Projectplan Huis van Verbinding

Villa Smits (Eibergen)

Nywerv B.V.

gemeente Berkelland

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Berkelland

datum: 15 juli 2019

zaaknr: 238817

OR-nr: 2019007

Datum: 03-05-2019

Inhoud

1. Doel van het project / Resultaten 3
1.1. Functioneel gebruik 3
1.1.1. De activiteiten 4
1.1.2. Gezonde voeding 4
1.1.3. Filosofie avonden 4
1.1.4. Kleine bibliotheek 4
1.1.5. Horeca 4
1.1.6. Omgeving Villa Smits 4
1.1.7. Impressies na de renovatie 5
1.2. Cultuurhistorische waarde 5
1.3. Ruimtelijke kwaliteit 9
1.4. Duurzaam 9
1.5. Beleefbaarheid 9
1.6. Opheffen van de leegstand 9
1.7. Omgevingsvergunning 9
2. Voorbereidingen, activiteiten en onderzoeken 10
3. Betrokken partijen 11
3.1. Projectgroep 11
3.2. Kosten derden 11
4. Risico's en onbekendheden 12
5. Tijdsplanning en werkverdeling 13

gemeente Berkelland

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Berkelland

datum: 15 juli 2019

zaaknr: 238817

OR-nr: 2019007

1. Doel van het project / Resultaten

Villa Smits is gelegen aan de Grotestraat 30 in Eibergen, gemeente Berkelland. De vrijstaande villa is gebouwd in 1904 in opdracht van G.H. Smits, burgemeester van Eibergen tussen 1903 en 1915. Na zijn overlijden op 26 maart 1924 liet hij de villa, bijbehorende grond en het Kerkloobos na aan de gemeente Eibergen om het in gebruik te nemen als gemeentehuis. In 1987 plaatste de gemeente een haakvormig gebouw links achter de villa dat door middel van twee gangen met de villa verbonden was. Als gevolg van een gemeentelijke herindeling in 2005 ging Eibergen op in de gemeente Berkelland en verloor het pand de functie van gemeentehuis. In verband met een gemeentelijk herinrichtingsplan werd in 2014 het haakvormige gebouw gesloopt.

Na een uitgebreide verkoopprocedure door de gemeente Berkelland, is in 2018 een overeenkomst tot koop gesloten met Nywerv B.V. in Oldenzaal. In november 2018 is Villa Smits definitief aan Nywerv overgedragen.

Vanwege de Rijks monumentale status van Villa Smits en het belang van het gebouw voor de lokale gemeenschap is het zaak om een nieuwe bestemming te realiseren die recht doet aan de waarde van het gebouw en zijn omgeving. Het prachtige pand heeft een centrale prominente ligging aan de rand van het centrum en grenst het direct aan park de Maat, het mooie buitengebied van Eibergen.

De bouwtechnische staat van Villa Smits is enigszins nog redelijk te noemen, echter zullen er de noodzakelijke restauratie- en onderhoudswerkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Daarnaast is het belangrijk om het gebouw waar mogelijk te isoleren zodat de energiehuishouding beter in de hand te houden is, alsmede de villa duurzaam te maken voor toekomstig gebruik. Vanwege de restauratie-, onderhouds- en isolatiekosten van Villa Smits is het van belang een herbestemming te realiseren die recht doet aan het gebouw en tegelijkertijd voldoende rendement biedt om de investerings- en exploitatielasten in de toekomst te kunnen dekken.

Dit uitgangspunt sluit naadloos aan bij de uitgangspunten van het monumentenbeleid van de overheid, dat gericht is op ‘behoud door herontwikkeling’.

1.1. Functioneel gebruik

In Villa Smits zal een uniek Body & Mind centrum worden gerealiseerd onder de naam Huis van Verbinding, waar je op een down to earth manier terecht kunt voor Mindfulness, Pilates, Meditatie, Yoga, Tai Chi, Qi-Gong, Massages, Bodywork en andere (groeps)lessen. Villa Smits zal op de grens van de stedelijke en natuurlijke omgeving een uitzonderlijke locatie zijn, waarbij de connectie tussen bewustzijnsontwikkeling, spiritualiteit en persoonlijke groei centraal zal staan. Middels de hier geboden lessen en bewustwording dragen wij bij in het voorkomen van burn-outs en kunnen mensen met langdurige stressklachten weer sneller deelnemen aan het maatschappelijke verkeer

Zingeving is vanuit onze visie allesbehalve ‘zweverig’. Dat blijkt ook uit het feit dat SQ (Spirituele intelligentie) een steeds belangrijkere rol in onze samenleving speelt. Niet voor niets doceert prof. dr. Paul de Blot op de business universiteit Nyenrode ‘Business Spiritualiteit’. Spirituele intelligentie wordt in steeds bredere kring gezien als een bron voor creativiteit, enthousiasme en innovatie – bouwstenen voor een gelukkig en (zakelijk en relationeel) succesvol leven.

Vanuit deze tendens maken wij zingeving voor iedereen toegankelijk, zodat een ieder het leven vanuit meerdere dimensies een expressie kunnen laten worden van wie ze werkelijk zijn. Ieder individu kan zo op een laagdrempelige manier groeien en krijgt inzicht in haar eigen unieke wezen.

In het oosten werken ze vanuit de filosofie dat lichaam en geest een wisselwerking met elkaar hebben. Het lichaam beïnvloedt de geest en de geest beïnvloedt het lichaam. Deze filosofie wordt steeds meer bekend en erkend door onze westerse samenleving. Hiertoe werken tegenwoordig veel mensen aan hun persoonlijke ontwikkeling.

Het is onze missie om mensen bij zichzelf te brengen waardoor ze in staat zijn om vrijer, doelgerichter, gelukkiger en gebalanceerde door het leven te gaan.

1.1.1. De activiteiten

Het centrum van Villa Smits zal een huis van de "spiritualiteit" en verbinding zijn dat, net als bij een fitnesscentrum diverse sport en trainingsactiviteiten samenvoegt. Door alle disciplines onder één dak aan te bieden, kun je met een abonnement op maat, gebruik maken van meerdere activiteiten om krachtiger, maar bovenal bewuster door het leven te gaan, door het volgen van trainingen, begeleiding door coaches en (natuurkundige) therapeuten. Steeds meer mensen sluiten zich aan bij groepen als Mindfulness, Pilates, Meditatie, Yoga, Tai Chi, Qi-Gong, Massages, Bodywork en andere vormen die werken aan geestelijk en emotioneel herstel.

Een aantal van de lessen zouden in de zomermaanden uitstekend buiten kunnen worden gegeven in het aangrenzende natuurpark de Maat. Op deze manier zorgen wij ervoor dat we alle kennis en ervaring bundelen om dit door middel van een optimale dienstverlening te kunnen aanbieden aan mensen die zich graag willen ontwikkelen op het gebied van lichaam en geest. Wij zijn dan ook in staat om op individuele wensen afgestemde trajecten aan te bieden om zo het gewenste resultaat zo goed mogelijk te kunnen bereiken. De te realiseren plannen hebben alles in huis om mensen te helpen met hun persoonlijke groei en bewustwording.

1.1.2. Gezonde voeding

Gezonde voeding maakt een belangrijk onderdeel uit van een fit en een bewust leven. In Villa Smits willen wij ruimte bieden aan een voeding en gewichtsconsulent om mensen te helpen een gezonde levensstijl te hanteren.

1.1.3. Filosofie avonden

Ook zien wij ruimte om filosofie avonden te organiseren en boeklezingen te verzorgen. Dit soort kleinschalige bijeenkomsten passen uitstekend in het concept en voegt iets toe aan de lokale gemeenschap en in het bijzonder aan een specifieke doelgroep die zich doorgaans moeilijk laat faciliteren.

1.1.4. Kleine bibliotheek

De voormalige burgemeesterskamer van Villa Smits zal worden ingericht als een ondersteunende bibliotheek met daarin boeken, tijdschriften en aanverwante artikelen op het gebied van filosofie, psychologie sociologie, esoterie, bewustzijn, yoga, meditatie e.d.

1.1.5. Horeca

Aan de achterzijde van Villa Smits zal een serre worden aangebouwd op de plaats waar in het verleden de nieuwbouw van het voormalige gemeentehuis was gesitueerd en ter plaatse van de bestaande doorgang. Aan de achterzijde wordt de serre omringd met een buitenterras. De serre en het terras sluit schitterend aan bij het natuur- en wandelpark de Maat. In de serre wordt een ondersteunende horeca functie gecreëerd die een ondersteunend is aan de activiteiten in de gehele villa. Aan de linkerzijde wordt een kleine serre aangebouwd in een authentieke uitvoering en met een uitstraling zoals deze in het verleden ook aanwezig was. In goed overleg heeft Nywerv met de rijks- en provinciale monumentencommissies de opbouw van deze serre ontworpen en zal het zoveel mogelijk in originele staat worden teruggebouwd.

1.1.6. Omgeving Villa Smits

Vanwege de ligging van Villa Smits, in een groene omgeving aan de rand van het centrum, is het gebouw uitermate geschikt voor buiten activiteiten. Ook sluit het aangrenzende park de Maat en de activiteiten in het openluchttheater Eibergen perfect aan bij de geplande activiteiten van Villa Smits. Door de interactie met het park en het openluchttheater zorgen de activiteiten nog meer voor een beleving en economisch impuls voor Eibergen en de ontwikkeling van toerisme en recreatie.

Nadrukkelijk zal met Villa Smits ook ingezet worden op een relatie met de Berkel en het buitengebied aan de overzijde van de Berkel. Met de fiets, wandelend of op het water kan de Berkel worden beleefd. Villa Smits zal een parel aan het snoer worden langs de Berkel. Het zal een inspiratie vormen van waaruit de prachtige natuur van het park, buitengebied en het water wordt ervaren.

1.1.7. Impressies na de renovatie

Figuur 3 Impressie na de renovatie (vooraanzicht)

Figuur 4 Impressie na de renovatie (rechterzijaanzicht)

Figuur 2 Impressie na de renovatie (linkerzijaanzicht)

Figuur 1 Impressie na de renovatie (achteraanzicht)

1.2. Cultuurhistorische waarde

De huidige Rijksmonumentale villa aan de Grotestraat 30 in Eibergen zal worden verbouwd tot een Huis van Verbinding. Een passende nieuwe bestemming waarbij de villa een nieuw centrum is voor beweging, bewustzijnsontwikkeling, ontmoeting en persoonlijke groei.

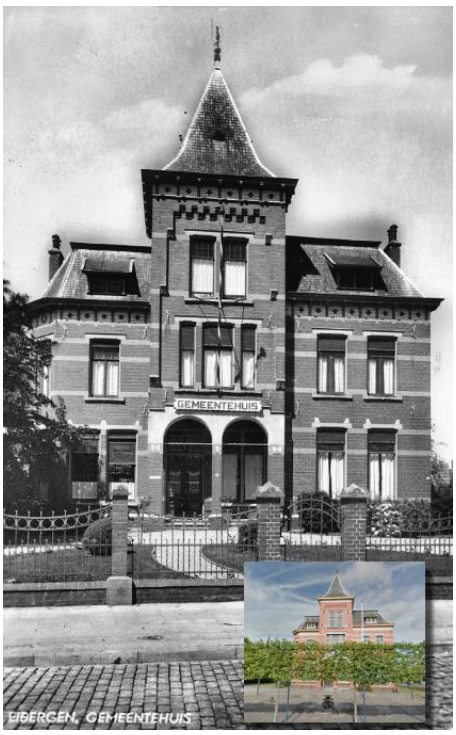
De villa is gebouwd in 1904 en is gebouwd in opdracht van burgermeester G.H. Smits in een art-nouveau stijl. De villa is uitvoerig omschreven in de monumenten omschrijving van het rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed onder monumenten nummer 509420. De villa is van grote architectonische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde door de art-nouveau stijl waarin het is gebouwd met een kenmerkende a-symmetrische gevelopbouw, variërende bouwvolumes en bijzonder interieur van de villa. Ook het gebruik van verschillende kleuren verblendstenen, bewerkte hardsteen, de glas-in-lood ramen en de plafondschilderingen zijn van hoge esthetische waarde. Door de ligging aan de rand van het centrum en aan de rand van het park is de villa van grote betekenis voor de gemeenschap van Eibergen.

Voor een uitgebreide omschrijving van het pand en de bouwkundige staat en achtergrond wordt verwezen naar het rapport van BAAC (Onderzoeks- en adviesbureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuur- en Cultuurhistorie).

De villa is in de loop der tijd meerdere keren verbouwd met een laatste verbouwing rond 1987 waarbij een nieuw gemeentekantoor werd gebouwd en verbonden middels twee glazen gangen met de villa. Het gemeentekantoor met de verbindingsgangen zijn inmiddels weer gesloopt waardoor de villa weer solitair in de ruimte staat als één gebouw.

Ten behoeve van het weer in gebruik nemen van de nu leegstaande villa wordt de villa gerestaureerd, verbouwd en uitgebreid.

Restauratie villa



Aan de buitenzijde zal de villa grondig worden gerestaureerd en zullen gebreken weer worden hersteld en zal de nodige onderhoudswerkzaamheden worden verricht. Met name de scheuren in het metselwerk bij raampartijen, aansluitingen van daken met opgaand metselwerk, raampartijen / kozijnen, schilderwerken rondom de villa, goten en hemelwaterafvoeren, platte en schuine daken worden hersteld, gerestaureerd en of vervangen met hiertoe geëigende materialen, technieken en uitvoeringen.

Waar nodig zullen misschien onderdelen worden vervangen, dit zal echter zo min mogelijk gebeuren. Als het noodzakelijk is zal dit uitgevoerd worden met hetzelfde materiaal als het bestaande en met dezelfde detaileringen als bestaande detaileringen.

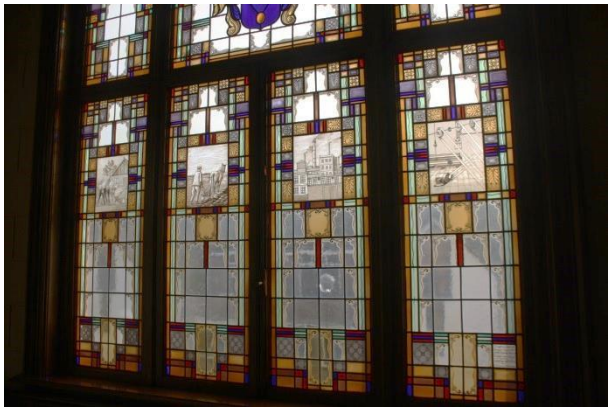
Voorplein villa

Het plein en de vijverpartij aan de voorzijde van de villa zullen worden hersteld opdat het geheel weer functioneert en goed bruikbaar is. Bekeken wordt nog in hoeverre de oorspronkelijke indeling van de tuin aan de voorzijde in de oorspronkelijke staat/ kan worden hersteld en in hoeverre de lei platanen hierbij worden geïntegreerd. Belangrijk hierbij is dat de villa uitnodigend en toegankelijk wordt voor de gebruiker en de nieuwe bezoeker.

Verbouwing intern

Bij de interne verbouwing van de villa wordt de bestaande structuur en opbouw van het gebouw zoveel als mogelijk is, gehandhaafd of teruggebracht in de originele staat. Bij de indeling van de nieuwe ruimten wordt rekening gehouden met de huidige indeling van de ruimten.

De origineel aanwezige gang / hal met de grijs marmeren vloer en uitbundige plafondschilderingen in het midden van het pand blijft intact en zal waar nodig worden gerestaureerd. Dit wordt de verkeersruimte naar de verschillende ruimten van het huis van verbinding. De smaakvolle gedecoreerde bestaande houten trap met lichtinval van de fraaie glas-in-lood ramen worden gehandhaafd en zal toegang geven tot de 1^{e} en 2^{e} verdieping.



De later toegevoegde scheidingswand bij de trapopgang op de tweede verdieping zal worden verwijderd.

Op de begane grond en de verdieping zullen de sanitaire voorzieningen worden vervangen door een nieuwe indeling en nieuwe sanitaire voorzieningen passend bij de sfeer van het gebouw.

Later toegevoegde (niet originele) scheidingswanden op de begane grond en de verdieping zullen ook worden verwijderd opdat deze ruimten weer als één ruimte wordt beleefd, zoals het oorspronkelijk ook was.

De bestaande houten kapconstructie zal aan de binnenkant worden geïsoleerd met hiertoe geëigende voorzieningen en materialen opdat de villa energie zuiniger kan worden gemaakt.

De ruimten zullen voornamelijk worden gebruikt als ontmoetingsruimten, ruimten om groepslessen te verzorgen voor meditatie, yoga-trainingen, tai-chi trainingen en andere vormen van geestelijke en ontspanningstrainingen.

De voormalige burgermeesters kamer aan de voorzijde van de villa zal worden ingericht als een kleine bijpassende bibliotheek voor het huis van verbinding.

Uitbreiding achterzijde en linkerzijde

Aan de achterzijde wordt de villa uitgebreid met een serre tegen de bestaande achtergevel voor ondersteunende horeca.

De nieuwe serre komt als het ware los te staan van de bestaande villa door een glazen lichtstraat tussen de nieuwe uitbreiding en de bestaande bouw te realiseren. Hierbij zal het schoonmetselwerk van de achtergevel niet worden afgewerkt en blijft als schoonmetselwerk in het zicht.

Bij de aansluiting van de lichtstraat op het metselwerk zal de aansluiting zorgvuldig worden gedetailleerd en uitgevoerd door op de juiste plaats aan te sluiten op de aanwezige spekbanden met druiplijsten.

De doorgangen van de bestaande villa naar de nieuwe serre zal daar worden gerealiseerd, waar in het verleden de doorgangen waren gecreëerd naar de glazen verbindingsgangen van het voormalige gemeentekantoor en die zichtbaar nog aanwezig zijn.

Aan de linkerzijde wordt een nieuwe serre aangebouwd zoals deze in het verleden ook reeds aangebouwd is geweest. Deze serre zal op authentieke wijze gebouwd worden.

Tuin achterzijde

De uitbreiding aan de achterzijde zal met het terras aansluiten op het bestaande aangrenzende park “de Maat”. Hierbij zal de nieuwe bestemming van de villa goed aansluiten bij het park en zouden de geplande activiteiten ook als buitenactiviteiten kunnen worden georganiseerd.

Nadrukkelijk zal met het Huis van Verbinding ook ingezet worden op een relatie met de Berkel en het buitengebied aan de overzijde van de Berkel.

De villa zal een parel aan het snoer worden langs de Berkel. Het zal een inspiratie vormen van waaruit de prachtige natuur van het park, buitengebied en het water wordt ervaren.

Tot Slot

Uiteindelijk krijgt hiermee de karakteristieke monumentale leegstaande villa weer een nieuwe zinvolle bestemming en vormt het de schakel tussen het centrum van Eibergen en de natuurlijke omgeving van het park en het buitengebied langs de Berkel.

Met respect wordt de bestaande villa gerestaureerd, verbouwd en uitgebreid.

Een nieuw huis waarin je bij kunt komen van alle dagelijkse beslommeringen in een prachtige ambiance in een bijpassende groene omgeving.

1.3. Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit (de schoonheid van de gebouwde omgeving) wordt aanzienlijk verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. De restauratie van Villa Smits geeft een positieve stimulans aan de omgeving, de gemeente, de inwoners, de gemeenschap op economisch, ecologisch, sociaal en cultureel gebied. Ook de te ontwikkelen serre aan de linker- en achterzijde van de villa levert hieraan een grote bijdrage.

1.4. Duurzaam

De villa zal waar mogelijk worden geïsoleerd waarbij de monumentale waarden blijven gehandhaafd. Zo zal de gehele kapconstructie aan de binnenzijde worden geïsoleerd waardoor de hellende daken blijven zoals ze nu zijn. De platte daken worden aan de bovenzijde geïsoleerd door middel van een nieuwe drukvaste isolatielaag met een nieuwe bitumineuze dakbedekking. De bestaande verwarmings- en mechanische installaties zullen aangepast worden met energiezuinige maatregelen zoals laagtemperatuur verwarming waar mogelijk en met warmte terugwin mechanische ventilatie mogelijkheden. Op het hoge platte dak van de villa zullen zonnepanelen aangebracht worden die vlak en uit het zicht worden geplaatst die op een energiezuinige wijze een aanzienlijke bijdrage zullen leveren aan de energievraag van de villa. Voor wat betreft verlichting zullen wij overgaan op led verlichtings armateuren en lampen. Al met al zal de villa aanzienlijk worden verduurzaamd waardoor het zal voldoen aan huidige maatstaven van energie verbruik en comfort. Hierdoor zal het huidige energielabel G behoorlijk worden verbeterd waarbij we streven naar een nieuw engergielabel A voor de villa.

1.5. Beleefbaarheid

Afgelopen jaren is het gebouw niet beleefbaar geweest. Villa Smits zal naar haar restauratie weer optimaal kunnen worden ingezet, zodat het erfgoed functioneel gebruikt kan worden als een multifunctioneel centrum met een maatschappelijk karkater als huis van de verbinding. Daarnaast zal de in het verleden de gesloopte serre aan de linkerzijgevel weer teruggebouwd worden in oude glorie en onderdeel uitmaken van het geheel. De restauratie en programmering zal ervoor zorgen dat het gebouw weer exploitabel is en daarmee zichzelf in de toekomst in stand kan houden. Niet vergeten mag worden dat door het herstel de Eibergse gemeenschap weer trots kan zijn op de iconische waarde van het pand en de plaats die ze inneemt in het centrum.

1.6. Opheffen van de leegstand

De restauratie, renovatie, uitbreiding en de geplande activiteiten zorgen ervoor dat de jarenlange leegstand wordt opgeheven. Het verdere verval van het fraaie pand wordt hiermee gestopt doordat het weer permanent in gebruik wordt genomen. De schades aan de buitenzijde van gevels, natuursteen en houtwerken worden hersteld, het achterstallige onderhoud wordt opgeheven en waar mogelijk wordt het pand geïsoleerd en voorzien van energiezuinige maatregelen. Een goede invulling en de toevoeging van ondersteunende horeca maakt het mogelijk om een gezonde business case naar de toekomst te borgen.

1.7. Omgevingsvergunning

Het onroerend goed valt onder het bestemmingsplan “Eibergen, Grotestraat 30 en Openluchttheater 2014” d.d. 20 november 2014. De bestemming voor het perceel Grotestraat 30 is “Maatschappelijk” artikel 5 en “Waarde-archeologische verwachting 2” artikel 9. De aanvraag voor de omgevingsvergunning loopt momenteel. De aanvraag voor de omgevingsvergunning is op 31 januari 2019 ingediend en ontvangen door de gemeente Berkelland. De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 3880215. In bijlage 10 is het ontvangstbewijs van de vergunningaanvraag te vinden.

2. Voorbereidingen, activiteiten en onderzoeken

Alle benodigde onderzoeken en overleggen met (monumenten)commissies zijn inmiddels uitgevoerd en de omgevingsvergunning voor de restauratie en verbouwing is reeds aangevraagd. Er is veel vertrouwen in het plan gezien de terugkoppeling die wij op onze plannen hebben gehad en de nauwe betrokkenheid en afstemming met de relevante overheden en cultuurbewakers. Op basis van het verkennend bodemonderzoek en het asbestinventarisatie rapport kan geconcludeerd worden dat de bodem niet verontreinigd is en de locatie niet als verdacht is aan te merken.

Onderstaande onderzoeken en activiteiten zijn afgelopen periode uitgevoerd:

- Inspectierapport 2018 Objectnummer 2660, Monumentenwacht Gelderland (08 mei 2018)
- Inspectierapport 2013 Objectnummer 2660 Oude deel gemeentehuis, Monumentenwacht Gelderland
- Asbest inventarisatierapport 14.3611 door Buurman & Buurman asbestinvetarisatie b.v. (17 nov. 2014)
- Verkennend bodemonderzoek14106196 door Econsultancy (11 dec. 2014)
- Energielabel gebouw door Proenca (11 mei 2015)
- Bouwhistorische verkenning B-18-0999 door BAAC onderzoek en adviesbureau (26 okt. 2018)

Indien gewenst kunnen deze rapporten worden aangeleverd.

3. Betrokken partijen

Bij de projectorganisatie valt een onderscheid te maken naar de projectgroep en overige partners die als kosten derden te kwalificeren zijn.

Projectgroep:

- Opdrachtgever (Nywerv B.V.)
- Architect (L&O Architecten)
- Projectmanager (NyStaete – Marcel Teders)

Belangrijkste kosten derden:

- Bouwbedrijf (Bouwbedrijf H.J. Jurriëns B.V.).
- Installateurs (Breukers Electro en Rouwenhorst Installatietechniek – beide onderdeel van offerte Jurriëns)

3.1. Projectgroep

Nywerv B.V. is eigenaar van Villa Smits en de initiatiefnemer en financier van het project. De directie van Nywerv B.V. heeft ruime ervaring met vastgoedontwikkeling, restauratie, renovatie en uitbating van o.a. Rijksmonumenten.

De heer Nijkamp, aandeelhouder van Nywerv B.V. houdt kantoor in een Rijksmonument, Villa de Haer in Oldenzaal (Haerstraat 125, 7573 PA Oldenzaal) en heeft daarnaast andere rijks monumentale objecten in eigendom.

L&O architecten (Walter Olde Engberink) is een allround modern architectenbureau met ruim 75 jaar ervaring in o.a. renovatie/restauratie, monumentenzorg en herbestemming. In het verleden heeft men meegeholpen aan de herbestemming van onderstaande monumentale gebouwen:

- Herbestemming kerkgebouw Oosterzee (Friesland) tot woning met kinderopvang
- Herbestemming Pastorie Haaksbergen tot restaurant
- Restauratie kantoorpand Baarn
- Diverse onderzoeken naar herbestemmingsonderzoeken van Rijks - en gemeentelijke monumenten van kerken, landgoederen, kloosters, gemeentehuizen, kazerne e.d.

3.2. Kosten derden

Bouwbedrijf Jurriëns zal alle restauratie- en renovatiewerkzaamheden aan Villa Smits voor haar rekening nemen. Jurriens is een gerenommeerd en erkend restauratie bedrijf. Het bedrijf ruime ervaring op het gebied van het restaureren en renoveren van (Rijks)monumenten. Bij de werkzaamheden die worden uitgevoerd zullen leerlingen in opleiding worden betrokken. Onderstaande projecten een aantal door Jurriëns uitgevoerde restauratieprojecten:

- BK City STAY, restauratie en verbouw faculteit bouwkunde Technische Universiteit in Delft
- Restauratie dakruiter van de Grote of Maria Magdalenakerk in Goes
- Restauratie gebouw 45, uitzichtpaviljoen Belvedere in Soesterberg
- Restauratie Stadhuismuseum in Zierikzee
- Restauratie de Leeuwenberg te Utrecht
- Restauratie Vondelparkpaviljoen te Amsterdam
- Meer voorbeelden te vinden via, http://www.jurriens.nl/projecten

4. Risico's en onbekendheden

Een bouwproject kent altijd zekere risico's. De projectpartners hebben zich tot doel gesteld om deze risico's zo veel als mogelijk te minimaliseren. In het voortraject is veel energie en tijd gestoken in het in kaart brengen van de risico's en onbekendheden. Hierdoor heeft men de risico's en onbekendheden aanzienlijk kunnen beperken. Daarnaast werken de betrokken partijen al geruime tijd met elkaar samen in uiteenlopende bouwprojecten, waardoor er sprake is van een ingespeeld team. De volgende risicofactoren spelen een rol bij dit project:

Organisatorisch
Door onvoldoende samenwerking tussen de verschillende projectpartners en uitvoerders kan het risico op vertraging ontstaan. Om dit risico tot een minimum te beperken hebben de eigenaren, partners bij dit project betrokken met wie zij al jarenlang in gezamenlijkheid projecten uitvoert, waardoor het vertrouwen in de onderlinge kennis, kunde en ervaring groot is. Ook gezien de korte doorlooptijd van het project (opening 01-01-2020 is het van groot belang dat er een goed ingewerkt team gereed staat om de voorliggende werkzaamheden tot een goed einde te brengen.

Ruimtelijk

Archeologische vondsten en onverwachte variaties in de ondergrond kunnen een bouw stilleggen. Door vooraf verschillende bodem- en archeologische onderzoeken te doen heeft men dit risico beperkt tot een minimum.

Onvoorziene weersomstandigheden

Extreme regen, sneeuw en of wind zou een vertragende werking op de bouw kunnen veroorzaken. Door duidelijke en strakke planning die continu gemonitord wordt door de bouwbegeleiding en het afdwingen van flexibiliteit bij de betrokken uitvoerder verwacht men dat projectvertraging door middel van weersomstandigheden voorkomen kan worden.

Financieel

Onvoorziene kosten tijdens de bouw door bijvoorbeeld bodemsanering, budgetoverschrijding door vele kleine aanpassingen of politieke bemoeienis met ontwerpen kan leiden tot een financieel risico. Mede door alle onderzoeken en de inspraak van alle betrokken instanties heeft men dit risico tot een minimum weten te beperken. Daarnaast hebben de initiatiefnemers jarenlange ondernemers ervaring en kunnen daardoor vooraf goed inschatten of een project economisch rendabel is met alle bijbehorende risico's en onbekendheden.

5. Tijdsplanning en werkverdeling

Het restauratie- en renovatietraject heeft een verwacht duur van ca. 1 jaar voordat de exploitatie kan beginnen. Onder de tabel volgt een toelichting per fase. Zie voor een meer gedetailleerd overzicht de bijgevoegde bouwplanning.

TIJDSPLANNING				
	Start	Einde	Duur	Verantwoordelijke
Initiatiefase/ Definitiefase	Januari 2018	December 2018	12 maand	Nystaete Group BV NyWerv BV L&O Architecten
Ontwerpfase	December 2018	April 2019	5 maand	L&O Architecten
Voorbereidingsfase	December 2018	April 2019	5 maand	NyStaete Group BV L&O Architecten
Bouwfase - Stut- en sloopwerk - Fundering en renovatie dak - Installatie leidingwerk - Restauratie - Overige installatie, afbouw en schilder-werkzaamheden - Oplevering	April 2019	Maart 2020	12maand	
Exploitatie	Januari 2020	X	x	Nywerv BV

Figuur 5 Tijdsplanning

Initiatiefase/ Definitiefase:

In deze periode heeft Nywerv de besprekingen gedaan met de Gemeente Berkelland en is het pand uiteindelijk november 2018 aangekocht. Gedurende deze periode is tevens begonnen met procedures en onderzoeken om tot een toekomstbestendig plan te komen. Zie hoofdstuk 1 en 2.

Ontwerpfase:

De ontwerpfase voor het project is momenteel in volle gang. De indeling van het pand is inmiddels gereed en door de architect uitgewerkt. Er vinden verder volop gesprekken plaats met de aannemer en restaurateur over de invulling en uitwerking hiervan.

Voorbereidingsfase:

L&O architecten heeft het bestek gemaakt waarop de aannemer (na aanbesteding) de prijs heeft gebaseerd. Waarna L&O architecten ook een technisch installatie bestek heeft geschreven waar de installateur zijn prijs op heeft gebaseerd. Bij de ontwikkeling van het bestek is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde, verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en omgeving, de beleefbarheid en duurzaamheid.

Bouwfase:

In 2019 zal worden gestart met de bouw en restauratie van Villa Smits en de ontwikkeling van de serre. De verwachte bouwtijd is een jaar.

Exploitatie:

De bouw is naar verwachting eind 2019 volledig afgerond. Men zal Q1 2020 beginnen met de exploitatie van Villa Smits, dit is ook in een convenant met de gemeente opgenomen.