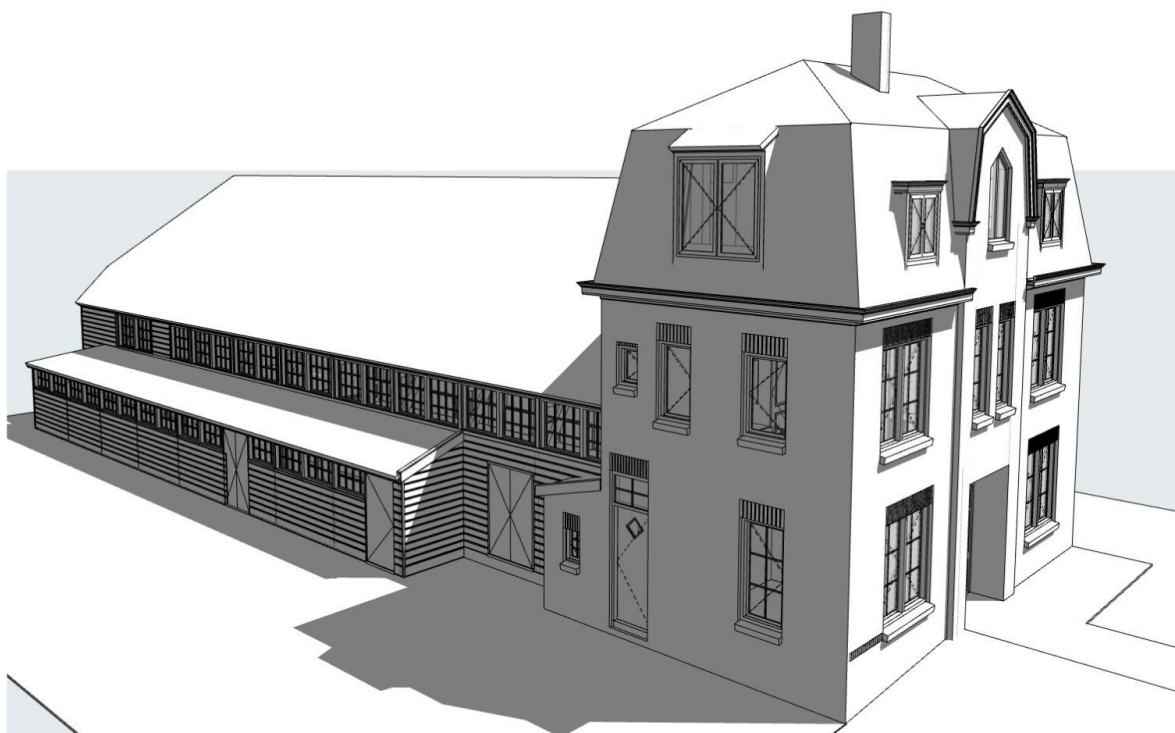




Restauratie Gezellenhuis - Plan van aanpak

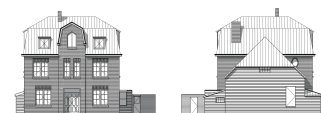


Initiatiefnemers en projectbegeleider restauratie

De initiatiefnemers willen het Gezellenhuis van verval en sloop redden en het gebouw renoveren en moderniseren zodat dit prachtige rijksmonument behouden blijft voor Ouderkerk. Deze parel van Ouderkerk is te redden en weer publiekelijk toegankelijk te maken voor alle Ouderkerkers door er een grand café te vestigen met een diversiteit aan activiteiten, zoals brouwen, borrelen en overnachten. Hierdoor wordt de oorspronkelijke maatschappelijke functie in ere hersteld.

Rogier Groen (44 jaar) is de nieuwe eigenaar van het Gezellenhuis. Hij woont sinds 2012 samen met zijn vrouw en twee kinderen in Ouderkerk. Hij heeft rechten gestudeerd aan de UvA en is tijdens zijn studie al begonnen met ondernemen. Hij heeft verschillende soorten ondernemingen opgezet, waaronder Lynx, Infento, Precious en Le Patron. Rogier is sociaal erg betrokken en initieert met veel plezier nieuwe lokale initiatieven of helpt waar het kan bestaande. Zo sponsort hij SVO, TCO, het Amstelbad en het Historisch Museum Amstelland. Hij is een betrokken Ouderkerker en denkt graag mee hoe Ouderkerk, op welk vlak dan ook, aantrekkelijker is te maken voor alle bewoners. Momenteel mist Ouderkerk een soort grand café, een ontmoetingsplek waar jong en oud naar toe kan. Er is nu alleen een bruine kroeg en meerdere restaurants. Het Gezellenhuis leek te worden gered door Stadsherstel maar toen er asbest gevonden werd en de kosten van renovatie nog hoger zouden worden, heeft Stadsherstel zich teruggetrokken. Gezien de hoge renovatiekosten is het enorm moeilijk om in het Gezellenhuis iets rendabels neer te zetten. Het zou echter een groot verlies zijn voor Ouderkerk en omgeving zijn als het Gezellenhuis verloren zou gaan. Het is de perfecte locatie om de grote behoefte onder inwoners naar een mooie ontmoetingsplek in Ouderkerk te laten vervullen. Zonder rendementsoogmerk en met grote risico's en onzekerheden is Rogier Groen bereid dit project aan te pakken. Dat kan hij echter niet zonder de hulp en inbreng van de broers Van Wieringen.

Marcel en Erwin van Wieringen zijn de oprichters van KEK! Bier en hebben in het verleden het Proef-Lokaal bij de landijsbaan en DE BANQ op 't Kampje uitgebaat. De ondernemers groeiden op aan de Rondehoep Oost op nog geen honderd meter van het Gezellenhuis. Naast het feit dat de





ondernemers het pand dagelijks passeerden, maakte het Gezellenhuis ook door de Katholieke opvoeding onderdeel uit van beide levens. Het pand was onderdeel van de St. Urbanusparochie en werd gebruikt voor allerlei gelegenheden, kerkelijk, maar ook voor familiale aangelegenheden van leden van de parochie of dorpsevenementen. Zo vierden de ondernemers vele verjaardagen, voerden toneelstukken op, gingen naar dansavonden en hadden er begrafenissen van geliefden. Ook het afscheid van opa Kek vond plaats in het Gezellenhuis. Sinds de oprichting van het merk in 2015 informeerden de ondernemers al bij de St. Urbanuskerk of de mogelijkheid bestond tot een tijdelijke huur van het pand. Destijds bleek dit om verschillende redenen niet mogelijk. Nu is er gelukkig een nieuwe kans gekomen en staan de gebroeders van Wieringen te popelen om het Gezellenhuis nieuw leven in te blazen.

De gehele planontwikkeling, renovatie en restauratie wordt begeleid door Bouwkundigbureau J.Steur B.V. Dit bureau heeft jarenlange ervaring in het restaureren van monumenten in Nederland voor stichtingen, particulieren, ontwikkelaars en organisaties voor het behoud van monumenten zoals bijvoorbeeld Stadsherstel Amsterdam. Bouwkundigbureau J,Steur B.V. was al door Stadsherstel ingehuurd om het project te leiden toen Stadsherstel een intentie-overeenkomst tekende met de gemeente Ouder-Amstel. Eigenaar J. Steur woont al meer dan 15 jaar met zijn gezin (vrouw en drie kinderen) in Ouderkerk aan de Amstel.

Gebruik Gezellenhuis

Er zal in het Gezellenhuis een mix zijn van culturele, maatschappelijke en commerciële activiteiten. De activiteiten richten zich in sterke mate op de inwoners van Ouder-Amstel.

De verdiepingen van het gemetselde voorhuis worden ingericht voor recreatieve overnachting, waarbij er op elke verdieping twee kamers gerealiseerd zullen worden. De houten achterzaal zal gaan dienen als horecaruimte, waarbij het podium gehandhaafd blijft. De voorzieningen zoals keuken, toiletten en garderobe worden in de zijvleugels van het houten achterhuis gepositioneerd.

Aan de Oostzijde van het pand komt een terras dat deels aan de voorkant doorloopt, aan de achterzijde is gelegenheid voor het parkeren van auto's. Tweewielers worden ook aan de Oostzijde geplaatst. Het is in deze vroege fase momenteel nog niet duidelijk uit hoeveel zitplekken het terras zal bestaan.

In het document "Het Gezellenhuis, de huiskamer van het Amstelland", is een nadere uitwerking van de activiteiten opgenomen. Tevens is een voorlopig ontwerp met plattegrond bijgesloten.

Restauratie/renovatie Gezellenhuis

Het Gezellenhuis zal gerestaureerd worden conform de ERM-richtlijnen en de restauratieladder als leidraad. Bij de restauratie van het Gezellenhuis zal er ook rekening worden gehouden met het huidige en toekomstige gebruik. Het Gezellenhuis was al gebouwd voor een bijeenkomstenfunctie en bij restauratie zullen we er extra aandacht aan besteden dat deze functie ook onder de huidige moderne maatstaven uitgeoefend kan blijven worden.

Hierbij zal onder andere aandacht worden besteed aan:

- het wenselijke klimaat in het gebouw door middel van ventilatie en een luchtbehandelingsinstallatie;
- aan de invloed die activiteiten in het gebouw op de omgeving kunnen hebben door het treffen van geluidsisolerende voorzieningen;
- aan de invloed die activiteiten in het gebouw op de omgeving kunnen hebben door het plaatsen van geurkasten voor het afvangen van mogelijke geurvorming door horeca en de microbrouwerij
- aan een energiezuinig gebruik van het gebouw door o.a. zonnepanelen en isolatie.





Bovenstaande punten worden onder andere geadresseerd in de ruimtelijke onderbouwing waar we het bureau Mees Ruimte & Milieu voor hebben ingehuurd.

In ieder geval komen de volgende onderwerpen in de ruimtelijke onderbouwing aan de orde:

1. Beschrijving van het plan en toets aan het vigerende planologisch regime;
2. Toets aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid;
3. Toets aan de omgevingsaspecten:
 - a. Ruimtelijke aspecten, waaronder planologie, de stedenbouwkundige/ landschappelijke inpassing, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeeraspecten en de waterhuishoudkundige situatie.
 - b. Milieutechnische aspecten, waaronder bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, bodem, geluid, luchtkwaliteit, ecologie en m.e.r.-beoordeling.
4. Juridisch deel, waaronder de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

De volgende onderzoeken zijn reeds uitgevoerd of zullen op korte termijn worden uitgevoerd:

Bodemonderzoek: belangrijk voor o.a. het grondverzet. Extern bureau moet nog gecontracteerd worden.

Milieuzonering: in verband met de activiteiten van de microbrouwerij, maar ook het cafe en terras moet aangetoond worden dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden voor de omgeving door te toetsen aan geluidshinder van de activiteiten, geurhinder en gevaar. LBP Sight is hiervoor gecontracteerd.

Watertoets, mede door de aanwezigheid van de waterbeschermingszone dient advies te worden gevraagd aan het hoogheemraadschap. Mees Ruimte & Milieu zal dit aanleveren.

Luchtkwaliteit: er moet getoetst worden aan de normen voor luchtkwaliteit. Uitvoering: LBP Sight.

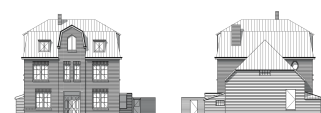
Natuur: er moet een quickscan ecologie worden uitgevoerd, en wellicht nog een nader onderzoek naar bv vleermuizen of gierzwaluw. Uitvoerders: Vander Goes & Groot of Dresmé & VanderValk

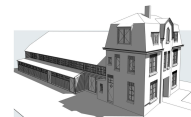
Stikstof: ook zal een stikstofberekening uitgevoerd moeten worden. Uitvoerders: Vander Goes & Groot of Dresmé & VanderValk

Verkeer / mobiliteit: Rho heeft eerste onderzoek uitgevoerd. Tweede fase: Rho of Mees Ruimte & Milieu

Bouwhistorisch onderzoek: reeds uitgevoerd door Monumenten Advies Bureau B.V. in 2013. Dit rapport is aangevuld door een nieuw rapport in 2020 van ir. Lotte Zaaijer.

Asbestonderzoek: er is recent een asbestinventarisatie rapport opgeleverd en het aangetroffen asbest zal door een gecertificeerd bureau worden gesaneerd voordat andere werkzaamheden zullen aanvangen.





Bij de restauratie zullen alle onderdelen van het gebouw worden gecontroleerd en waar nodig hersteld.

Het metselwerk van de voorgevel zal hersteld worden. Vervolgens zal gemonitord worden of er sprake is van verzakking, bijvoorbeeld door het plaatsen van breekglasjes. Alle aanwezige zachtboard en piepschuimplaten zullen worden verwijderd en vervangen voor gipsplaat, zodat alles ook aan de brandveiligheidseisen zal voldoen. Waar mogelijk worden oude plafonds hersteld.

Het gehele dak zal worden gerestaureerd en geïsoleerd. Zowel geluidsisolatie als thermische isolatie voor het binnenklimaat zijn hierbij van belang. Het zink- en loodwerk wordt waar nodig vervangen of hersteld.

Het niet monumentale bijgebouw aan de Westzijde van het pand is compleet vervallen en zal worden gesloopt. Er wordt een nieuw bijgebouw gebouwd dat naar verwachting zal gaan dienen als de keuken, toiletten en opslag van het Gezellenhuis.

Alle houten onderdelen (ramen, kozijnen, goten, aftimmeringen, grenen delen) worden gecontroleerd op houtrot, en waar nodig vervangen conform bestaande uitvoering.

Het gehele monument zal van binnen en van buiten worden geschilderd, nadat kleurenonderzoek is uitgevoerd en de monumentenadviseur van de gemeente met de kleurstellingen heeft ingestemd.

De vloer van de bijeenkomst ruimte zal op draagkracht worden gecontroleerd. Indien dat noodzakelijk is, zal deze vloer worden vervangen.

De elektriciteitsvoorzieningen zullen geheel conform de norm NEN 1010 in orde worden gemaakt. De overige installaties worden vernieuwd evenals het sanitair.

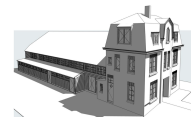
Het stenen voorhuis zal compleet gerenoveerd worden en er zullen 6 kamers voor overnachting met elk een eigen badkamer gecreëerd worden.

Niet alleen het gebouw, maar ook de tuin zal onder handen worden genomen. Bij de inrichting daarvan is de uitstraling belangrijk. Er zal ook veel aandacht worden besteed aan het effect van terrasgeluid op de omliggende omgeving. Een extern bureau wordt ingehuurd om een plan aan te dragen om het geproduceerde geluid te minimaliseren en binnen de gestelde normen te houden.

Zoals hierboven te lezen is komen er bij de restauratie van het Gezellenhuis veel disciplines bij elkaar en daarom is er besloten om het werk als een bouwteam te gaan uitvoeren. De hoofdaannemer en de hoofdinstanteuren lopen van het begin mee in de planontwikkeling om zo al direct gebruik te kunnen maken van hun expertise.

De hoofdaannemer is aannemingsbedrijf Holleman Santpoort, een erkend restauratie-aannemer. De hoofdinstanteuren zijn Installatiebedrijf Herfst B.V.





Voorlopige planning restauratie/renovatie

September t/m oktober 2021 →

Vorbereiding aanvraag omgevingsvergunning

Eind oktober 2021 →

Indienen omgevingsaanvraag

N.B. termijn vergunningsverlening is onder andere afhankelijk van het al dan niet ingediend worden van bezwaarschriften. De directe burens zijn belanghebbend en hebben zorgen geuit over geluids- en andere overlast. Als zij of anderen besluiten bezwaar te maken, kan het traject vertraagd worden. Hieronder gaan we ervan uit dat er geen vertraging plaatsvindt.

November 2021 t/m Maart 2022 →

Stukken gereed maken voor bouwvoorbereiding en calculatie

Maart – april 2022 →

Calculatie en contractvorming

April - mei 2022 →

Bouwvoorbereiding aannemer

Mei - Juni 2022 →

Start bouw

Eerste kwartaal 2023 →

Opleveren Gezellenhuis

