

Ruimtelijke onderbouwing

"Herontwikkeling pand Schoolstraat 2/2A in Woudenberg"

11 april 2016



INHOUD

INLEIDING	3
LEESWIJZER	3
PROJECTDOELSTELLING.....	4
HET EERSTE HOOFDSTUK VISIE	5
HOOFDSTUK TWEE PROJECTAANPAK	6
2.1 UITGANGSPUNTEN / KADERS	6
2.2 LEEFOMGEVING.....	6
2.3 GROEN	7
2.4 VERKEER EN PARKEREN	7
HOOFDSTUK DRIE SAMENWERKING	8
3.1 INFORMATIE VAN EN NAAR OMWONENDEN	8
HOOFDSTUK VIER CULTUUR HISTORISCHE WAARDE	9
BIJDRAGE AAN DE CULTUURHISTORISCHE WAARDE	9
HOOFDSTUK VIJF WAT LEVERT HET PROJECT CONCREET EN MEETBAAR OP.	11
HOOFDSTUK ZES; PLANNING.....	12
6.1 HOOFDLIJNEN TIJDPAD VOOR DE HERONTWIKKELING	12

INLEIDING

In 1875 kocht de Hervormde Gemeente een nog onbebouwde perceel aan de Achterstraat van de weduwe Cornelia Versteeg- van Manen. Hier bouwde de Hervormde Gemeente een dorpsschool voor circa 180 kinderen. Door een groei van de aantal leerlingen werd de school in 1907 uitgebreid met een aanbouw aan de noordzijde, waarmee de omvang van de school bijna verdubbelde. In 1941 werd aan de noordzijde een lagere uitbouw opgetrokken voor de opslag van de kolen. Het toen nog aanwezige kleine schuurtje uit 1875 werd afgebroken,

Nadat de school eindjaren vijftig als Jan-Lighthartschool aan de Prinshendrikstraat een nieuw onderkomen kreeg, behield het gebouw haar sociaal-culturele bestemming met muziek- en sportlokalen.

Begin 2003 is de tafeltennisvereniging gevestigd in het gebouw.

Het Perceel en opstallen is sinds 13 oktober 2005 aangewezen als gemeentelijk monument.

De gemeente Woudenberg is eigenaar van het gebouw, en heeft op dit moment geen gebruiker meer voor het gebouw en de bijbehorende percelen. Om die reden is de gemeente voornemens de kavel met opstallen te verkopen. Dit document vormt het *plan van aanpak* voor het project herontwikkeling voormalig portiekschool aan de Schoolstraat 2 te Woudenberg.

Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk “Algemene visie van de locatie” geeft de essenties en definitie van het project weer. Vanuit een beschrijving van de aanleiding en na te streven doelstelling volgt het overzicht van de op te leveren projectresultaat. Tevens worden de kaders weergegeven waarbinnen de herontwikkeling moeten worden opgeleverd. Hiermee vormt dit hoofdstuk de basis voor de volgende hoofdstukken.

In hoofdstuk twee ‘Projectaanpak’ treft u een beschrijving van de aanpak van dit project aan. Tw: uitgangspunten / kaders / leefomgeving / groen / verkeer en parkeren.

Hoofdstuk drie “Betrekken van de directe woonomgeving” (omwonenden).

Hoofdstuk vier “Bijdrage aan de cultuurhistorische waarde”

Hoofdstuk vijf “Hoofdlijnen tijdpad voor de herontwikkeling”

Projectdoelstelling

Doelstelling van het project is een verbouwing van de voormalige portiekschool om het pand de historische waarde terug te geven, waarbij zowel het wonen als het architectuurhistorische beeld in elkaar worden verweven.

Het huidige pand voldoet in onze ogen onvoldoende aan de architectuurhistorische beeld zoals deze is bedoeld in 1875 en het mogelijke toekomstige gebruik:

- i) Terugbrengen van de entree met luifel
- ii) Terugbrengen van de ramen in de zijgevel aan de oostgevel.
- iii) Het pand is niet geïsoleerd;
- iv) De huidige indeling voldoet niet aan de wensen van de aspirant-koper;



Historische waarde voormalig schoolgebouw Woudenberg

Het eerste hoofdstuk Visie

Woudenberg is nog steeds een groeiende gemeente.

Toch zijn er ook nog bestaande locaties die “door de tijd” aan nieuwe ontwikkelingen toe zijn.

Ontwikkelen in een bestaand gebied vraagt zeker om een speciale benadering.

De herontwikkeling van de “portiekschool” aan de Schoolstraat 2 moet worden ingepast in de bestaande locatie met als doel de architectuur historie in ere te behouden.

Dit vraagt flexibiliteit van de omgeving/omwonenden en de betrokken partijen om deze herontwikkeling met succes te kunnen afronden.

Deze visie vormt de basis voor de verdere uitwerking.

Hoofdstuk twee Projectaanpak

2.1 Uitgangspunten / kaders

Voor het ontwikkelen van de locatie gaan we uit van het realiseren van twee woningen.

De woningbouw opgave kan gespecificeerd worden, waarbij één woning in de “grote zaal” (voorheen Smash) en één woning in het voormalige Harmonie gebouw van Fidelio wordt gevestigd.

Het perceel en opstallen is aangewezen als gemeentelijk monument. Inhoudende dat dat wijzigingen in goed overleg met de gemeente als de monumentencommissie moet worden uitgewerkt.

Het perceel valt onder de regels van het bestemmingsplan Dorp en heeft daarin de bestemming Maatschappelijk en tevens voor sportvoorzieningen en deels de bestemming groen. In overleg met de gemeente zal er een bestemmingsplanwijziging moeten worden doorgevoerd ten aanzien van het doel “wonen”.

Deze ontwikkelingen staat opgenomen in de structuurvisie 2030 van de gemeente Woudenberg.

Voor de verdere herontwikkeling zal tevens gekeken moeten worden naar de bouwvoorschriften, historische waarde in relatie tot de nieuwe bestemming wonen.

Mogelijke toekomstige bewoners zijn Ricky van Wolfswinkel voor de “grote zaal” en huidige buurman en diens vader Arno van Wolfswinkel voor de oude Harmonie gedeelte. Beide zijn voornemens te investeren in de historische waarde van het pand

2.2 Leefomgeving

Het perceel bevindt zich in de rooilijn van de Schoolstraat op de hoek van de Geerensteinselaan (voormalige Achterstraat).

Voor de herontwikkeling van de locatie is vooral het verkeerslawaaai van de Geeresteinselaan van grote invloed.

Er zal zeker rekening gehouden moeten worden met de geschatte geluidscontouren.

In de verdere uitwerking van dit plan komt dit onderwerp nog uitvoerig aan bod.

Nader onderzoek zal moeten uitwijzen wat de actuele en feitelijke situatie rond het perceel is.

De laatste bekende gegevens van de Geerensteinselaan en Maarsbergseweg opgegeven door de gemeente, geven aan dat er een gemiddelde geluidsbelasting van 56 dB(A) rond deze wegen aanwezig is.

Inhoudende dat voor de ontwikkeling een ontheffing noodzakelijk is. Gezien het feit dat bekend is dat het hier om wonen gaat, is de aspirant-koper vanuit dit oogpunt

ervan uit gegaan dat er medewerking wordt verleend voor de ontheffing, zoals in de 1^e nota van inlichtingen is bepaald.
Inhoudende dat de geluidsisolatie voor de binnen situatie conform het bouwbesluit wordt uitgevoerd.

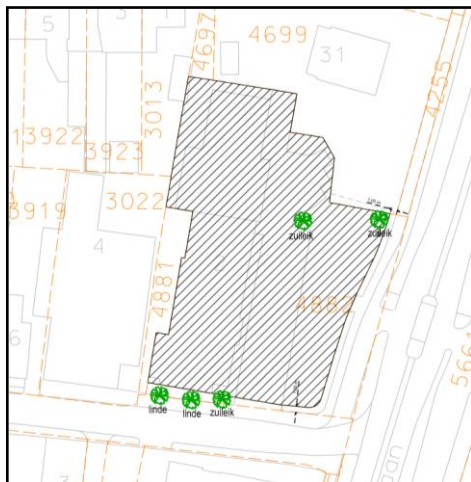
Zaken die in de herontwikkelingen nog aan bod komen zijn, isoleren van de woning, kozijnen, geluidswerende voorzieningen ten aanzien van; glas, roosters met suskasten, kier- en naadafdichtingen en aansluitingen in de kap.

2.3 Groen

In de verkooptekening van de uitvraag staan 5 bestaande bomen aangegeven welke belangrijk zijn voor het groene beeld op en rondom de locatie.

Gemarkeerde bomen zoals beschreven in de Monumentenlijst tw: twee leilinden en drie zuileiken zullen in de herontwikkeling van het perceel en groen meegenomen worden.

Dit in verband met de “instandhoudingsverplichting” en voor handhaving van de “historische poort” tot het centrum.



Afbeelding 1; te behouden groen.

2.4 Verkeer en parkeren

De bestaande verkeersstructuur behoeft geen aanpassingen. Parkeren behoeft op eigen terrein. De omgeving biedt geen ruimte voor een grotere parkeerbelasting dan in de huidige situatie.

In het ontwerp zal rekening gehouden worden met een opstelling voor auto's op eigenterrein.

Het exacte aantal zal worden bepaald via de geldende parkeernorm en in overleg met de gemeente, in de herontwikkeling mee worden genomen.

Hoofdstuk drie Samenwerking

In het project wordt er samengewerkt tussen de gemeente, monumentencommissie en bewoners/omwonenden om in goede harmonie een mooie ontwikkeling tot stand te brengen.

Tijdens de herontwikkeling zal er een bouwboard geplaatst worden, door wie de verbouwing mede mogelijk wordt gemaakt en tevens een impressie van de herontwikkeling

3.1 Informatie van en naar omwonenden

Ter voorbereiding van de herontwikkeling wordt bij de vorming van het schetsontwerp een sessie met omwonenden georganiseerd.

Wensen/ en vragen kunnen dan zo mogelijk een rol spelen in het proces van de herontwikkeling.

Ook zullen de bewoners geïnformeerd worden over de voortgang van de ontwikkelingen.

Eén van de toekomstige bewoners is eigenaar van het naastgelegen perceel en pand aan de Schoolstraat 2 tw: Arno van Wolfswinkel.

Dit perceel grenst aan de westkant van het pand.

Tevens zal aan de voorbereiding van de herontwikkeling een vooroverleg worden ingepland met de gemeente en de monumentencommissie om tot een overeenstemming te komen van het ontwerp en de beeldbepalingen.

Er zal een overeenstemming gevonden moeten worden tussen de beeldkwaliteit architectonische historie en het comfortabel wonen cq. woongenot.

Hoofdstuk vier Cultuur historische waarde

Bijdrage aan de cultuurhistorische waarde

Toekomstige bewoner R. van Wolfswinkel geeft aan het pand zoveel mogelijk in de oude glorie te willen terugbrengen.

De restauratiewerkzaamheden zullen daar waar nodig zoveel mogelijk met authentieke bestaande materialen plaatsvinden.

Om minimaal de historie in het gebouw terug te brengen zal de entree van het voormalige schoolgebouw aan de rechterzijde van het gebouw worden gereconstrueerd zoals het in 1875 is gebouwd.



Afbeelding 2: Entree woongebouw, welke in dezelfde stijl retour wordt geplaatst

Tevens zullen de 4 dichtgezette klasramen retour worden geplaatst.



Afbeelding 3: Dichtgezette klasramen welke weer open worden gemaakt.

Indien aanbouw of gevelwijzigingen noodzakelijk zijn zal dit conform de huidige architectonische beeldvorming worden ontworpen, zodat het geen afbreuk mag doen aan het bestaande gebouw.

Oude foto's (oud Woudenberg) en nog bestaande bouwtekeningen kunnen hierin een belangrijke bijdrage leveren.

De voornamelijkste bronnen die gehanteerd worden is;

- E. Stades-Vischer en K. Veenland-Heineman, "Woudenberg, geschiedenis en architectuur"
- Monumenten-inventarisatie Provincie Utrecht, Kerckebosch BV/SPOU, Zeist/Utrecht.

Nogmaals, een toekomst waarin de bestaande kwaliteiten van de gemeente, het gebouw als de historie worden behouden en toch zich verder ontwikkelen. Met dien verstande dat in het ontwerp worden gekeken hoe de historie van de vroegere functies kunnen worden uitgelicht in het nieuwe ontwerp. Detail element zijn de vier maal nieuwe ramen in de oostgevel naast entree. Ramen worden aan bovenzijde getoogd doormiddel van een staande rollaag. Bovendeel raam vast en onderdeel schuivend naar boven. Originele verdeling glas in raam komt weer terug. De witgepleisterde aanbouw wordt vervangen door van oorsprong veel lagere aanbouw met schuine kap tot net onder de goot. De vier ramen komen onder het schuine dakvlak van weleer en worden op de oude hoogte in de gevel geplaatst. In het midden van de oostgevel komt weer de hoger opgetrokken entree met grote luifel en ondersteuning. Boven de entree wordt weer het tuitgeveltje in de stijl van de voorgevel en de klimmen de boogfries aangebracht. Met het imposante entree kozijn en de dubbele deuren komt de sfeer van toen weer helemaal terug. Het ontwerp moet de belangrijke betekenissen van de sociaal-culturele geschiedenis van het voormalige schoolgebouw en van Woudenberg vertalen.

Hier en daar zullen detail aansluitingen moeten worden aangevuld/verbeterd om aan de huidige geluidseisen en isolatiewaarden te kunnen voldoen.

De inrichting van de tuinen zal dusdanig ontworpen worden dat het aansluit bij de architectuur van het gebouw.

Hoofdstuk vijf Wat levert het project concreet en meetbaar op.

De huidige indeling en de bouwfysische kwaliteit van de voormalige school staan het wonen in de weg. Inhoudende dat een interne verbouwing noodzakelijk is, maar ook het isoleren van het dak, vloer en wanden.

Concreet zal het werk de volgende werkzaamheden omvatten;

- Voormalige entree aan de Oostgevel naar originele staat aanbrengen;
- Retour plaatsen van de 4 originele klasraampartijen in het metselwerk;
- Vervangen van de daken en vloeren;
- Isoleren van de daken, wanden en vloeren;
- Kozijnen herstellen/vervangen en isolerende beglazing aanbrengen;
- Herindelen van het gebouw, door het creëren van een bruikbare inrichting;
- Ontwerpen en aanleggen terreininrichting.

Meetbaar levert het een mooie woning op die past binnen de cultuur historische waarde van gemeente, zoals zij dat in het verleden heeft bedoeld, en tevens voldoet aan de eisen van het bouwbesluit.

Het moet een woning worden waarbij de eigenaar comfortabel woont, en waarbij de omgeving trots is op het behoud van de voormalige school.

Hoofdstuk zes; Planning

6.1 Hoofdpijnen tijdpad voor de herontwikkeling

Uitgaande dat eind januari het pand wordt overgedragen zal de planning als volgt verlopen:

- Februari 2016
 - Bouwkundige expertise van het pand;
 - Het laten maken van een asbestinventarisatierapport;
 - Geluidsrapport opstellen;
 - Schetsontwerp maken tbv transformatie, naar bestemming wonen;
 - Nuts bedrijven aanschrijven tbv aanpassingen welke voortkomen uit de nieuwe indeling bestemming wonen;
- Maart 2016
 - Schets ontwerp laten digitaliseren;
 - Advies en overleg met monumentencommissie;
 - Sessie met omwonenden;
 - Ontwerp voorleggen aan de welstandcommissie;
 - Kosten begroting laten maken van de herontwikkeling.
- April 2016
 - Stukken gereed maken voor aanvraag omgevingsvergunning; (bouwkundig – constructeur – adviseur – bouwbesluittoets)
 - Sloopmelding
 - Bestektekeningen en bestek realiseren;
 - Aanbesteding van het plan;
 - Prijsonderhandelingen en gunning.
- Mei 2016
 - Na 4 weken sloopvergunning binnen
 - Start met de sloopwerkzaamheden binnen in het pand
 - Bouwrijp maken van de oostzijde van het pand
- Juli 2016
 - Bouwvergunning onherroepelijk
 - Start bouw op 15 augustus (na de bouwvak)
- Mei 2017

Verwachte oplevering pand