

Bijlage 4 TECHNISCHE ANALYSE

01. Algemene kenmerken

Het object betreft een (voormalig) schoolgebouw aan de Johanniterweg 4 en dateert uit 1957. Het gebouw is in de daaropvolgende jaren meerdere malen uitgebreid en verbouwd. Schoolgebouwen uit de wederopbouwperiode zijn vaak gesitueerd op goed bereikbare rustige plekken. Daarnaast is er meestal veel ruimte gereserveerd voor speelplaatsen, en sluiten de scholen stedenbouwkundig aan op de groenstroken zoals ook het geval is bij de Rehobothschool in Doorwerth. Een meer systematische bouwmethodiek deed in deze periode ook zijn intrede en veranderde de manier van bouwen. Deze manier van bouwen biedt kansen voor het hergebruik ervan. De lokalen zijn ruim van opzet en verbonden aan een gangstructuur aan de noordzijde van het schoolgebouw.

02. Bouwtechnische analyse

Het schoolgebouw is in de afgelopen jaren minimaal aangepast aan de functiewijzigingen die het heeft ondergaan. Het gebouw is verouderd en zeker in energetisch opzicht niet meer van deze tijd. De bouwkundige basis is echter nog goed op orde en er zijn geen grote gebreken aangetroffen tijdens onze visuele controle. Het metselwerk is nog in goede staat. Het gebrek aan onderhoud van de afgelopen jaren is echter wel zichtbaar. Vooral de dakgoten, daken en dakranden hebben onderhoud nodig om toekomstige grote gebreken te voorkomen. Het gebouw is matig tot slecht geïsoleerd, en de vuren en/of grenen kozijnen zijn vaak nog voorzien van enkel glas. Installatietechnisch is het pand ook verouderd. De verouderde elementen zullen gerenoveerd en/of vervangen moeten worden in het scenario waarin de school wordt getransformeerd naar woningen. Het bouwkundig casco van de school biedt echter voldoende aanknopingspunten voor hergebruik t.b.v. woningen. Ook kunnen met deze vorm van adaptief hergebruik sloopkosten worden bespaard. Voor een uitgebreidere technische analyse verwijzen wij naar het instandhoudingsadvies van Van Kessel Jansen BV d.d. 24.06.2024.

03. Constructieve analyse

Er is door NEXIT architecten en/of een constructeur geen uitgebreide constructieve analyse uitgevoerd. Wij achten dat niet noodzakelijk in deze fase. De huidige staat van de school geeft namelijk geen aanleiding tot zorgen van constructieve aard. Er zijn tijdens onze visuele controle geen scheuren of andere gebreken aan de constructie geconstateerd. Op basis hiervan verwachten wij dan ook dat de fundering (op staal) in goede staat is. Wel raden wij aan om een constructief rapport op te stellen in de vervolgfase van het project als ook meer duidelijk is welke plannen nader uitgewerkt gaan worden.

04. Voorlopige conclusie

De voormalige school aan de Johanniterweg is verouderd maar biedt een goede basis voor herontwikkeling. De structuur van klaslokalen grenzend aan een gang biedt goede mogelijkheden voor de transformatie naar grondgebonden woningen. Ook vanuit het oogpunt van duurzaamheid, historisch perspectief en gemeenschapszin zien wij redenen om de school te transformeren en een toekomst te geven als woongebouw in Doorwerth.