

MEMO

Aan : Woonstichting De Marken
Van : Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen bv
Project : Revitalisering Oerdijk 36 Schalkhaar
Betreft : Advies toekomststrategie Oerdijk 36 Schalkhaar
Bijlage : 241018 Schalkhaar_Oerdijk-studie Lowres
Datum : 23-10-2024

Inleiding

Woonstichting de Marken heeft ons begin dit jaar gevraagd om mee te denken over de revitaliseren van de Oerdijk 36 te Schalkhaar. Het is de bedoeling dat hier in totaal 3 wooneenheden worden gerealiseerd, 2 op de begane grond en 1 op de verdieping.

Samen met Palazzo groep uit Holten zijn een aantal variant studies opgezet, zie bijgevoegd inspiratiedocument

- Scenario 1, bestaande contouren buitenschil handhaven, binnenzijde wordt volledig gestript en gerenoveerd
- Scenario 2, bestaande contouren buitenschil handhaven en serre wordt aangebouwd, binnenzijde wordt gerenoveerd / aangepast
- Scenario 3, Volledige nieuwbouw (inclusief serre is keuzemogelijkheid) op basis van bestaande contouren
- Scenario 4, Alleen de voorgevel blijft behouden, overig wordt in "stijl" nieuw erachter gebouwd.

Oerdijk 36

Bouwjaar: 1923

Verbouwd: 1960 / 1984 / 1986

Energie-label: F label of lager

Onderdeel	Huidige staat
Kozijnen, ramen en deuren	Het pand heeft houten kozijnen, deze bevinden zich in een slechte staat en dienen vervangen te worden (deels enkel glas, deels oud dubbel glas). Tijdens voorgaande renovaties is de huidige kozijnindeling gewijzigd en is daardoor niet meer origineel.
Dak	Huidig dakbeschot is een houten balklaag deels voorzien van dakbedekking en deels voorzien van dakpannen. De kwaliteit van het huidige dakbeschot is matig. Ook de bitumineuze dakbedekking verkeerd in een slechte staat
Gevel	Kwaliteit van het huidige gevelmetselwerk is matig. Het voegwerk van de gevels is matig
BGG vloer	De woonkamervloer is van hout en on-geïsoleerd en onbereikbaar.
1 ^e verdiepingsvloer	De 1 ^e verdiepingsvloer is een houten balklaag welke aan de onderzijde is afgewerkt met gipsplaten
Installatiewerk	Het huidige installatiewerk is sterk verouderd





Analyse

Bouwkundig

De buitenkozijnen zijn van een dermate slechte kwaliteit dat deze volledig vervangen dienen te worden.

De gevel bestaat uit een steens muur en heeft geen spouwconstructie. De kwaliteit van de gevel is matig, het voegwerk zal vervangen moeten worden. Aangezien er geen spouwconstructie aanwezig is zal de gevel op een andere wijze geïsoleerd moeten worden door bijvoorbeeld voorzetwanden aan de binnenzijde.

De houten kozijnen zijn in een slechte staat en dienen volledig vervangen te worden. De indeling van de kozijnen is niet meer origineel.

Huidig dakbeschot is een houten balklaag deels voorzien van dakbedekking en deels voorzien van dakpannen. De kwaliteit van het huidige dakbeschot is matig, deze zal volledig vervangen moeten worden.

Ook de bitumineuze dakbedekking verkeerd in een slechte staat en zal vervangen moeten worden

Om de kapconstructie te isoleren zal er op het platte dak aan de bovenzijde isolatie moeten worden aangebracht. Het hellende dak kan aan de binnenzijde worden voorzien van isolatie.

De getimmerde gootconstructie is in een slechte staat en zal volledig vervangen moeten worden.

De houten begane grondvloer is matig en zal volledig vervangen en geïsoleerd moeten worden door een renovatievloer.

De 1^e verdiepingvloer is in hout uitgevoerd, deze zal opnieuw brandwerend bekleed moeten worden in verband met huidige brandveiligheidseisen.

Het huidige installatiewerk zowel electra als loodgieterswerk is sterk verouderd en zal volledig vervangen moeten worden.

Constructie

De huidige constructie voldoet op diverse plekken niet aan de gestelde eisen e.e.a zal met een constructeur ter plekken moeten worden bekeken.

Veiligheid en gezondheid

Het pand vertoont veel bouwfysische problemen, (slechte kierdichting, minimale of geen isolatie, veel koudebruggen) hierdoor is veel schimmelvorming aanwezig.

In het pand zijn diverse asbesthoudende ventilatiekanalen aanwezig welke gesaneerd dienen te worden

De huidige meterkast voldoet niet aan de huidige veiligheidseisen. De meterkast zal verplaatst en vervangen moeten worden.

Advies

Het bestaande pand vertoont veel bouwtechnische gebreken en is gedurende de jaren diverse keren gerenoveerd. Tijdens deze renovaties zijn veel originele details verloren gegaan zoals onder andere kozijnindeling en gevelmetselwerk.

Om het pand toekomstbestendig te revitaliseren naar appartementen zal er zeer rigoureuus moeten worden ingegrepen, de hiermee gepaard gaande kosten zullen onevenredig hoog zijn (vergelijkbaar met nieuwbouw).

Gezien bovenstaande adviseren wij om te kiezen voor scenario 3 of 4 (een en ander in overleg met de het team projecten, realisatie & ontwikkeling van de gemeente Deventer) Scenario 4 zal ongeveer 3% meer kosten ten opzichte van variant 3 omdat er extra constructieve voorzieningen en isolerende maatregelen moeten worden getroffen.



Schalkhaar, Oerdijk 36

Ontwerp-studie

locatie



Schalkhaar

Schalkhaar

de Vijfhoek

Deventer

Colmschate



locatie 1-7500

Schalkhaar

locatie Oerdijk 36



Oerdijk

locatie

Oerdijk

Kampweg





ontsluiting bovenwoning

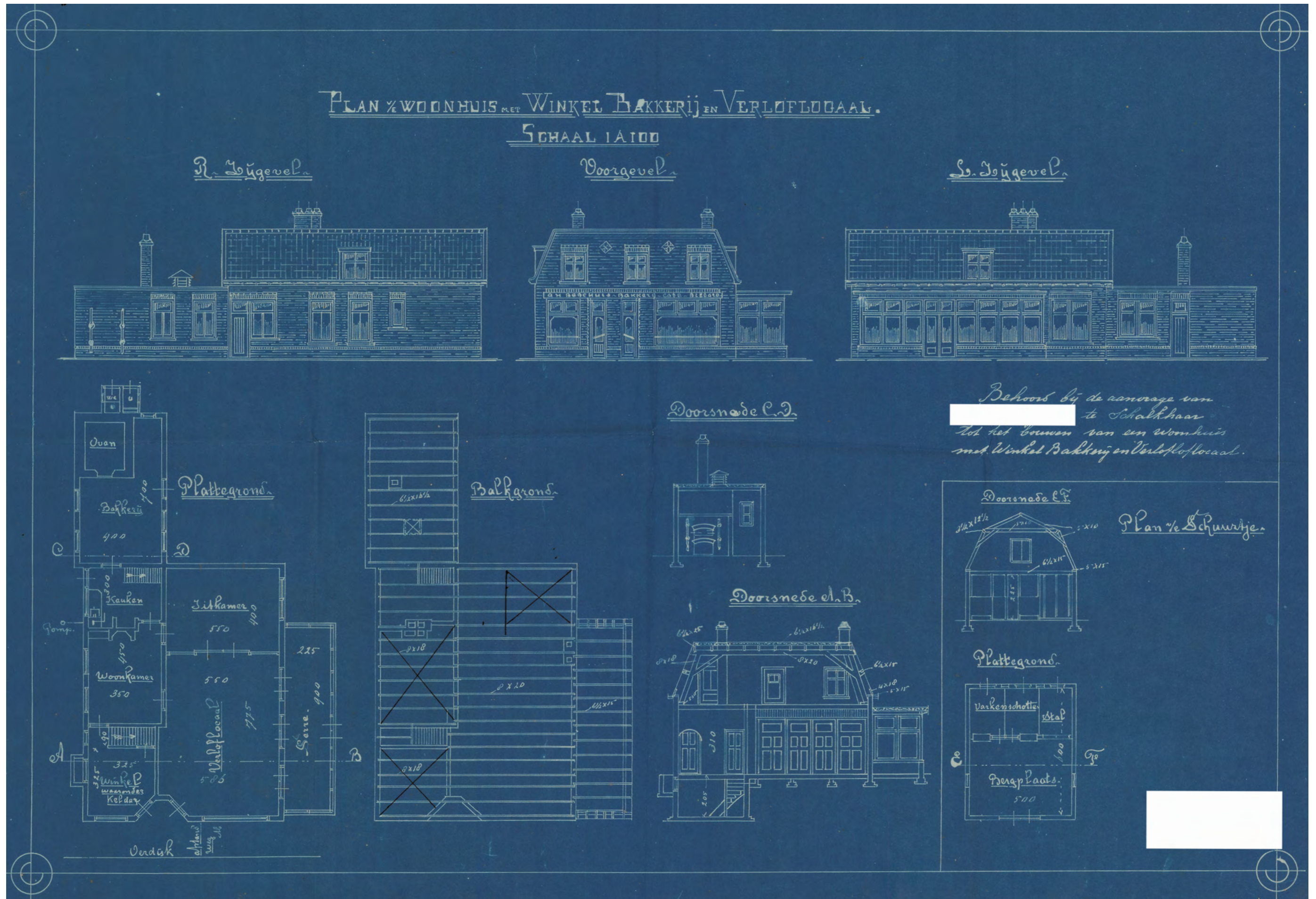


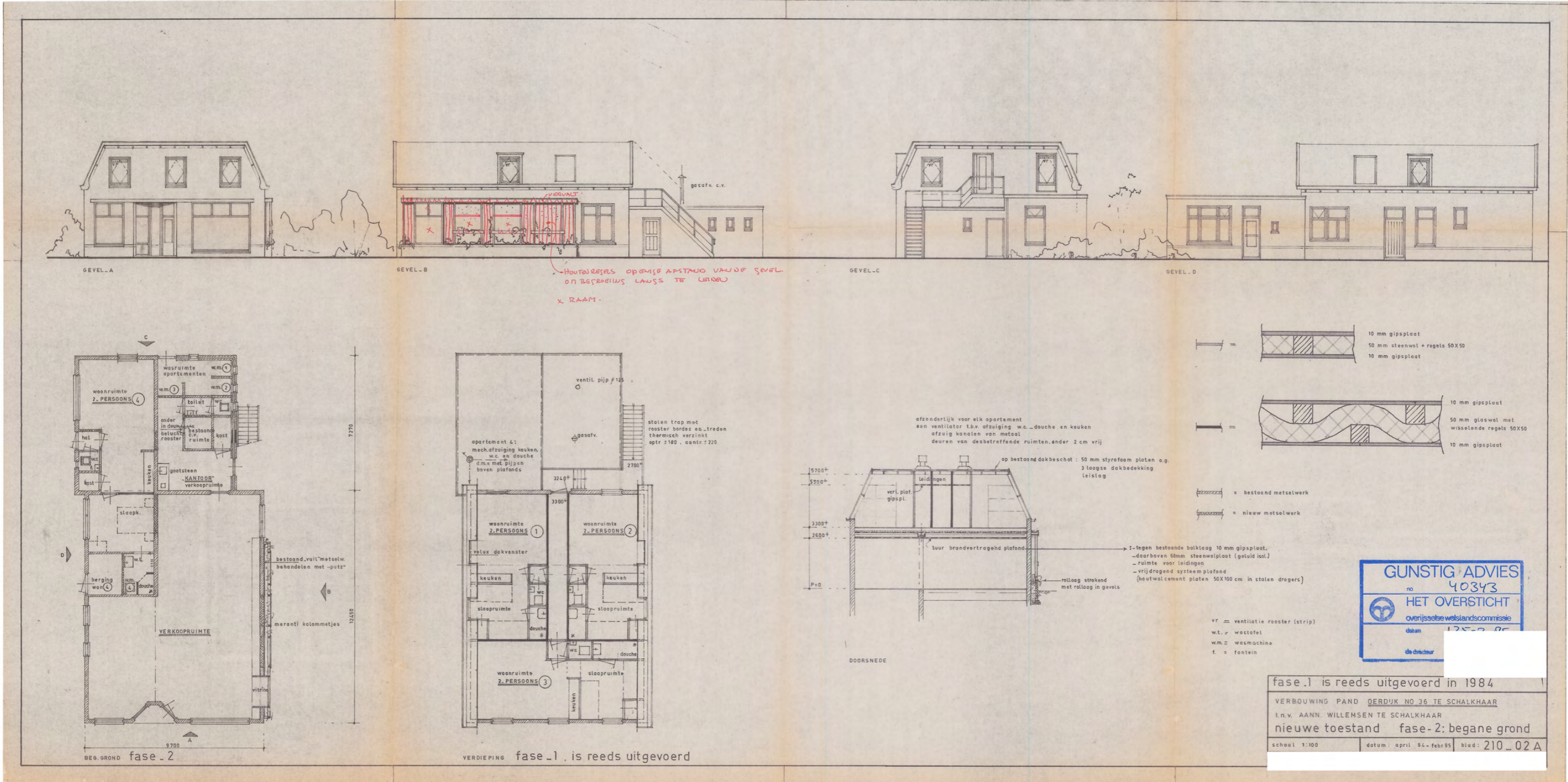
Schalkhaar



achterzijde









Ontstaan

Het ontwikkelgebied ligt aan de Oerdijk, waar vanaf de 19e eeuw lintbebouwing ontstond. Het historische hart van het kerkdorp Schalkhaar ligt ten noorden van deze weg. Het lint groeide langzaam uit, en na de Tweede Wereldoorlog werden ook ten zuiden van de lintbebouwing woonwijken ontwikkeld.

Oerdijk 36

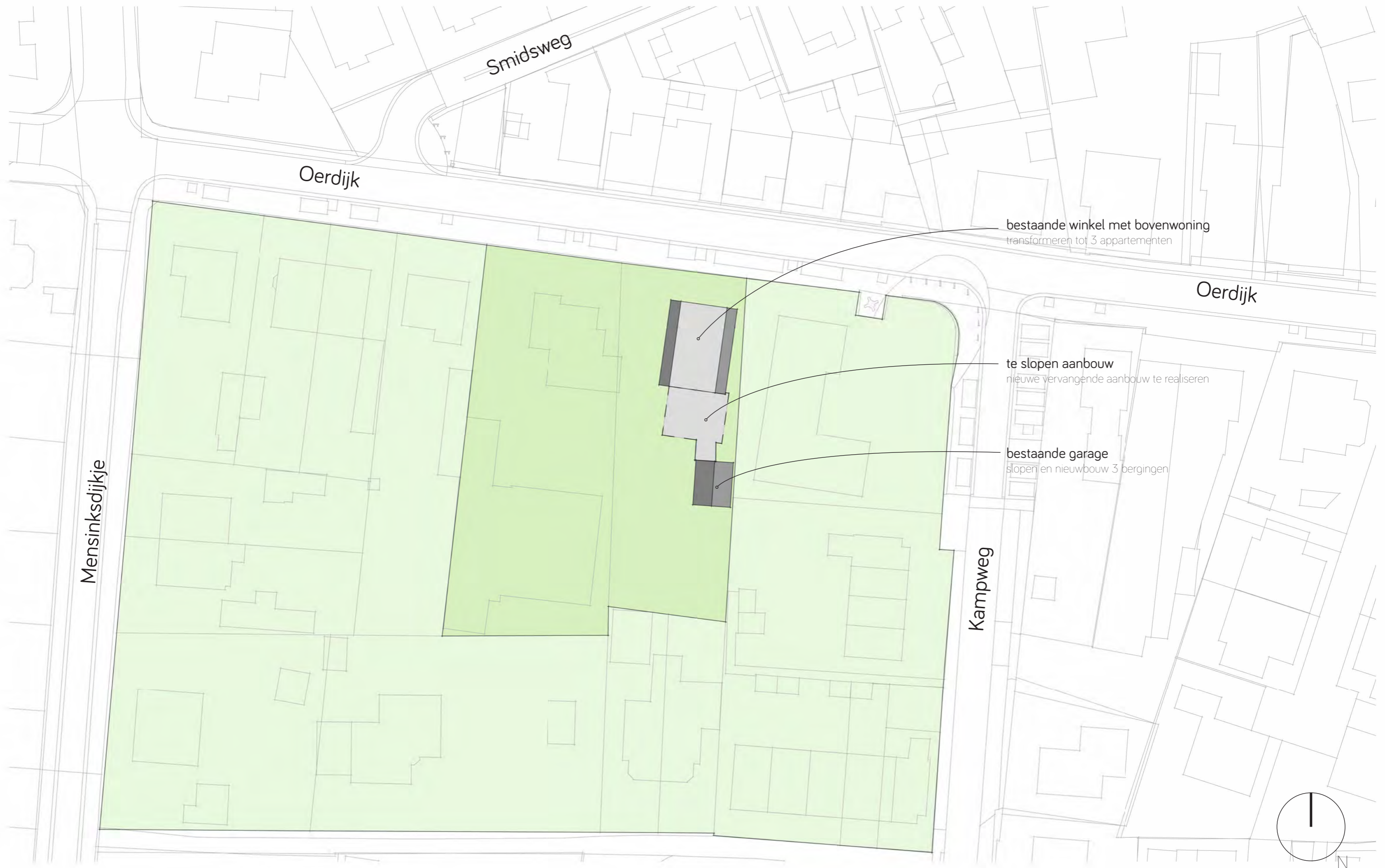
Oerdijk 36 stamt uit ca. 1928 en is nog één van de weinig overgebleven gebouwen die onderdeel waren van het oorspronkelijke en bepalende dorpsbeeld. Het pand bezit niet meer alle oorspronkelijke architectonische elementen, maar is in de hoofdvorm nog duidelijk herkenbaar. Samen met de historische betekenis als café 'De Nieuwe Uitspanning' vormt het zowel in beeld als vanwege de cultuurhistorie een grote waarde voor de kern van Schalkhaar.

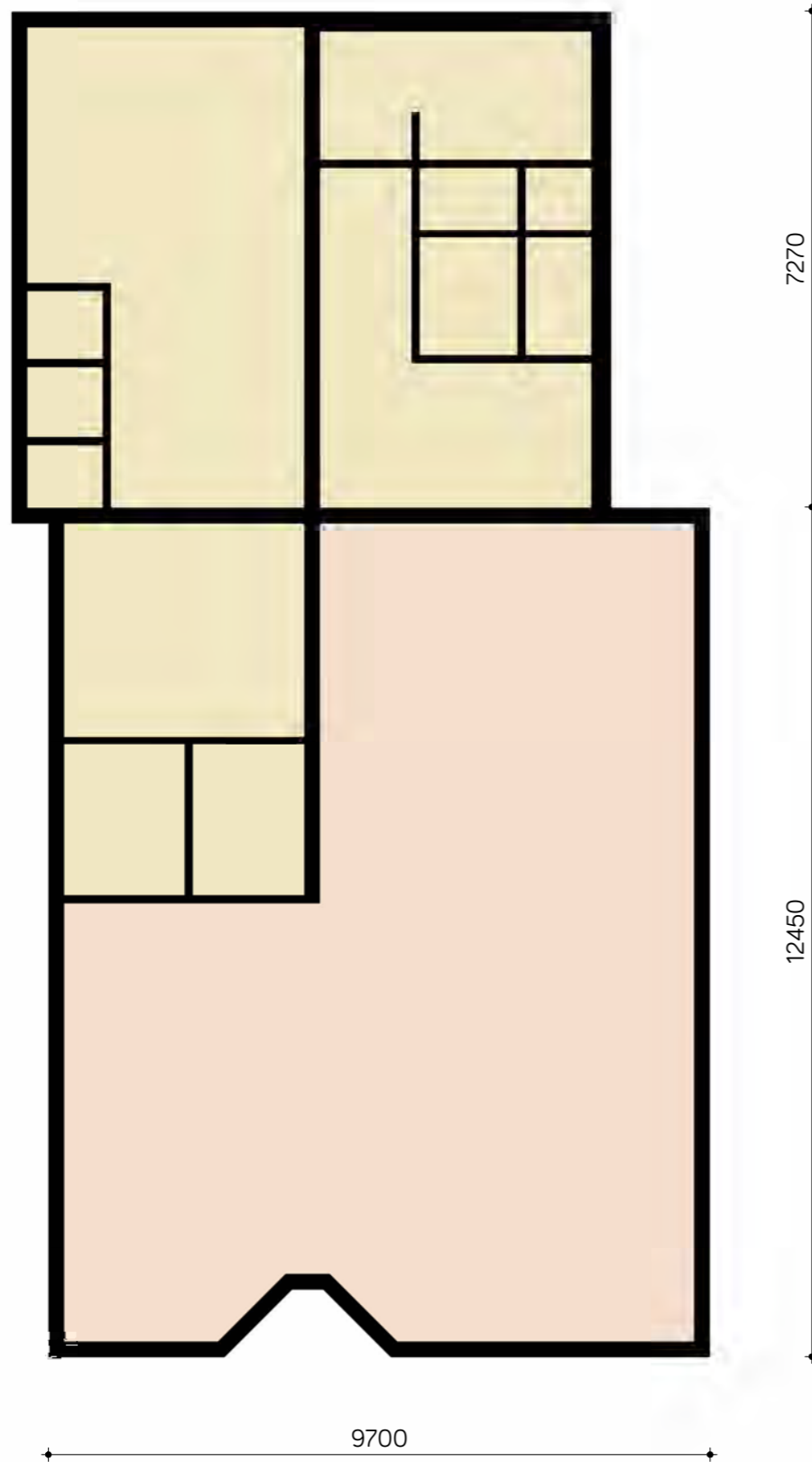
Architectonische waardering

Het pand is een typisch voorbeeld van een woon-werkhuis uit de jaren 20/ vroege jaren 30 van de twintigste eeuw. Hoewel er belangrijke elementen van het pand zijn verwijderd, de serre en de roedeverdeling, is deze altijd nog herkenbaar als laat jaren 20 pand met groot overstek, vaste ramen met bovenlichten, rollagen, latei, portiek en bakstenen detaillering in de vorm van muizentanden. De architectonische waarde zit hem in dit pand ook in deze samenhang van typische architectonische stijlkenmerken in combinatie met het oorspronkelijke gebruik als woon-werk huis. De latere uitbouw geeft geen waardevolle toevoeging aan het pand. De oorspronkelijke schuur is in een sterke mate verbouwd en daarmee ook niet meer herkenbaar als typische schuur passend bij het huis.

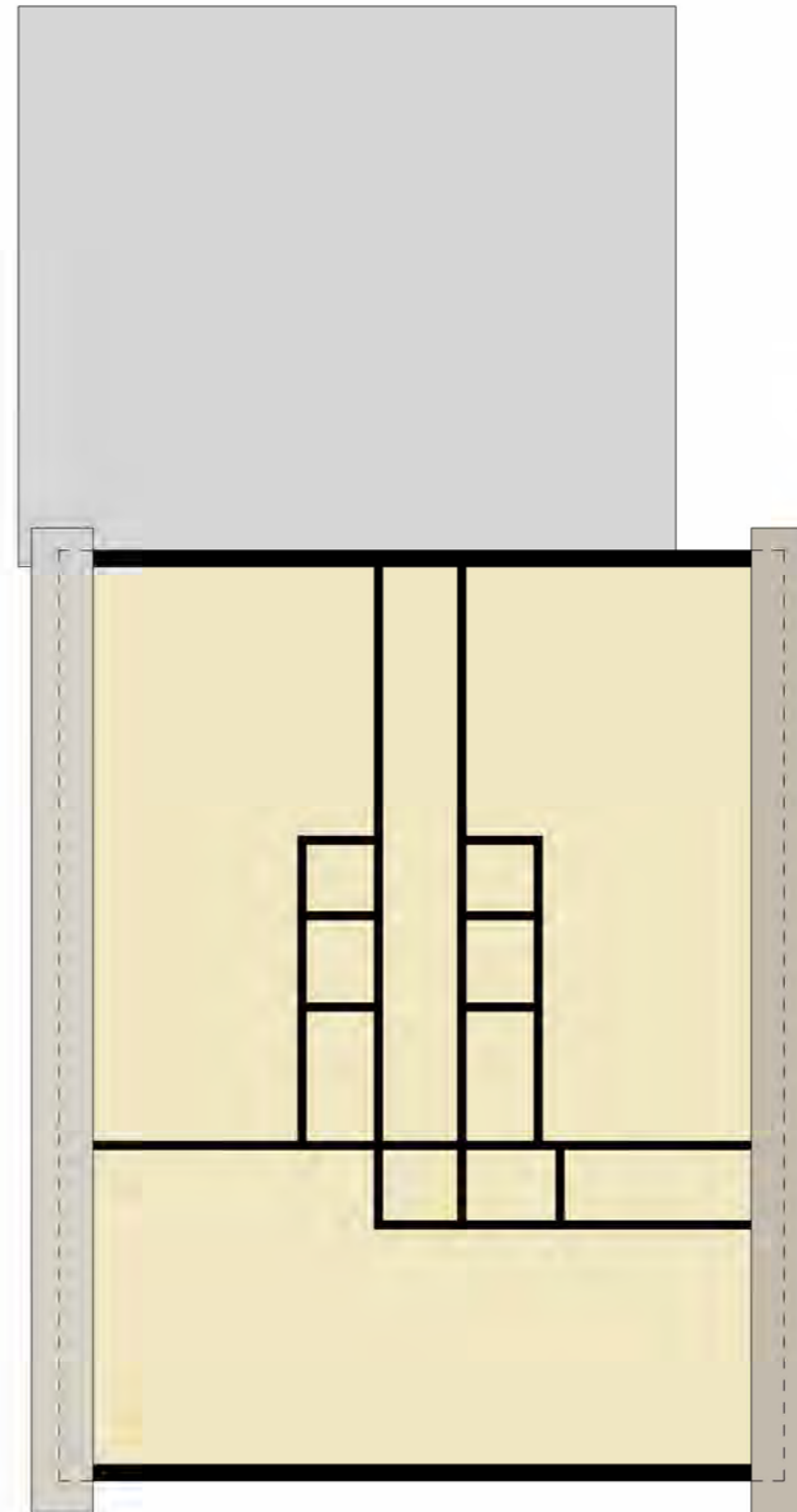
Cultuurhistorische waarde

Het pand kent een lange geschiedenis als woon-werkhuis en had vanwege de invulling ook een maatschappelijke functie. Het pand werd gebruikt als café en was voor vele inwoners van Schalkhaar de ontmoetingsplek, met name voor de lokale voetbalvereniging was het een belangrijke locatie. De voetballers kwamen in het café samen en de trofeeën werden tentoongesteld in de trofeeënkast. Het pand heeft hiermee een maatschappelijke functie gekend wat over is gegaan in een herinneringswaarde.





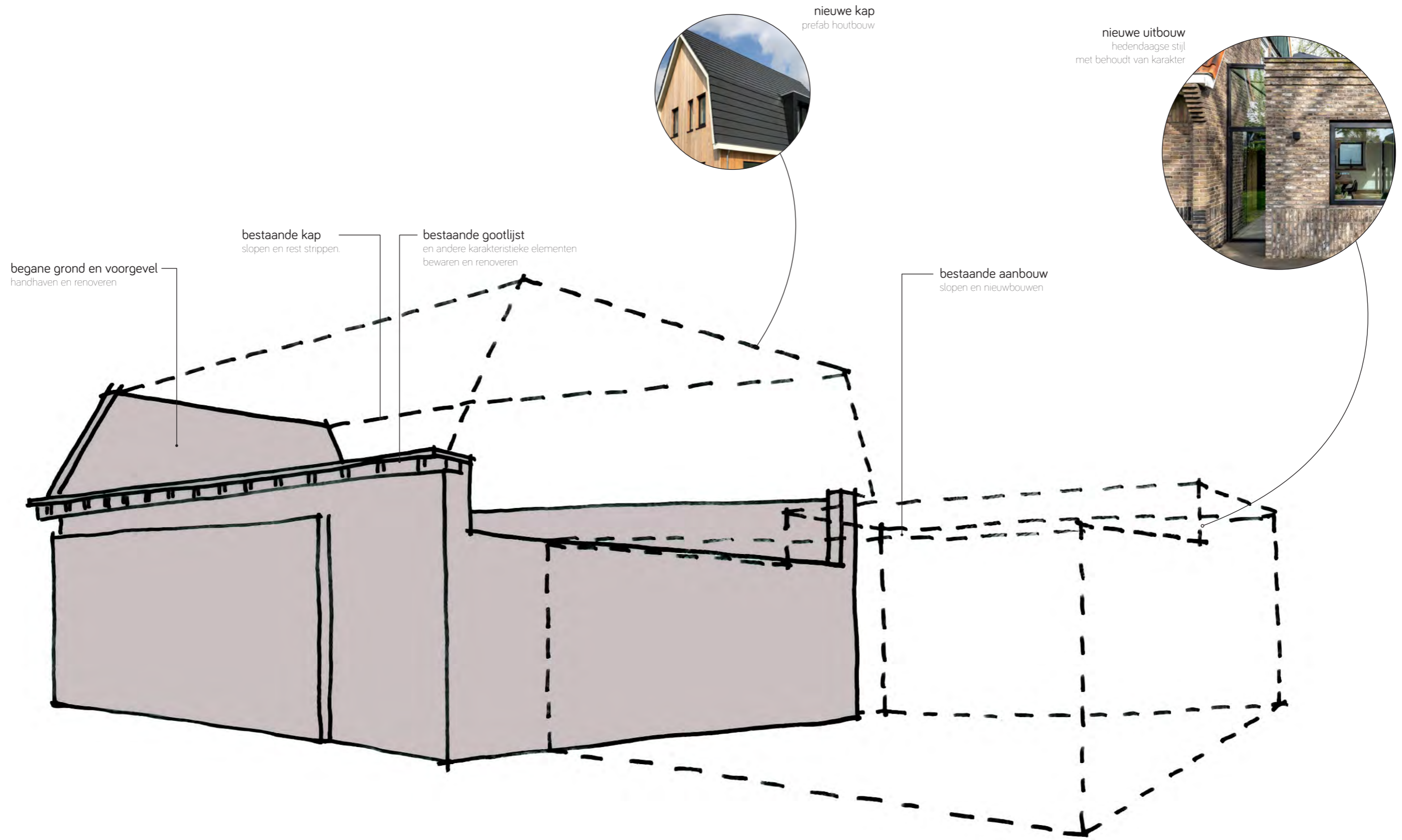
begane grond
bestaande hoofdstructuur



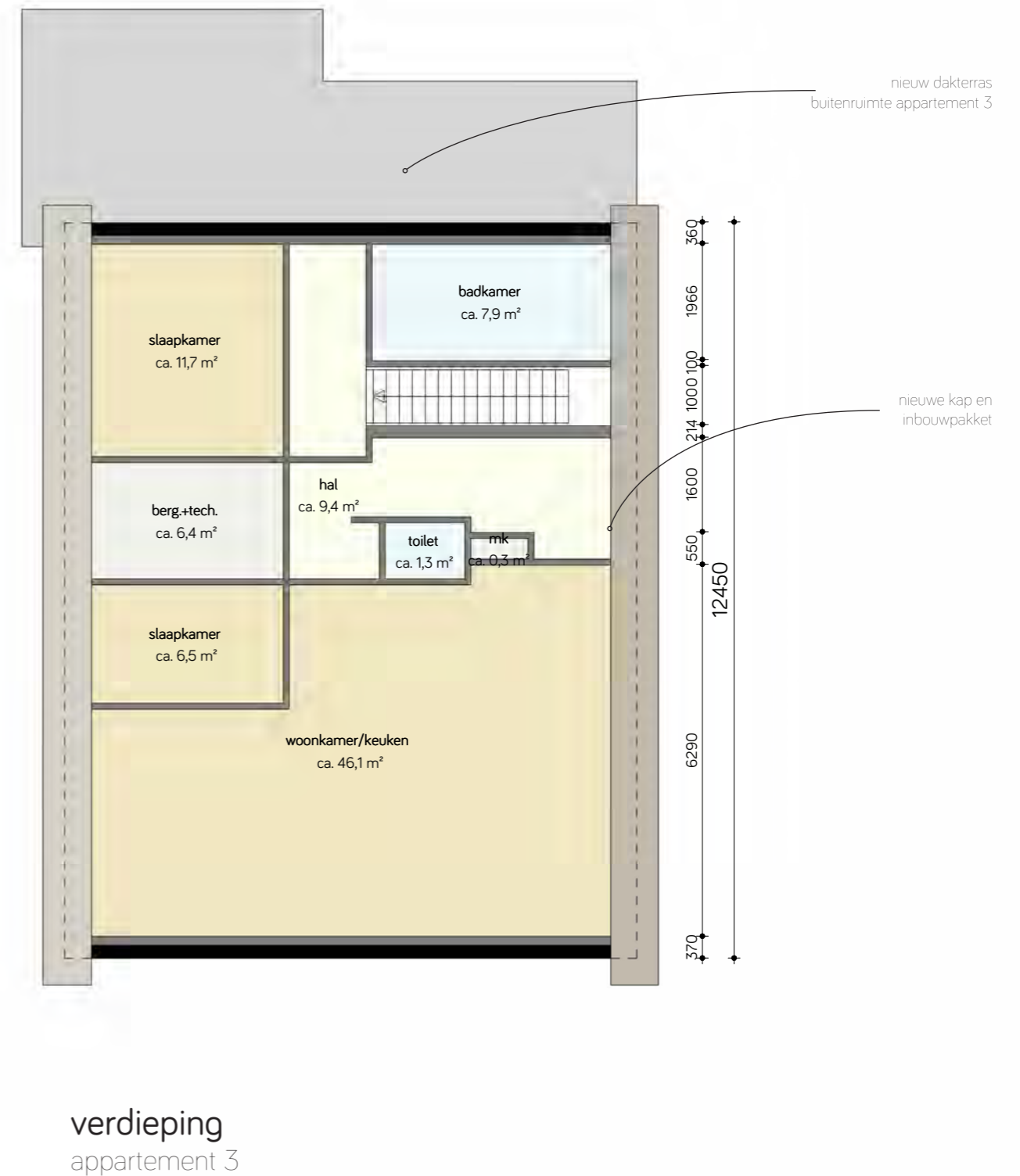
verdieping
bestaande hoofdstructuur







scenario 2 plattegronden 1-100

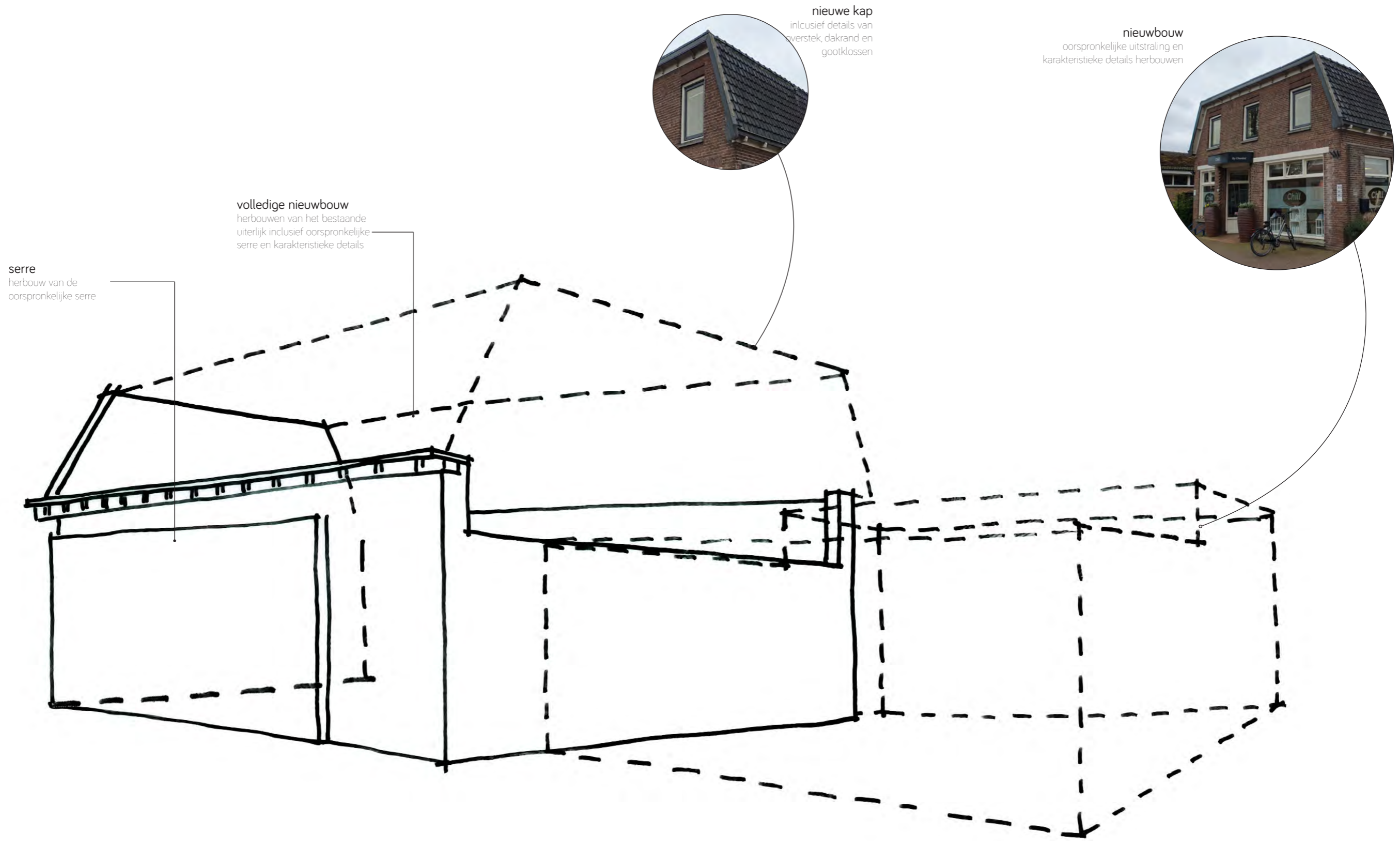


scenario 2

behoudt en herstelt van bestaande contour en voorgevel. Alle karakteristieke elementen blijven behouden. Binnen wanden, vloeren en kap worden gesloopt en nieuw gebouwd. En ook de oorspronkelijke serre wordt herbouwd.

programma:

begane grond 2 levensloop-bestendige appartementen
verdieping 1 drie-kamer appartement



scenario 3 plattegronden 1-100

scenario 3

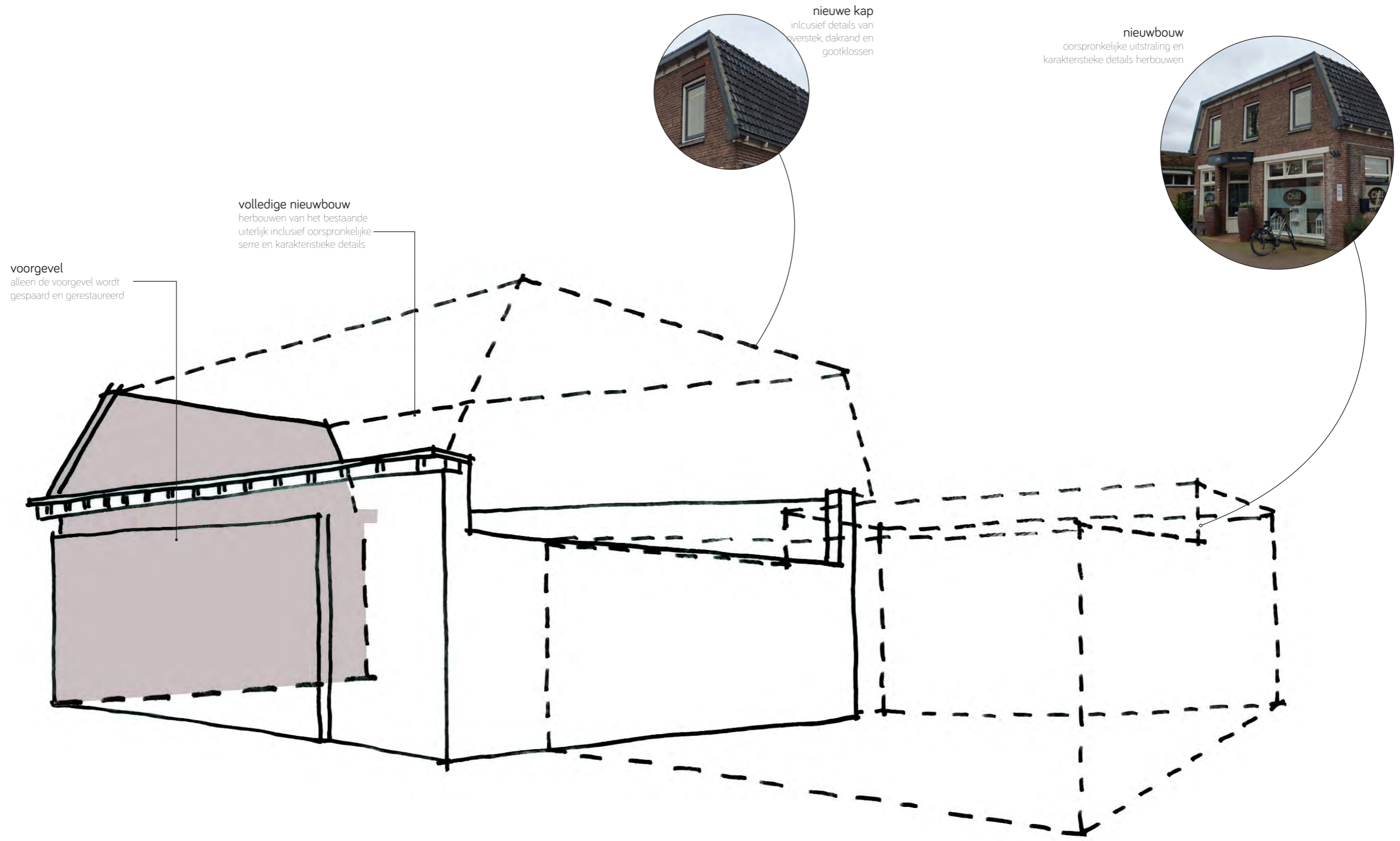
volledige herbouw van het oorspronkelijke gebouw inclusief serre en mansarde kap. gevels en karakteristieke details worden exact gekopieerd

programma:

begane grond
verdieping

2 levensloop-bestendige appartementen
1 drie-kamer appartement





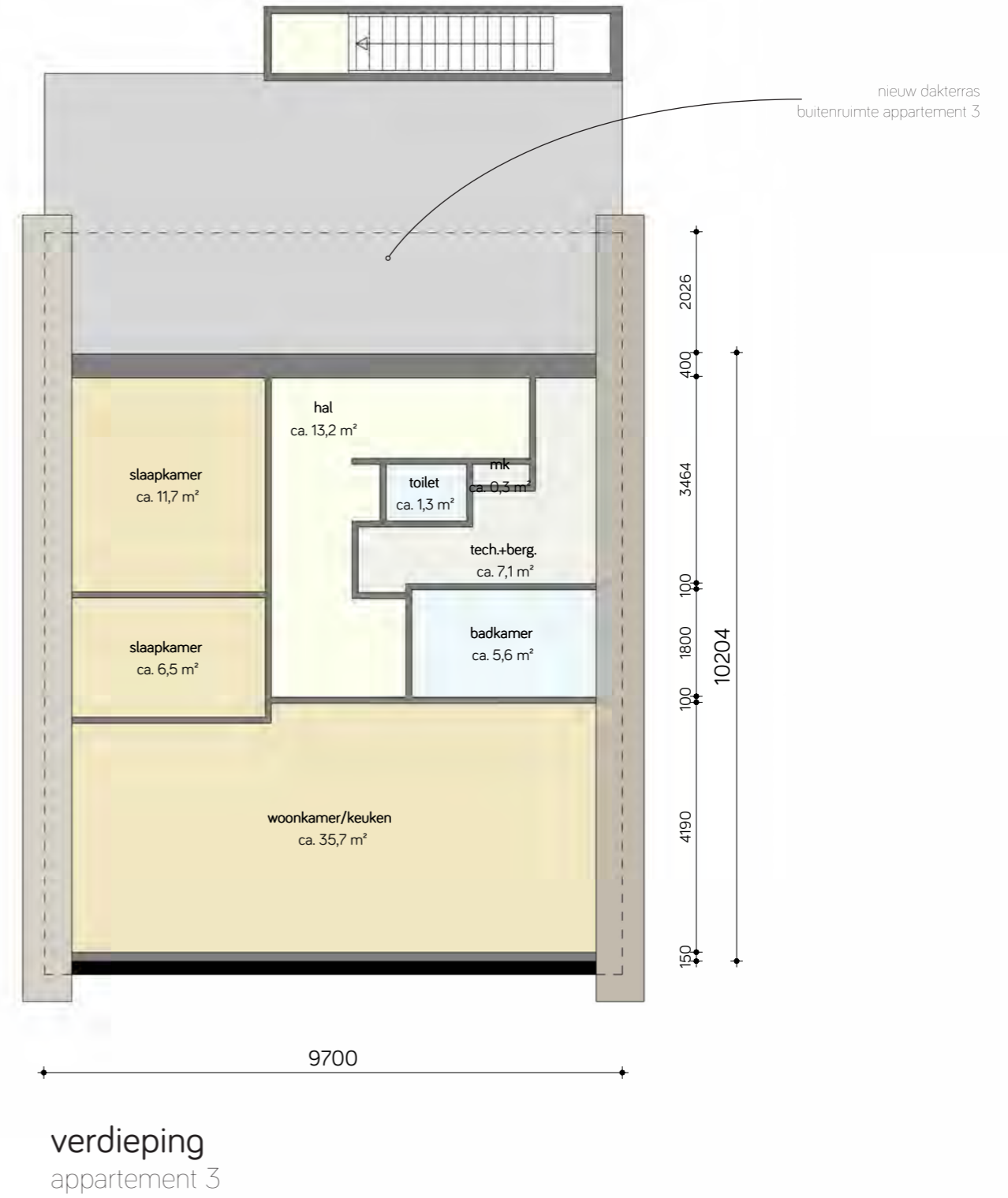
scenario 4 plattegronden 1-100

scenario 4

alleen de voorgevel van het oorspronkelijke gebouw blijft bewaard en wordt gerestaureerd de overige bouw-onderdelen inclusief serre en mansarde kap. gevels en karakteristieke details worden exact gekopieerd.

programma:

begane grond 2 levensloop-bestendige appartementen
 verdieping 1 drie-kamer appartement





Ter Steege Bouwvastgoed Rijssen, bouwer
Tom Nieuwenhuis

Reggesingel 32
7451 CD Holten

T : +31 (0)548 53 00 00
info@tsbouwvastgoed.nl
www.tsbouwvastgoed.nl



Palazzo, architect
Thom Kuipers
Hilbert Oosterveen

Oranjestraat 40
7451 CD Holten

T : +31 (0)548 53 70 60
holten@palazzogroep.nl
www.palazzogroep.nl

NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN GEKOPIEERD EN/OF VERSPREID
IN WELKE VORM DAN OOK, ZONDER SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN PALAZZO BV