

Werkomschrijving Transformatie Villa Reale Utrechtseweg 129 Arnhem

Behorende bij aanvraag omgevingsvergunning

Locatie

Utrechtseweg 129
6812 AA
Arnhem

Kadastrale aanduiding

AHM01-P-5367

Bouwjaar

1873

Opdrachtgever

VvE Utrechtseweg 129

Opsteller

Statt
Kastanjelaan 47
6828 GJ Arnhem

www.statt.nl
info@statt.nl
026-234 00 22

1. Inleiding

Villa Reale, gelegen aan de Utrechtseweg 129 te Arnhem, is een rijksmonument met hoge cultuurhistorische waarde. De herontwikkeling is gericht op de transformatie van de villa naar vier zelfstandige woningen, waarbij de monumentale kwaliteiten behouden blijven en er een integratie plaatsvindt van moderne woonvoorzieningen. Deze werkomschrijving beschrijft de noodzakelijke bouwkundige en installatietechnische aanpassingen, inclusief de uitgangspunten voor uitvoering, detaillering en kwaliteitsbewaking.

De nieuwe eigenaren hebben gezamenlijk opdracht verstrekt voor deze herontwikkeling. Statt - Studio voor Architectuur en Ruimtelijke Ontwikkeling is verantwoordelijk voor het ontwerp en de begeleiding. De uitvoering vindt plaats in bouwteamverband, waarbij uitsluitend gespecialiseerde partijen met ervaring in monumentale restauratie worden betrokken. Wijziging ten opzichte van de laatste versie van dit document is dat de werkzaamheden aan de kozijnen nadrukkelijk geen onderdeel uitmaken van de opgave op dit moment, en daarmee ook niet binnen deze vergunning vallen.

De werkzaamheden omvatten onder andere:

- De zorgvuldige opsplitsing in vier hoogwaardige zelfstandige appartementen;
- De toevoeging van een lift ten behoeve van de toegankelijkheid;
- De realisatie van nieuwe stalen trappen op strategische posities;
- Optimalisatie van vloerconstructies en implementatie van zwevende dekvloeren;
- Volledige vernieuwing van alle technische installaties;
- Aanpassingen ter bevordering van akoestische en thermische prestaties;
- Respectvolle integratie van hedendaagse woonvoorzieningen zonder aantasting van de monumentale waarden.

Alle ingrepen worden uitgevoerd conform de geldende wet- en regelgeving, met specifieke aandacht voor de monumentenstatus en in bouw overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en afdeling erfgoed van de gemeente Arnhem.

2. Bouwkundige ingrepen en restauratie

De bouwkundige aanpassingen worden uitgevoerd met inachtneming van de monumentale structuur en historische detaillering van het gebouw. De volgende werkzaamheden worden gerealiseerd:

2.1 Constructieve aanpassingen

- Doorbraken in bestaande wanden: Enkele dragende en niet-dragende wanden worden deels doorbroken. Deze ingrepen worden reversibel uitgevoerd, waarbij de historische structuur visueel intact blijft en constructieve stabiliteit gewaarborgd blijft door middel van gerichte versterkingen.
- Plaatsing van stalen trappen: Op locaties zonder historisch plafond worden slanke stalen trappen toegevoegd, met een minimalistisch ontwerp dat past binnen de monumentale context.
- Liftinstallatie: Een compacte lift wordt toegevoegd met minimale impact op de bestaande structuur, conform de richtlijnen van en in nauw overleg met het RCE en afdeling erfgoed.

2.2 Installaties

- Alle voormalige installaties zijn inmiddels gedemonteerd en afgevoerd.
- De nieuwe appartementen zullen geheel worden vervangen zoals omschreven in hoofdstuk 3.

2.3 Akoestische en thermische verbeteringen

- Zwevende dekvloeren: Ter voorkoming van contactgeluid worden zwevende dekvloeren toegepast met akoestische ontkoppeling van de hoofdconstructie.
- Isolatie: Voorzetwanden worden voorzien van isolatiemateriaal met een lage dampweerstand, om condensatie en aantasting van de historische structuur te voorkomen.
- Geluidwerende wanden: Bij de realisatie van woningscheidende wanden wordt extra aandacht besteed aan geluidslekken ter hoogte van doorvoeren en aansluitingen.

2.4 Doorbraken en interne wijzigingen

In het kader van de herindeling worden enkele muurdoorbraken gerealiseerd binnen de bestaande historische indeling. Deze ingrepen worden zorgvuldig uitgevoerd met behoud van de afleesbaarheid van de oorspronkelijke structuur. Er worden géén volledige wanden verwijderd. In plaats daarvan worden portalen gerealiseerd, waarbij zowel de zijstijlen als het bovendee van de muur in het zicht blijven. De ingrepen beperken zich tot openingen in massieve historische metselwerkwanden, specifiek op de eerste etage van het voorhuis, en de entree van de lift op verschillende verdiepingen.

De wijze van uitvoering is als volgt:

- De muuropeningen worden constructief ontlast met stalen liggers, opgevangen op hardstenen of betonnen opleggingen.
- Na realisatie wordt het portaal aan beide zijden voorzien van een aftimmering en stucwerkafwerking, waarbij het karakter van een “gat in een wand” behouden blijft.
- De ingreep is reversibel van aard, zodat het oorspronkelijke wandvlak in de toekomst hersteld zou kunnen worden zonder onherstelbare schade aan de historische structuur.

2.5 Omgang met hoog gewaardeerde interieurafwerkingen

De bestaande interieurafwerkingen van Villa Reale, waaronder historische betimmeringen, deuren, kozijnen en wandafwerkingen, worden met de grootste zorg behouden. Uitgangspunt in het ontwerp en de uitvoering is dat deze elementen onaangetast blijven.

Waar de nieuwe indeling ertoe leidt dat enkele oorspronkelijke deuren overtuillig worden, worden deze niet verwijderd, maar aan de gangzijde in oorspronkelijke staat behouden. De deurkrukken worden aan deze zijde gedemonteerd, zodat het beeld van de gangwand als ononderbroken lijn behouden blijft. Aan de appartementzijde worden deze doorgangen voorzien van reversibele voorzetwanden, met daarin brandvertragende voorzieningen conform de eisen voor woningscheidende wanden. Hierdoor wordt enerzijds de brandveiligheid geborgd, en anderzijds het oorspronkelijke timmerwerk en monumentale karakter intact gelaten.

Deze aanpak garandeert dat de historische ruimtelijke structuur van het gebouw visueel en materieel behouden blijft, terwijl het pand geschikt wordt gemaakt voor toekomstbestendig gebruik.

3. Technische installaties en energieprestaties

De installatietechnische infrastructuur van het gebouw wordt volledig vernieuwd en geoptimaliseerd voor duurzaam gebruik. De volgende installaties worden gerealiseerd:

3.1 Elektra en verlichting

- Nieuwe verdeelkasten per woning, met separate groepenkasten conform NEN 1010.
- Volledige vernieuwing van bedrading en schakelmateriaal.
- LED-verlichting als basisverlichting, geïntegreerd in historisch verantwoorde armaturen waar mogelijk.

3.2 Verwarming en klimaatbeheersing

- Vloerverwarming in alle woningen, gekoppeld aan een hybride verwarmingssysteem bestaande uit warmtepompen en HR-ketels.
- Balansventilatie en natuurlijke ventilatievoorzieningen, waarbij luchtstromen zodanig worden gestuurd dat impact op de monumentale gevels en ramen minimaal is.

3.3 Sanitair en riolering

- Nieuwe waterleidingen en afvoersystemen, aangelegd conform NEN 3215 en NEN 1006.
- Waterbesparende voorzieningen voor sanitair en warmtapwatervoorziening.

4. Uitvoering en kwaliteitsbewaking

De uitvoering wordt gecoördineerd met een strikte fasering, waarbij bij de uitvoering continu afstemming plaatsvindt met monumentenzorg en de gemeente:

4.1 Fasering en planning

- Voorbereidende fase: Strippen van niet-historische afwerkingen en bouwkundige opname.
- Vergunningstraject (8-12 weken): Indienen en goedkeuren omgevingsvergunning.
- Start bouwwerkzaamheden:
 - Constructieve ingrepen en installatiewerkzaamheden.
 - Isolatie en vloerafwerkingen.
 - Restauratie en schilderwerk.
- Oplevering en overdracht: Eindcontrole en validatie door monumentenzorg.

4.2 Kwaliteitscontrole en toezicht

- Bouwbegeleiding en periodieke inspecties door erkende monumentenspecialisten.
- Keuringsrapportages op kritieke punten, inclusief documentatie van toegepaste technieken en materialen.
- Eindinspectie en goedkeuring door zowel architect, opdrachtgevers, monumentenzorg als de omgevingsdienst.

5. Conclusie

Deze werkomschrijving vormt de basis voor de uitvoering van de herontwikkeling van Villa Reale, met als kernwaarden:

- Behoud en herstel van monumentale waarden, inclusief interieurafwerkingen en oorspronkelijke ruimtelijke structuur;
- Integratie van moderne woonvoorzieningen en installaties zonder afbreuk aan het historisch karakter;
- Duurzame en energie-efficiënte oplossingen met minimale visuele impact;
- Reversibele ingrepen waar mogelijk, ten behoeve van toekomstig herstel of aanpassing;
- Strikte afstemming met monumentenzorg, de omgevingsdienst en betrokken commissies.

De geplande werkzaamheden worden uitgevoerd volgens geldende wet- en regelgeving, en met een nadrukkelijke focus op zorgvuldigheid, technische precisie en respect voor de monumentale waarden.