

Gemeente Ridderkerk

Casco herstel onderzoek Huishoudschool

Kees-Jan van Duinen
Vastgoed Beleid & projecten

9-7-2020

Inhoud

1.	Inleiding	2
1.1.	Tramtrace	2
1.2.	Monument.....	2
1.3.	Bouwkundige inventarisatie	2
1.4.	Huidige staat van het gebouw.....	2
1.5.	Cultuurhistorisch onderzoek	2
2.	Herstel casco	3
2.1.	Bouwkundig herstel casco.....	3
2.1.1.	Fundering, Kelder, Riolering en watermeter	3
2.1.2.	Gevels	4
2.1.3.	Dak.....	4
2.1.3.1.	Pannen dak.....	5
2.1.3.2.	Platte daken.....	5
2.1.3.3.	Daklichten.....	5
2.1.3.4.	Ruiter	5
2.1.3.5.	Lood	5
2.1.4.	Installaties.....	5
2.1.5.	Ruwbouw-timmerwerk, dakgoten en hemelwaterafvoeren.....	6
2.1.6.	Schilderwerk	6
2.1.7.	Buitenruimte	6
3.	Begroting	6
4.	Vervolgtraject	7
4.1.	Herbestemmingsonderzoek	7
4.2.	Bewoners participatie	7
4.3.	Nieuwe gebruikers.....	7
4.4.	Ontwerp.....	7
4.5.	Planning	7
5.	BIJLAGE A – Begroting ten behoeven van herstel casco	8

1. Inleiding

Voor u ligt het rapport casco herstel van de voormalige Huishoudschool in Ridderkerk. De Huishoudschool is in 1952 gebouwd en wordt gerekend tot het traditionalisme. De school heeft in de loop van de tijd diverse uitbreidingen gehad. Daarbij vertegenwoordigd het gebouw een hoge lokale waarde.

Het gebouw heeft in de loop van de tijd diverse schades opgelopen. Doel van dit rapport is het in beeld brengen van het bouwkundig herstel ten behoeve van het casco herstel en het conserveren van beeldbepalende elementen.

1.1. Tramtracé

De Huishoudschool heeft lange tijd op “instandhouding” gestaan. De reden hiervoor is dat er op de locatie van het gebouw een reservering lag ten behoeve van het tramtracé. Nu bekend is geworden dat de tramreservering is komen te vervallen kan er gezocht worden naar een nieuwe bestemming.

1.2. Monument

In 2015-2016 heeft Dorp Stad en Land (DSL) een inventarisatie verricht en een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld die een uitwerking is van het erfgoedbeleid Ridderkerk 2013. Uit deze inventarisatie heeft DSL een aantal gebouwen, waaronder de Huishoudschool, aangewezen als zeer waardevol cultuurhistorisch erfgoed.

Het gebouw zal dan ook aangewezen worden, na het collegebesluit, als gemeentelijk monument op 14 juli 2020.

1.3. Bouwkundige inventarisatie

In april 2018 heeft BOEi een bouwtechnische inspectie verricht om de staat van de voormalige Huishoudschool aan de Koninginneweg 150 in Ridderkerk te meten en in beeld te brengen. Daarnaast heeft BOEi een onderzoek uitgevoerd naar mogelijkheden voor het toekomstig gebruik. Dit heeft geresulteerd in een rapport en een begroting t.b.v. het casco herstel.

1.4. Huidige staat van het gebouw

Vanwege de reservering van tramtracé heeft het gebouw lange tijd op “instandhouding” gestaan waardoor alleen het hoogstnodige onderhoud werd uitgevoerd. En dit is sindsdien nog steeds zo. Sinds het opstellen van de begroting van BOEi zijn er diverse kleine reparaties uitgevoerd ten behoeven van lekkages. Deze lekkages hebben er voor gezorgd dat er vervolgschade is ontstaan. De plaatsen waar deze schades zijn worden zichtbaar wanneer de dakbedekking in zijn geheel wordt verwijderd en de afwerkconstructies aan de binnenzijde van het pand worden verwijderd.

BOEi heeft een aantal onderdelen niet kunnen inspecteren doordat bepaalde onderdelen niet bereikbaar waren door onder andere betimmeringen. De niet geïnspecteerde onderdelen hebben beperkte invloed op het huidige plan tot casco herstel. Bij de renovatie van het gebouw zal er nader onderzoek moeten worden uitgevoerd om zo een volledig beeld te krijgen van de staat van het gebouw.

1.5. Cultuurhistorisch onderzoek

Naar aanleiding van de wens om het gebouw aan te wijzen als gemeentelijk monument is Crimson historians and urbanists gevraagd om een waarde stellende notitie op te stellen. Het rapport gaat in op de stedenbouwkundige historie en context, de historie van het gebouw en doet een aanbeveling ten behoeve van behoud van beeldbepalende en waardevolle elementen.

Crimson heeft ook een advies uitgebracht over mogelijke uitbreidingen van het gebouw die een positieve bijdrage leveren aan de stedenbouwkundige situatie.

Zo zou een eventuele nieuwbouwwitbreiding mogelijk plaats kunnen vinden aan de achterzijde van de school, waarbij de u-vorm wordt gesloten tot een vierkant. De uitbreiding dient qua volume met respect voor de bestaande bouw te worden uitgevoerd, dat wil zeggen één-laags.

De adviezen zoals opgesteld in dat rapport zijn de uitgangspunten voor zowel het casco herstel als de renovatie.

2. Herstel casco

Veel van de ingrepen uit de raming casco-herstel opgesteld door BOEi zijn gerelateerd aan het toekomstig gebruik. Dit houdt in dat veel bouwkundige ingrepen pas uitgevoerd kunnen worden wanneer het nieuwe programma van eisen van de gebruikers met bijbehorende bouwkundige consequenties aan het casco in beeld zijn.

Hieronder vind u een overzicht van de ingrepen die direct uitgevoerd kunnen worden zonder dat deze invloed hebben op het toekomstig gebruik en bijdrage in conserveren van het gebouw.

Daarnaast worden een aantal posten genoemd die tijdelijk zijn en garanderen dat het gebouw geen verdere schade ondervindt door schades aan de verschillende onderdelen.

Het gebouw heeft in de loop van de tijd diverse schades opgelopen door onder andere vandalisme. Op diverse plaatsen is het lood verwijderd. Om opklimming te voorkomen zijn op diverse plaatsen voorzieningen getroffen om dit te voorkomen. Het is zaak dat deze voorzieningen tot het moment waarop de renovatie plaatsvindt gehandhaafd blijven.

2.1. Bouwkundig herstel casco

2.1.1. Fundering, Kelder, Riolering en watermeter

De fundering wordt in het rapport van BOEi niet expliciet genoemd. Wel kan gezegd worden dat aan de buitenzijde van het gebouw geen sporen zijn te vinden van gebreken aan de fundering.

Het gebouw twee kelders, waarvan in één water staat. In deze kelder is de watermeter geplaatst en liggen de verouderde rioleringspijpen die vervangen dienen te worden. Echter is niet bekend wat de oorzaak van het water in de kelder is. Het zou kunnen zijn dat de kelder lek is. Om dit te onderzoeken en eventueel te herstellen is aanzienlijk budget nodig. Het vloeroppervlakte van de kelder is ongeveer 16 m². We zouden ons moeten afvragen of de herstelkosten opwegen ten opzichte van het toekomstig gebruik. Gekozen zou kunnen worden de kelder te laten vervallen en af te sluiten. Bij de planvorming tot nieuwe inrichting van het gebouw zal hierover een beslissing kunnen worden genomen.

Wat betreft de watermeter kan worden overwogen deze te verplaatsen naar een logischere plek en hiervoor een installatie ruimte in het gebouw te realiseren tezamen met de gasmeter (hierover later meer in dit verslag).

Vervanging van de rioleringsbuizen is het meest efficiënt als bekend is hoe de gebouw indeling en nieuwe plattegronden worden. Er kunnen dan direct nieuwe doorvoeren worden gemaakt.

Gezien bovenstaande adviseren we geen budget op te nemen voor het casco herstel voor de fundering, kelder, riolering en watermeter.

2.1.2. Gevels

Diverse beton lateien en afdekkingen zijn o.a. aangetast door betonrot. Voor het casco herstel is het belangrijk dat deze elementen hersteld worden.

Dit geldt tevens voor het metselwerk. Er wordt een post opgenomen voor het scheurherstel van het gevel metselwerk en vervangen van beschadigde raamdorpelstenen in combinatie met voeg herstel.

De kozijnen zijn over het algemeen genomen in goede staat. In de waarde stellende notitie door Crimson is met name de indeling en detaillering van de kozijnen en ramen aangemerkt als waardevol. De ramen zijn op dit moment voorzien van enkel glas. Om het gebouw te verduurzamen moeten deze worden voorzien van geïsoleerde beglazing. Alleen is de detaillering van de huidige kozijnen, ramen en deuren hier niet geschikt voor. Crimson adviseert ook dat vervanging van de kozijnen mogelijk is mits er aan de slanke profilering wordt voldaan. Zo zou er gekozen kunnen worden voor geïsoleerde aluminium kozijnen met een gelijke profilering. Een andere mogelijkheid zou zijn om te kiezen voor een aluminium kozijn met een verdeling in en op het glas.

De enige uitzonderingen hierop zijn de ronde ramen in de gymzaal en zijgevel. Deze worden in het rapport van Crimson omschreven als tijdsbeeldbepalend en waardevol. Deze beide ramen zullen dan ook hersteld moeten worden.

Het aanpassen van de kozijnen hangt nauw samen met toekomstig gebruik van de ruimtes in het gebouw. Mogelijk dat ruimtes onderverdeeld moeten worden. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de detaillering van de kozijnen. Om deze reden worden de kozijnen in deze fase niet meegenomen.

Onderdeel van de gevels is de gemetselde buitenwand van de gaskast met betonnen vloer en dak. De gaskast is geen onderdeel van de fundering waardoor deze verzakt. Crimson merkt deze aanbouw aan als zijnde storend. Om te bepalen of deze kast hersteld moet worden is er duidelijkheid nodig of de locatie van de gasmeter gehandhaafd blijft in het nieuwe ontwerp, deze hangt dan ook af van de gebruikers. Zie hiervoor ook het kopje installaties. Wanneer de gasmeter tezamen met de watermeter wordt verplaatst naar een algemene installatie ruimte dan kan de gaskast worden gesloopt.

2.1.3. Dak

In het rapport van BOEi worden diverse dakbedekkingen besproken. Helaas is er weinig bekend hoe de staat is van de onderliggende constructie. Naar verwachting is het onderliggende dakbeschot in slechte staat. Dit is veroorzaakt door kapotte en ontbrekende pannen en de slechte staat van de bitumen dakbedekking. Om het dakbeschot te herstellen, zullen alle pannen van het dak moeten worden gehaald.

Het gehele dak is niet geïsoleerd en zal moeten worden geïsoleerd. Dit heeft als gevolg dat de detailleringen van de verschillende dak en goot aansluitingen veranderd. Met name de platte daken moeten aan de bovenzijde worden geïsoleerd. Dit heeft weer gevolgen voor de daklichten en de uitmonding van de pannen op het platte dak.

Het veranderen van de daklichten in de centrale gangen is toegestaan volgens het rapport van Crimson. Of de positie van de daklichten gelijk kan blijven is nog onzeker doordat de indeling van het gebouw nog niet bekend is. We moeten rekening houden met compartimentering waardoor de positie van de daklichten gewijzigd wordt. Voor deze fase is het belangrijk dat alleen het hoogstnoodzakelijke herstel wordt uitgevoerd en dat tezamen met de nog te selecteren architect gekeken kan worden naar de positie van de daklichten en hoe we het gebouw gaan isoleren zonder de uitstraling van het gebouw aan te tasten.

2.1.3.1. Pannen dak

In de begroting nemen we een post op voor het vervangen en aanvullen van kapotte en ontbrekende dakpannen, vorsten en keramische dakranden. Bij de renovatie kunnen deze pannen hergebruikt worden.

2.1.3.2. Platte daken

Op dit moment zijn er geen lekkages bekend. Er wordt budget opgenomen om de zwakke plekken te herstellen.

2.1.3.3. Daklichten

Door eerder genomen maatregelen zijn de daklichten op dit moment waterdicht. Er hoeft geen budget voor herstel opgenomen te worden.

2.1.3.4. Ruiter

De ruiter is in het algemeen in slechte staat. In het verleden zijn slordige reparaties uitgevoerd. Vermoedelijk zijn naast de schades zoals vermeld in het rapport van BOEi ook het dakbeschot en de stutten rot.

In het verleden heeft er ook een windveer op het torentje gezeten. Deze is vermoedelijk verwijderd toen de bliksemafleider werd geplaatst.

Herstel van het beeldbepalende torentje is ingrijpend waarbij vermoedelijk de toren van het gebouw tijdelijk van het dak moet worden gehaald om herstelwerkzaamheden uit te voeren aan de stutten. Er zullen dan ook architectonische en bouwkundige keuzes gemaakt moeten worden. Zo komt uit het bouwkundig en historisch onderzoek naar voren dat onbekend is van welk materiaal de oorspronkelijke pannen waren gemaakt. Dit zouden leisteen of keramische pannen geweest kunnen zijn.

Een ander element is de windveer. Op de foto's komt onvoldoende naar voren hoe deze eruit heeft gezien. De nader te selecteren architect zal verder onderzoek moeten uitvoeren hoe de windveer eruit heeft gezien. Samen met monumenten zorg zal een beslissing worden genomen of de windveer nagemaakt kan worden of dat er gekozen kan worden voor een eigentijdse invulling.

Voor deze fase zullen we geen budget opnemen voor de toren. Bij renovatie moet extra budget voor het herstel van de toren worden geraamd. Er moet rekening gehouden worden dat het budget van €7775,-, in de begroting van BOEi, te weinig is.

2.1.3.5. Lood

Het lood in het gehele gebouw is in slechte staat. Daarnaast is zoals eerder vermeld veel lood aan gebouw onvreemd. In deze fase is het niet verstandig dit lood te vervangen omdat de mogelijkheid op diefstal groot is.

2.1.4. Installaties

Er zijn enkele installaties in het pand aanwezig. Vernieuwing en aanpassing zijn afhankelijk van de toekomstige gebruikers. Om deze reden is ervoor gekozen de installaties niet mee te nemen in het casco herstel.

Van een aantal zaken moet wel afgevraagd worden of deze efficiënt zijn. Waaronder locatie van de gasmeter, watermeter en de aanwezigheid van de bliksemafleider die nu niet werkt vanwege ontbrekende onderdelen. Diverse punten in de directe omgeving zijn hoger zoals de kerk en de voormalige gymzaal van de Huishoudschool.

Om deze reden wordt geadviseerd de huidige bliksemafleider te verwijderen en in een later stadium te onderzoeken of een bliksem afleidsysteem noodzakelijk is.

2.1.5. Ruwbouwtimmerwerk, dakgoten en hemelwaterafvoeren.

De goten zijn in een slechte staat. Een goede afwatering is belangrijk bij de conservering van het gebouw. De goten zijn beeldbepalend. Om deze reden wordt er budget opgenomen om de houten bakgoten te herstellen waarbij de gootbodems vervangen worden en het zink vernieuwd wordt. De zinken bekleding van bakgoten is minder diefstalgevoelig.

Tevens moeten de zinken goten vervangen worden en de beugels worden ontroest en behandeld worden om nieuwe roestvorming tegen te gaan.

Beschadigde hemelwaterafvoer pijpen moeten worden vervangen.

2.1.6. Schilderwerk

De herstelde beton lateien en de houten kozijnen en goten moeten worden voorzien van een nieuw schildersysteem. Hierbij worden de oude schilderlagen verwijderd, het houtwerk hersteld en nieuw schilderwerk aangebracht. Dit geldt ook voor de twee stalen ronden ramen welke een hoge monumentale waarde vertegenwoordigen.

De overige stalen kozijnen hoeven niet geschilderd te worden omdat vervanging in een later stadium voor de hand ligt.

2.1.7. Buitenruimte

Algemeen is te zeggen dat het terrein rondom het gebouw erg vochtig is. Het maaiveld ligt ook een stuk lager ten opzichte van het trottoir. Ongeacht het toekomstig gebruik van de buitenruimte moet dit opgelost worden. Een drainage systeem is het meest voor de hand liggend is.

Voor onderhoud aan het groen, zoals de bestaande bomen, zal een post van €2420,- worden opgenomen in de begroting.

Rondom het gebouw staat een laag gemetseld muurtje. Op enkele plaatsen is deze muur beschadigd. Het muurtje vormt geen onderdeel van de oorspronkelijke bebouwing en is vermoedelijk later toegevoegd bij de verhoging van het trottoir. Of deze muur in stand gehouden moet worden is afhankelijk van het nieuwe ontwerp van het terrein. Voor het casco herstel wordt hier geen post voor opgenomen in de begroting.

3. Begroting

Ten behoeve van het bouwkundig herstel hebben we een post van € 225.000,- (Incl. Btw) nodig. Daarnaast adviseren we een bedrag van € 25.000,00 te reserveren voor mogelijke verborgen gebreken die niet aan het licht zijn gekomen tijdens de bouwkundige inventarisatie.

Onderdeel	
Bouwkundig herstel	€ 225.000,00
Onvoorzien	€ 25.000,00
Totaal (Incl. BTW)	€ 250.000,00

De totale begroting is als bijlage A opgenomen in dit onderzoek.

4. Vervolgtraject

4.1. Herbestemmingsonderzoek

Het cultuurhistorisch onderzoek door Crimson en de verkenning herbestemming door BOEi hebben richting gegeven hoe het gebouw hersteld en ingedeeld kan worden. Tevens is nu meer te zeggen over mogelijke compartimentering.

In juli zal een voorstel met betrekking tot de opdracht voor het herbestemmingsonderzoek aan het college worden voorgelegd. Onderdeel van het herbestemmingsonderzoek zal het opstellen van het Programma van Eisen (PvE) zijn van de nieuwe gebruiker(s).

4.2. Bewoners participatie

Omwonenden zullen betrokken worden bij de plannen voor de herbestemming. Er zal een participatie traject worden opgestart.

4.3. Nieuwe gebruikers

Er zullen gesprekken gevoerd worden met mogelijk nieuwe gebruikers welke gehuisvest kunnen gaan worden in de Huishoudschool.

4.4. Ontwerp

Aan de hand van de uitkomsten van het bewoners participatie traject, het herbestemmingsonderzoek en de waarde stellende notitie kan een vertaling gemaakt worden in een ontwerp.

Tevens zal dan ook een renovatieplan opgesteld worden.

4.5. Planning

Voorstel aanwijzen HH school als gemeentelijk monument

Voorstel bestuurlijk proces: uiterlijk 14 juli college (na besluitvorming over tramreservering)

Voorstel investeren in casco HH school

Voorstel bestuurlijk proces raadsvoorstel: 14 juli college, 2 september commissie, 17 september raad

Voorstel opdracht herbestemmingsonderzoek HH school inclusief RIB

Voorstel bestuurlijk proces: uiterlijk 14 juli college (na besluitvorming over tramreservering)

5. BIJLAGE A – Begroting ten behoeven van herstel casco

Code	STABU omschrijving	Aantal	eh.	Totaal
05	Bouwplaatsvoorzieningen			
	Vast steigerwerk bereikbaarheid tweelaagse bouwdelen	640	m2	€ 13.755,28
	Rolsteiger overige bouwdelen	1	pst	€ 6.140,75
	Subtotaal			€ 19.896,03
10	Stut- en sloopwerk			
	Slopen goten	1	pst	€ 614,08
	Asbest sanering		PM	€ 5.526,68
	Subtotaal			€ 614,08
14	Buiten riolering en drainage			
	Inspectie, doorspuiten en herstellen incl. grondwerk	1	pst	€ 4.912,60
	Subtotaal			€ 4.912,60
21	Betonwerk			
	Herstel betonlateiten gebouw A	10	m1	€ 4.298,53
	Herstel betonlateiten gebouw C	7	st	€ 3.008,97
	Herstel betonnen stoep / glas-in-beton oostz. Geb A	18	m2	€ 7.737,35
	Herstel betonafdekking schoorsteen, ventilatiekast Geb A	2	st	€ 675,48
	Vervangen ijzeren uitlopen in betonnen luifels Geb A	2	st	€ 675,48
	Herstel terazzo entree geb. A3	1	pst	€ 1.842,23
	Subtotaal			€ 18.238,03
22	Metsel- en voegwerk			
	inboeten scheuren / beschadigde stenen geven A	300	st	€ 4.237,12
	inboeten scheuren / beschadigde stenen geven B	1	pst	€ 614,08
	inboeten scheuren / beschadigde stenen geven C	1	pst	€ 614,08
	Inboeten schoorsteen	175	pst	€ 2.471,65
	Reinigen graffiti gevels geb. B	1	pst	€ 1.228,15
	herstel voegwerk geb C	75	m2	€ 10.777,02
	Post zwemsanering	1	pst	€ 8.597,05
	Subtotaal			€ 28.539,14
24	Ruwbouw-timmerwerk			
	Vervangen gootbodern / boei dak gebouw A	2	m1	€ 368,45
	Vervangen gootbodern / boei dak gebouw B	12	m1	€ 2.210,67
	Vervangen gootbodern / boei dak gebouw C	10	m1	€ 1.842,23
	Vervangen muurplaat, beschot dak gebouw C	10	m1	€ 1.842,23
	Vervangen bordes / trap stookkelder	1	pst	€ 1.930,65
	Subtotaal			€ 8.194,22
25	Metaalconstructiewerk			
	vervangen ventilatie roosters	5	st	€ 426,78
	Subtotaal			€ 426,78
30	Kozijnen, ramen en deuren			
	Losnemen, terugbrengen raamdorpelstenen geb. A1	5	m1	€ 604,86
	Klein herstel kozijnen, ramen en deuren	1	pst	€ 3.070,38
	Subtotaal			€ 3.675,24
33	Dakbedekkingen			
	Nalopen en herstellen pannendaken	1	pst	€ 1.228,15
	Afnemen, terugbrengen keramische dakranden	10	m1	€ 982,52
	Nalopen, herstellen vorsten dak A	1	pst	€ 921,11
	Nalopen, herstellen vorsten dak B	1	pst	€ 307,04
	Nalopen, herstellen vorsten dak C	1	pst	€ 614,08
	Subtotaal			€ 4.052,90
41	Tegelwerk			
	nalopen, herstellen voegwerk raamdorpelstenen geb A	10	m1	€ 368,45
	nalopen, herstellen voegwerk raamdorpelstenen geb B	10	m1	€ 368,45

nalopen, herstellen voegwerk raamdorpelstenen geb C	10	m1	€ 368,45
Vervangen tegelwerk stoep geb. A3 West	2	m2	€ 460,31
Vervangen tegelwerk stoep geb. A3 Oost	9	m2	€ 1.739,80
Subtotaal			€ 3.305,44
46 Schilderwerk			
Goot/daklijst gebouw A	12	m1	€ 442,13
Gootlijsten gebouw B	68	m1	€ 3.340,57
Gootlijsten gebouw C	88	m1	€ 4.323,09
Lateien gebouw A	96	m2	€ 2.358,05
Lateien gebouw B	69	m2	€ 1.694,85
Lateien gebouw C	136	m2	€ 3.340,57
Ontroesten, conserveren beugels goot dak A	128	m1	€ 2.106,52
Subtotaal			€ 17.605,78
50 Dakgoten en hemelwaterafvoeren			
Vervangen goot dak A1	128	m1	€ 14.148,29
Vervangen goot dak A2	92	m1	€ 10.169,08
Vervangen goot dak B	68	m1	€ 8.351,42
Vervangen goot dak C	88	m1	€ 10.807,72
Vervangen kilgoten dak A1	12	m1	€ 1.326,40
vervangen hemelwaterafvoeren	130	m1	€ 14.369,36
Subtotaal			€ 59.172,27
Groen onderhoud			
Onderhoud aan de bomen			€ 2.456,30
Subtotaal			€ 2.456,30
Overig			
Medewerkers toezicht, opzichter en overige adviseurs			€ 6.140,75
Subtotaal			€ 6.140,75
Subtotaal van alle werkzaamheden			€ 177.229,54
Indirecte kosten			
Algemene bouwplaatskosten	10%		€ 17.722,95
Subtotaal incl. algemene bouwplaatskosten			€ 194.952,49
Algemene kosten	7%		€ 13.646,67
Subtotaal incl. algemene kosten			€ 208.599,16
Winst en risico	3%		€ 14.601,94
Subtotaal incl. winst en risico			€ 223.201,11
CAR-verzekering	0,45%		€ 1.004,40
TOTAAL GENERAAL EXCL. BTW			€ 224.205,51