nieuwe geïsoleerde draagstructuur om te kunnen voldoen aan de norm en om te kunnen voorzien in een betaalbare verwarmingsinstallatie. Er dient wel rekening gehouden te worden met het geheel vervangen van het voegwerk in de bestaande buitengevels.
Om een goed beeld te krijgen van de mogelijkheden zal een ontwerp uitgewerkt moeten worden door een architect of bouwkundig bureau. De kosten voor hergebruik van de bestaande bebouwing is erg lastig in te schatten, omdat onduidelijk is wat er nog hergebruikt kan worden aan wanden en vloeren. Ook is onbekend of er aanvullende draagconstructies moeten worden toegevoegd in verband met herindeling en of er uitbreidingen nodig zijn. In dit geval is de verwachting dat alleen de buitengevels nog bruikbaar zullen zijn en dan worden de kosten een veelvoud van behoud van de voorgevel.

2.3 Geheel nieuw plan:

Wat eventueel een optie kan zijn als behoud van de voorgevel niet haalbaar is, is het toepassen van de kenbare elementen van dit gebouw in de nieuwbouw. Kenmerkend van het huidige gebouw zijn bijvoorbeeld de spekbanden, hanenkammen en versieringen in het metselwerk Deze elementen zouden in het nieuwe ontwerp teruggebracht kunnen worden. Ook zou nog gedacht kunnen worden aan de gootlijst, raamindelingen en het ronde raam van de entree. En wellicht zijn er nog andere elementen die men graag terug zou willen zien.