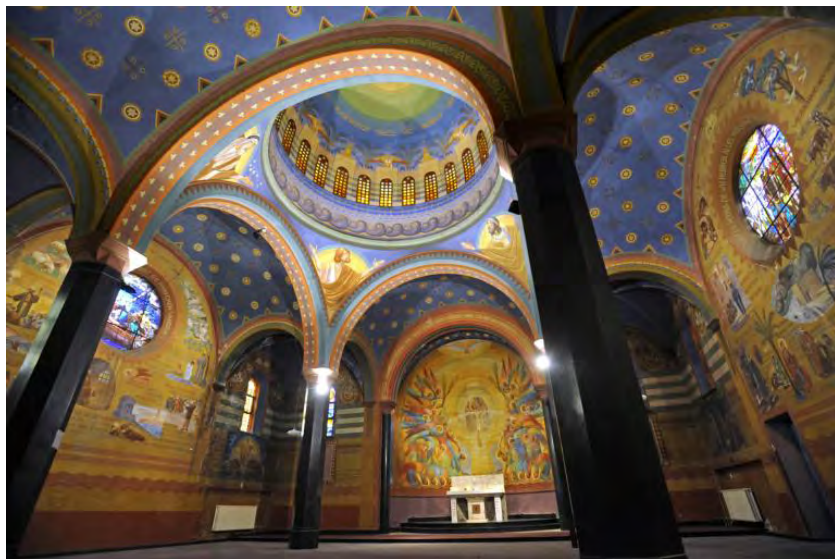


Haalbaarheidsonderzoek

HERBESTEMMING Nebo klooster te Nijmegen



In opdracht van Vastgoedbeheermaatschappij Dornick BV

Mogelijk gemaakt door een financiële bijdrage van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Ministerie van OCW) in het kader van de Stimuleringsregeling Herbestemming Monumenten

Inhoud

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	Achtergrond	5
1.2	Onderzoeksgebied	6
1.3	Doel van het onderzoek	7
1.4	Geraadpleegde bronnen	9
1.5	Opzet en leeswijzer	9
HOOFDSTUK 2	AANWEZIGHEID VAN WAARDEN	10
2.1	Inleiding	10
2.2	Ontstaansgeschiedenis	10
2.3	Bouwhistorische waarden	11
2.4	Tuinhistorische waarden	14
2.5	Afweging en advies ten aanzien van bouwhistorische waarden	16
2.6	Afweging en advies ten aanzien van tuinhistorische waarden	16
HOOFDSTUK 3	ONTWIKKELPOTENTIE	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Ruimtelijke en beleidsanalyse	19
3.2.1	Inleiding	19
3.2.2	Bestemmingsplan	19
3.2.3	Beleids- en visiedocumenten	20
3.2.4	Milieu en landschap	21
3.2.5	Recreatie en toerisme	21
3.2.6	Afwegingen en advies	22
3.3	Technisch- functionele kansen en beperkingen	22
3.3.1	Inleiding	22
3.3.2	Technische staat	22
3.3.3	Functionele staat	23
3.3.4	Afwegingen en advies	23
3.4	Marktanalyse	23
3.4.1	Inleiding	23
3.4.2	Kansrijke eindgebruikers	23
3.4.3	Afwegingen en advies	25
3.5	Conclusies ontwikkelpotentie	25
HOOFDSTUK 4	TOELICHTING EN SCHETSPLAN	26
4.1	Inleiding	26
4.2	Structuur	26
4.3	Monumentwaarden	26
4.4	Schetsplan 1(zorghotel en zorgappartementen)	26
4.5	Schetsplan 2 (begeleid wonen)	28
4.6	Middenzone	30
4.7	Kassencomplex	30
4.8	Afwegingen en conclusie	31
HOOFDSTUK 5	FINANCIËLE HAALBAARHEID	32
5.1	Financiële haalbaarheid	32
5.2	Subsidies en fondsen	33
5.3	Samenvatting	33
HOOFDSTUK 6	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	34
6.1	Conclusies	34
6.2	Aanbevelingen	35
	Colofon	36
bijlage 1	Bouwhistorische verkenning	
bijlage 2	Tuinhistorische onderzoek	
bijlage 3	Quick-scan ruimtelijke en beleidsanalyse	
bijlage 4	Bouwtechnisch onderzoek	
bijlage 5	Marktanalyse Horwath HTL	
bijlage 6	Marktanalyse De Gouden Leeuw Groep	
bijlage 7	Schetsplannen	
bijlage 8	Kostenramingen	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 *Achtergrond*

Ten zuiden van Nijmegen ligt het imposante Neboklooster, gebouwd in de jaren '20 van de 20^{ste} eeuw op een hooggelegen terrein. De keuze voor deze plek houdt verband met de tegenover gelegen Heilig Landstichting, het devotiepark dat werd aangelegd om de bezoeker gelegenheid te bieden zich ruimtelijk te verplaatsen in het Heilige Land. Het klooster en de toegang tot het park zijn gepositioneerd aan de uiteinden van een rechte as, gevormd door de Meerwijkselaan. Het devotiepark heeft zich ontwikkeld tot het huidige Museumpark Orientalis. Ten noordwesten van de as klooster-park is een woonwijk ontstaan, terwijl de omgeving inmiddels veel dichter begroeid is en het zichtcontact tussen klooster en de Heilig Landstichting sterk verminderd is. Dat neemt niet weg dat hier nog altijd sprake is van een zeer bijzonder en waardevol cultuurhistorisch ensemble, waarvan zowel het Neboklooster als 27 elementen van de Heilig Landstichting (waaronder de Cenakelkerk, de begraafplaats, de kloosters Stella Matutina en Casa Nova, de pastorie en de aanleg en het lanenstelsel) beschermd zijn als rijksmonument. Het geheel neemt een unieke plaats in binnen het religieuze erfgoed in Nederland én Europa.



Afbeelding: impressies van de Heilig Landstichting in een nog open setting

Het kloostercomplex heeft in deze context en op zichzelf een bijzondere historische betekenis en grote architectonische waarde. De herbestemming van het nu leegstaande klooster verdient daarom alle aandacht en het is dan ook erg waardevol dat met gebruikmaking van subsidie van de RCE (Ministerie van OCW) in het kader van de Stimuleringsregeling Herbestemming Monumenten een integrale studie mogelijk was naar passende en haalbare opties van herbestemming. De resultaten van dit onderzoek vindt u in het voorliggende rapport.



Het klooster heeft een bloeiend bestaan gekend als seminarie en juvenaat, de laatste broeders zijn echter in 2002 vertrokken. Vanaf 1977 werd het deels al gebruikt door de Hogeschool Arnhem-Nijmegen. In 2002 werd het door de Congregatie van de Redemptoristen in Nederland en de Sint Alphonsusstichting verkocht aan woningcorporatie Talis, die een plan ontwikkelde voor een appartementenprogramma. Dit bleek echter door veranderde marktomstandigheden niet haalbaar. Talis heeft het complex eind 2011 verkocht aan Vastgoedbeheermaatschappij Dornick B.V.

Dornick B.V. zag een aantal mogelijkheden, maar het was onduidelijk of deze opties haalbaar waren. Door de ondersteuning vanuit de genoemde stimuleringsregeling werd het mogelijk dit via het voorliggende onderzoek nader te onderzoeken. In januari 2012 heeft Hylkema Consultants opdracht gekregen van Vastgoedbeheermaatschappij Dornick B.V. voor dit integrale haalbaarheidsonderzoek naar mogelijke herbestemmingsopties voor het klooster.

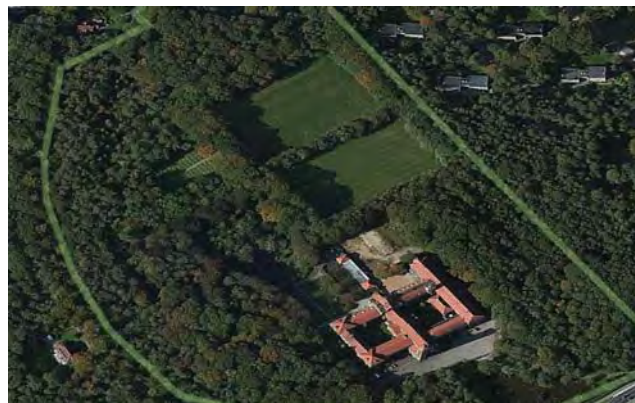
1.2 Onderzoeksgebied

Het klooster is gelegen aan de Sionsweg 2 te Nijmegen. Het terrein bevindt zich tussen de Nijmeegsebaan, Sionsweg en het terrein van het Psychiatrisch Centrum Nijmegen (PCN).

Adres: Sionsweg 2 6525 EB Nijmegen

Kadastraal perceel: Hatert B 4990, met een oppervlakte van 122.450 m².

Het perceel vormt samen met de percelen 2568, 2569, 3250 en 4989 het plangebied rondom het klooster.





Afbeelding: Kadastrale kaart (het klooster (Rijksmonument 522983, is ingekleurd)

Het complex bestaat uit twee ingeschreven rijksmonumenten:

- Klooster bestaand uit een kloostergedeelte, juvenaat en een kerk: monumentnummer 522983
- Kassencomplex: monumentnummer 522984

1.3 Doel en reikwijdte van het onderzoek

Vanaf de bouw tussen 1926 en 1928 heeft het kloostercomplex de functie gehad van klooster, juvenaat en kerk. Sinds 1977 hebben de kloosterlingen deels plaats gemaakt voor de Hogeschool Arnhem-Nijmegen (HAN), die gebruik maakte van de noordvleugel. Zoals gezegd is het complex in 2002 verkocht aan woningbouwcorporatie Talis. Deze ontwikkelde een plan om in en achter het klooster woningen te realiseren. De nieuwbouw zou bestaan uit twee volumes met terrasappartementen, gebouwd in het talud dat van het kloostergebouw naar de laag gelegen parktuin loopt.



Plan van Talis voor appartementen (HVAN architecten)

Een herzien bestemmingsplan maakte dit plan mogelijk, maar door veranderende marktomstandigheden is het niet uitgevoerd. In 2011 is het verworven door Dornick BV Beleggings- en Beheersmaatschappij. De nieuwe eigenaar wil het complex bij voorkeur in eigendom houden en zoekt een nieuwe functie, die een gezonde exploitatie mogelijk maakt. Het doel van dit onderzoek is om de haalbaarheid van mogelijke nieuwe bestemmingen integraal te verkennen. Dat wil zeggen dat vanuit de optiek van het monument, de omgeving, de markt en belanghebbenden de kansen op realisatie zo concreet mogelijk geanalyseerd worden. Daarnaast zal, last but not least, duidelijk moeten worden of de nieuwe bestemming ook in financiële zin haalbaar is.

In principe zijn vele mogelijke bestemmingen denkbaar. In het onderzoek is daarom via een quick scan snel getrechterd naar de opties die werkelijk een reëel uitzicht op realisatie zouden kunnen bieden. Daarbij is vooral gekeken naar planologische kansen en de mate waarin verwacht kan worden dat in de huidige (lastige) marktverhoudingen potentiële gebruikers ontstaan. Een herbestemming voor een reguliere woonfunctie of voor kantoren of andere bedrijven is al snel niet reëel gebleken, gelet op de ingrijpende (en kostbare) interventies die deze functies vergen, maar vooral ook de beperkte vraag en een groot en concurrerend aanbod elders in en om de stad Nijmegen.

Het beeld ontstond dat alleen bijzondere bestemmingen, waarvoor het klooster specifieke gunstige condities biedt, het onderzoeken waard zijn.

In eerste instantie is sterk ingezet op een bestemming als (congres- en/of kuur)hotel in het hogere segment of een woonzorgcomplex. Aan het begin van het onderzoekstraject diende zich nog een alternatieve bestemming aan, namelijk een woonprogramma voor begeleid wonen. Een aantal instellingen toonde zich geïnteresseerd in een gezamenlijke exploitatie van het klooster, waarbij gedacht wordt aan verschillende specifieke bewonersgroepen. Een belangrijke partij is de Regionale Instelling voor Begeleiding op het gebied van Wonen (RIBW), die cliënten met een psychiatrische achtergrond of ernstige psychosociale problemen een veilige plek biedt om te wonen. RIBW heeft diverse locaties in Nijmegen. Een tweede partij is IrisZorg, die zich inzet voor mensen die de grip op hun leven kwijt zijn of dit dreigen kwijt te raken, door een verslaving aan alcohol, drugs of gokken en/of door problemen op gebied van huisvesting en werk. IrisZorg biedt trajecten voor wonen, werken en verslavingsbehandeling en richt zich zowel op jongeren, volwassenen en gezinnen.

Eerder werden in het klooster al honderd kinderen van de jeugdzorginstelling Entréa opgevangen. Een maatschappelijke functie als deze, gericht op het bieden van ondersteuning aan mensen die het op eigen kracht onvoldoende redden, past goed bij het DNA van het klooster.

Er zijn voor deze drie herbestemmingsopties specifieke adviezen ingewonnen om te voorkomen dat veel tijd en energie zou worden gestoken in een traject dat aan de voorkant al niet kansrijk blijkt. Voor de hotelfunctie is Horwath HTL geraadpleegd, voor de woonzorgfunctie De Gouden Leeuw Groep. Voor de functie begeleid wonen kon gebruik gemaakt worden van de eerste inzichten van een door de instellingen zelf geraadpleegd bureau, De kok & Partners, die gevraagd is de business case voor dit programma uit te werken.

Besloten is een woonzorgbestemming als enige functie niet verder te onderzoeken, omdat de analyse van De Gouden Leeuw Groep aangeeft dat het complex daarvoor te groot is. Alleen een combinatie met een andere bestemming, bijvoorbeeld een zorghotel of een onderwijsinstelling, zou denkbaar zijn. Daarvoor zou een masterplan uitgewerkt moeten worden. De hotelbestemming is wel nader uitgewerkt, waarbij, in lijn met de adviezen van Horwath is uitgegaan van een combinatie van hotelkamers en

appartementen. In geval van een zorghotel zou het gaan om een combinatie van (na)zorghotelskamers en zorgappartementen (zoals ook door De Gouden Leeuw Groep gesuggereerd), wanneer gekozen wordt voor een op congres en/of kuurgasten gericht hotel kunnen de appartementen worden bestemd voor longer-staybewoners.

De focus is in het onderzoek in toenemende mate gelegd op de begeleid-wonenbestemming, omdat hierop een steeds reëler concreet uitzicht ontstond. Het is voor de instandhouding van het kloostercomplex immers belangrijk dat een nieuwe bestemming geen jaren op zich laat wachten.

In elk van de opties blijft de middenzone met de kerk buiten het programma. De kerk heeft een dusdanig rijk en uniek interieur dat sprake is van een Gesamtkunstwerk, dat zich niet laat verkavelen in kleinere ruimtes. De kerk kan perfect dienen als ruimte voor congressen, ontvangsten en andere bijeenkomsten voor grotere groepen. Wanneer het klooster een (zorg)hotel wordt, kan de exploitant ook de kerkruimte exploiteren. Wanneer het een complex wordt voor begeleid wonen, zal voor de kerk een aparte vorm van beheer en exploitatie aan de orde zijn.

1.4 *Geraadpleegde bronnen*

Ten behoeve van het onderzoek zijn de nodige beleidsdocumenten bestudeerd en zijn archieven bezocht (o.a. Nederlands Architectuurinstituut, RCE, Erfgoedcentrum voor Nederlands Kloosterleven St. Agatha). Er zijn meerdere gesprekken gevoerd met medewerkers van de gemeente Nijmegen en met de eigenaar. Ook is meerdere keren gesproken met adviseurs van bureau De Kok&Partners, die in opdracht van de geïnteresseerde instellingen de business case hebben uitgewerkt.

Voor de nodige specifieke aanvullende informatie is opdracht verstrekt aan een aantal gespecialiseerde adviesbureaus:

- Bouwadviesbureau Vitruvius voor een bouwkundige inspectie, uitgevoerd in maart 2012 (*Bouwkundige inspectie & beschrijving bouwtechnische staat NEBO-klooster te Nijmegen*)
- Hylkema Consultants voor een bouwhistorische verkenning (*Bouwhistorische verkenning Nebo-klooster te Nijmegen Klooster, juvenaat, kerk en kas, april 2012*)
- Adviesburo Groene Monumenten en Cultuurlandschappen voor een tuinhistorisch onderzoek (*Tuinhistorische onderzoek NEBO-klooster, juni 2012*)

1.5 *Opzet en leeswijzer*

In hoofdstuk 2 worden de aanwezige waarden kort beschreven, onder andere op basis van de bouwhistorische en tuinhistorische analyses.

In hoofdstuk 3 komt de ontwikkelpotentie aan bod. Ter onderbouwing wordt gebruik gemaakt van een ruimtelijke en beleidsanalyse, een bouwkundige inspectie en de verschillende marktanalyses. Deze zijn als bijlagen bij het rapport gevoegd. Het hoofdstuk wordt besloten met de nader uit te werken ontwikkelvarianten.

In hoofdstuk 4 worden de onderzochte varianten in een schetsplan verbeeld.

In hoofdstuk 5 wordt de financiële haalbaarheid beschreven, waarbij zowel naar de stichtingskosten als de exploitatie wordt gekeken.

Hoofdstuk 6 bevat conclusies en aanbevelingen.

Hoofdstuk 2 **Aanwezigheid van waarden**

2.1 *Inleiding*

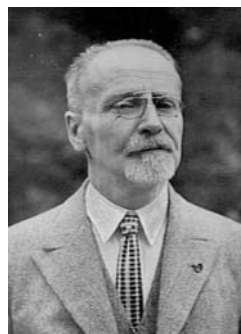
Er is in het verleden al het nodige onderzoek gedaan naar de geschiedenis van het klooster Nebo. Voor het onderhavige onderzoek zijn echter aanvullende bouwhistorische en tuinhistorische verkenningen gedaan, gericht op de vraag die aan de orde is, die van de herbestembaarheid. Uitgebreide informatie is terug te vinden in bijlage 1 (Hylkema Consultants, *Bouwhistorische verkenning Nebo klooster te Nijmegen Klooster, juvenaat, kerk en kas*, april 2012) en bijlage 2 (Adviesburo GMC, *Tuinhistorisch onderzoek Neboklooster*, augustus 2012)

2.2 *Ontstaansgeschiedenis*

Op 22 januari 1926 gaf de bisschop van 's-Hertogenbosch toestemming voor de bouw van het klooster met kleinseminarie te Nijmegen. Het klooster werd gebouwd in opdracht van Mgr. Suys, die tegenover het devotiepark Heilig Landstichting graag een klooster wilde. Door de ligging van het complex op een stuwwal en tegenover het devotiepark werd deze al snel vernoemd naar Nebo, de berg die Mozes uitzicht bood op het Heilig Land. Deze vernoeming geeft aan dat er vrij zicht was tussen het klooster en de Heilig Landstichting. Het klooster (eigenlijk het St. Alphonsus-seminarie) is ontworpen door architect Jan Stuyt. De kerk ligt in het midden, het juvenaat rechts daarvan en het klooster links van de kerk. In de middenvleugel bevinden zich achter de kerk nog de studentenkapel, een oratorium en kloosterbibliotheek. Aan de achterzijde van het kloostergedeelte ligt een kas.



Architect Stuyt werkte , zowel voor de Heilig Landstichting als bij het Neboklooster, samen met de Nijmeegse schilder en beeldend kunstenaar Piet Gerrits. Gerrits heeft ook het devotiepark ontworpen, het was zijn enige ontwerp als landschapsarchitect.



Architect Jan Stuyt



Kunstenaar Piet Gerrits

Tijdens de oorlog was het Neboklooster bezet. De kloosterlingen en de kleinseminaristen waren daardoor gedwongen uit te wijken naar elders. In het Neboklooster verbleef de Duitse Weermacht, later (vanaf september 1944) had het Engelse/Amerikaanse leger er een militair hospitaal en vanaf maart 1945 werd het een Canadees militair hospitaal. Ook het Nederlandse leger verbleef in het klooster. Het complex heeft vanaf 1944 ook onderdak geboden aan de brandweer, Vrij Nederland en het Rode Kruis. De paters vonden het klooster beschilderd en vuil aan, maar niet zwaar geschonden.



Ziekenzaal in het klooster tijdens WOII



Klooster in gebruik bij de HAN

Vanaf de jaren zestig verminderde de toeloop van leerlingen voor het seminarie drastisch. In 1968 fuseerde het gymnasium Nebo daarom met een nabijgelegen school. Vanaf 1977 vertrokken de leerlingen van deze scholen naar een nieuw gebouw. De seminarievleugel werd vervolgens verhuurd aan de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (opleiding Culturele en Maatschappelijke Vorming en de opleiding Sociaal Pedagogische Hulpverlening). Ten behoeve van de school werden aan het rechterdeel van het klooster verschillende wijzigingen doorgevoerd. Zo kwam er bij de entree een reversibele inbouw. Op de begane grond werden enkele lokalen gewijzigd en op de tweede verdieping werden door middel van demontabele muren diverse lokalen gerealiseerd. De HAN is jaren geleden vertrokken uit het klooster toen de nieuwbouw op de Nijmeegse campus gereed kwam.

Sinds 1992 werkten de redemptoristen samen met de jezuïeten in de stichting Jan Berchmans met het oog op de zorg voor oudere en hulpbehoevende medebroeders. Tot 2008 woonde er nog een groep broeders in het klooster. Op 1 december van dat jaar werd het klooster definitief verlaten en vond de laatste groep bewoners een nieuw onderkomen bij de Stichting Sint Anna te Boxmeer. Het klooster werd verkocht aan Talis. Toen het plan voor appartementen niet haalbaar bleek, is het doorverkocht aan Dornick BV. Het complex staat sinds het vertrek van de broeders grotendeels leeg. Het wordt antikraak bewoond door een aantal studenten.

2.3 *Bouwhistorische waarden*

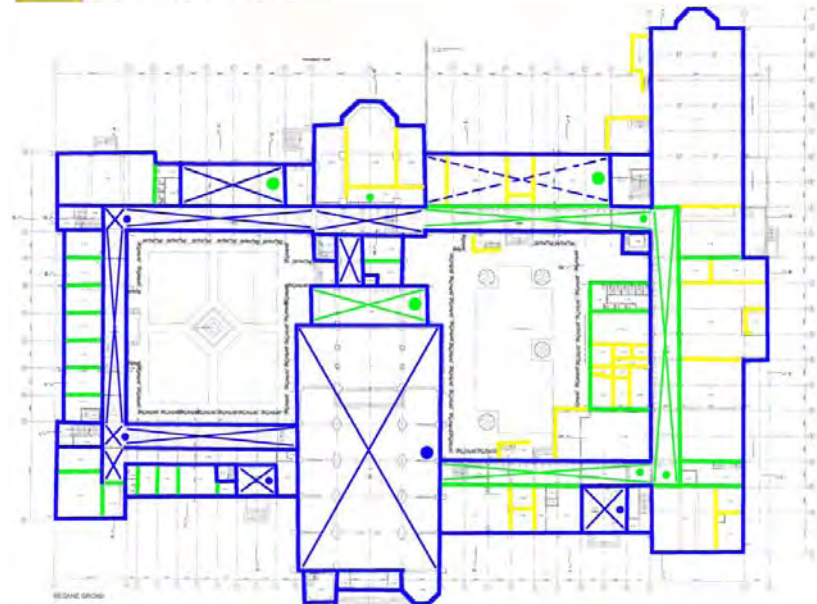
Het Neboklooster en de kas zijn rijksmonumenten. In de redengevende omschrijving worden ze als volgt gewaardeerd: *“Van architectuurhistorische en typologische waarde als goed en zeldzaam gaaf voorbeeld van een kloostercomplex, dat door de gebruikte Italianiserende Neo-Romaanse bouwstijl in combinatie met de ligging op een heuvel in de bossen ten zuidoosten van Nijmegen van bijna on-Nederlandse allure is. Van stedenbouwkundige waarde als oorspronkelijk en zeer beeldbepalend historisch onderdeel in dit bosrijke gebied ten zuidoosten van Nijmegen. Van cultuurhistorische waarde vanwege de bestemming als bijzondere uitdrukking van een religieuze ontwikkeling, in casu de in de negentiende eeuw opgekomen rooms-katholieke emancipatiebeweging.”*

In de bouwhistorische verkenning (bijlage 1) wordt het complex meer in detail beschreven en gewaardeerd. Van grote monumentale waarde zijn zowel de stedenbouwkundige situering op een heuveltop tegenover de Heilig

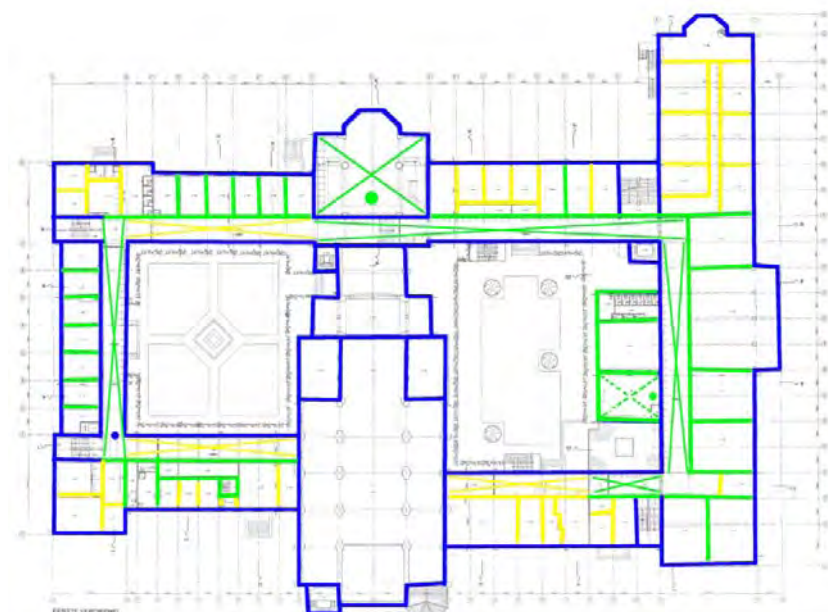
Landstichting als de bouwmassa en gevels, die zich, op enkele kleine wijzigingen na, nog in originele staat bevinden. De constructieve onderdelen en interieurelementen van het klooster worden verschillend beoordeeld. Voor de nadere omschrijving wordt verwezen naar het bouwhistorisch onderzoeksrapport. Het rapport bevat waarderingsplattegronden waarin de waarden per verdieping zijn aangegeven. Ze volgen hierna.

Waardestelling Neboklooster (BG, 1^e, 2^e en kelderverdieping)

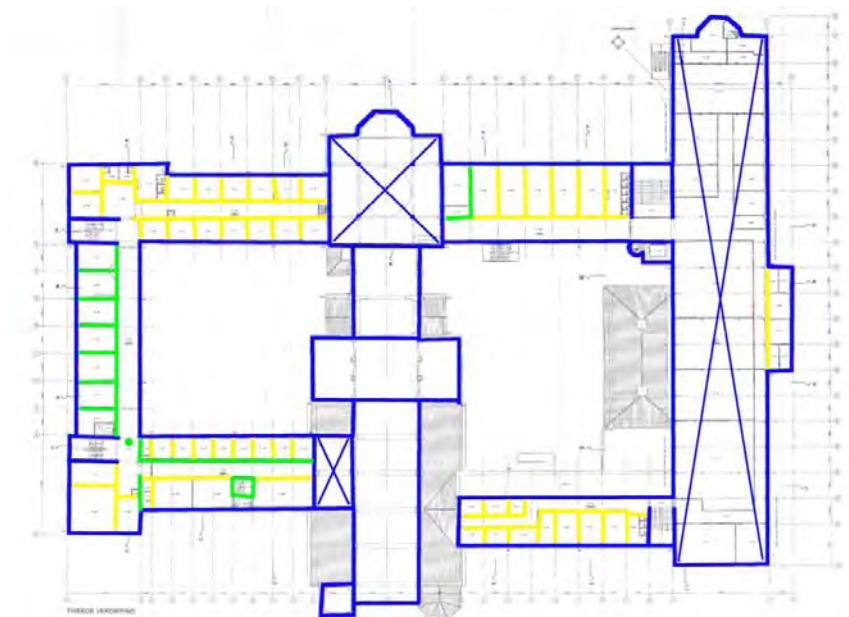
- Hoge monumentwaarde
- Positieve monumentwaarde
- Indifferente monumentwaarde



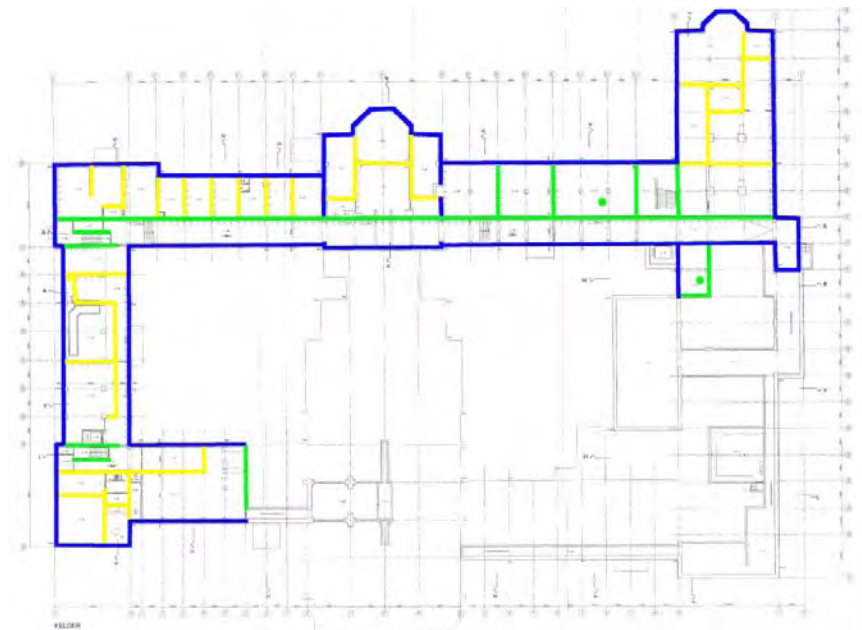
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Kelderverdieping

2.4 Tuinhistorische waarden

Het klooster is ingebed in een fraaie groene omgeving. Direct om het complex heen is een grote tuin, die voor een belangrijk deel uit de ontstaansperiode dateert. Een situatieschets op het kadastrale uittreksel uit 1926, ondertekend door Stuyt, laat het kloostercomplex zien met zijn omgeving. De as van het klooster, verbeeld door de kerk, zet zich in de aanleg voort als centrale zichtas door het park. Aan de noordwestzijde van het gebouw ligt het deel *voor het lichaam* waar we in de tuinaanleg ook de speelplaats en de moestuin vinden. Het zuidelijke deel staat *voor de geest*; dit wordt gerepresenteerd door het wandelpark en de boomgaard.

Volgens een krantenartikel in de Gelderlander van 1926 zouden in november 1926 de eerste bomen voor de aanleg al zijn besteld. Dit is nauwelijks een jaar na de toestemming om het klooster te bouwen en geeft aan hoe belangrijk de tuin- en parkaanleg bij het klooster ervaren werd. Naast de tuinaanleg op de omliggende gronden, zijn er op de ontwerp tekening uit december 1925 twee binnenplaatsen getekend. Aan de noordwestzijde de cour (binnenplaats) en aan de andere zijde het kloosterhof. In het kloosterhof is een traditioneel assenkruis getekend. Verder is er op het terrein sinds 1927 een begraafplaats waar paters Redemptoristen ter aarde besteld worden.

In 1928 werd een aanvraag gedaan voor de bouw van een (bakkers)huis aan de Sionsweg. Opvallend hieraan is dat deze aan het einde van de zichtas van het kloostercomplex is gebouwd. In het kloostercomplex bevindt de bakkerij zich ook in de as van het klooster.

De overzichtsfoto's uit 1928 en 1930 van de voorzijde van het complex laten een rond middenperk zien met hierin een padenkruis en op de hoeken zuilvormige heesters. De gevel is ingekleed in een border. Aan de zuidzijde ligt een cirkelvormig padenpatroon dat afwijkt van de ontwerp tekening van Stuyt uit 1926. Achter het complex zien we een lange zichtas die tevens als pad fungeert naar het bakkershuis. Links van de as ligt de moestuin en de boomgaard. Links van het klooster ligt een klein wandelpark met een rondgaand padenpatroon. Ook de broeikas met bijbehorende gebouwen, zoals op het ontwerp van Stuyt uit 1928, zijn op de foto te zien.



Redemptoristen-klooster, Nijmegen
Een nog jonge tuinaanleg



Tuin achter het klooster tijdens WOII

Tot de oorlog zal er weinig verandering in de aanleg zijn geweest. Tijdens en na de oorlog zijn de bomen in aanleg sterk uitgedund, allereerst om vrij zicht te hebben, als brandhout en voor camouflage. De tuin achter de recreatiezaal was volgebouwd met barakken. Hier is de tuin opnieuw aangelegd met een recht pad en gazon als vereenvoudiging van de oude situatie. De moestuin werd niet hersteld en werd boomgaard. De verharding van grind is grotendeels verdwenen en wordt nu vervangen door betontegels

In 1977 werd de seminarievleugel verhuurd aan de Hogeschool Arnhem-Nijmegen. Er werden voor de school wijzigingen aangebracht aan de ingang en in 1981 zijn er gymzalen gebouwd op het verharde terrein aan de

westzijde van het klooster op de voormalige speelplaats. De kloostergebouwen die aan de zuidzijde van het complex liggen waren sinds 1975 in gebruik als kloosterbejaardenoord, de tuin en vijver werden goed onderhouden en zijn in gebruik geweest door de bewoners.

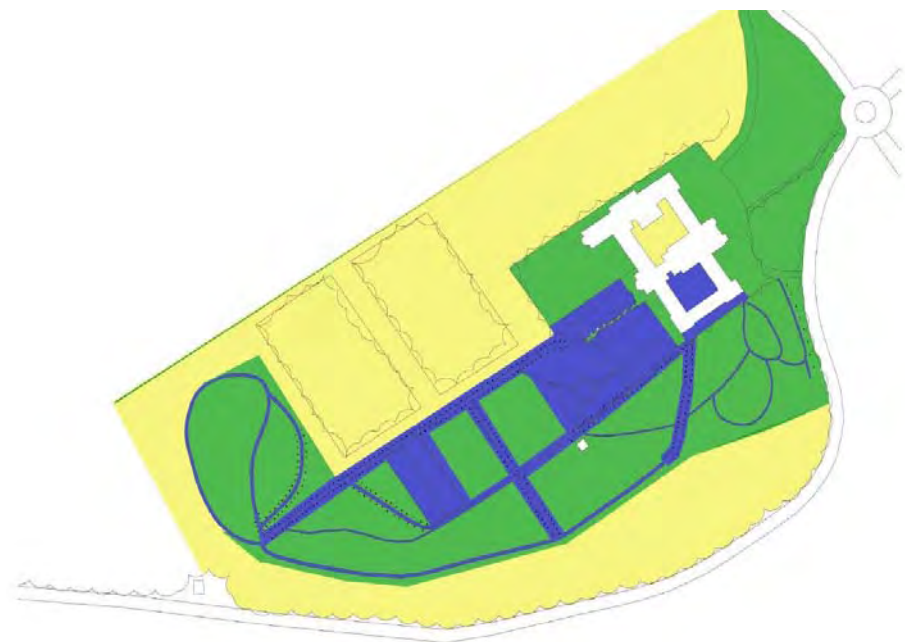
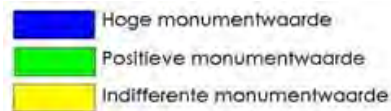
Foto's uit 1983 later een verdere versobering zien van de tuin. De paden zijn verhard met asfalt. In de vijver staat een fontein en de beplanting van heesters is laag gehouden zodat er vanuit het klooster zicht was op de vijver.

Het klooster is samen met de tuin- en parkaanleg een beeldbepalend en vanuit historische optiek belangrijk onderdeel van het ensemble. Het is van belang als duidelijk voorbeeld van een aanleg waarin het zelfvoorzienende karakter van een klooster en de geestelijke ontspanning tot uiting komen.

De elementen met de hoogste monumentwaarde zijn:

- De centrale as als basis van de aanleg
- De tuinaanleg achter de recreatieruimte
- Het kloosterhof met ornament en paden
- De trap die omlaag leidt naar de vijver
- De vijver en de taluds eromheen
- De beplanting aan de zij- en voorkant van het gebouw als voorbeeld van een aanleg uit het begin van de 20^e eeuw
- De gehele aanwezige padenstructuur als basis van de aanleg
- De laanbomen aan weerszijde van de paden
- De oude bomen in de kern van het wandelpark
- De begraafplaats met de beelden en haag

Waardestelling tuin- en parkaanleg Neboklooster



2.5 *Afweging en advies ten aanzien van bouwhistorische waarden*

Bij herbestemming van het Neboklooster is het belangrijk om zorgvuldig om te gaan met de karakteristieke eigenschappen van het complex. Essentieel is dat het duidelijke onderscheid, dat er altijd is geweest tussen het kloostergedeelte (links) en het juvenaat (rechts) zoveel mogelijk wordt gehandhaafd. Het juvenaat heeft bijvoorbeeld een prominente kloostergang (met name op de eerste verdieping). In het klooster zijn de kleine cellen voor de paters kenmerkend. Een klooster is een vrij gesloten gemeenschap, dit zie je niet alleen terug in de afgescheiden tuin, maar ook in een duidelijke scheiding tussen de woon- en leefruimtes van de paters en de ruimten in het klooster die ook voor bezoekers van buiten toegankelijk waren. In de voorvleugel bevonden zich namelijk de spreekkamer en de vreemdelingenkamers, terwijl op de tweede verdieping de broeders hun kamers hadden. Deze voorvleugel had een eigen (kleinere) trap en een eigen gang die parallel liep aan de gang van de paters.

Het juvenaat had een representatiever karakter. Kenmerkend zijn de hoge klaslokalen met grote vensters die voor voldoende lichttoetreding zorgden. De gangen zijn minder rijk als in het kloostergedeelte. De begane grond en eerste verdieping werden voor studiedoeleinden gebruikt. Naast de klaslokalen waren hier grotere ruimten zoals de refter met 152 zitplaatsen, een speelzaal, gymzaal, toneel, studiezaal en historisch museum. De tweede verdieping herbergde twee slaapzalen. Dit waren open ruimten met bedden.

In het middendeel is een aantal ruimten te vinden met een hoge monumentale waarde. Dit vergt bij herbestemming de grootste uitdaging. Het bankenplan in de indrukwekkende kerk is nog origineel en door Stuyt ontworpen en dient bij voorkeur behouden te blijven. Ditzelfde geldt voor de verschillende muurschilderingen en rijke materialisering in de kerk, kapel en oratorium.

Bestaande binnen- en buitendeuren dienen zoveel mogelijk te worden gehandhaafd. Dit geldt tevens voor de stalen vensters. Vervanging door aluminiumvensters zoals aan de achterzijde van de voormalige kookkeuken is gebeurd, tasten de monumentwaarde van het klooster aan. De kozijnen en roeden van de aluminiumvensters zijn dikker en bovendien is de roedeverdeling van de oorspronkelijke vensters niet aangehouden.

Bij herbestemming voor specifieke functies als wonen en zorg is in het juvenaat daglichttoetreding een belangrijk aandachtspunt. Dit gedeelte van het klooster is ontworpen voor onderwijs, waardoor de ramen op veel plekken erg hoog zitten. Door het strategisch plaatsen van nieuwe ramen of het plaatselijk verhogen van vloeren zou dit probleem kunnen worden opgelost.

Wanneer het klooster een gesloten functie zou krijgen is het wenselijk om de tuin een publieke functie te geven om op deze manier dit bijzondere complex deel uit te laten maken van de stad Nijmegen. De wandelpaden, sportvelden en in het bijzonder het kassencomplex zouden hier een rol in kunnen spelen. Of dit een optie is en welke mogelijkheden er zijn, zijn punten om in een latere fase nader te bespreken met de gemeente.

2.6 *Afweging en advies ten aanzien van de tuinhistorische waarden*

Wat betreft het *voorterrein* is het verder dichtgroeien van de zichtas een punt van aandacht. De bomen direct grenzend aan het pad zouden verwijderd moeten worden om de as te benadrukken en meer zicht te creëren op het klooster.

Ten aanzien van *de tuinaanleg om en achter het complex* en de *centrale as* is het behouden en waar nodig aanvullen van de oorspronkelijke beplanting van naaldhout, coniferen en heesters een must. De borders zijn overgroeid met onkruid en de heesters zijn al enige tijd niet goed meer gesnoeid. De *lagergelegen tuin met de vijver* heeft rondom een pad in halfverharding. Deze is nauwelijks terug te vinden en zou hersteld moeten worden. Het wateroppervlak van de vijver is bedekt met waterplanten en zou opgeschoond moeten worden.

Ten zuiden van de kas ligt een *grasveld* omgeven door een beukenhaag. Door de haag niet helemaal rondom het gras te laten lopen wordt het zicht in de centrale as weer hersteld. Dit deel van de aanleg biedt mogelijkheden om vanuit de kas bijvoorbeeld een theeschenkerij te exploiteren. Ook biedt het een mogelijkheid een verkooppunt van zelfgekweekte bloemen en planten te realiseren. De *aanleg naast de kas* zou door gasten als een eenvoudige buitenruimte met tafels en stoelen gebruikt kunnen worden. De voormalige *speelplaats* zou als verharde parkeerterrein kunnen fungeren voor bezoekers en bewoners van het klooster. De ruimte waar eerst de noodgebouwen stonden van de Hogeschool kan door middel van grasplaten gebruikt worden als extra parkeerplaats als er grotere bezoekersaantallen komen.

Het *wandelpark* zou exclusief gebruikt kunnen worden door bezoekers van bijvoorbeeld een theeschenkerij of op aanvraag eventueel met een rondleiding worden opengesteld.

De *begraafplaats* wordt nog steeds goed onderhouden. De hagen zijn gesnoeid, paden zijn schoon van onkruid en het gras wordt kort gemaaid.

Een vergaande ingreep is het herstel van de *moestuin* en de *boomgaard* of een deel daarvan. Door het rooien van de bestaande bomen tussen de lanen, maar met behoud van de monumentale bomen aan de kant van de begraafplaats, kan de grond worden geëxploiteerd. Ook is het mogelijk om de oogst uit de moestuin en boomgaard te verkopen in of nabij de plantenkas. Bij grotere hoeveelheden kunnen via een abonnement groenten en fruitpakketten worden aangeboden.

De voormalige *sportvelden* bieden verschillende mogelijkheden. Zo kan het extensief worden gemaaid waarna een soortenrijke weide ontstaat die zorgt voor een grote variatie aan flora en fauna. Tevens is het mogelijk om de velden te gebruiken voor het organiseren van evenementen.

Door het herstellen van de trappen vanaf de voormalige speelplaats ontstaat een korte route om bezoekers naar de velden te leiden.

Ten zuiden van het rondgaande pad is een bos met opslag van met name Amerikaanse eik en Grove den. De oorspronkelijke bomen zijn waarschijnlijk in de oorlog gekapt. Als dat direct zou bijdragen aan de herontwikkeling en instandhouding van het klooster en de tuin, is het te overwegen om dit deel van het terrein te verkavelen ten behoeve van de bouw van een zestal woningen in een bosachtige setting, vergelijkbaar met het karakter van de Kwakkenberg en de Heilig Landstichting. Een dergelijke ontwikkeling zou het financieel mogelijk kunnen maken om met name de parktuin in oude luister te kunnen herstellen en revitaliseren. Zeker als dit gepaard gaat met het elimineren van de bouwtitel in het bestemmingsplan voor appartementbouw achter het klooster, is per saldo een aanzienlijk positief effect te bereiken op de cultuurhistorische en ruimtelijke beleving van het geheel.

Om versterking van de beleving van het park te voorkomen mogen eventuele nieuwe woningen niet te hoog worden en moeten ze worden voorzien van een uniforme (gaas)afscherming aan de zijde van het park. Door tussen het pad en de afscherming Rhododendron te plaatsen, dan wel de bestaande Rhododendron aan te vullen, blijft de sfeer en de beleving van het park behouden. Door in de tuinen en langs de Sionsweg bomen te behouden,

met name de enkele overgebleven Grove dennen, kan de aanblik van bos behouden blijven.



Voorbeeld van mogelijke verkaveling langs de Sionsweg

Aan de kant van de Sionsweg waar de vrijstaande woningen zouden kunnen komen, staat al een woonhuis. Dit is het vroegere bakkershuis, dat in 1928 gebouwd is in het verlengde van de hoofdas vanuit het klooster door het park.

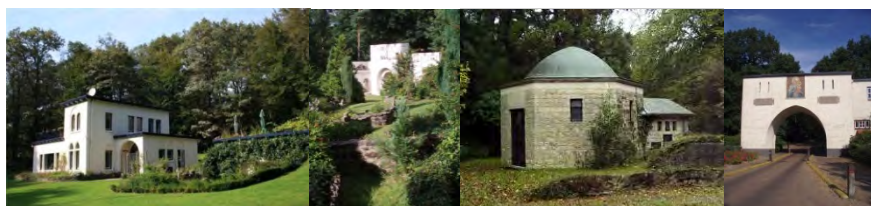


Het voormalige Bakkershuis aan de Sionsweg

Voorbeelden van de verkaveling en sfeer zijn in de omgeving ruim voor handen, direct aan de overzijde van de Sionsweg maar op veel andere plekken in de glooiende bosachtige omgeving.



Mogelijk kan bij de beeldkwaliteit en architectonische uitwerking inspiratie worden gevonden in de bijzondere vormtaal en detaillering van gebouwen die in de Heilig Landstichting te vinden zijn.



Hoofdstuk 3 Ontwikkelpotentie

3.1 *Inleiding*

Dit hoofdstuk heeft als doel te analyseren welke toekomstige functies in het Neboklooster passend en kansrijk zijn. Daarbij wordt aandacht geschonken aan verschillende aspecten die van invloed zijn op de ontwikkelpotentie van de locatie. Deze zijn verkend in de volgende deelanalyses:

- Ruimtelijke en beleidsanalyse (paragraaf 3.2);
- Analyse van technisch-functionele kansen en beperkingen (paragraaf 3.3);
- Marktonderzoek en actorenanalyse (paragraaf 3.4);

De analyse resulteert in enkele mogelijke nieuwe bestemmingen, die gezien kunnen worden als passend en haalbaar. Deze worden opgesomd in paragraaf 3.5. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk worden twee concrete toekomstvarianten geselecteerd, die in het volgende hoofdstuk nader worden toegelicht.

Herbestemming van een object gaat vaak gepaard met uitbreiding en/of aanvullende nieuwbouw bij het object. Daarmee kan de opbrengst vergroot worden en kan de restauratie/herbestemming van het monument financieel haalbaar worden. Bij het Neboklooster is deze vraag al eerder aan de orde gekomen toen woningbouwvereniging Talis een plan ontwikkelde voor woningen in het klooster. Dat bleek niet haalbaar zonder aanvullende nieuwbouw. De gemeente Nijmegen is hiervan blijkbaar overtuigd geraakt, getuige de bouwtitel die in de herziening van het bestemmingsplan werd opgenomen direct achter het kloostergebouw.

In het geval van het Neboklooster is duidelijk dat volledig herstel, met respect voor de bijzondere waarden, van zowel klooster als tuin een dussdanige investering vergt dat dit alleen uit een nieuw gebruik van het bestaande klooster niet gefinancierd kan worden. Herstel en instandhouding in de authentieke staat zullen slechts beperkt bijdragen aan het rendement of een gezonde exploitatie zelfs negatief beïnvloeden. Dat geldt bijvoorbeeld voor de waardevolle tuinaanleg. In die zin is de ruimte voor nieuwbouw goed te beargumenteren. Uit de tuinhistorische analyse blijkt echter dat nieuwbouw op de toegestane locatie veel afbreuk doet aan de tuinaanleg en zeker ook aan de beleving van het totale, nog authentieke, ensemble. Een meer reële ontwikkelpotentie is te vinden langs de Sionsweg, waar ruimte is voor een aantal vrijstaande villa's, zonder dat het boskarakter hier te zeer verloren gaat.

3.2 *Ruimtelijke en beleidsanalyse*

3.2.1 *Inleiding*

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende planologische en andere beleidsdoelstellingen van de zijde van de gemeente en de provincie. De informatie is gedestilleerd uit de *quick scan ruimtelijke en beleidsanalyse* (zie bijlage 2)

3.2.2 *Bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan is onherroepelijk sinds 16 november 2011, en dus zeer recent. De functieaanduiding op de kaart van het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van de bebouwing van het klooster 'gemengd' (inclusief de binnenplaatsen). Hieronder vallen de functies wonen, kantoren, dienstverlening, maatschappelijk en bedrijven in

milieucategorieën 1 en 2. Wat er niet bij hoort, maar wel nodig is voor bijvoorbeeld een hotelfunctie is de (zelfstandige) bestemming Horeca. Hiervoor zou een wijziging moeten worden aangevraagd.

Het perceel in de directe nabijheid van het klooster heeft de functieaanduiding 'tuin'. Hier mogen aan-, uit- en bijgebouwen worden gebouwd binnen de gestelde normen evenals verhardingen en parkeervoorzieningen.

De resterende gronden hebben, afgezien van de maatschappelijke functie voor de begraafplaats, de bestemming 'bos' gekregen. Ze zijn bestemd voor de aanleg en de instandhouding van bos en het daaraan verwante extensieve dagrecreatieve gebruik. Deze functie zou plaatselijk moeten worden aangepast, wanneer er ruimte wordt geboden voor de bouw van een aantal woningen aan de noordwestzijde van de Sionsweg.



Deel van de kaart van Bestemmingsplan Nijmegen 2011

3.2.3 Beleids- en visiedocumenten

Zowel de provincie Gelderland als de stadsregio Arnhem-Nijmegen benadrukken de hoge ontwerp kwaliteit bij herontwikkeling van cultuurhistorische objecten. De cultuurhistorische kwaliteit en identiteit moeten worden geïntegreerd in de planvorming. Tevens gaat het Regionaal Plan Arnhem-Nijmegen in op archeologische waarden. Mocht er enige vorm van nieuwbouw plaatsvinden bij de herontwikkeling van het Neboklooster, dient een archeologisch bodemonderzoek te worden uitgevoerd op kosten van de initiatiefnemer.

Een van de accenten van de gemeentelijke *Structuurvisie Nijmegen 2010, kansen voor ontwikkeling tot 2030* is het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten en het beleefbaar maken daarvan in het stadsbeeld. Onder de noemer '*Het Verleden Verbeeld*' heeft de gemeente de ambitie geuit om haar geschiedenis meer in de schijnwerper te zetten. De *Kadernota Beeldkwaliteit 'Nijmegen over de brug'* geeft in meer algemene termen aan hoe de gemeente haar ruimtelijke kwaliteit koestert en versterkt. De historisch bepaalde stedelijke identiteit wordt in deze nota ingekleurd via een aantal thema's die de stad ruimtelijk kenmerken. Een daarvan is het katholieke verleden van Nijmegen dat een groot aantal kerken, kloosters en andere religieuze gebouwen heeft nagelaten. Niet voor niets wordt Nijmegen ook wel eens 'Rome aan de Waal' genoemd.

In de *Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit* wordt vanuit deze kaders een aantal zeer specifieke eisen geformuleerd, waaraan nieuwe plannen voor cultuurhistorisch waardevolle objecten en nieuwbouw in de omgeving daarvan moeten voldoen:

- Het object moet in zijn omgeving tot zijn recht komen
- Een toevoeging aan of wijziging van een object moet kunnen worden beschouwd als verrijking van de (beeld)kwaliteit en beleving van het object.
- Bij nieuwe toevoegingen en wijzigingen aan objecten heeft historiserende stijl of imitatie niet de voorkeur, zolang restauratie of reparatie van het bestaande mogelijk is. Indien hiervoor toch wordt gekozen, dan dient dit op een zeer overtuigende en kwalitatief hoogwaardige manier te gebeuren.
- Het gebruik van contrast als architectonisch beeldmiddel is alleen denkbaar indien dit verfijnd en van hoge kwaliteit is.
- Het object, de openbare en privé buitenruimten en de bebouwing rondom het object dienen in het ontwerp als samenhangend geheel te worden beschouwd.

Herbestemming van het Neboklooster, een van dé iconen van Rooms Nijmegen, past geheel in deze beleidsdoelen. Daarbij zal sterk aangestuurd worden op zoveel mogelijk behoud van bestaand materiaal. Het openstellen van klooster en tuin zou goed passen in de behoefte om de geschiedenis van de stad zoveel mogelijk beleefbaar te maken.

3.2.3 Milieu en landschap

Het beleid van het Rijk en de Provincie omtrent de Ecologische Hoofdstructuur vormt geen beperkende factor, omdat het Neboklooster er net buiten ligt. Dat neemt niet weg dat aan de zuidoostzijde van de stad sprake is van een hoogwaardige landschappelijke setting waarmee behoedzaam moet worden omgegaan. Deze ruimtelijke kwaliteit was destijds aanleiding om juist hier het klooster en de Heilig Landstichting als geheel te ontwikkelen en is daarmee dan ook onlosmakelijk verbonden. Een nieuwe functie voor het klooster kan profiteren van een omgeving waarvan de landschappelijke kwaliteit in de toekomst bewaard zal blijven.

3.2.4 Recreatie en toerisme

Het gebied ten zuidoosten van de stad Nijmegen heeft een grote aantrekkingskracht op recreanten en toeristen. De heuvels en bossen maken het tot een geliefd wandel- en fietsgebied. Er gaan meerdere lange-afstandsroutes door het gebied en de N50 wandelroute is erg favoriet. Ook is er aantal attracties die vooral in het vakantie seizoen veel bezoekers trekken (Afrikamuseum, Bevrijdingsmuseum, Heilig Landstichting, attractiepark Tivoli e.a.). Het beleid van de gemeente Nijmegen en de aangrenzende gemeenten is gericht op versterking van de attractiviteit en infrastructuur. Uitbreiding van verblijfaccommodatie is volgens de Hotelnota van de gemeente zeker aan de orde.

Het Neboklooster ligt net buiten de stad en al midden in het focusgebied van recreatie en toerisme. Het klooster zou een welkome aanvulling op het aanbod kunnen zijn, zowel als monument (zeker de kerk), als wandelpark (de kloostertuin), als evenementenlocatie (kerk en kapellen als podia, tuin voor buitenevenementen), als horecagelegenheid (kassen, tuin als pleisterplek, theeschenkerij) en mogelijk ook als hotel.

3.2.5 Afwegingen en advies

Het vigerende bestemmingsplan maakt uiteenlopende functies mogelijk. Een bestemming in de sfeer van wonen, eventueel voor bijzondere doelgroepen, werken, maatschappelijke doeleinden, dienstverlening, het is allemaal mogelijk. Begeleid wonen of zorgappartementen passen binnen de huidige bestemming. Gemengde functies passen ook binnen het vigerend bestemmingsplan.

Functies op het gebied van evenementen of horeca (hotel, theeschenkerij e.a.) passen niet in het bestemmingsplan, tenzij ze louter ondersteunend zijn aan een wel toegestane hoofdfunctie. Gelet op de ligging van het klooster en het beleid t.a.v. recreatie en toerisme zou het echter uitstekend passen. Daarvoor zou echter een bestemmingsplanwijziging nodig zijn.

Kijkend naar ruimtelijk-economische beleidskaders zou een hotelbestemming in dit gebied uitstekend passen. Dat geldt ook voor horeca die past bij het groene, recreatieve en cultuurhistorische karakter van het landschap ten zuidoosten van de stad. Voor wonen, eventueel in de sfeer van begeleid wonen of zorgwonen, is het een prachtige locatie. Op stedelijk niveau heeft deze functie op zichzelf echter minder betekenis. Daarom is het aan te bevelen om bij een keuze voor een dergelijke functie mogelijkheden te zoeken om in ieder geval de parktuin en de kerk en kapellen onderdeel te maken van de cultuurhistorisch-toeristische en recreatieve infrastructuur in dit gebied. Openstelling van de kerk, kapellen en tuin, een horecavoorziening als een theeschenkerij of iets dergelijks kunnen ervoor zorgen dat de Nijmegenaren en bezoekers van buiten kunnen genieten van dit unieke ensemble op deze prachtige locatie.

3.3 Technisch- functionele kansen en beperkingen

3.3.1 Inleiding

Door Bouwbureau Vitruvius is een integrale bouwkundige opname uitgevoerd van het kloostercomplex. Op basis hiervan is een goed beeld ontstaan van de bouwkundige staat waarin het klooster zich bevindt en is een overzicht gemaakt van de werkzaamheden die nodig zijn om het monument in goede staat te brengen. Hierna wordt een korte samenvatting gegeven van de belangrijkste bevindingen. Voor uitgebreide informatie wordt verwezen naar bijlage 3: Vitruvius, Bouwkundige inspectie & beschrijving bouwtechnische staat Nebo klooster te Nijmegen, 16 maart 2012.

Tevens wordt een korte schets gegeven van de functionele staat, d.w.z. de staat waarin de structuur en indeling van het gebouw zich bevinden.

3.3.2 Technische staat

De gevels verkeren over het algemeen in goede staat, er zijn enkele scheuren waargenomen, maar het metselwerk en voegwerk is verder goed. De kozijnen hebben achterstallig onderhoud, de stalen vensters roesten op veel plekken en de houten kozijnen zijn kaal. Alle kozijnen dienen goed in de verf gezet te worden. Andere werkzaamheden zijn o.a. het vervangen van alle hemelwaterafvoeren, enkele natuurstenen elementen en het schoonmaken en verwijderen van plantenresten.

De daken verkeren in goede staat, de goten echter niet. De opgenomen werkzaamheden voor de dakbedekking zijn minimaal, echter de goten moeten nagelopen worden en het zink en de gootbodem hersteld. Het lood ter plaatse van de daken verkeert op veel plekken nog in goede staat.

3.3.3 Functionele staat

Het Neboklooster is onder te verdelen in drie delen. Het zuidelijke deel bestaat uit kloostergangen met kleine cellen: het kloostergedeelte. Het middendeel bestaat uit de kerk met enkele kleine ondersteunende ruimten en het noordelijke deel bestaat uit kloostergangen met grote zalen: het juvenaatgedeelte. Deze hoofdstructuur is nog altijd aanwezig en goed te herkennen. De oorspronkelijke plattegrond is op onderdelen verstoord, maar is over de hele linie gezien nog goed bewaard gebleven, vooral in het kloostergedeelte.

3.3.4 Afwegingen en advies

De bouwkundige staat is redelijk te noemen, er zijn geen grote fundamentele problemen, maar er is wel op veel plekken sprake van achterstallig onderhoud. Als het casco volledig hersteld zou worden conform de kwaliteitseisen die bij een rijksmonument als dit gesteld mogen worden, is een totale investering van 1,4 miljoen euro nodig. De structuur van het klooster is nog grotendeels intact of te herstellen. Het verdient aanbeveling bij herbestemming deze structuur te respecteren en als uitgangspunt te nemen.

3.4 Marktanalyse

3.4.1 Inleiding

Twee expertisecentra op het gebied van het hotelwezen en woonzorgprogramma's, respectievelijk Horwath HTL en De Gouden Leeuw Groep zijn gevraagd een quick scan te maken met betrekking tot herbestemming van het klooster voor deze functies. Naast deze mogelijke bestemmingen is er de optie voor een woon-/werkgemeenschap in zelfbeheer. Voor de geïnteresseerde instellingen is door bureau de Kok&partners en RIBW Nijmegen & Rivierenland een business case opgesteld.

3.4.2 Kansrijke eindgebruikers

Hotelbestemming

Het klooster bestaat uit drie bruikbare verdiepingen. Bij een bestemming als hotel zijn in totaal 166 kamers mogelijk met een gezamenlijk oppervlak van 4.206 m², gemiddeld betekent dat 25 m² per kamer. Er is een mogelijkheid om de kamers met elkaar te koppelen indien nodig. Er zijn dus variatiemogelijkheden in het aanbod van typen kamers. Op de tweede verdieping zijn er 9 kamers waarin ruimte aanwezig is voor een trap naar de bovengelegen kapverdieping. Deze kamers zouden uitermate geschikt zijn om als appartement te verhuren.

Zoals ook al uit de Hotelnota van de gemeente Nijmegen blijkt, kan op basis van de aanbodanalyse worden geconcludeerd dat het hotelaanbod in Nijmegen relatief beperkt is, hetgeen perspectief biedt. Relevant is de ligging van het klooster op aanzienlijke afstand van de zakelijke omgevingen en het centrum van Nijmegen. De situering is goed voor het leisure segment, maar is minder gunstig voor de zakelijke markt. Er is in een hotel van dit formaat echter altijd noodzaak om beide segmenten goed te kunnen bedienen om een goed rendement te kunnen behalen.

Gezien de aanwezigheid van verschillende ziekenhuizen en het belang van de gezondheidszorgsector in Nijmegen, lijkt een zorghotel de meest kansrijke hotelbestemming. Ook zal de bosrijke omgeving waarin het klooster zich bevindt, ter bevordering van het welzijn van de gasten kunnen dienen. Het klooster beschikt over voldoende geschikte ruimten om ook zorgappartementen te kunnen aanbieden. Idealiter zouden dus twee concepten kunnen worden samengebracht. Het Neboklooster bestaat uit twee delen, die met elkaar worden verbonden door de gezamenlijke

ruimten. Een mogelijkheid zou zijn om in het ene deel appartementen aan te bieden en in het andere deel hotelkamers.

Er is in het klooster nog een aantal grote ruimten waarvoor nog niet specifiek naar een bestemming is gekeken. Overwogen zou kunnen worden of hierover afspraken te maken zijn met onderwijsinstellingen in de directe omgeving.

Woonzorgbestemming

Herbestemming van vastgoed in de zorg is actueel: de vergrijzing en daarmee de vraag naar zorg neemt snel toe. Wat opvalt is dat zorgaanbieders vooral geïnteresseerd zijn in centraal gelegen panden, zodat de bewoners zonder veel moeite deel uit kunnen blijven maken van de samenleving. Het Neboklooster ligt ruim buiten de bebouwde kom van Nijmegen. Er is dus sprake van een excentrische ligging, maar dat hoeft niet per se een belemmering te zijn voor 'wonen met zorg' mits er appartementen kunnen worden gerealiseerd met een (zeer) hoge woonkwaliteit. De aanwezige tuin is hierbij van een grote toegevoegde waarde. Daarnaast liggen er diverse zorginstanties in de nabije omgeving, die mogelijk een rol zouden kunnen gaan spelen in de investeringen en exploitatie van het klooster. De burens, *Pro Persona* (instelling voor geestelijke gezondheidszorg in Zuid-West Gelderland) en het *NIM* (instelling voor maatschappelijk werk) zouden mogelijk naast of in combinatie met 'wonen met zorg' voor ouderen een plek kunnen krijgen in het Neboklooster. Ook de aanwezigheid van het Universitair Medisch Centrum St. Radboud en de Sint Maartenskliniek biedt mogelijkheden voor het realiseren van kamers voor revalidatie, maar kan er worden voorzien in een hotelfunctie voor personeel en in ruimtes voor het houden van seminars, congressen, trainingen et cetera. Verder valt te denken aan het opzetten van een zorgacademie, wat uitstekend zou passen in de seminarievleugel. Door het toevoegen van een van deze aan de woonzorgbestemming gerelateerde functies zullen de totale investering en de exploitatie van het omvangrijke complex beter haalbaar worden.

Woon-/werkgemeenschap in zelfbeheer

In het verleden bood het klooster onderdak aan een bijzondere woon-/werkgemeenschap. Door de bouw, met vele gangen, kamers en zalen, en de prachtige buitenruimte, is het klooster nog altijd een zeer geschikte locatie voor het huisvesten van een dergelijke gemeenschap.

Verschillende zorgorganisaties die werkzaam zijn in de regio Nijmegen zijn dit idee verder aan het uitwerken. De doelgroep daarbij zijn bewoners met een kwetsbaarheid (ontstaan vanuit psychiatrische problemen en/of een licht verstandelijke handicap), die een afstand hebben tot de reguliere woning- en arbeidsmarkt. Daarnaast is de woon-/werkgemeenschap bedoeld voor bewoners die deze kwetsbaarheid niet hebben.

Het uitgangspunt van het project 'wonen in zelfbeheer', is dat de bewoners zoveel mogelijk zelf doen, gezamenlijk de regie voeren en samen organiserend zijn. Zij hebben de regie over hun eigen leven, zijn verantwoordelijk voor het reilen en zeilen binnen hun wooncluster (een groep van ± acht huishoudens) en vervullen taken die nodig zijn om de gemeenschap als geheel draaiend te houden. Bij dat laatste kan onder andere gedacht worden aan het onderhoud van de tuin en klein onderhoud aan het gebouw. Zelfregie staat centraal, professionele krachten ondersteunen en begeleiden dit.

Naast wonen zou het klooster in dit concept tevens onderdak kunnen bieden aan maatschappelijk ondernemen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een theeschenkerij en fietsverhuur. Op deze manier kan er voor een groep kwetsbaren uit de samenleving op een passende manier gewerkt worden aan persoonlijk en maatschappelijk herstel en wordt het klooster bovendien een aantrekkelijke plek voor dagrecreanten en bewoners van Nijmegen.

3.4.3 Afwegingen en advies

Uit de analyse van de kansen in de huidige marktverhoudingen komt naar voren dat alleen bijzondere vormen van wonen op dit moment kans van slagen hebben. Een woonzorgbestemming is vanwege de zeer hoge omgevingskwaliteiten goed voorstelbaar, maar vanwege de grote omvang van het complex lijkt dat alleen haalbaar in combinatie met zorghotelkamers. De bestemming als complex voor begeleid wonen, waarvoor vanuit een aantal instellingen concrete actieve belangstelling bestaat, is markttechnisch gezien uiteraard kansrijk, anders zou de belangstelling er niet zijn. Voor andere bestemmingen, ook een hotelprogramma, wordt op dit moment en in de komende jaren geen actieve belangstelling verwacht. Geadviseerd wordt daarom alleen met de kansrijke bestemmingen verder te gaan.

3.5 *Conclusies ontwikkelpotentie*

Vanuit de ruimtelijke en economische beleidskaders bezien en gelet op de reële kansen in de huidige marktsituatie, worden twee opties van herbestemming aangemerkt als kansrijk:

1. Woonzorgprogramma: combinatie van zorgappartementen en zorghotelkamers
2. Programma begeleid wonen

De beide programma's worden hierna onderzocht op passendheid in relatie tot de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten van het klooster en verbeeld door middel van een schetsplan (in twee varianten).

Tevens wordt de financiële haalbaarheid van beide opties toegelicht.

Hoofdstuk 4 Toelichting en schetsplan

4.1 *Inleiding*

De vraag is of en hoe het hiervoor toegelichte programma in de plattegrond van het Neboklooster kan worden geprojecteerd zonder dat dit een onaanvaardbare aantasting betekent van de monumentwaarden van het gebouw. Hierna wordt nog kort gememoreerd aan de structuur en de monumentwaarden, waarna een schetsplan wordt gepresenteerd. Dit schetsplan is geen blauwdruk en zal in een definitief plan moeten worden doorontwikkeld zodra het concept voor de verschillende functionaliteiten verder is uitgewerkt in een concreet programma van eisen. Dit schetsplan is bedoeld om antwoord te kunnen geven op de vraag of een dergelijk programma op verantwoorde wijze in het gebouw kan worden ondergebracht en dus in die zin haalbaar is.

4.2 *Structuur*

Zoals eerder toegelicht is het belangrijk om de hoofdstructuur, die nog grotendeels intact is, zoveel mogelijk te respecteren. De twee verschillende identiteiten van het complex (seminarie en juvenaat) zijn te herkennen in de plattegrond en dat zou eigenlijk zo moeten blijven. De hoofdopzet van gangen en kamers, met hier en daar, voornamelijk op de hoeken en in het midden) grotere ruimten, is een belangrijk uitgangspunt. In het schetsplan zijn deze structuurkenmerken zoveel mogelijk gehandhaafd.

4.3 *Monumentwaarden*

Zoals in hoofdstuk 2 weergegeven in de waarderingsplattegronden, is de monumentale waarde op alle niveaus in het gebouw terug te vinden, zowel in het interieur als het exterieur. De elementen met hoge en positieve monumentwaarden zijn zoveel mogelijk gerespecteerd en behouden.

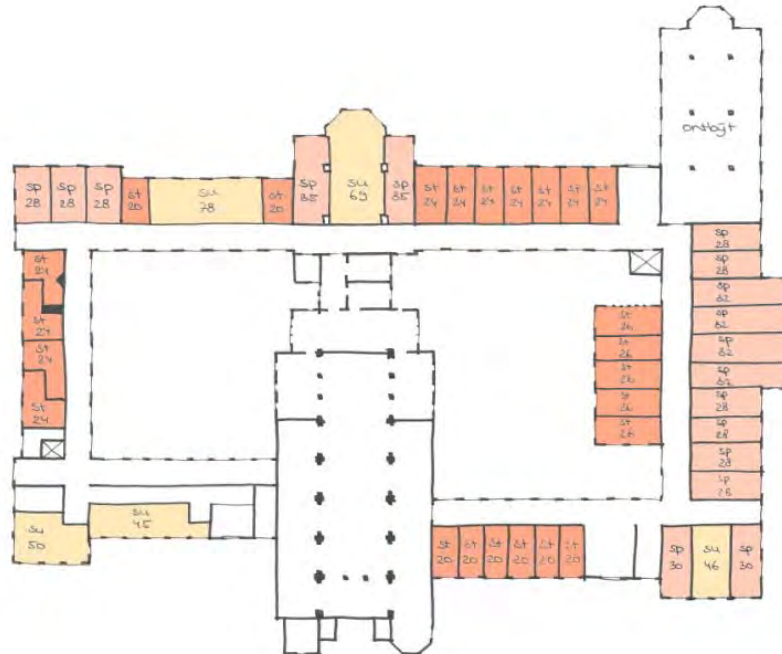
4.4 *Schetsplan 1(zorghotel en zorgappartementen)*

Voor het eerste schetsplan is uitgegaan van een zorgconcept. Zowel Horwath als de Gouden Leeuw Groep hebben geadviseerd omwille van het enorme formaat van het Neboklooster uit te gaan van een combinatie van twee zorggerelateerde functies: zorghotelkamers voor cliënten met een kort verblijf en zorgappartementen voor de cliënten die hier langer of zelfs permanent willen verblijven.

Het zorghotel zal worden uitgerust met een diversiteit aan kamers zodat tegemoet gekomen kan worden aan uiteenlopende behoeften van de cliënten. Het verschil in vierkante meters per kamer komt niet alleen voort uit de vraag van de cliënten maar ook uit het gebouw. Neem bijvoorbeeld de refter: deze ruimte leent zich er qua vierkante meters uitstekend voor om opgedeeld te worden, maar vanuit de bouwhistorische benadering is ervoor gekozen om hier een suite te plaatsen, zodat de ruimte, zoals oorspronkelijk de bedoeling was, in zijn geheel kan worden ervaren. De ontbijtzaal is geplaatst in een grote ruimte met prachtig uitzicht over de tuin. Zo kan in alle rust genoten worden van het eten en de omgeving. Op de verdiepingen zet het zorghotel zich voort aan de kloosterzijde. Door het kleinere formaat ruimten, leent dit gebouwdeel zich daar goed voor.

De zorgappartementen zijn geprojecteerd op de eerste en tweede verdieping van het klooster aan de seminariezijde. De voormalige collegelokalen moeten worden gesplitst om appartementen te creëren van een aangenaam formaat. Op de eerste verdieping kan dit zonder problemen, op de tweede verdieping is het een grotere uitdaging. De ramen van de collegezalen zitten hier namelijk erg hoog om te voorkomen dat de leerlingen afgeleid werden. Om deze

ruimten toch te benutten, is het een optie zijn om een rij ramen toe te voegen aan de gevel. Door dit aan de binnenzijde (gericht op de binnentuin) uit te voeren en niet aan de buitengevel, wordt ervoor gezorgd dat het beeld naar buiten toch intact blijft. Vanwege de enorme hoogte van deze ruimten is het zelfs mogelijk om een entresol te plaatsen in de appartementen, zodat de ruimten optimaal benut worden



begane grond



eerste verdieping

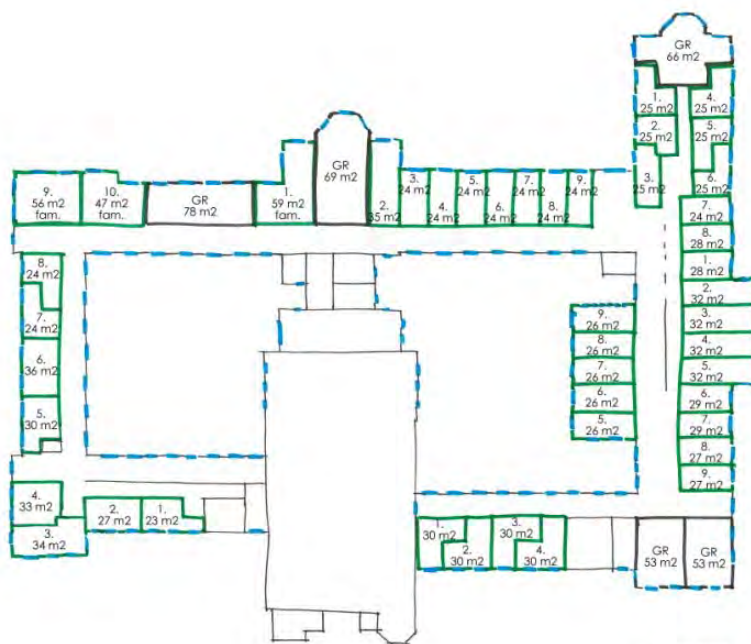


tweede verdieping

4.5 Schetsplan 2 (begeleid wonen)

Het programma van eisen voor de begeleid-wonenfunctie vraagt een andere aanpak. De bewoners zullen in groepen van 6 tot 10 personen gebruik maken van een gemeenschappelijke ruimte (GR) en daarnaast heeft ieder een kamer tot zijn beschikking met een kleine badkamer en keukenblokje. Belangrijk is dat ten aanzien van de indeling ook bij dit schetsplan geluisterd wordt naar de wensen van het gebouw. Om het voorbeeld van de refter weer aan te halen; in dit geval zal de refter gebruikt gaan worden als GR zodat de ruimte intact kan blijven en zodat er meer mensen van deze bijzondere ruimte kunnen genieten.

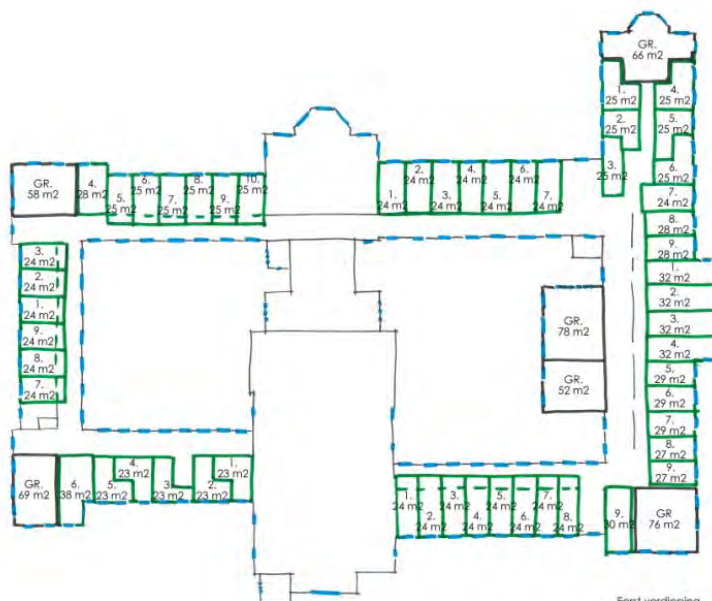
Tot slot is er nog een ander kamertype, namelijk die voor een gezin. Hierbij is rekening gehouden met een extra kamer voor een kind en de mogelijkheid om een directe verbinding met de tuin te hebben. Het kind kan op deze manier gemakkelijk zijn weg naar buiten vinden, samen met de andere kinderen. Deze locaties met een buitendeur zijn helaas beperkt. Wanneer er meer vraag zou zijn naar dit soort kamers, dan zou de seminariegang op de 2^e verdieping zich hier ook goed voor lenen. Door de mogelijkheid van een entresol is hier op een eenvoudige wijze een extra kamer te creëren. Doordat er een veelvoud van dit type kamer in deze gang aanwezig is, kan het een kinderrijke omgeving worden, waar andere bewoners minimaal last van zullen hebben.



Begane grond
5 woongroepen
45 eenheden



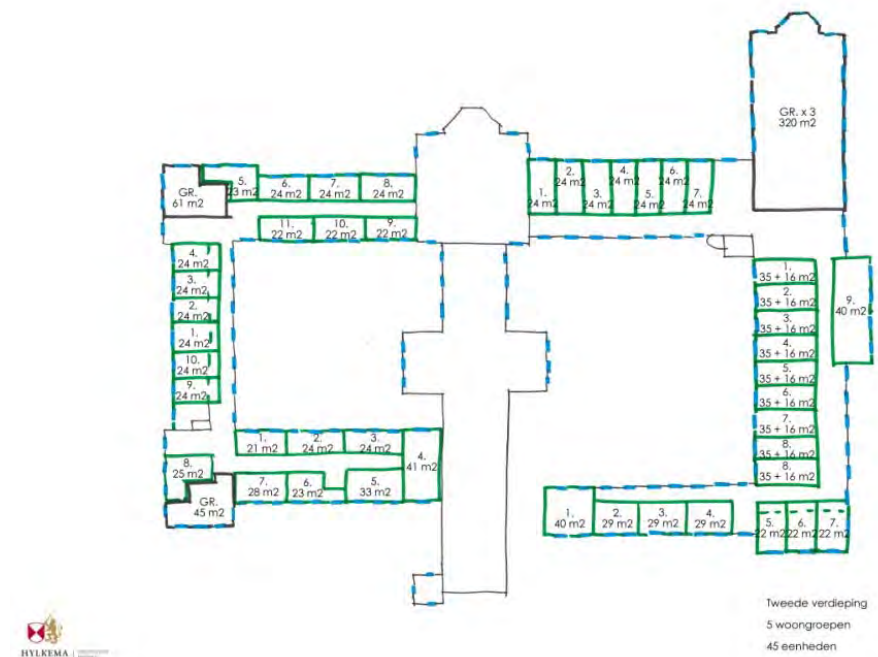
Begane grond



Eerste verdieping
5 woongroepen
53 eenheden



Eerste verdieping



Tweede verdieping

4.6 Middenzone

In elk van de opties blijft de middenzone met de kerk buiten het programma. Zoals eerder aangegeven heeft de kerk, net als de twee kapellen, een dusdanig rijk en uniek interieur dat sprake is van een Gesamtkunstwerk, dat zich niet laat verkavelen in kleinere ruimtes. De kerk kan perfect dienen als ruimte voor congressen, ontvangsten en andere bijeenkomsten voor grotere groepen. Wanneer het klooster een (zorg)hotel wordt, kan de exploitant ook de kerkrimte exploiteren. Wanneer het een complex wordt voor begeleid wonen, zal voor de kerk een aparte vorm van beheer en exploitatie aan de orde zijn.

4.7 Kassencomplex

De plantenkas achter het klooster, eveneens beschermd als rijksmonument, zal in elk van de opties een bij de betreffende hoofdfunctie passende bestemming moeten krijgen.

Bij variant 1 is te denken aan een wellnessprogramma, waarvoor de kassen zich als gebouwtype goed lenen. Ook is te denken aan een horecabestemming, dat de mogelijkheid biedt aan de gasten en bewoners om direct contact met de tuin te hebben. Een serreachtige sfeer past daar goed bij. Een terras is daarbij ook op zijn plaats. Een derde mogelijkheid is de kassen te benutten voor de oorspronkelijke functie: een plantenkas waarvan de bewoners en gasten kunnen genieten. Voor bewoners die langer verblijven, kan het ook de mogelijkheid bieden actief bij te dragen.

Bij variant 2 zou juist het kassencomplex interessante mogelijkheden bieden om het klooster en de tuin aantrekkelijk te maken voor bezoekers van buiten. Door de kassen bijvoorbeeld als theeschenkerij te exploiteren, met een terras, kan een fraaie pleisterplek ontstaan voor wandelaars en fietsers en voor Nijmegenaren die hier in het weekend een rustig moment kunnen

doorbrengen. Dit zou uitstekend gecombineerd kunnen worden met de openstelling van de kerk en de kapellen.
In de kassen zouden de bewoners van het complex zelf actief planten en bloemen kunnen kweken, die eventueel ook verkocht kunnen worden.

4.8 *Afwegingen en conclusie*

De schetsplannen voor beide varianten maken duidelijk dat het goed mogelijk is om de betreffende programma's in het complex onder te brengen zonder dat dat inbreuk doet op de in de waarderingsplattegronden gemarkeerde bouwhistorische waarden. Zowel de hoofdstructuur en plattegronden als de belangrijkste waarden in het interieur kunnen behouden blijven. Ook voor het kassencomplex zijn in beide varianten functies denkbaar die ondersteunend zijn aan de hoofdbestemming. In het geval van een begeleid-wonenprogramma bieden de openstelling van de kerk en kapellen, het toegankelijk maken voor bezoekers van buiten van de kloostertuin en het ontvangen van gasten in een tot horecagelegenheid om te vormen kassencomplex goede mogelijkheden om het unieke klooster beleefbaar te maken voor de bewoners van de regio en toeristen/recreanten.

Hoofdstuk 5 Financiële haalbaarheid

5.1 Financiële haalbaarheid

De eigenaar van het Neboklooster, Dornick BV, is van plan het object in eigendom te houden en te verhuren. Om het pand verhuurgereed te maken, zullen de nodige herstelwerkzaamheden moeten plaatsvinden en zal er een interne verbouwing en herinrichting aan de orde zijn.

In bijlage 6 is de kostenraming opgenomen die bouw bureau Vitruvius in mei 2012 heeft verricht. Uit dit rapport blijkt dat het algehele cascoherstel EUR 1,413 miljoen kost (exclusief BTW). Dit gaat ervan uit dat alle onderdelen waarvan geconstateerd is dat de technische staat te wensen overlaat, op het hogere niveau dat bij een rijksmonument gewenst is, worden hersteld. Dat hoeft natuurlijk niet direct allemaal, er kan voor gekozen worden om alleen urgente problemen aan te pakken en ander achterstallig onderhoud in fasen weg te werken.

De technische staat waarin het Neboklooster is redelijk te noemen, waardoor de kosten van herstel voor een zo groot complex relatief beperkt zijn. Het gaat nog altijd om een forse investering, maar als het complex in slechte staat had verkeerd, was het bijna ondoenlijk geweest om tot een rendabel nieuw eindgebruik te komen.

Positief is ook dat het recent herzien bestemmingsplan veel mogelijk maakt. De nieuwe bestemmingen die in het schetsplan zijn verkend, kunnen zonder bestemmingsplanprocedure gerealiseerd worden.

Verder helpt mee dat beide programma's in het klooster kunnen worden geprojecteerd zonder erg ingrijpende structurele aanpassingen. Daardoor kunnen de plankosten en verbouwingskosten redelijk binnen de perken blijven.

Er is geen gedetailleerde stichtingskostenopzet gemaakt om de verschillende nieuwe bestemmingen op financiële haalbaarheid te onderzoeken.

Voor beide als realistisch omschreven bestemmingen (woonzorgprogramma met hotelkamers en appartementen c.q. begeleid-wonenprogramma) is door gespecialiseerde partijen onderzocht hoe de kosten van investering en exploitatie zich verhouden tot de redelijkerwijs te verwachten baten. Voor de woonzorgbestemming heeft De Gouden Leeuw Groep becijferd dat een gezonde exploitatie mogelijk is bij een huurprijs die conform de hiervoor gangbare normen gevraagd kan worden. Voor de begeleid-wonenfunctie is door adviesbureau De Kok&Partners een concrete business case uitgewerkt in opdracht van de concreet geïnteresseerde eindgebruikers. De exacte gegevens uit hun analyse zijn niet beschikbaar, maar het beeld dat er uit komt is positief, dat wil zeggen dat een gezonde exploitatie mogelijk is. Hierbij moet wel aangetekend worden dat in eerste instantie uitgegaan wordt van alleen de zuidelijke helft van het klooster.

Mede door de hierboven genoemde relatief gunstige condities lijken beide onderzochte herbestemmingsopties financieel haalbaar. Uitgangspunt is een relatief sobere aanpak van bouwkundige problemen en een terughoudende interne verbouwing. De tuin en het kassencomplex zijn vooralsnog buiten beschouwing gelaten. Volledig herstel van de tuin zal een forse investering vergen. Uit het tuinonderzoek komt naar voren dat er veel moet gebeuren om de structuur en de invulling van de tuin te herstellen en nieuw leven in te blazen. Als dat zou gebeuren, zou het herbestemde klooster voor de stad Nijmegen en de regio veel meer betekenis kunnen hebben. Openstelling van de parkachtige kloostertuin, in combinatie met het kunnen bezichtigen van de kerk en de kapellen en het in gebruik nemen van de kassen als bij de tuin passende horecagelegenheid zou het klooster onderdeel maken van de toeristisch-recreatieve infrastructuur van dit fraaie gebied. Om dit financieel

mogelijk te maken, moet verder gekeken worden dan de reguliere exploitatie van het klooster. Gedacht kan worden aan het verkopen als bouwka­vel ten behoeve van de bouw van een beperkt aantal bosvilla's van het deel van het grote perceel dat grenst aan de Sionsweg.

5.2 *Subsidies en fondsen*

In het kader van het door woningbouwcorporatie Talis ontwikkelde verbouwplan voor appartementen is voor noodzakelijk herstelwerkzaamheden aan het klooster en het kassencomplex door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een Brim-subsidie toegezegd ter hoogte van €577.500,-. Er wordt van uitgegaan dat deze subsidiebeschikking kan overgaan naar de nieuwe eigenaar en dat de subsidie ook bij een alternatief bouwplan beschikbaar is. In de exploitatiebecijferingen is daarvan uitgegaan.

Het is denkbaar dat voor herstel en revitalisatie van specifieke onderdelen zoals het kassencomplex en de kloostertuin subsidie mogelijk is uit het Brim (besluitvorming vanaf 2013 bij de provincie Gelderland) en uit provinciale subsidieregelingen.

Voor het jaarlijkse onderhoud wordt gerekend met een Brim-onderhoudssubsidie. In de nieuwe Brim-regeling (vanaf 2013) is er de zekerheid voor een periode van zes jaar, waarbij de hoogte van de subsidie wordt berekend aan de hand van de herbouw­waarde (i.c. de verzekerde waarde) van het object.

5.3 *Samenvatting*

De beide onderzochte herbestemmingsvarianten zijn, afgaande op de analyses van gespecialiseerde bureaus, financieel haalbaar. De relatief gunstige condities t.a.v. de bouwkundige staat van het klooster, het bestemmingsplan en de relatief weinig ingrijpende interne verbouwing, maken dat de initiële investeringen relatief binnen de perken blijven. Dat gevoegd bij de scherpe prijs waarvoor de huidige eigenaar het object heeft kunnen aankopen, leiden tot een jaarlijks huur­bedrag dat vanuit de betreffende exploitaties op te brengen moet zijn.

Voor de meest opportune nieuwe bestemming (begeleid wonen) is in opdracht van de geïnteresseerde eindgebruikers al een concrete en gedetailleerde business case opgesteld, die de financiële haalbaarheid bevestigt.

Volledig en hoogwaardig herstel en revitalisatie van de parkachtige kloostertuin en het daarmee onlosmakelijk verbonden kassencomplex kan niet uit de reguliere exploitatie bekostigd worden. Het is een optie om voor de financiering daarvan een deel van het bosperceel langs de Sionsweg te verkopen als bouw­kavels voor enige vrijstaande bosvilla's. Mogelijk zijn er hiervoor ook rijks- en provinciale subsidiemogelijkheden aan te boren.

Hoofdstuk 6 Conclusies en aanbevelingen

6.1 Conclusies

Het Neboklooster is een waardevol rijksmonument met een bijzondere ontstaans- en bewoningsgeschiedenis. Het klooster heeft de enorme omvang en zeer rijke uitmontering te danken aan het feit dat het onderdeel was van de Heilig Landstichting, een grootse rooms-katholieke droom, die slechts voor een deel werkelijkheid is geworden. Het klooster ligt op een prachtige locatie in een toeristisch-recreatief zeer aantrekkelijk gebied.

Deze unieke kwaliteiten vragen om een even unieke nieuwe bestemming. Het gebouw zou zich, met de prachtige kerk en kapellen en fraaie kloostertuin, de ligging vlak bij Nijmegen en de groene omgeving met rondom bossen en heuvels, uitstekend lenen voor een exclusief hotel in het hogere segment. Het zou zich op cultuur- en natuurtoeristen en op kuurgasten kunnen richten, maar door de nabijheid van de Radboud Universiteit, het Universitair Medisch Centrum St. Radboud, de St. Maartenskliniek et cetera ook op congresgasten en op (na)zorggasten. Een herbestemming tot vijfsterrenhotel zou op stedelijk niveau een grote toegevoegde waarde hebben, economisch en qua citybranding. De realiteit is echter dat het op dit moment, gezien de algehele economische situatie en de effecten daarvan op de hotelsector, niet reëel is te verwachten dat op kortere termijn een hotelexploitant hier daadwerkelijk in stapt. Adviesbureau Horwath HTL onderschrijft de grote potenties van het Neboklooster als luxe hotel, maar schat de kansen voorlopig zeer gering in.

De 'perfect match' voor het Neboklooster is dus weinig realistisch. Daarom is in het onderzoek gekeken naar alternatieve mogelijkheden, naar een 'best match possible'. Daarbij zijn twee mogelijke bestemmingen naar voren gekomen: die van woonzorgcomplex, met een combinatie van zorghotelkamers en zorgappartementen, en een begeleid-wonenprogramma. Laatstgenoemde bestemming kwam op tafel doordat vier instellingen concrete belangstelling om een dergelijk programma in het klooster te exploiteren.

Deze beide bestemmingen zijn integraal bestudeerd op haalbaarheid. Hierbij is gekeken naar de monumentwaarden, de ruimtelijke condities, relevante beleidsdoelstellingen en financiële haalbaarheid. In schetsplannen is bekeken of, uitgaande van de programma's van eisen, de nieuwe functies in de plattegrond van het monument kunnen worden geprojecteerd zonder afbreuk te doen aan de belangrijkste cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten.

De conclusie is dat zowel een woonzorgprogramma als een begeleid-wonenprogramma zonder grote problemen in het klooster kunnen worden ondergebracht en dat ze beide ook tot een gezonde exploitatie kunnen leiden. Er hoeven geen al te ingrijpende aanpassingen te worden gepleegd in de structuur en het interieur. Het voordeel daarvan is dat de bestemming van het klooster in de toekomst zo nodig relatief eenvoudig kan veranderen. Nadat de aanpassingen zijn doorgevoerd, kan een programma voor begeleid wonen relatief eenvoudig overgaan in een programma van (zorg)hotel.

De kerk en de kapellen in de centrale tussenzone zijn in het onderzoek buiten de hoofdbestemming gehouden. Deze gebouwdelen hebben een dusdanig belangrijke en samenhangende cultuurhistorische betekenis, dat het opdelen in kleinere ruimtes onverantwoord zou zijn. Ze kunnen als ruimte wel ten dienste staan van de hoofdfunctie, maar dat zou een te smalle economische

basis voor onderhoud en instandhouding van deze ruimtes, vooral vanwege het rijke interieur. Exploitatie van deze ruimtes ten behoeve van congressen, colleges, lezingen, muziekuitvoering en andere bijeenkomsten, ligt voor de hand. Doordat deze ruimtes separaat toegankelijk kunnen blijven, zit dat de primaire bestemming niet in de weg. Het draagt juist positief bij, omdat het complex daardoor meer in de stedelijke samenleving blijft meedoen.

Datzelfde geldt voor de parkachtige kloostertuin en de daarmee verbonden rijksbeschermd kassen. Ook hier moet de mogelijkheid worden gecreëerd om bezoekers van buiten ervan te laten genieten. Herstel en revitalisering ten behoeve van cultuurtoeristisch en recreatief medegebruik heeft op stedelijk niveau gezien grote toegevoegde waarde. Dit zou financieel mogelijk gemaakt kunnen worden door in een deel van het boskavel langs de Sionsweg bouwkavels te verkopen voor de bouw van vrijstaande bosvilla's en door subsidie van Rijk en Provincie.

6.2 *Aanbevelingen*

Om de leegstand van het Neboklooster niet langer te laten duren dan strikt noodzakelijk, verdient het aanbeveling zo snel mogelijk met de planontwikkeling verder te gaan. De plannen om het klooster te herontwikkelen tot complex voor begeleid wonen, bieden hierop het meest concrete en reële zicht. Als de eigenaar en de vier instellingen het zakelijk eens kunnen worden, is het zaak met voortvarendheid het traject ter verkrijging van de noodzakelijke vergunningen moeten worden doorlopen. Ook dient onderzocht te worden of de eerder aan Talis toegekende subsidie overdraagbaar is op dit alternatieve herstelplan.

Mocht het initiatief voor begeleid wonen niet doorgaan, is een programma voor zorgappartementen en zorghotelkamers een goed alternatief. Daarop zou dan direct doorgestudeerd moeten worden.

Daarnaast wordt geadviseerd een plan te ontwikkelen voor herstel en revitalisering van de kloostertuin en het kassencomplex. In dat verband is het goed om na te gaan of het ontwikkelen van een plan voor enige vrijstaande bosvilla's langs de Sionsweg planologisch haalbaar is. Ook is het zinvol om de mogelijkheden van rijks- en provinciale subsidie te onderzoeken.

Hylkema Consultants BV,
Drs B.H. Verfürden
Ir. S.E.J.M. de Bonth
September 2012

Colofon

Opdrachtgever

Dornick BV Beleggings- en beheersmaatschappij

Project

Haalbaarheidsonderzoek Herbestemming Neboklooster te Nijmegen

Uitgevoerd door:

Hylkema Consultants BV

Contactpersoon: drs. B.H. Verfürden

Auteur(s): drs. B.H. Verfürden, Ir. S.E.J.M. de Bonth

Doelenstraat 20

3512 XJ UTRECHT

(t) 030 2328866

(f) 030 2368294

(i) <http://www.hylkemaconsultants.nl>

Mogelijk gemaakt door financiële bijdragen van:

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Ministerie van OCW)

Dornick BV Beleggings- en beheersmaatschappij

Inhoudelijke bijdragen van:

Katheleine Koornstra (Hylkema Consultants), bouwhistoricus

Michel van Meeuwen (Bouwburo Vitruvius), restauratiedeskundige

Karin Bevaart (Adviesburo Groene Monumenten en Cultuurlandschappen),
tuinhistoricus

Matthijs Westland, stagiaire opleiding planologie Hogeschool van Utrecht

Ewoud Hoogendoorn en Jennifer Yzelman (Horwath HTL), adviseurs

hotelwezen

Hans Horstik (De Gouden Leeuw Groep), adviseur woonzorgprogramma

Bijlage 1: Bouwhistorische verkenning



HYLKEMA
CONSULTANTS

ARCHITECTUUR
ERFGOED
HERONTWIKKELING

Bouwhistorische verkenning



Nebo-klooster te Nijmegen
Klooster, juvenaat, kerk en kas



Inhoud

ALGEMENE GEGEVENS	4
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
HOOFDSTUK 2 BOUWGESCHIEDENIS	7
2.1 Stedenbouwkundige ontstaansgeschiedenis	7
2.2 Bouwgeschiedenis	9
HOOFDSTUK 3 BOUWHISTORISCHE BESCHRIJVING	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Stedenbouwkundige situatie	15
3.3 Extérieur	15
3.4 Constructie	21
3.5 Interieur	21
3.6 Kas	25
HOOFDSTUK 4 WAARDESTELLING	26
4.1 Inleiding	27
4.2 Extérieur	27
4.3 Constructie	29
4.4 Interieur	29
4.6 Kas	32
4.7 Samenvatting	32
HOOFDSTUK 5 ADVIES	33
COLOFON.....	34
VERANTWOORDING.....	34
BIJLAGE: REDENGEVENDE OMSCHRIJVING RCE	35

Algemene gegevens

Naam:	Nebo-klooster, ook bekend als St. Alphonsusseminarie.
Adres:	Sionsweg 2a te Nijmegen
Gemeente:	Nijmegen
Kad.gemeente:	
Kad. sectie/nr.:	
Monument:	522983 (klooster) en 522984 (kas)
Complex:	522982
Redengevende omschrijving, onderdeel 'waardering' (verkorte weergave):	- Van architectuurhistorische en typologische waarde als goed en zeldzaam. Gaaf voorbeeld van een kloostercomplex, dat door de gebruikte Italianiserende Neo-Romaanse bouwstijl in combinatie met de ligging op een heuvel in de bossen ten zuidoosten van Nijmegen van bijna on-nederlandse allure is. - Van stedenbouwkundige waarde als oorspronkelijk en zeer beeldbepalend historisch onderdeel in dit bosrijke gebied ten zuidoosten van Nijmegen. - Van cultuurhistorische waarde vanwege de bestemming als bijzondere uitdrukking van een religieuze ontwikkeling, in casu de in de negentiende eeuw opgekomen rooms-katholieke emancipatiebeweging.
Locatie:	Het complex is gelegen aan de Nijmeegsebaan, wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door de Sionsweg en aan de westzijde door het gebouwencomplex van het voormalige instituut voor psychiatrie, waar nu verschillende instellingen in de sfeer van maatschappelijke dienstverlening en zorg gevestigd zijn.





HYLKEMA
CONSULTANTS

ARCHITECTUUR
ERFGOED
HERONTWIKKELING

Hoofdstuk 1

Inleiding

In opdracht van Dornick BV, de eigenaar van het Nebo-klooster heeft Hylkema Consultants BV een bouwhistorische verkenning uitgevoerd naar het klooster (en achterliggende kas) aan de Sionsweg 2a te Nijmegen. Zowel het klooster als de kas is beschermd als rijksmonument. Het doel van voorliggende verkenning is om de monumentwaarde te achterhalen en in kaart te brengen. De verkenning is uitgevoerd aan de hand van de 'Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek' (opgesteld in 2009).

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van een mogelijke herbestemming van het klooster. Hierbij is specifiek gekeken naar de gevolgen van eventuele wijzigingen aan het exterieur en interieur voor de monumentwaarde van het klooster.

De bouwhistorische verkenning is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 bespreekt de historische achtergrond op het gebied van de stedenbouwkundige ontstaansgeschiedenis en de bouwgeschiedenis van het complex.

Hoofdstuk 3 beschrijft het complex in bouwhistorische termen, zowel het exterieur, de constructie als het interieur worden hier beschreven. Tevens worden latere wijzigingen aangegeven.

Hoofdstuk 4 geeft op basis van zowel tekst als ingekleurde plattegronden inzicht in de waardering van de aanwezige monumentwaarden.

Het rapport wordt afgesloten met enkele adviezen.



Linksboven: situatie in 1920. Rechtsboven: situatie in 1930. Het lijkt alsof de kerk, kas en tuinaanleg nog niet zijn gerealiseerd. Middenlinks: situatie in 1937. Middenrechts: Het Nebo-klooster vanaf de zijde van de Heilig Landstichting met een lage begroeiing. Onder: luchtfoto uit 1930 met de kort daarvoor aangeplante begroeiing. [kaarten: watwaswaar.nl, foto's: archief Nijmegen.





Hoofdstuk 2

Bouwgeschiedenis

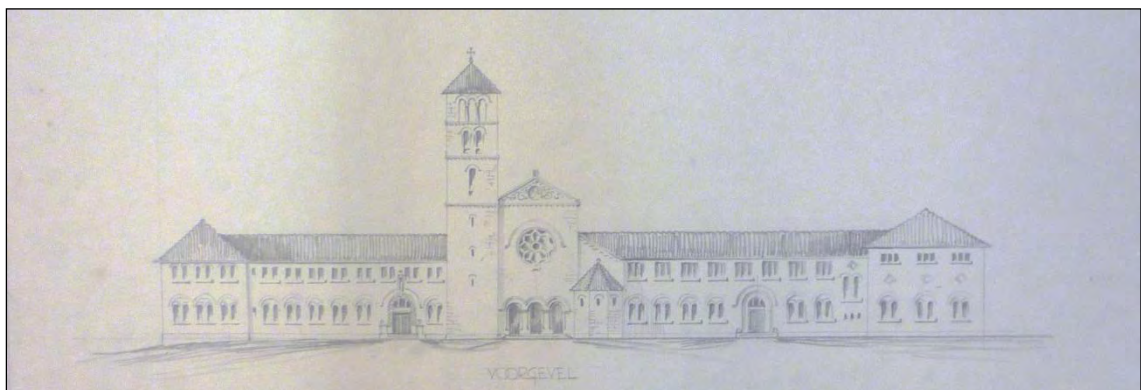
2.1 Stedenbouwkundige ontstaansgeschiedenis

Het terrein van het Nebo-klooster bevindt zich aan de zuidgrens van gemeente Nijmegen. Het complex is gelegen aan de Nijmeegsebaan, het verlengde van de Groesbeekseweg. Aan de noordwestzijde bevindt zich het Universitair Medisch Centrum Sint Radboud en de Radboud Universiteit.

Het Nebo-klooster is gelegen op de glooiing van een stuwwal. Voor de bouw van het klooster was dit een kaal heidegebied met her en der dennenbomen. Omdat het klooster tegenover de Heilig Landstichting (gesticht in 1910) is gevestigd werd deze berg en het klooster al snel vernoemd naar Nebo. De Nebo-berg zou gelijkenissen vertonen met de berg die Mozes uitzicht bood op het Heilig Land. De naam Nebo staat daarnaast symbool voor het uitzicht dat het de studenten bood op het priesterschap en kloosterleven.

Het kloostercomplex maakt onderdeel uit van de toename van grootschalige rooms katholieke stichtingen in de directe omgeving. Het grote aantal orden en congregaties gaf Nijmegen de bijnaam 'Monnickendam aan de Waal'. Er waren 21 onderwijscongregaties, 6 congregaties die zich met zieken- en bejaardenzorg bezighielden en 30 onderwijscongregaties die na 1923 naar Nijmegen kwamen vanwege de aanwezigheid van de Katholieke Universiteit. 21 andere congregaties hielden zich met uiteenlopende werkzaamheden bezig.

De onderwijscongregaties werden naar Nijmegen gehaald door pastoors en charitatieve instellingen ter bestrijding van het analfabetisme en 'ter lening van de sociale noden van de eeuwenlang achtergestelde katholieke bevolking'. Een deel van de congregaties waren vluchtelingencongregaties uit Duitsland en Frankrijk; de vluchtelingen ontvluchtten hun land vanwege antiklerikale maatregelen. De gemeente Nijmegen legde de congregaties die zich hier wilden vestigen niets in de weg.



Linksboven: schets van de voorzijde van de kerk. Drie hoge bogen geven entree tot de kerk, datering onbekend. Rechtsboven: definitieve tekening van het ontwerp voor de voorzijde van de kerk. Een dubbele deur onder een rondboog geeft toegang tot de kerk. In de rozet zit een davidsster, datering onbekend. Midden: ontwerp uit januari 1926. De kerk is via een hoge trap bereikbaar. In beide vleugels vier bouwlagen. Onder: ontwerp uit mei 1926. De entree tot de kerk is aangepast en beide zijvleugels hebben slechts twee bouwlagen. [tekeningen NAI]



2.2 *Bouwgeschiedenis*

1926-1928 Bouw van het kloostercomplex

Op 22 januari gaf de bisschop van 's-Hertogenbosch toestemming voor de bouw van een klooster met kleinseminarie te Nijmegen. Het klooster werd gebouwd in opdracht van Mgr. Suys¹, die tegenover het devotiepark Heilig Landstichting graag een klooster wilde.

In november 1926 werden de eerste bomen besteld voor de tuin van het klooster. Op 8 december werd de aannemer gekozen, waarna de bouw op 23 december 1926 echt kon beginnen. De eerste paters en broeders betrokken het klooster op 24 september 1928². De bouw was toen nog niet helemaal af. Begin oktober trokken ook de overige paters en broeders in het klooster en kwamen de eerste studenten. Er was in het seminarie ruimte voor 200 studenten. Honderdvijftig van deze studenten kwamen met de paters mee uit Roermond en Vaals. De studies in het juvenaat begonnen op 10 oktober 1928.

Het Nebo-klooster (eigenlijk het St. Alphonsus-seminarie) is ontworpen door Jan Stuyt (1868-1934). Het klooster heeft een frontbreedte van 100 meter en is hoog gelegen op de berg, een baken van geloof en was 'urenver' in de omtrek te zien.

Het complex bestaat uit een kloostergedeelte, een klein seminarie/juvenaat en een kerk. Aan de achterzijde ligt een kas. De kerk ligt in het midden, het juvenaat rechts daarvan en het klooster links van de kerk. In de middenvleugel bevinden zich achter de kerk nog de studentenkapel, het oratorium en de kloosterbibliotheek. Het seminarie was gewijd aan Clemens Maria Hofbauer³. De kerk werd gewijd aan de Heilige Gerardus Majella en het klooster aan St. Alphonsus.

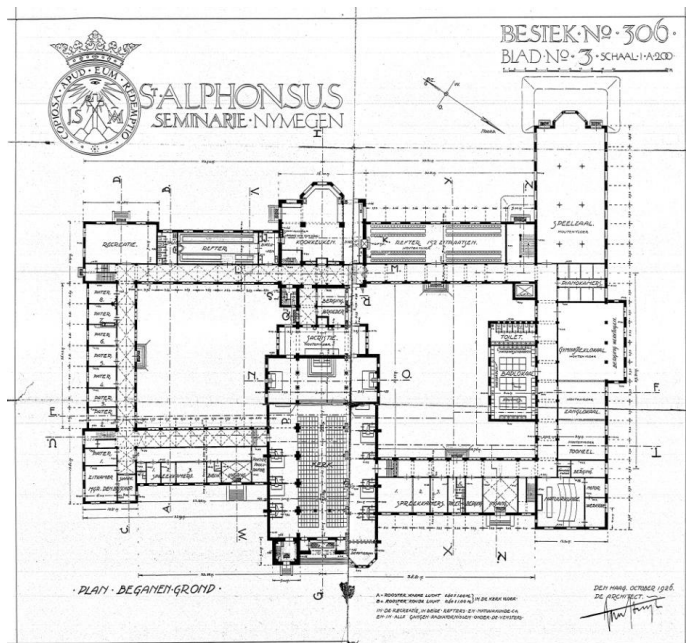
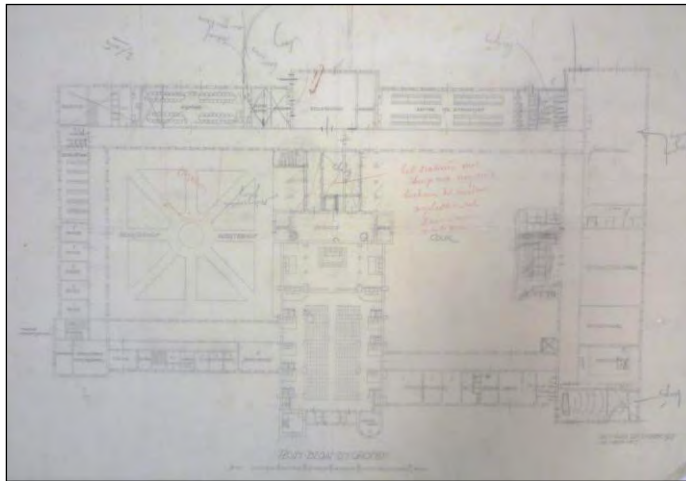
De indeling van een klooster moest gebeuren op basis van een modelplattegrond. Een deel van het klooster was bestemd voor de ziel, een deel voor de geest én een deel voor het lichaam van de monniken. Voor de ziel van de monniken werd een kerk gebouwd. Voor het geestelijk leven dienden ruimtes als de sacristie, de bibliotheek, de werkkamers etc. De keuken, voorraadkamers, wasruimte, de refter, de ziekenzaal en de latrines waren bedoeld voor de lichamelijke verzorging. Wanneer we naar het Nebo-klooster kijken, kan over het algemeen worden gesteld dat de achterzijde het voorste hoekpaviljoen was bedoeld voor de lichamelijke verzorging en het middendeel voor de geestelijke verzorging en de ziel van de monniken.

Hoewel het ontwerp van Jan Stuyt in de periode 1925-1927 verscheidene keren is aangepast, is de opzet in grote lijnen gelijk gebleven. Zoals op de geveltekeningen en plattegronden te zien is, kent de entree van de kerk verschillende versies en zijn er ook voor de gevels van het klooster verschillende varianten gemaakt. Het ontwerp van januari 1926 laat nog een vier-laags gebouw zien, terwijl dit in het ontwerp van mei 1926 teruggebracht

¹ In 1911 tevens initiatiefnemer van de Heilig Landstichting.

² Jaartallen zijn afkomstig van diverse krantenartikelen [archief Nijmegen]

³ Degene die de congregatie over de Alpen heeft gebracht. In de gevel staat geschreven 'Clementis fidei robore consto', 'ik sta vast in het geloof in Clemens'



Linksboven: ontwerp-tekening van de begane grond uit december 1925 met daarop verschillende aantekeningen. Linksonder: tekeningen van oktober 1926. Tijdens de bouw zijn er nog enkele wijzigingen doorgevoerd.

Rechtsboven: De bouw van het klooster, daaronder: Broodoven in de kelder. De keuken aan de achterzijde (middenvleugel achter de kerk). De eetzaal voor de studenten aan de achterzijde van het complex. Geheel onder: de studiezaal op de verdieping van de rechtervleugel. [de foto's zijn afkomstig uit het archief van het Nebo-klooster welke zich in het Erfgoedcentrum Kloosterleven in St. Agatha bevindt, archief AR-PO309]



was tot een twee-laags gebouw.

Ook van de plattegronden zijn diverse ontwerpen teruggevonden (december 1925, maart 1926, mei 1926 en oktober 1926). De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de vroegst teruggevonden tekening uit 1925 zijn het verlengen van de rechtervleugel met een speelzaal, de uitbouw van deze vleugel met een bredere gymzaal (midden) en aan de zijde van het binnenterrein een uitbouw met o.a. toiletten. In het middendeel is aan de achterzijde een veelhoekige uitbouw gerealiseerd en de kerk is iets groter geworden. Het linker kloosterdeel heeft eveneens een iets andere indeling gekregen waardoor er meer kamers voor de paters waren. De bibliotheek is verhuisd van deze vleugel naar de achterzijde van de kerk en de uitbouw op de binnenplaats van het juvenaat.

In 1936 werd opdracht gegeven tot het leveren van 250 banken voor de kerk, naar een ontwerp van Stuyt. De banken en knielbanken zijn gemaakt van Slavonisch eikenhout. Het ontwerp van de banken vertoont grote gelijkenis met andere, door Stuyt ontworpen, kerkbanken.⁴

1948 Herstel oorlogs- en bezettingsschade

Tijdens de oorlog werd het Nebo-klooster bezet. Kloosterlingen en studenten van het kleinseminarie waren daardoor gedwongen uit te wijken naar elders. In het Nebo-klooster verbleef eerst de Duitse Wehrmacht; later (vanaf 17-09-1944) had het Engelse/Amerikaanse leger er een militair hospitaal en vanaf 8-3-1945 werd er een Canadees militair hospitaal gevestigd. Ook het Nederlandse leger verbleef in het Nebo-klooster. Het Nebo-klooster bood vanaf 1944 ook onderdak aan de brandweer, Vrij Nederland en het Rode Kruis.

De paters troffen daarna het klooster beschilderd en vuil aan, maar niet zwaar geschonden. Deuren en sloten hadden veel geleden, trapleuningen waren op veel plaatsen afgebroken en het pleisterwerk in de gangen vertoonden - vooral op de hoeken - gaten. Op de bovenverdieping van 't seminaire waren enkele binnenmuren weggebroken. Het gedeelte tussen de studentenkapel en de trap was tot een hospitaal-afdeling ingericht. Op de slaapzaal waren niet alleen de cellen nog aanwezig, maar boven elk bed was nog een tweede getimmerd. Van de 150 wasbakken die in het klooster waren, waren er circa 30 stuk. De keukeninstallaties en verwarming waren nog intact.⁵

Niet alleen het klooster moest worden hersteld, maar ook de tuin. In de tuin waren verschillende noodgebouwen gebouwd. Hout uit de tuin/het bos werd niet alleen als brandhout gebruikt, maar de boompjes en takken werden ook gekapt voor camouflage van wagens en tenten. Zowel de Duitsers als de geallieerde dunden het omliggende bos uit om beter zicht te hebben op de toegangswegen.

⁴ In het archief van het NAI zijn diverse tekeningen van kerkinterieurs aanwezig.

⁵ Gegevens afkomstig van noviomagnus.nl



Boven: Enkele foto's van kort na de bevrijding.
 Linksonder: de kloostergang dient als eetzaal voor de verpleegkundigen. Rechtsboven: de jongensslaapzaal op de tweede verdieping van het klooster.
 Middenlinks: een verpleegster bij de kas achter het klooster. Middenrechts: de reffer wordt door het Nederlands Militair Hospitaal als operatiekamer gebruikt. [www.noviomagnus.nl]
 Onder: twee foto's van het juvenaat nadat deze na de oorlog weer in gebruik was genomen (1953)
 Linksonder: de studiezaal op de eerste verdieping en de slaapzaal op de tweede verdieping van de rechtervleugel van het juvenaat. [archief Nijmegen]
 Rechtsonder: zelfde slaapzaal, maar nu met schotten tussen de bedden. Datering onbekend [archief Erfgoedcentrum Kloosterleven]

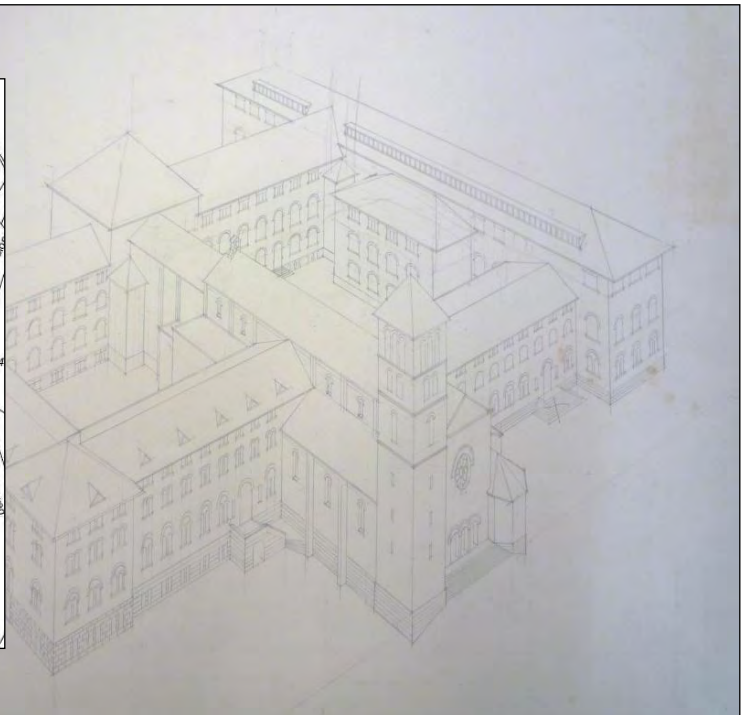
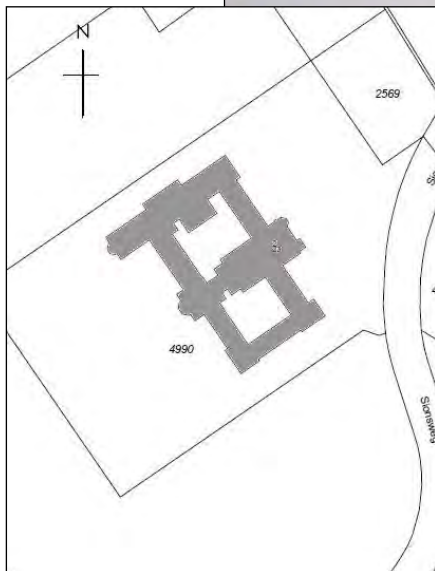




1986-1993 Werkzaamheden in en rond het klooster

Vanaf de jaren zestig verminderde de toeloop van leerlingen voor het seminarie drastisch. In 1968 fuseerde het gymnasium Nebo daarom met de nabijgelegen MMS Mariënbosch van de Zusters van de Sociëteit van Jezus, Maria en Josef. In 1970 volgde de fusie met het gymnasium van de paters Passionisten, het Gabriëlcollege, te Mooi. In 1977 vertrokken de leerlingen van deze gefuseerde scholen naar een nieuw gebouw, Het Elshofcollege genaamd, aan de Malderburchtstraat te Nijmegen.

De seminarie-vleugel wordt vervolgens verhuurd aan de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (opleiding Culturele en Maatschappelijke Vorming en de opleiding Sociaal Pedagogische Hulpverlening). Ten behoeve van de school worden aan het rechterdeel van het klooster verschillende wijzigingen doorgevoerd. Zo komt er bij de entree een reversibele inbouw. Op de begane grond worden enkele lokalen gewijzigd en op de tweede verdieping (vm. slaapzaal) worden door middel van demontabele wanden diverse lokalen gerealiseerd.



Boven: vogelvlucht perspectief van het Nebo klooster (gezien vanaf de achterzijde).
 Linksonder: kadastrale minuut met ingekleurd het Neboklooster. Rechtsonder:
 stereografische tekening van het Neboklooster gezien vanaf de voorzijde.



Hoofdstuk 3

Bouwhistorische beschrijving

3.1 Inleiding

Dit derde hoofdstuk beschrijft het Nebo-klooster in bouwhistorische termen. Eerst wordt kort de stedenbouwkundige situatie besproken, waarna het exterieur en het interieur in woord en beeld worden toegelicht. Bij deze beschrijving is specifiek aandacht besteed aan de karakteristieke kenmerken en latere wijzigingen. Een uitgebreide beschrijving is te vinden in de 'redengevende omschrijving' van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

3.2 Stedenbouwkundige situatie

Het St. Alphonsusseminarie, ofwel het Nebo-klooster, bestaat uit een aantal aaneengesloten vleugels met een kloostergedeelte, het juvenaat en de openbare kerk. Achter het kloostergebouw staat een kassencomplex, dat eveneens naar ontwerp van Jan Stuyt is.

De voorgevel loopt ongeveer parallel met de Nijmeegse baan, die ongeveer 100 meter ten noordoosten van het klooster ligt. De Sionsweg slingert aan de oost- en zuidzijde langs het klooster. Het klooster ligt ten zuidoosten van de stad Nijmegen en tegenover de Heilig Landstichting.

Aan de achterzijde van het Nebo-klooster liggen twee besloten tuinen die van elkaar worden gescheiden door de kas en een muur, die in het verlengde van deze kas ligt. De tuin aan de linkerkant (ZO) was voor de kloosterlingen en de tuin aan de rechterkant (ZW) voor de studenten.

3.3 Exterieur

3.3.1 Bouwmassa

De hoofdopzet van het klooster is symmetrisch; een dubbele carré met in het midden de kerk, waarvan de voorgevel op het oosten is georiënteerd. Het kloostergedeelte ligt links (ten zuidoosten) en het seminarie/juvenaat rechts (ten noordwesten) van de kerk. In de middenvleugel bevinden zich achter de kerk een kapel en een bibliotheek.

Het Nebo-klooster is opgebouwd uit kloeke robuuste vormen en materialen. De muren bestaan uit geelgrijze baksteen (gemetseld in kruisverband), tufsteen, hardsteen en Nivelsteiner zandsteen met een basement in cyclopisch muurwerk. De banden onder het laag overstekende schilddak zijn gepleisterd en met een kam van een golfmotief voorzien. De vensters zijn uitgevoerd in staal.

Het linker kloostergedeelte heeft vleugels met een rechthoekig grondplan en uitspringende hoekpaviljoens op de zuidoostelijke en zuidwestelijke hoek. De kap bestaat uit lage overstekende schilddaken met rode Gotische pannen en mastgoten.



Linksboven: linkerzijde van de voorgevel: kloostergedeelte. Rechtsboven: kerk. Midden: rechterzijde van de voorgevel: juvenaat. Onder: Achtergevel met links het juvenaat en rechts (achter de kassen is de gevel van het kloostergedeelte zichtbaar)



Het rechterdeel, het juvenaat waarin het kleinseminarie en internaat in zijn ondergebracht, bestaat uit drie vleugels. De kerk (middendeel) vormt de vierde vleugel. De vleugels liggen rond een binnentuin. De rechtervleugel steekt verder naar achter. De vleugels hebben drie bouwlagen en een schilddak, dat is gedekt met rode gotische pannen. De gevels hebben een plint van ruwe brokken zandsteen, afgedekt met een rij rechthoekig behakte blokken zandsteen. Het bovenste deel (2^e verdieping) van de gevels is gepleisterd. Ter hoogte van de onderdorpels van de vensters op de begane grond en 1^e verdieping zijn de bakstenen in zigzag-verband gemetseld met daartussen gepleisterde driehoekjes.

Het kerkgebouw springt ten opzichte van het kloostergedeelte (links) en het juvenaat (rechts) iets naar voren. De vormgeving sluit aan bij gevels van het klooster, maar is rijker gedecoreerd, o.a. met tufsteen, mergel, hardsteen en zandsteen. Aansluitend op de kerk bevinden zich in een smaller en lager bouwdeel de sacristie (begane grond) en het oratorium (1^e verdieping). Hierachter bevindt zich (in de achtervleugel van het klooster) een bouwdeel met dezelfde breedte als het kerkgebouw. Hierin bevinden zich de keuken, bibliotheek en studentenkapel. Dit laatste bouwdeel heeft twee kruisende zadeldaken met in het midden een achzijdige koepel.

3.3.2 Gevels

Kerk:

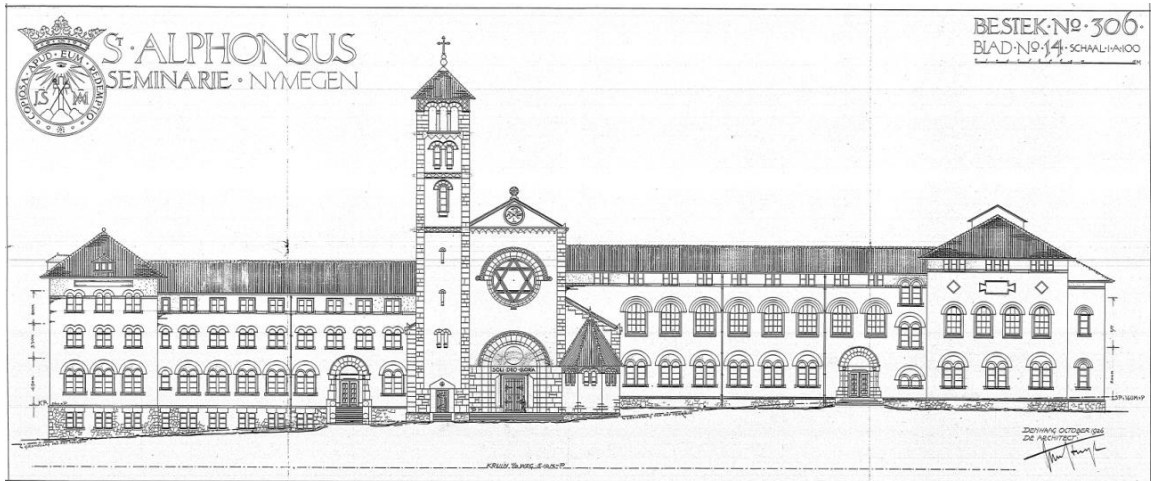
De rondboogdeuren en tweelichtvensters, de opengelaten steigergaten en de plaats van de klokkentoren geven het gebouw het karakter van een kloosterburcht en wijzen op de inspiratie van de Florentijnse en Sienese bouwkunst van de veertiende en vijftiende eeuw. De fries van zwart witte tegeltjes op de kerktoeren is kenmerkend voor het werk van architect Stuyt. De voorgevel van het kerkship heeft een rondboogvorm en een in natuursteen uitgevoerd portiek waarop de tekst 'bij mij is overvloedige verlossing' staat afgebeeld. In het portiek bevindt zich de oorspronkelijke dubbele houten deur met daarboven een reliëf in mergel met Christus en zijn wonden.⁶ Het roosvenster met glas-in-lood ramen heeft een tracering in de vorm van de Davidster. De lijst is voorzien van gedecoreerde banden in natuursteen. In de timpaan bevindt zich een blauwe tondo met daarin de letters P en X, aan weerszijden van de tondo bevinden zich twee kleine ronde raampjes.

De zijgevels hebben natuurstenen steunberen. De rondboogvensters (glas-in-lood) hebben een natuurstenen afsluiting aan de bovenzijde. De gevels van de korte transeptarmen worden begrensd door verticale natuurstenen banden. Aan de kloosterzijde is een kruisvormig beeldhouwwerk van de Heilige Alfonsus (1939). De topgevels zijn voorzien van in baksteen uitgevoerd vlechtwerk.

Buitengevel kloostergedeelte:

Het kloostergedeelte heeft een kelder, drie bouwlagen en een zolderverdieping. In de dakschilden van het hoekpaviljoen bevinden zich dakkapellen. De vensters van de begane grond en verdieping bestaan uit twee gekoppelde rondboogvensters (op de begane grond onder een rondboogvormige afsluiting). De vensters van de derde verdieping bevinden

⁶ In 1930 geschilderd door kunstenaar Piet Gerritsen.



Boven: ontwerptekening van Stuyt uit 1926 van de voorgevel. Middenlinks: binnenplaats van het klooster; kerkzijde (NW). Middenrechts: binnenplaats van het klooster, zuidoostzijde. Linksonder: binnenplaats Juvenaat, noordoostzijde. Rechtsonder: binnenplaats Juvenaat zuidoostzijde.

zich in een gepleisterde fries, hebben in het rechte deel een gekoppeld rechthoekig venster en hebben in de hoekpaviljoens gekoppelde rondboogvensters.

Het kloostergedeelte is aan de voorzijde toegankelijk via een dubbele deur in een tufstenen portaal met een zandstenen latei. De timpaan is gebeeldhouwd en heeft een voorstelling van een schild met een kruis en kruisigingattributen, geflankeerd door de monogrammen 'JS' en 'MA' (Johannes en Maria) en een alziend oog, omgeven door een olijftak en een eikentak. Hierboven staat het opschrift 'Copiosa apud eum redemptio' (overvloedig bij hem de verlossing). De trap wordt geflankeerd door grote ronde stenen bollen; deze worden ook wel 'stuyters' genoemd omdat de architect Stuyt ze veelvuldig toepaste.

In het hoekpaviljoen is aan de voorzijde in groene, gele en witte tegels het opschrift 'Alfonso duce et auspice' (Alphonsus voorganger en leidsman) aangebracht. Aan de achterzijde is een tegeltabelau met het opschrift 'Unitrinoque gloria' (d.m.v. één- en drievoudige glorie). Het tableau wordt geflankeerd door twee ruitvormige tableaus met monogrammen. Aan de achterzijde bevindt zich in het hoekpaviljoen een dubbele tuindeur. Het bordes wordt geflankeerd door oplopende muurtjes met ronde, stenen bollen. In de linkerzijgevel (ZO) zijn onder beide trappenhuizen getoogde deuren aangebracht.

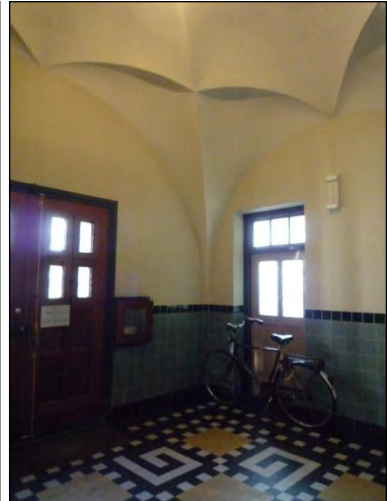
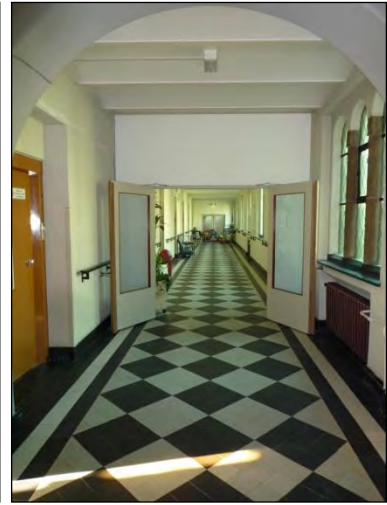
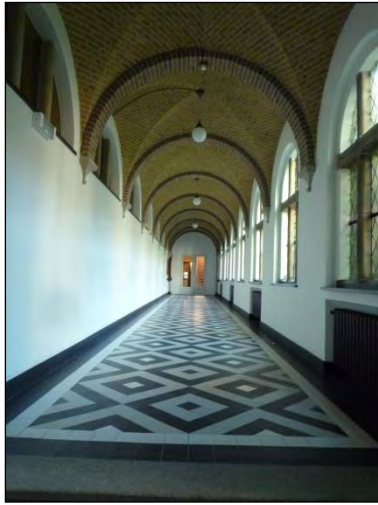
Buitengevel juvenaat:

Dit bouwdeel heeft alleen aan de achterzijde een kelder. Het juvenaat heeft drie bouwlagen onder een kap. De vensters van de begane grond van de voorgevel bestaan, net als bij het kloostergedeelte, uit gekoppelde rondboogvensters. Op de eerste verdieping zijn grote 12-ruits stalen rondboogvensters aangebracht. Deze vensters zitten ook op de begane grond van de rechterzijgevel (ZW). Op de tweede verdieping zijn (net als bij het kloostergedeelte) gekoppelde rechthoekige vensters in een gepleisterde fries. In het hoekpaviljoen zijn op de tweede verdieping geen rechthoekige vensters maar gekoppelde rondboogvensters toegepast. In de zijgevel zijn op de tweede verdieping vijfuits stalen venster toegepast.

In het hoekpaviljoen is een tegeltabelau aangebracht met de tekst 'clementis fidei robore consto'. Aan weerszijden staan de cijfers '19' en '28'. Aan de achterzijde is het uitgebouwde hoekpaviljoen voorzien van een vijfzijdige uitbouw. Aan weerszijden zijn (gewijzigde) deuren aangebracht. Boven de deur in de achtergevel bevindt zich een plastiek met vijf voorstellingen uit het leven van Jozef. Hierboven bevinden zich glas-in-lood ramen met bakstenen stijlen en hardstenen kalven. Het juvenaat is aan de voorzijde toegankelijk via een 12-ruits stolpdeur onder een zandstenen omlijsting. Het boogveld bevat een beeldhouwwerk met Jezus en de 12 apostelen. In de zijgevel zitten geen toegangsdeuren.

Binnenplaats kloostergedeelte:

De gevels van de binnenplaats van het kloostergedeelte hebben drie lagen (+ kelder), net als de voorgevel. Het verschil is dat de vensters van de eerste verdieping geen twee, maar drie samengestelde rondboogvensters hebben. Hierdoor hebben de achterliggende kloostergangen meer lichttoetreding dan de cellen van de paters.



Kloostergedeelte

Boven: kloostergang in de vleugel aan de voorzijde (bg), kloostergang linkervleugel (bg), kloostergang linkervleugel (1^e verdieping), Midden: aanwezigheidsbord (bg), koor (2^e verdieping), entree (voorvleugel, bg). Onder: refter in 1984 [archief Nijmegen], refter (achtervleugel bg).



De vensters zijn voorzien van groene glas-in-lood ramen en lekdorpels, die bestaan uit rode tegels. De binnenplaats grenst aan de noordwestzijde aan de kerk. De binnenplaats is toegankelijk via een ingangsportaal met dubbele deuren in het midden van de zuidoostgevel. Het portaal heeft een zandstenen latei op kraagsteentjes en een driedelig bovenlicht met zandstenen tracering. De gemetselde balustrade is voorzien van een blinde rondboog en vier 'stuyters'. Een tweede toegang bevindt zich in de noordwestgevel, achter de sacristie.

Binnenplaats juvenaat:

Tegen de gevels van de binnenplaats van het juvenaat zijn t.b.v. de Hogeschool verschillende brandtrappen geplaatst. De gevels aan de noordoostzijde en noordwestzijde hebben twee bouwlagen, terwijl de gevel aan de zuidwestzijde drie bouwlagen (+ kelder) heeft. De entree tot de binnenplaats bevindt zich in de zuidwestgevel (achtervleugel) en heeft een dubbele deur met daarboven een zwaar zandstenen kalk en een halfrond drielichtvenster met zandstenen stijlen. De vensters zijn voorzien van groene glas-in-lood vensters. Een tweede toegang tot de binnentuin bevindt zich in de nieuwe aanbouw in de hoek tussen de voor- en rechterzijgevel. In de hoek tussen de rechter- en achtervleugel staat een sterrentoren met ronde traptoren.

3.4 Constructie

3.4.1 Kelder

De kelders hebben een constructie, bestaand uit dragende muren, kolommen en troggewelfjes op stalen balken.

3.4.2 Draagconstructie

Klooster: De kloostergang is overwelfd met kruisgewelven en gordelbogen. Op de verdieping zijn troggewelfjes toegepast.

Juvenaats: De draagconstructie bestaat grotendeels uit troggewelfjes op stalen balken, die ondersteund worden door dragende muren of gietijzeren, geklonken kokervormige kolommen.

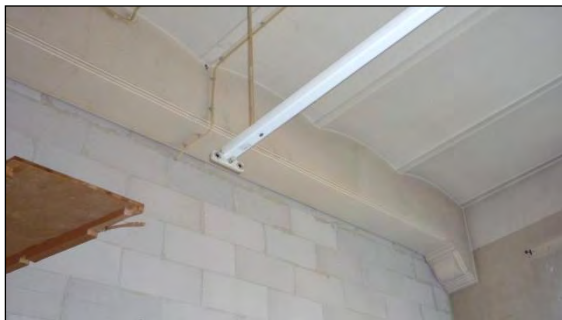
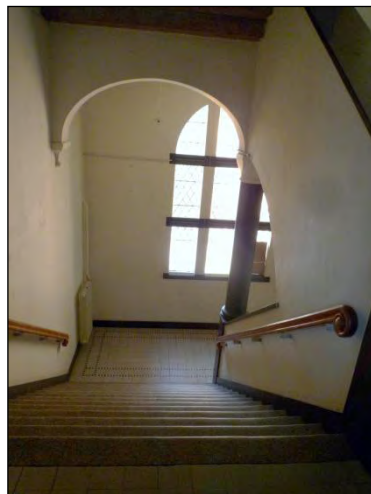
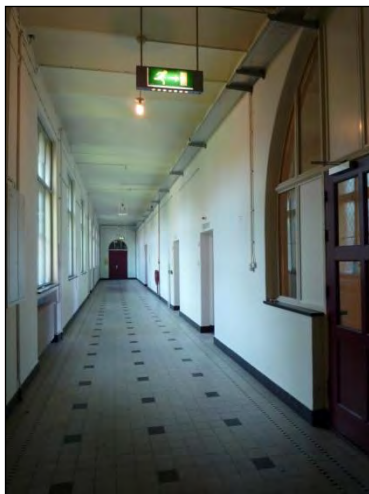
3.4.3 Kapconstructie

Juvenaats: De kap van de rechtervleugel (NW) wordt ondersteund door een stalen vakwerkspant met bovenrand in driehoekige vorm en opwaarts gebogen onderranden. De kap heeft aan de bovenzijde een lichtbeuk.

3.5 Interieur

Klooster

Het interieur van het kloostergedeelte bevindt zich nog grotendeels in oorspronkelijke staat. Rond drie zijden van de binnentuin loopt op de begane grond een overwelfde kloostergang met kruisgewelven van gele baksteen en gordelbogen van rode baksteen. De in diagonale patronen gelegde tegelvloeren zijn van zwarte, witte en grijze tegels. In de vestibule ligt een tegelvoer met een meandermotief in wit, geel en zwart. De lambrisering van de vestibule bestaat uit blauw geglaazuurde tegels.



Juvenaat:

Boven: gang begane grond (rechtervleugel), gang eerste verdieping (vleugel achterzijde) trappenhuis (1^e verdieping). Midden: kelder (vleugel achterzijde), bibliotheek (uitbouw rechtervleugel aan de zijde van de binnenplaats 1^e verdieping). Onder: plafond en betegelde lambrisering van de refter (begane grond vleugel achterzijde) en de kapconstructie van de rechterzijvleugel.



Op de begane grond zaten aan de voorzijde spreekkamers. Deze waren via een eigen gang – die parallel liep aan de kloostergang - bereikbaar zodat de paters ongestoord naar de kerk konden. In de linkervleugel waren 8 kamers voor paters. In de achternvleugel was de recreatiezaal en de refter (eetzaal). De refter heeft een eikenhouten lambrisering en houten plafond tussen gemetselde gordelbogen. De vloer is nog voorzien van zijn originele tegels.

De trappenhuizen bevinden zich in de hoekpaviljoens. De twee-armige bordestrappen hebben granieten treden en houten leuning met geprofileerde handlijsten. Deze zijn allemaal nog in originele staat aanwezig. Op de verdieping zijn de kloostergangen soberder uitgevoerd dan op de begane grond.

Op de eerste verdieping waren aan de voorzijde enkele 'vreemdelingen-kamers' gesitueerd. Deze waren bereikbaar via een eigen trap in de vleugel aan de voorzijde en hadden een eigen gang. De kamers van de broeders lagen op de tweede verdieping van deze vleugel en waren eveneens bereikbaar via deze trap. Broeders en vreemdelingen konden zich daardoor apart van de paters verplaatsen.⁷

Op de tweede verdieping bevindt zich aan de zijde van de kerk een koorruimte (mogelijk bestemd voor de broeders). Het vermoeden bestaat dat de vensters oorspronkelijk open waren en dat deze ruimte (in ieder geval de boog) kleurrijk was gedecoreerd.

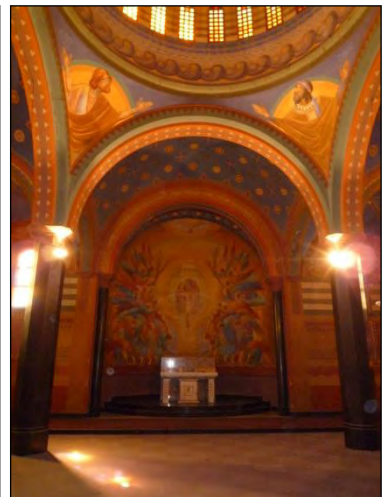
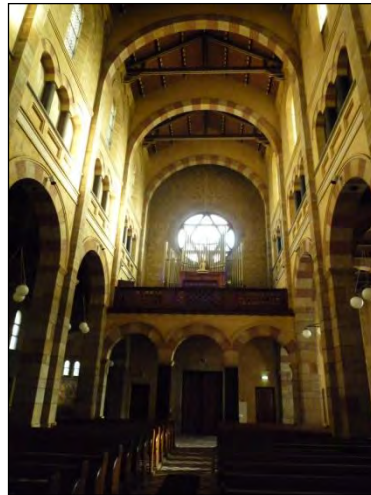
Juvenaat

De indeling van de ruimtes van het juvenaat zijn op verschillende plekken aangepast. Enkele vertrekken zijn samengetrokken en andere vertrekken zijn voorzien van nieuwe tussenmuren (meestal demontabel).

Het juvenaatgedeelte heeft - net als het kloostergedeelte - de gangen aan de zijde van de binnenplaats. Deze gangen zijn echter soberder uitgevoerd; dit geldt zowel voor de vloertegels als de plafonds. Achter de radiatoren in de gang zijn blauwe tegels aangebracht. De vestibule aan de voorzijde bestaat - net als in het klooster - uit een netgewelf (zonder ribben), een betegelde vloer in een meanderpatroon van witte, zwarte en blauwe tegels en een blauw betegelde lambrisering.

De refter in de vleugel aan de achterzijde heeft nog zijn oorspronkelijke parketvloer en gele tegel-lambrisering. De draagconstructie bestaat uit troggewelfjes op stalen balken. De ruimten van de begane grond werden met name gebruikt voor ontspanning (refter, speelzaal) en lichamelijke en creatieve vorming (pianokamers, zang en toneel). De eerste verdieping herbergde verschillende lokalen, een bibliotheek en een studiezaal. De tweede verdieping werd vervolgens gebruikt om te slapen, de ziekenverzorging en hier was de studentenkapel (met sacristie en broederkapel).

⁷ Het verschil tussen paters en broeders is dat paters een theologiestudie volgden en tot priester werden gewijd terwijl broeders/fraters mannelijke kloosterlingen zijn zonder priesterwijding.



Middenvleugel:

Linksboven: Gerarduskapel aan de NW zijde van de kerk.
 Rechtsboven: sacristie. Midden: kerk richting het altaar en richting het orgel, rechts het transept met koor. Linksonder: de bibliotheek met detail. Middenonder: de kast in de keuken.
 Rechtsonder: de studentenkapel aan de achterzijde van de middenvleugel op de tweede verdieping.



Middendeel: Kerk + achterliggende kapellen/bibliotheek

De kerk, het oratorium en de studentenkapel zijn in grote mate origineel gebleven.

De kerk bestaat uit een middenschip, zijbeuken en korte transepten. In de kerk bevinden zich nog de oorspronkelijke tegelvloer en het bankenplan. De koorafsluiting is voorzien van een keimfresco van Piet Gerrits (19129). Op het altaar staat een altaar met tabernakel. In de zijbeuken zijn nog verschillende altaren, eveneens ontworpen door Pieter Gerrits, aanwezig.

Achter de kerk bevindt zich de sacristie. In de sacristie zijn de credens, en de kluis en andere traditionele elementen, zoals een gelegenheid om de handen te wassen, nog aanwezig. Aan de achterzijde van dit middendeel bevond zich de kookkeuken, die – uitgezonderd een hoge kast – niet meer aanwezig is.

Op de verdieping bevindt zich boven de kookkeuken een bibliotheek. Hier zijn de oorspronkelijke bibliotheekkasten nog bewaard gebleven. De kaststelling is voorzien van een omloop met ijzeren hekjes en een houten spiltrap. De omloop is later verbreed. Het plafond bestaat uit betonnen troggewelven, die ondersteund worden door zuilen met een achthoekige basis (graniet) en achthoekige kapitelen.

Aan de andere zijde van de gang (deels boven de sacristie) bevindt zich het oratorium (congregatiekapel). Deze telt drie traveeën met kruisgewelven. De koortravee wordt begrensd door een triomfboog op granieten zuilen. Alle ramen zijn voorzien van glas-in-lood. De kapel is beschilderd door Pieter Gerrits.

Op de tweede verdieping bevindt zich de studentenkapel. De banken zijn hier niet meer aanwezig. De koepel en wanden van de kapel zijn beschilderd door Pieter Gerritsen. De koepel rust op achtzijdig granieten kolommen. In de kapel hebben de vensters gele glas-in-loodramen.

3.6 Kas

De kas fungeert als scheiding tussen het juvenaat en het kloosterdeel. De gevel aan de zijde van het juvenaat is daarom gesloten. Zowel aan de zijde van het klooster als de andere zijde wordt deze gevel doorgetrokken in een hoge muur. Aan de zijde van het klooster bevinden zich restanten van betonnen kweekbakken.

De kas bevindt zich tussen twee bakstenen gebouwtjes, elk voorzien van een schilddak met rode pannen. Deze zijn in dezelfde detaillering en materiaalgebruik als het klooster gebouwd. De glasplaten zijn in een stalen profiel aangebracht.



Boven: kas vanuit de tuin van het klooster. Midden: kas, zijde vanaf het juvenaat. Linksonder: interieur.



Hoofdstuk 4

Waardestelling

4.1 Inleiding

Op basis van voorgaande hoofdstukken is inzicht verworven in de bouwgeschiedenis van het Nebo-klooster. Met dit inzicht wordt in dit hoofdstuk een waardering gegeven van de monumentwaarden van het pand. Deze waardering volgt de in 2009 gewijzigde richtlijnen voor Bouwhistorisch onderzoek, opgesteld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de Stichting Bouwhistorie Nederland, de Vereniging Nederlandse Gemeenten, het Atelier Rijksbouwmeester en de Rijksgebouwendienst.

In onderstaande paragrafen wordt per onderdeel een algehele waardering gegeven. Deze waardering kan gezien worden als een zogenoemde 'interne waardestelling' en kent een onderscheid tussen indifferente, positieve en hoge monumentwaarde. Er wordt gekeken naar de relatieve waarde van de verschillende onderdelen van het object. Een interne waardestelling geeft inzicht in de monumentale opbouw van het object en biedt kansen bij ruimtelijke opgaven zoals herbestemming.

Een **indifferente monumentwaarde** wordt gegeven aan onderdelen of latere toevoegingen die niet bijdragen aan de herkenbaarheid van het object. Een **positieve monumentwaarde** kan worden toegekend aan onderdelen die in enige mate bijdragen aan de herkenbaarheid van het object. Instandhouding is gewenst, maar wijzigingen, aantastingen of verwijdering van het onderdeel met deze waarde is voorstelbaar indien een afweging van belangen daartoe aanleiding geeft. Bij herbestemming moet soms fysiek in het pand worden ingegrepen om een nieuwe functie mogelijk te maken. Deze nieuwe ingrepen dienen terughoudend en beperkt van karakter en omvang te zijn. Een **hoge monumentwaarde** wordt toegekend aan die onderdelen die de karakteristieke vorm of de essentie van het betreffende object in zich dragen. Deze onderdelen dragen in hoge mate bij aan de herkenbaarheid van het object en behoud van die onderdelen wordt daarom noodzakelijk geacht.

4.2 Exterieur

Stedenbouwkundige context

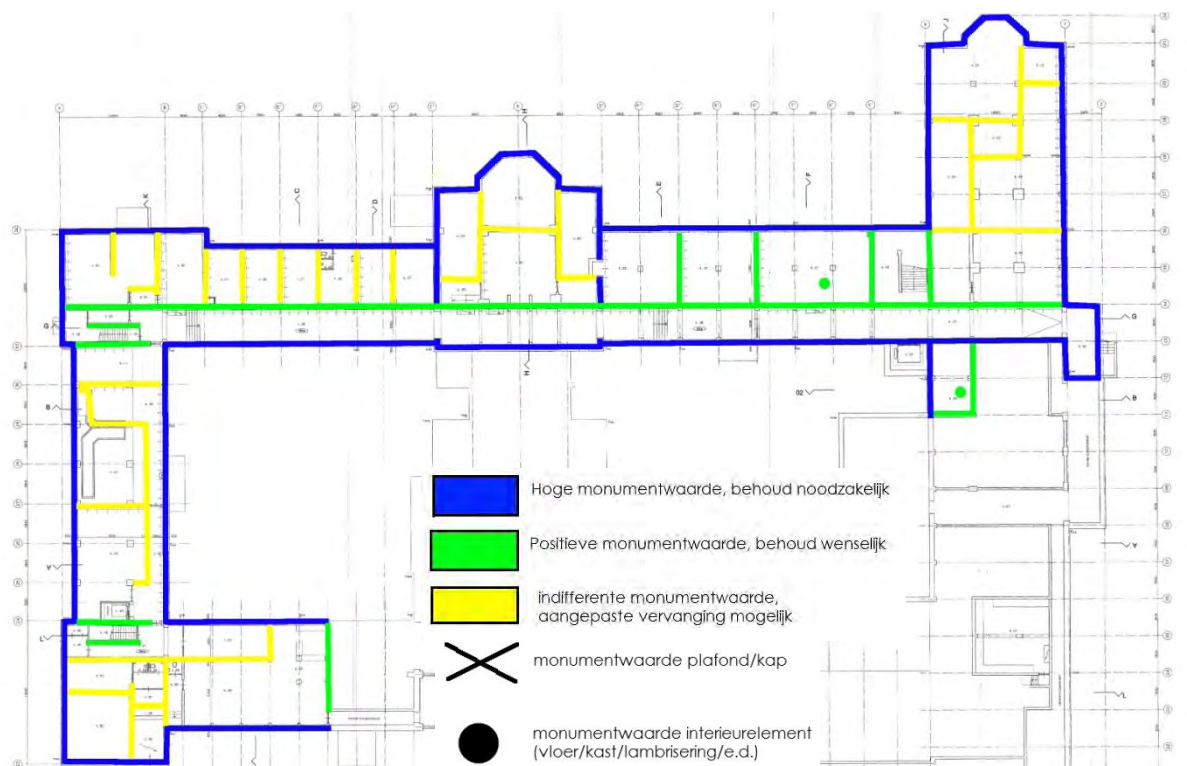
hoog

Het klooster is een beeldbepalend en historisch belangrijk onderdeel van dit gebied. Het Nebo-klooster bevindt zich op een heuveltop tegenover de Heilig-Landstichting. Het klooster is bewust op deze plek gebouwd.

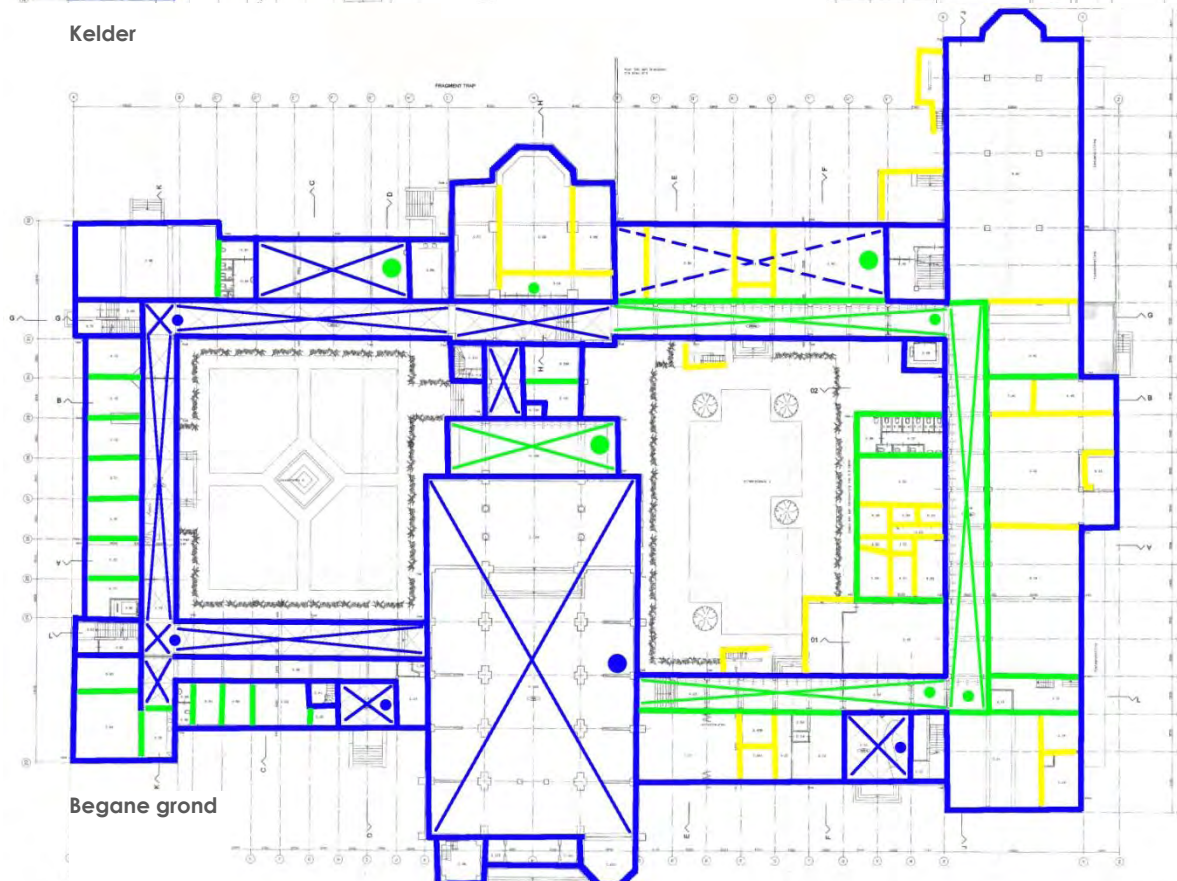
Bouwmassa

hoog

De bouwmassa van het klooster heeft een hoge monumentwaarde. Op enkele kleine wijzigingen na zijn de gevels nog origineel. Deze kleine wijzigingen aan vensters en deuren hebben de herkenbaarheid niet aangetast.



Kelder



Begane grond



Gevels

hoog

Het klooster is in een neo-romaanse stijl gebouwd en verwijst sterk naar architectuur in Italië. In het ontwerp is veel aandacht besteed aan materiaalgebruik, verhoudingen en detaillering van de gevels. Bij de bordestrappen zijn de typerende 'stuyters' toegepast. De gevels van het kloostergedeelte zijn meer gesloten en verwijzen meer naar de Italiaanse neo-romaanse stijl dan de gevels van het juvenaat. De gevels van het juvenaat hebben een ander karakter, hier zorgen hoge vensters voor voldoende lichttoetreding van de leslokalen.

De gevels bevinden zich in een relatief gave staat. Bij het zijn enkele nieuwe deuren, een aanbouw bij de binnenplaats en diverse brandtrappen geplaatst. Hierbij zijn enkele vensters vervangen voor deuren. In het middendeel zijn aan de achterzijde (vm. kookkeuken) enkele stalen vensters vervangen door aluminium exemplaren. Deze wijzigingen hebben een negatief effect op de monumentwaarde.

4.3 Constructie

In het klooster zijn verschillende constructiemethoden voor de draag- en kapconstructie toegepast. In de gangen bestaat de draagconstructie op diverse plekken uit verschillende soorten gewelven. De gangen op de begane grond hebben rijkere constructietechnieken dan de bovenliggende draagconstructie. In enkele vertrekken en in de kelder zijn troggewelven toegepast. Doordat er verschillende soorten draagconstructies zijn toegepast varieert de monumentwaarde van *hoog tot indifferent*.

De studentenkapel heeft een koepel (hoge monumentwaarde). De rechtervleugel van het juvenaat heeft een bijzondere kapconstructie (hoge monumentwaarde). Deze wordt ondersteund door ijzeren kolommen. In de waarderingsplattengronden zijn met kruizen de monumentwaarden van de verschillende plafonds/kappen aangegeven.

4.4 Interieur

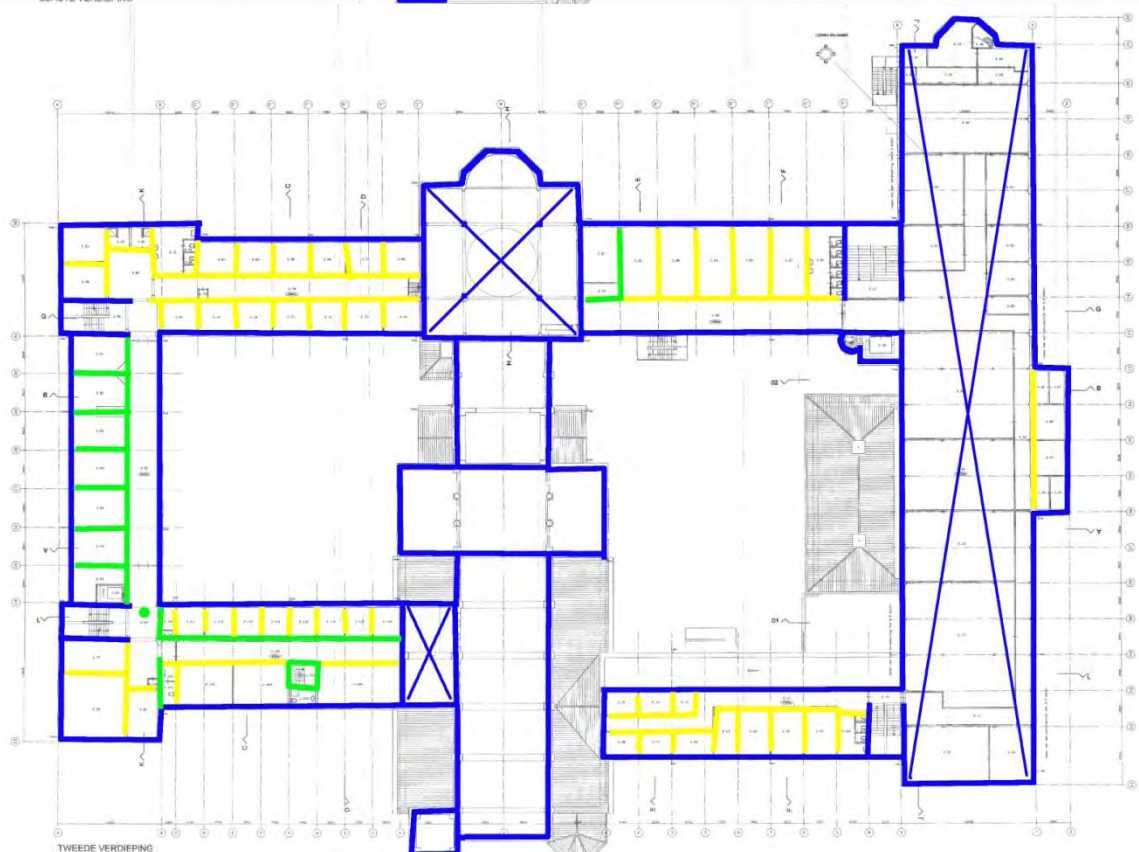
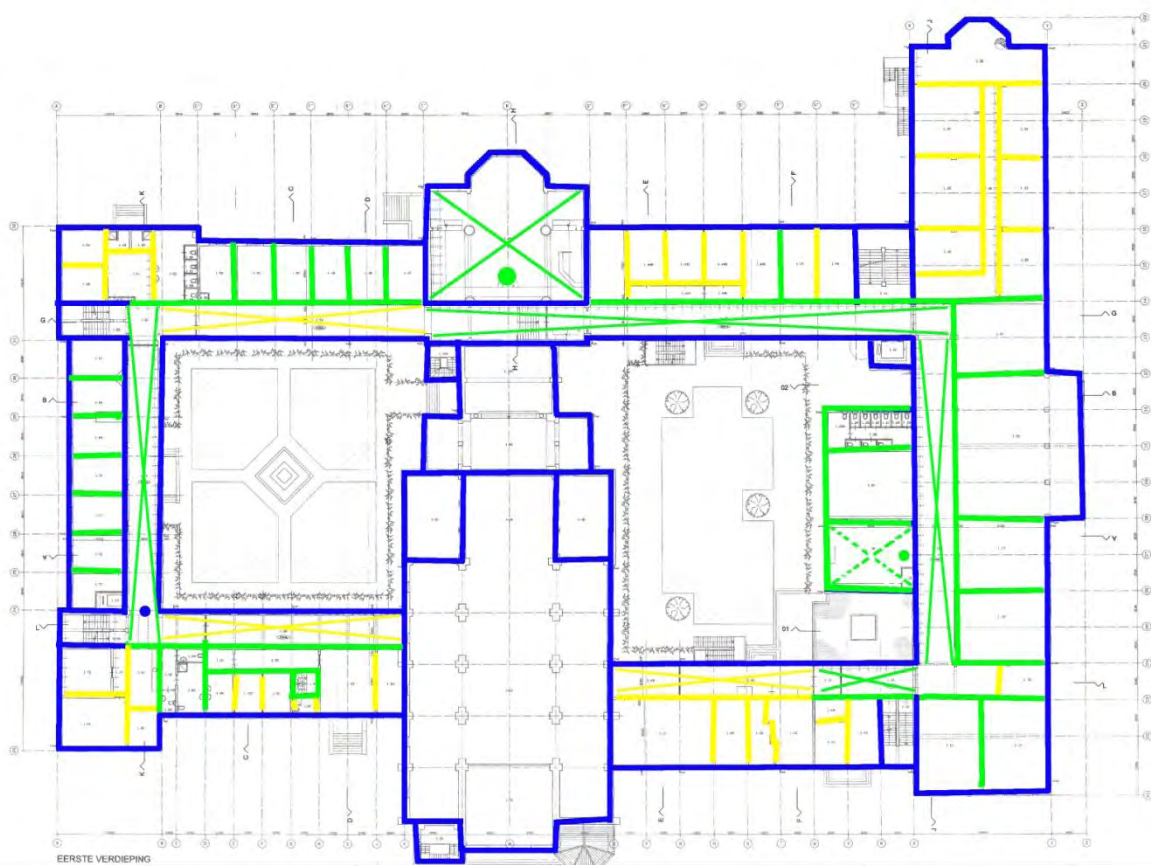
Klooster

Elementen met een hoge monumentwaarde:

- ◆ De kloostergangen op de begane grond (gewelven en tegelvloeren)
- ◆ De tegelvloer van de kloostergang in de linkervleugel (incl. de ruimte waar de beide trappenhuizen op uit komen).
- ◆ De beide trappenhuizen in de hoekpaviljoens (o.a. trapleuning, vloeren, ed.).
- ◆ De secundaire trap en parallel lopende gang in de voorvleugel, bestemd voor vreemdelingen en broeders. Dit verwijst naar het functioneren van het klooster (deze trap en gang hebben bij de 1^e en 2^e verdieping een positieve i.p.v. een hoge monumentwaarde).
- ◆ Het plafond van de refter aan de achterzijde.
- ◆ Het plafond van de vestibule/hal aan de voorzijde.

Elementen met een positieve monumentwaarde:

- ◆ Originele deuren en kozijnen.
- ◆ De cellenstructuur van de kamers van de paters, die bijdragen aan de herkenbaarheid van het klooster. (begane grond, eerste verdieping en rechtervleugel tweede verdieping)





- ◆ De kloostergangen op de eerste verdieping - inclusief het plafond van de kloostergang in de linkervleugel.
- ◆ De kloostergang van de rechtervleugel op de tweede verdieping. Hier is duidelijk te zien dat hoe hoger men komt hoe minder rijk de kloostergangen zijn uitgevoerd. Het plafond heeft een indifferente monumentwaarde en de vloer een positieve monumentwaarde

Juvenaat

Elementen met een hoge monumentwaarde:

- ◆ De vestibule/hal aan de voorzijde (zowel plafond, vloer, lambrisering als de halfronde glazen wand bij de deur)
- ◆ De twee trappenhuizen
- ◆ Mogelijk heeft het plafond van de refter een hoge (of positieve) monumentwaarde. Momenteel gaat deze grotendeels schuil achter een verlaagd plafond.

Elementen met een positieve monumentwaarde:

- ◆ De (tegels-) lambrisering in de refter
- ◆ De tegels achter de radiatoren in de hal
- ◆ De troggewelfjes in de hallen van de school. In enkele lokalen bevinden zich ook plafonds met een troggewelfconstructie.
- ◆ De gang-structuur op de begane grond (troggewelfjes en tegelvloeren).
- ◆ Enkele klaslokalen, de studiezaal, de bibliotheek en de refter als herkenbare ruimten die bijdragen aan de herkenbaarheid van het juvenaat.
- ◆ De sterrentoren
- ◆ Tegelvloer in de kelder (rode plavuizen).
- ◆ Schilderingen in de kelder in de ruimte naast de lift.
- ◆ Kolommen in de studiezaal op de 1^e verdieping.

Kerk en achterliggende vertrekken

Elementen met een hoge monumentwaarde:

- ◆ De kerk met zijn schilderingen, tegelvloer en diverse kerkelijke elementen, zoals het tabernakel.
- ◆ Oratorium
- ◆ Studentenkapel

Elementen met een positieve monumentwaarde:

- ◆ Altaren in de kerk
- ◆ Sacristie met zijn kluis, credens, vloer en troggewelven plafond
- ◆ Hoge kast in de kookkeuken
- ◆ Troggewelvenplafond in de bibliotheek
- ◆ Bibliotheekkast (zonder de latere verbreding van de rondgang en extra toegevoegde trappen).

Elementen met een indifferente monumentwaarde:

- ◆ Kerkbanken in de transepten; deze zijn niet origineel/ontworpen door Stuyt.

4.6 Kas

Exterieur positief
Het exterieur van kas en bijgebouwtjes is niet bijzonder, maar sluit aan bij de verschijningsvorm van het klooster en heeft naast de functie van kas ook een scheidende functie tussen klooster en juvenaat.

Constructie indifferent
Geen bijzonder constructie.

Interieur indifferent
Geen bijzondere interieurelementen.

4.7 Samenvatting

Bovenstaande paragrafen laten zich samenvatten naar de in dit hoofdstuk afgebeelde waarderingsplattegrond. In deze plattegrond zijn voornoemde waarderungen gezet op basis van de kleurcodering conform de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek. Eerder in dit hoofdstuk (paragraaf 4.1) is uitgelegd wat in bouwhistorische zin de consequentie is voor het gebouw van deze waarderingscategorieën. De plattegronden dienen in samenhang met bovenstaande tekst te worden beschouwd.



HYLKEMA
CONSULTANTS

ARCHITECTUUR
ERFGOED
HERONTWIKKELING

Hoofdstuk 5

Advies

Bij herbestemming van het Nebo-klooster is het belangrijk om zorgvuldig om te gaan met de karakteristieke eigenschappen van het complex. Er is momenteel een duidelijk onderscheid tussen het kloostergedeelte (links) en het juvenaat (rechts). Het juvenaat heeft een prominente kloostergang (met name op de eerste verdieping). In het klooster zijn kleine cellen voor de paters. Een klooster is een vrij gesloten gemeenschap, wat je niet alleen terugziet in de afgescheiden tuin, maar ook in de duidelijke scheiding tussen de woon- en leefruimten van de paters en de ruimten in het klooster die meer toegankelijke waren. In de voorvleugel bevonden zich namelijk de spreekkamer, de vreemdelingenkamers en op de tweede verdieping hadden de broeders hun kamer. Deze voorvleugel had een eigen (kleinere) trap en een eigen gang, die parallel liep aan de gang van de paters.

Het juvenaat had een representatiever karakter. Kenmerkend zijn de hoge klaslokalen met grote vensters die voor voldoende lichttoetreding zorgden. De gangen zijn minder rijk als in het kloostergedeelte. De begane grond en eerste verdieping werden voor studiedoeleinden gebruikt. Naast de klaslokalen waren hier grotere ruimten zoals de refter met 152 zitplaatsen, een speelzaal, gymzaal, toneelzaal, studiezaal en historisch museum. De tweede verdieping herbergde twee slaapzalen. Dit waren open ruimten met bedden.

In het middendeel zitten een aantal ruimten met een hoge monumentale waarde. Dit vormt bij herbestemming de grootste uitdaging. Het bankenplan is nog origineel, werd door Stuyt ontworpen en dient bij voorkeur behouden te blijven. Ditzelfde geldt voor de verschillende muurschilderingen in de kerk, de kapel en het oratorium.

Bestaande binnen- en buitendeuren dienen zoveel mogelijk te worden gehandhaafd. Dit geldt tevens voor de stalen vensters. Vervanging door aluminiumvensters zoals aan de achterzijde van de voormalige kookkeuken is gebeurd, tasten de monumentwaarde van het klooster aan. De kozijnen en roeden van de aluminiumvensters zijn dikker en bovendien is de roedeverdeling van de oorspronkelijke vensters niet aangehouden.

April 2012
Katheleine Koornstra
Hylkema Consultants BV

Colofon

Opdrachtgever

Dornick BV
Contactpersoon: Ton Hendriks
St. Canisiussingel 32
6511 TJ Nijmegen

Project

Bouwhistorische verkenning t.b.v. herbestemming
Nebo-klooster te Nijmegen

Opdrachtnemer

Hylkema Consultants BV
Contactpersoon: drs. B.H. Verfürden
Auteur(s): drs. A.K. Koonstra
Doelenstraat 20
3512 XJ UTRECHT
(t) 030 2328866
(f) 030 2368294
(i) <http://www.hylkemaconsultants.nl>

Verantwoording

Archiefstukken:
NAI – STUY 354 en STUY 277
Erfgoedcentrum Kloosterleven: AR-PO39

Internet:

www.noviomagus.nl – oorlogsdagboek door Pater Hermanus van Driel
www.nijmegen.nl/gns/no_index/webba/webbaomgeving.asp - digitaal
bouwarchief gemeente Nijmegen
<http://studiezaal.nijmegen.nl> – archief en beeldbank gemeente Nijmegen
www.erfgoedkloosterleven.nl – archief van het Nebo-klooster



HYLKEMA
CONSULTANTS

ARCHITECTUUR
ERFGOED
HERONTWIKKELING

Bijlage: Redengevende omschrijving RCE



Complexnummer: 522982

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status : Beschermd
Aanwijzingsbesluit : 24-09-2001
Inschrijving register : 10-05-2002
Kadaster deel/nummer : 30035/184

Complexnaam:
Neboklooster

Aantal complexonderdelen: 2
Monumentnummers van complexonderdelen: 522983, 522984

Gemeente:
Nijmegen

Provincie:
Gelderland

Hoofdadres van hoofdobject:
Sionsweg 2 6525 EB Nijmegen

Complexomschrijving:

Inleiding

Het ST. ALPHONSUSSEMINARIE, ook bekend als het NEBOKLOOSTER, van de paters redemptoristen is een kloostercomplex, gebouwd tussen 1926 en 1928 door Jan Stuyt (1868-1934). Het klooster ontleent zijn namen aan de stichter van de kloosterorde Alphonsus de Liguori (1705-1796) en aan de ligging op een heuvel tegenover de Heilig-Landstichting (gem. Groesbeek). Mozes mocht immers vanaf de berg Nebo het beloofde land wel aanschouwen, maar er niet binnengaan. Het kloostercomplex bestaat uit twee beschermde onderdelen. Het eerste onderdeel bestaat uit het KLOOSTER(1) zelf waar in een aantal aaneengesloten vleugels het KLOOSTERGEDEELTE dat plaats bood aan de leraren en dienst deed als studiehuis, het JUVENAAT met kleinseminarie en het internaat, en de openbare KERK zijn opgenomen. Direct achter het gebouw bevindt zich het tweede onderdeel van het complex, een in dezelfde tijd ten behoeve van het klooster gebouwd KASSENCOMPLEX (2).

Het seminarie was gewijd aan Clemens Maria Hofbauer, degene die de congregatie over de Alpen heeft gebracht. In de gevel staat geschreven "Clementis fidei robore consto", "ik sta vast in het geloof in Clemens". De kerk is gewijd aan de Heilige Gerardus Majella en het klooster is gewijd aan St. Alphonsus. Het klooster doet thans dienst als kloosterbejaardenoord, het seminarie is verhuurd als schoolgebouw en de kerk heeft zijn oorspronkelijke functie behouden.

De hoofdopzet van het klooster is symmetrisch, een dubbele carré met in het midden de kerk, waarvan de voorgevel op het oosten is georiënteerd. Het studiehuis ligt links (ten zuiden) en het seminarie rechts (ten noorden) van de kerk. In de middenvleugel bevinden zich achter de kerk nog de congregatiekapel voor de paters en de juvenaatskapel voor de seminaristen. Het klooster is gebouwd in een italianiserende



neoromaanse stijl.

De kloeke robuuste vormen en het materiaalgebruik, baksteen, tufsteen, hardsteen en Nivelsteiner zandsteen met een basement in cyclopisch muurwerk, de gepleisterde band onder de lage overstekende schilddaken, de rondboogdeuren en tweelichtvensters, de open gelaten steigergaten en de plaats van de klokketoren geven het gebouw het karakter van een kloosterburcht en wijzen op de inspiratie van de Florentijnse en Siense bouwkunst van de veertiende en vijftiende eeuw, die Stuyt kende van zijn reizen en ook heeft beschreven in zijn werk "De Bouwkundige Compositie". Het klooster lijkt in zijn romaniserende vormen eveneens beïnvloed door het benedictijnenklooster San Anselmo (abt H. de Hemptinne en F. Vespignani, 1890-1900) en het generaalaat van de Ursulinen, beide in Rome. Het burchtachtige karakter wordt nog versterkt door de ligging op een heuveltop tegenover de heuvel van de Heilig-Landstichting in de bossen ten zuidoosten van Nijmegen.

De kerk, de congregatiekapel en de juvenaatskapel zijn gedecoreerd door de Nijmeegse kunstenaar Piet Gerrits (1878-1957), die enige tijd bij het bureau Cuypers had gewerkt en bevriend was met architect Jan Stuyt, met wie hij samen de Heilig-landstichting had ontworpen. Piet Gerrits was beïnvloed door de Beuroner Schule en werkte in een eclectische stijl, waarin hij beelden uit het dagelijks leven in Palestina vermengde met vroeg-christelijke en Byzantijnse motieven en elementen uit het werk van Giotto en omgeving. De decoraties in mozaïek en schilderkunst in de kerk en de twee kapellen zijn ontstaan in nauwe samenspraak met de redemptoristen, waarbij het iconografisch programma is afgestemd op de functies van de verschillende ruimten: in de juvenaatskapel sprekend tot de leerlingen, in de kloosterkapel de paters bevestigend en in de kerk de woorden van de prediker ondersteunend.

Complexwaardering

Door JAN STUYT ontworpen tussen 1926 en 1928 en in samenwerking met PIET GERRITS en GERHARD MATHOT ingericht KLOOSTERCOMPLEX, bestaande uit aan elkaar gebouwde vleugels met JUVENAAT, KLOOSTERGEDEELTE en KERKGEBOUW, alsmede een KASSENCOMPLEX achter het hoofdbouwwerk.

- Van architectuurhistorische en typologische waarde als goed en zeldzaam gaaf voorbeeld van een kloostercomplex, dat door de gebruikte Italianiserende Neo-Romaanse bouwstijl in combinatie met de ligging op een heuvel in de bossen ten zuidoosten van Nijmegen van bijna onnederlandse allure is. In het complex zijn een Juvenaatskapel, een kloostergedeelte en een voor de openbare dienst bestemde kerk opgenomen. Het complex heeft esthetische kwaliteiten in het ontwerp, zoals de zeer markante hoofdvormen, het materiaalgebruik, de verhoudingen en de detaillering van de gevels. De kerk is zowel binnen het complex als vanuit de traditie van de kerkbouw van bijzonder belang vanwege de toegepaste bouwstijl en de gaafheid. De in het interieur van het complex nog aanwezige kerkelijke kunst is voornamelijk ontworpen door de kunstenaar Piet Gerrits en de kloosterling Gerhard Mathot. Aan deze kunst (muurschilderingen, glas-in-loodramen, altaren en beelden) kan tevens kunsthistorische waarde worden toegekend. Het complex vormt een belangrijk werk in het oeuvre van de bekende architect Jan Stuyt, die vaker met kunstenaar Gerrits samenwerkte en met hem ook de nabijgelegen Cenakelkerk vorm heeft gegeven.

- Van stedenbouwkundige waarde als oorspronkelijk en zeer beeldbepalend historisch onderdeel in dit bosrijke gebied ten zuidoosten van Nijmegen, nabij de grens met de gemeente Groesbeek. Het complex bevindt zich op een heuveltop tegenover de heuvel van de Heilig-Landstichting en is van bijzondere betekenis door de relatie tussen het gebouwencomplex en het geaccidenteerd terrein. Het kloostercomplex vormt een belangrijk onderdeel van een cluster (grootschalige) r.k. stichtingen in de directe omgeving, zoals het sanatorium Dekkerswald, het meisjesspensionaat MariÛnbosch en de Heilig-Land-Stichting.

- Van cultuurhistorische waarde vanwege de bestemming als bijzondere uitdrukking van een religieuze ontwikkeling, in casu de in de negentiende eeuw opgekomen rooms-katholieke emancipatiebeweging die rond



de bouwtijd van dit kloostercomplex hier een grote opleving beleefde nadat in 1923 de Katholieke Universiteit was opgericht.. Het complex herinnert aan de tijd dat Nijmegen bekend stond als het 'Monnikendam aan de Waal' vanwege de aanwezigheid van ruim honderd R.K. kerken en kloosters.



Monumentnummer: 522983

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status : Beschermd
Aanwijzingsbesluit : 24-09-2001
Inschrijving register : 10-05-2002
Kadaster deel/nummer : 30035/184

Monumentnaam:

Neboklooster

Complexnummer:

522982

Complexnaam:

Neboklooster

Gemeente:

Nijmegen

Provincie:

Gelderland

Plaatselijke aanduiding:

Sionsweg 2

6525 EB Nijmegen

Kadastrale gemeente:

Hatert

Sectie:

B

Kad.object: App:

4979

Grondperceel:

Omschrijving:

Het KLOOSTERGEDEELTE, dat plaats bood aan de leraren en dienst deed als studiehuis, bestaat uit drie vleugels die een binnenhof omsluiten, waarvan de vierde vleugel wordt gevormd door de kerk. De vleugels hebben een rechthoekig grondplan met uitspringende hoekpaviljoens op de zuidoostelijke en de zuidwestelijke hoek. Het studiehuis heeft een souterrain, drie bouwlagen en een zolderverdieping onder lage overstekende schilddaken met rode Gotische pannen en mastgoten. In de dakschilden van de hoekpaviljoens bevinden zich dakkapellen met schilddakjes en drie ramen, in de dakschilden van de vleugels zijn driehoekige dakkapellen met halfronde 3-ruits raampjes aangebracht.

De gevels zijn grotendeels opgetrokken uit geelgrijze baksteen, gemetseld in kruisverband. Het basement bestaat echter uit onregelmatige blokken zandsteen, cyclopisch muurwerk, dat wordt afgesloten met een band van rechthoekige blokken. Ter hoogte van de vensters van de derde bouwlaag zijn de gevels gepleisterd en met een kam van een golfmotief voorzien. De vensters in het basement en de derde bouwlaag zijn recht afgesloten, terwijl de vensters in de eerste en de tweede bouwlaag een rondboogvormige afsluiting hebben. De vensters in het gepleisterde fries hebben een omlijsting van schoon metselwerk. De meeste vensters zijn tweelichtvensters, bestaande uit twee gekoppelde rondboogvensters, die in de eerste bouwlaag ook nog eens door een enkele boog worden overspannen. De zwikken zijn hier gepleisterd. De gemetselde deelpijlertjes van de tweelichtvensters hebben een zandstenen kraagsteentje



onder de boogaanzet. De vensters hebben inspringende dagkanten, hardstenen lekdorpels en meerdelige stalen ramen, die in de eerste, tweede en derde bouwlaag zijn voorzien van glas-in-lood.

De asymmetrisch ingedeelde VOORGEVEL heeft aan de linkerzijde een uitspringend hoekpaviljoen en sluit rechts aan op de zijgevel van de kerk. De voorgevel van de oostvleugel telt achteneenhalve vensteras, waarbij de ingangspartij twee vensterassen beslaat. De oostgevel van het hoekpaviljoen heeft drie vensterassen. De ingangspartij in de eerste bouwlaag bestaat uit dubbele houten paneeldeuren in een tufstenen portaal met een zandstenen latei en een beeldhouwd tympaan met een voorstelling van een schild met een kruis met de kruisingsattributen, geflankeerd door twee monogrammen "JS" en "MA" (Johannes en Maria) en een alziend oog omgeven door een olijftak en een eikentak en in de eerste rij tufstenen boogstenen hierboven een kroon en het beeldhouwde opschrift: "Copiosa apud eum redemptio", "overvloedig bij hem de verlossing". De deur is bereikbaar via een trap met tien treden en een bordes. De trap wordt geflankeerd door twee oplopende muurtjes, die beneden en boven zijn voorzien van grote ronde stenen bollen, ook wel "stuyters" genoemd, omdat ze door architect Stuyt veelvuldig werden toegepast. Vleugel en hoekpaviljoen zijn afgezien van de derde bouwlaag op dezelfde wijze gedetailleerd. De vensters van de vleugel zijn hier recht gesloten en die van het paviljoen rondboogvormig. De gevel van het hoekpaviljoen is iets hoger opgetrokken en de gepleisterde band begint pas bij de boogaanzet van de vensters van de derde bouwlaag. Boven deze vensters is een tableau in groene, gele en witte tegels aangebracht met het opschrift: "Alfonso duce et auspice", "Alphonsus voorganger en leidsman".

De LINKER ZIJGEVEL heeft zeven vensterassen in de vleugel, vier vensterassen in het rechter en drie in het linker hoekpaviljoen. De gevels zijn op dezelfde wijze vormgegeven als bij de voorgevel. De hoekpaviljoens hebben in de aan de linker vleugel grenzende vensteras, boven het souterrain vier vensters boven elkaar i.p.v. drie, omdat zich hier achter trappenhuisen bevinden.

De ACHTERGEVEL heeft zes vensterassen in de vleugel en drie in het hoekpaviljoen en is op dezelfde wijze vormgegeven als de voorgevel. In het hoekpaviljoen bevindt zich in het midden een dubbele tuindeur met 9-ruits bovenlicht in een enkele malen terugspringende bakstenen omlijsting. Voor de deur ligt een bordes, dat toegankelijk is via enkele treden, die worden geflankeerd door oplopende muurtjes met ronde, stenen bollen. In het gepleisterde fries van het hoekpaviljoen is een tegetableau opgenomen met het opschrift: "Unitrinoque gloria", "d.m.v. ÚÚn- en drievoudige glorie". Het tableau wordt geflankeerd door twee ruitvormige tableau's met monogrammen.

De GEVELS van de oost-, de zuid- en de westvleugel hebben aan de zijde van de Kloosterhof resp. acht, zeven en zeven vensterassen. In de oostgevel liggen de vensters echter dicht bij elkaar. De drie gevels zijn op dezelfde wijze vormgegeven. Het souterrain is opgetrokken in baksteen en heeft gepaarde vensters met 2-ruits ramen. De eerste bouwlaag heeft rondboogvensters met driedelige ramen en bovenlichten en een zandstenen tracerings. De rondbogen worden afgesloten met dubbele rollagen. Hieronder springen de dagkanten tweemaal in. In de tweede bouwlaag bevinden zich drielichtvensters met stenen deelpijlertjes en kraagsteentjes onder de bogen. Ook hier springen de dagkanten tweemaal in. De derde bouwlaag heeft in het gepleisterde fries gekoppelde rechthoekige vensters met 2-ruits ramen in een omlijsting van schoon metselwerk. De vensters zijn voorzien van groene glas-in-lood ramen en lekdorpels die bestaan uit rode tegels. In het midden van de zuidvleugel bevindt zich een ingangsportaal met een dubbele deur, een zandstenen latei op kraagsteentjes en een driedelig bovenlicht met zandstenen tracerings. De deur is toegankelijk via een dubbele trap met een bordes en een gemetselde balustrade die is voorzien van een blinde rondboog en vier "stuyters". De noordelijke vleugel van de kloosterhof wordt gevormd door de kerk. Aansluitend aan de kerk bevinden zich in de noordelijke vleugel ook vertrekken die bij het klooster en bij het seminarie horen. Achter de kerk bevindt zich boven de sacristie de zogenaamde congregatiekapel of



oratorium. In het verlengde van de congregatiekapel bevindt zich de voormalige bibliotheek met daaronder de keuken en daarboven de studentenkapel, thans beiden in gebruik bij de Hogeschool. In het midden van de kloosterhof bevindt zich een vijver in een overhoeks geplaatst, gemetseld vierkant met gemetselde bloembak of fontein in het midden. Het INTERIEUR verkeert grotendeels in oorspronkelijke staat. De indeling is behouden. Rond de drie zijden van de kloosterhof bevindt zich een overwelfde kloostergang met kruisgewelven van gele baksteen en gordelbogen van rode baksteen. Aan de kloostergang liggen gemeenschappelijke ruimtes zoals de refter met eikenhouten lambrizing en een houten plafond tussen gemetselde gordelbogen. Aan de voorzijde loopt langs de kloostergang de bezoekersgang waaraan de spreekkamers liggen. Hierboven liggen de gastenkamers. Daarnaast liggen op de eerste en de tweede verdieping resp. de kamers van de paters en de kamers van het broedernoviciaat met een eigen kapel en recreatieruimte. In de hoekpaviljoens bevinden zich de trappenhuisen met twee-armige bordestrappen met granieten treden en houten leuningen met geprofileerde handlijsten. De traptreden naar de tweede verdieping zijn van hout. De vloeren zijn belegd met zwarte, witte en gemêleerd grijze tegels. In de vestibule ligt een tegelvloer met meandermotieven in wit, geel en zwart. De lambrizing bestaat uit blauw geglazuurde tegels.

Het JUVENAAT, waarin het kleinseminarie en internaat waren ondergebracht, bestaat uit drie vleugels en vormt met de kerk (de vierde vleugel) de rechter carré van het kloostercomplex. De vleugels zijn gegroepeerd rondom een tuin met eenvoudige aanleg. De rechtervleugel steekt door naar achteren. De vleugels bestaan uit drie bouwlagen onder een met rode gotische pannen gedekt schilddak. Het dak van de rechtervleugel bevat een lichtkap over driekwart van de nok. Onder deze lichtkap bevonden zich oorspronkelijk de slaapzalen van het seminarie. De naar buiten gekeerde gevels hebben een plint van ruwe brokken zandsteen, afgedekt met een rij rechthoekig behakte blokken zandsteen. De gevels naar het binnenhof hebben een plint van baksteen, eveneens afgedekt met een rij rechthoekig behakte blokken zandsteen. Het bovenste deel van de gevels aan zowel de buitenzijde als de zijde van het binnenhof is van af de onderdorpel van de vensters aldaar gepleisterd. Ter hoogte van de onderdorpels van de vensters op de begane grond en de verdieping van het binnenhof bevindt zich een band met baksteen in zigzag-verband met daartussen gepleisterde driehoekjes. Ter hoogte van de kalven van dezelfde vensters bevindt zich een steens rollaag.

De asymmetrisch ingedeelde VOORGEVEL bevat rechts de risalerende rechtervleugel van het carré. De begane grond heeft hier vier tweelichten met 4-ruits stalen ronboogvensters. De verdieping heeft vier 12-ruits stalen ronboogvensters. De zolder heeft driemaal drie gekoppelde enkelruits vensters. Onder deze vensters bevinden zich drie tegeltableaux met tekst in geel op een groene ondergrond, de linker met '19', de middelste met de tekst 'clementis fidei robore consto', de rechter met '28'. Het linker deel van de gevel heeft op de begane grond zes tweelichten met 4-ruits stalen ronboogvensters. De verdieping heeft acht 12-ruits stalen stolpramen met halfrond 4-ruits bovenlicht. De tweede verdieping heeft achtmaal twee gekoppelde enkelruits vensters. Op de overgang van het linker deel van de gevel naar het risalerende deel bevindt zich een trappenhuis, dat wordt gemarkeerd door in hoogte verspringende vensters, bezet met groen glas. Links van het trappenhuis bevindt zich de hoofdentree, bestaande uit een 12-ruits stolpdeur. De deur is gevat in een zandstenen omlijsting met een ontlasting door een rondboog. Het boogveld bevat een beeldhouwwerk, voorstellende Jezus met de 12 apostelen.

De nagenoeg symmetrisch ingedeelde RECHTER ZIJGEVEL bevat ongeveer in het midden een rechthoekige uitbouw van twee bouwlagen, onder een aangekapt schilddak. Rechts van de uitbouw bevat de gevel op de begane grond zeven tweelichten met 4-ruits stalen ronboogvensters, de uitbouw zelf heeft vier dito vensters. De eerste verdieping heeft geheel links twee blindvensters en rechts daarvan vijf 12-ruits stalen stolpramen met halfrond 4-ruits bovenlicht, de uitbouw heeft vier dito vensters. De gevel wordt afgesloten met een band met zeven vijfruits stalen vensters, de uitbouw heeft er vier, maar op een iets lager niveau.



Het gedeelte rechts van de uitbouw heeft zowel op de begane grond als op de eerste verdieping negen 12-ruits stalen stolpramen met halfrond 4-ruits bovenlicht. De gevel wordt afgesloten met een band met negen vijfruits stalen vensters.

De ACHTERGEVEL van de rechtervleugel bevat in het midden een vijfzijdige uitbouw met twee smalle zijden haaks op het gebouw. De uitbouw heeft op de begane grond en de eerste verdieping 12-ruits stalen rondboogvensters. De tweede verdieping heeft tweelichten. De gevel links en rechts van de uitbouw bevat op de begane grond ene entree met gewijzigde deur en 8-ruits bovenlicht. De eerste verdieping heeft een 12-ruits stalen rondboogvenster. De tweede verdieping heeft een tweelicht.

De achtergevel van de achtervleugel bevat links een entree met gewijzigde deur. Boven de deur bevindt zich een plastiek met vijf voorstellingen uit het leven van Jozef. Daarboven bevindt zich een 6-ruits bovenlicht met halfronde bovenzijde. De ramen zijn bezet met glas-in-lood en worden van elkaar gescheiden door bakstenen stijlen en hardstenen kalven. Boven de entree bevat de gevel een venster in de vorm van het hiervoor genoemde bovenlicht. De gevel bevat verder op de begane grond zeven tweelichten met bakstenen tussenstijl en bevat onder ÚÚn rondboog, op de eerste verdieping zeven 12-ruits stolpvensters met halfronde 4-ruits bovenlichten en op de tweede verdieping. Aan de zijde van de BINNENHOF bevat de zeven vensterassen brede, symmetrisch ingedeelde VOORGEVEL van de achtervleugel op de begane grond in het midden een entree, bestaande uit een dubbele deur met boven een zeer zwaar zandstenen kalf een halfrond drielichtvenster met zandstenen stijlen. De entree wordt aan beide zijden geflankeerd door drie rondboogvensters met 3-ruits onder- en bovenramen met zandstenen stijlen en kalf. De verdieping heeft zeven drielichtvensters met 2-ruits ramen en zandstenen stijlen en kalf. EÚn van de vensters is deels gewijzigd. De tweede verdieping heeft zeven enkelruits tweelichtvensters. EÚn van de vensters is gewijzigd. De vensters zijn voorzien van een dubbel rij lekdorpeltegels en zijn bezet met groen glas-in-lood. Onder de vensters op de begane grond bevinden zich in de plint telkens twee gekoppelde 2-ruits stalen vensters.

De ACHTERGEVEL van de voorvleugel is vrijwel identiek aan de voorgevel van de achtervleugel. De plint bevat geen vensters, de entree bevindt zich in de derde vensteras van links en de gevel ter hoogte van de tweede verdieping ligt ver terug. Daarvóór bevindt zich dakterras, toegankelijk via een deur geheel links in de gevel.

Tegen de LINKER ZIJGEVEL van de rechtervleugel bevindt zich een uitbouw van twee bouwlagen onder een met rode gotische pannen gedekt schilddak, met op de nokeinden een luchtafvoer. De voorgevel heeft op de begane grond twee 6-ruits halfrond gesloten vensters, bezet met ruitvormig groen glas. De linker zijgevel van deze uitbouw heeft op de begane grond vier 6-ruits halfrond gesloten vensters, bezet met ruitvormig groen glas. De verdieping heeft vijf tweelichten met hafrond gesloten 4-ruits vensters. De achtergevel heeft zowel op de begane grond als de verdieping zes ruits vensters. Links en rechts van de uitbouw bevat de linker zijgevel van de rechtervleugel op de begane grond een rondboogvenster met 3-ruits onder- en bovenramen met zandstenen stijlen en kalf en op de eerste verdieping een drielichtvenster met 2-ruits ramen en zandstenen stijlen en kalf. De tweede verdieping heeft een achttal vijflichten. Het dakvlak bevat over de gehele lengte een lichtstraat met vijflichten.

In de hoek tussen rechter - en achtervleugel bevindt zich een hoog opgaande UITKIJKTOREN, de zogenaamde 'sterrentoren' op rechthoekige grondslag met ertegenaan een ronde traptoren, waarvan de onderzijde ligt op het niveau van de tweede verdieping. De toren rust hier op twee zware consoles.

Het INTERIEUR is - hoewel met demontabele scheidingswanden deels heringedeeld - grotendeels intact. Het bevat onder meer granieten trappen en gangen betegeld met gekleurde tegels in patronen gelegd. De tegels zijn overwegend grijswit en zwart met in de hal accenten in geel. De toiletten hebben oorspronkelijke paneeldeuren en beslag. De voormalige refter heeft nog de oorspronkelijke parketvloer. De draagconstructie bestaat grotendeels uit troggewelfjes op stalen balken, die worden ondersteund door gietijzeren, geklonken



kokervormige kolommen. De kap met lichtbeuk boven de rechte vleugel wordt ondersteund door stalen vakwerkspanten met bovenrand in driehoekige vorm en opwaarts gebogen onderrand.

De aan Gerardus Majella gewijde KERK vormt de oost-westelijk gerichte middenas tussen de vleugels waarin het studiehuis is opgenomen en die waarin zich het seminarie bevindt. In het verlengde van de kerk bevinden zich onder meer nog de bij het studiehuis horende congregatiekapel en de studentenkapel. De kerk is vanuit beide kloostervleugels te bereiken, maar heeft als openbare kerk ook een entree aan het oostelijk van het gebouw gesitueerde voorplein. Het op een rechthoekig grondvlak opgetrokken kerkgebouw heeft een basilikale opzet met een aan de zuidoostzijde aangebouwde, naar Italiaanse architectuur verwijzende, 'campanile'. Het kerkgebouw springt ten opzichte van de 'voorgevels' van beide kloostervleugels naar voren (drie traveeën). De vormgeving van het kerkgebouw sluit aan bij die van de kloostervleugels, maar kent een rijker decoratiepatroon. De in baksteen uitgevoerde gevels worden gedecoreerd met in tufsteen, mergel, hardsteen en zandsteen uitgevoerde elementen en afgesloten met zadeldaken die met rode romaanse pannen zijn belegd en zijn voorzien van bakgoten. De heldere structuur aan de buitenzijde weerspiegelt de indeling van het interieur. Het hoge middenschip met zadeldak heeft twee lagere zijbeuken met lessenaarsdaken en eindigt in een iets lager, recht afgesloten, koorgedeelte met een zadeldak en twee korte transeptarmen, waarvan de zijgevels grenzen aan beide kloosterhoven. Het zadeldak van het schip heeft aan de westzijde een klein opzetstuk waarin zich mogelijk een luidklokje bevindt. Aansluitend op koor en transept bevindt zich een smaller en iets lager bouwdeel waarin zich de sacristie (begane grond) en de congregatiekapel (verdieping) bevinden. Aan de zijden van de kloosterhoven is deze smalle vleugel over anderhalve bouwlaag aan elke zijde voorzien van een smalle uitbouw met een zadeldak. Aansluitend op de smallere vleugel bevindt zich, ter breedte van het kerkgebouw, een vierkant torenachtig bouwvolume waarop beide noordvleugels van het kloostercomplex aansluiten. In dit bouwvolume bevinden zich op de begane grond de voormalige keuken, op de verdieping de bibliotheek en op de tweede verdieping de voormalige studentenkapel. Het bouwvolume is iets hoger dan het kerkgebouw en wordt afgesloten door twee elkaar kruisende zadeldaken met in het midden een achzijdige koepel. De dakschilden hiervan zijn met daktegels bekleed. De top is bekroond met een koperen bol met een spits.

Van het kerkgebouw wordt de VOORGEVEL gedomineerd door de iets vooruitspringende vierkante klokketoren in de zuid-oosthoek waarvan de baksteengevels op de hoeken door verticale natuursteenbanden worden begrensd. In de voorzijde van de toren bevindt zich een eenvoudige toegangsdeur in een iets uitgebouwde, keperboogvormig afgesloten portaalomlijsting waarin boven de deur een kruis is opgenomen. De portaalomlijsting is evenals de zeer hoge borstwering in natuursteen uitgevoerd. De ingang is, evenals de kerkingang rechts, via een aantal hardstenen traptreden te bereiken. Boven de ingang is de klokketoren aan twee zijden door smalle rondboogvensters in zeven 'geledingen' verdeeld. Elke geleding bevat één, twee of drie sleufvormige rondboogvensters. De vensters verschillen op elke geleding in hoogte, breedte en plaatsing. Aan de achterzijde van de toren zijn vijf geledingen zichtbaar, in de rechterzijgevel drie. De bovenste drie geledingen worden horizontaal gescheiden door natuursteenbanden waarin een keperboogvormig motief is uitgespaard. De bovenste geleding, de klokkestoel, is open en bestaat aan elke zijde uit drie gekoppelde rondbogen die door twee zuiltjes worden gesteund. Hierboven bevindt zich een fries van zwart-witte tegeltjes dat kenmerkend genoemd kan worden in het werk van architect Stuyt. Het overstekende schilddak met rode pannen heeft een koperen bolbekroning met een kruis. De voorgevel van het kerschip heeft een centraal rondboogvormig en in natuursteen uitgevoerd portiek met een gedecoreerde omlijsting waarin de tekst: "BIJ MIJ IS OVERVLOEDIGE VERLOSSING" is opgenomen. In het portiek bevinden zich de oorspronkelijke dubbele houten deuren, waarboven zich een halfroond, in mergel uitgevoerd, reliëf bevindt waarop Christus zijn wonden toont. Het geschilderde reliëf werd in 1930 door kunstenaar Piet Gerrits uitgevoerd. Boven de entree



bevindt zich een groot roosvenster waarvan de tracering is uitgevoerd als Davidsster en waarvan de omlijsting is voorzien van gedecoreerde banden in natuursteen. Het venster is voorzien van glas-in-loodramen. De baksteengevel wordt afgesloten door een in natuursteen uitgevoerd timpaan met afsluitende profiellijsten en een kruisvormig opzetstuk. In het timpaan zijn in een blauwe tondo door elkaar de letters P en X opgenomen. Aan weerszijden van de tondo bevinden zich twee kleine ronde raampjes. Tegen de voorzijde van de in baksteen gemetselde en door een natuurstenen fries afgesloten gevel van de rechterzijbeuk, bevindt zich een vierzijdige uitgebouwde kapel waarvan het dak met daktegels is belegd. In elke in baksteen uitgevoerde gevelzijde bevinden zich twee gekoppelde rondboogvensters waarboven een doorlopend rondboogfries in natuursteen wordt afgewisseld met mozaïektegels. Tegen de LINKER- EN RECHTER ZIJGEVEL van het schip van de kerk sluiten beide oostelijke kloostervleugels aan. De in baksteen uitgevoerde zijgevels worden verticaal geleed door zes in natuursteen uitgevoerde steunberen waarvan de afzaten met tegels zijn bekleed. De zes steunberen verdelen het schip in vijf traveeën. Iedere travee is, voor zover niet aan het oog onttrokken door de kloosteraanbouw, in de zijbeuk en in het schip voorzien van een smal rondboogvormig afgesloten kerkvenster dat met glas-in-lood is gevuld. Alle vensters hebben een rondboogvormige natuursteenafsluiting met een waterlijst aan de bovenzijde en een tegeldorpel aan de onderzijde. De zijbeukgevels worden afgesloten door een natuurstenen rondboogfries, de schipgevels door een keperboogvormig fries in natuursteen. De korte transeptarmen die tegen het koor aansluiten hebben in de gevels aan de kloosterhof zes rondboogramen van verschillende grootte en worden begrensd door verticale natuursteenbanden. In de kloosterhofgevel van de zuidelijke transeptarm bevindt zich een kruisvormig beeldhouwwerk uit 1939 waarop de Heilige Alfonsus wordt afgebeeld. De geveltoppen zijn voorzien van gedeeltelijk in baksteen uitgevoerd vlechtwerk. Boven de transeptarmen zijn in de zijgevels van het koor, aan elke zijde twee grote ronde vensters aanwezig. Ook de koorgevels zijn afgesloten met een keperboogvormig fries.

Dezelfde detaillering is voortgezet in de smalle vleugel, aansluitend aan de kerk, waarin zich de sacristie en de CONGREGATIEKAPEL bevinden. Beide zijgevels ervan worden aan elke zijde door twee steunberen in drie traveeën van ongelijke grootte verdeeld. De baksteengevels hebben rondboogvensters en ronde vensters met glas-in-lood en een keperboogvormig fries. Aan beide zijden is deze vleugel voorzien van een uitbouw van anderhalve bouwlaag. De aan de kloosterhof grenzende gevels hiervan hebben een indeling die vergelijkbaar is met de gevelindeling van de transeptgevels. Het vierkante bouwvolume dat zich tussen beide westelijke kloostervleugels bevindt, heeft aan de achterzijde een vijfzijdige uitbouw over de gehele bouwhoogte. De bovenste bouwlaag is voorzien van gedecoreerde horizontale en verticale natuursteenbanden en boogfriezen ter accentuering van de gevelhoeken en van de vier topgevels die worden gevormd door de twee elkaar kruisende zadeldaken. In dit gedeelte bevindt zich de STUDENTENKAPEL, voorzien van een vijfzijdig gesloten koor. In de koorgevels zijn in pleisterwerk een kruisvormig en twee ruitvormige motieven aangegeven. De vierkante kapel bevat acht rondboogvormig afgesloten vensters met glas-in-lood en twee grote ronde vensters in de noord- en zuidgevel. Ook deze vensters hebben figuratieve voorstellingen in glas in lood. De achtszijdige koepelopbouw heeft 24 rondboogvormig afgesloten glas-in-loodramen. Beide bouwlagen onder de kapel hebben een detaillering die overeenkomt met de detaillering van de hieraan grenzende kloostervleugels en herbergden de BIBLIOTHEEK en de KEUKEN.

Het INTERIEUR en de RUIMTELIJKE indeling van deze vleugel met kerk, congregatie en studentenkapel, sacristie, bibliotheek en keuken is bewaard gebleven. De kerkruimte bestaat uit een middenschip, zijbeuken en een recht afgesloten koor met korte transepten. De ruimte wordt gekenmerkt door in mergel- en baksteen uitgevoerde geledingen. De opstand bestaat per travee uit een rondboog, een triforium met borstwering en drie gekoppelde rondbogen op granieten zuiltjes en een lichtbeuk met één raam per travee. Aan de



binnenzijde van de kolommen bevinden zich lisenen die ter plaatse van de lichtbeuk overgaan in rondbogen die de houten kap dragen. De kap en de op regelmatige afstand tussen de rondbogen aangebrachte houten spanten zijn geheel beschilderd. De iets lager geplaatste kap boven het koor is geheel in hout uitgevoerd, beschilderd en voorzien van houten inlegwerk. Alle rondbogeven zijn afwisselend in baksteen en in natuursteen uitgevoerd. De korte oostzijde heeft een orgelgalerij die rust op drie gekoppelde rondbogen. Ook de zijbeuken worden door rondbogen geleed. Hier bevindt zich een vlakke houten zoldering met in elke travee negen casetten, voorzien van schilder- en inlegwerk. Ter plaatse van de transepten worden de gevels van het schip doorbroken door gekoppelde rondbogen die door granieten zuiltjes op een achzijdige basis worden gedragen. Aan elke zijde bevinden zich twee rondboogarcaden boven elkaar. In de kerk bevinden zich nog de oorspronkelijke tegelvloer, het bankenplan en diverse altaren. De aandacht wordt getrokken naar de koorafsluiting die over de gehele hoogte (22 meter) is voorzien van een keimfresco van kunstenaar Piet Gerrits uit 1929. In de schildering wordt de liturgische ruimte van de kerk als weerspiegeling van de hemelse liturgie voorgesteld. Onder de voorstelling van de Apocalyps bevindt zich het Lam met daar weer onder Maria in Orantehouding. Deze verticale lijn wordt voortgezet in een door Gerrits gesneden kruisbeeld voor een mozaïek waarin het kruis, een engel en Gerardus Majella worden afgebeeld. Het tabernakel daaronder is ontworpen door Joop Janssen uit Arnhem. Het geheel bevindt zich onder een baldakijn. Piet Gerrits ontwierp in de kerkruimte ook het Maria- het Sint Jozef- en het Clemens-altaar en de Gerardus kapel, inclusief alle schilderingen. De overige ontwerpen en decoraties in de kerkruimte zijn over het algemeen gemaakt door een lid van de kloostergemeenschap, pater Gerhard Mathot.

Het ruimte van de CONGREGATIEKAPEL of het oratorium boven de sacristie heeft een T-vormig grondplan en telt drie traveeën met kruisgewelven. De koortravee wordt begrensd door een triomfboog op granieten zuilen en heeft aan weerszijden een zijruimte, die toegankelijk is via een dubbele boog en eveneens rust op een granieten zuil. De zuilen hebben achthoekige basementen. De zijruimtes zijn voorzien van zadeldakjes en worden verlicht via rondboogvensters. Boven de arcaden bevinden zich roosvensters. Alle ramen zijn voorzien van glas-in-lood. De kapel is beschilderd door Piet Gerrits met op de achterwand van het koor een voorstelling van een calvariegroep met op het kruis het opschrift: "Zoo heeft god/de/wereld bemind". Boven het kruis staat geschreven: "Non enim nos metipsos praedicamus/ sed jesum christum dominum nostrum/ nos autem servos vestros per jesum", "Wij preken immers niet onszelf maar Jezus Christus onze Heer en wij zijn Uw dienaren door Christus". Hierboven bevindt zich een regenboog met een duif. Links van de calvariegroep is Jeruzalem afgebeeld met Paulus, door Christus tot het apostolaat geroepen. Rechts is Napels afgebeeld met Alphonsus. Deze begon in Napels het apostolaat van de redemptoristen.

Het interieur van de voormalige STUDENTENKAPEL (nu mediatheek) is voorzien van een geheel door Piet Gerrits beschilderde koepel waarin blauwtinten de overhand voeren. In de koepel is de tekst: "We hebben hier geen blijvende stad. Maar we reikhalzen naar de toekomstige" aangebracht. De 24 glas-in-loodramen in de koepel zijn voorzien van geeltinten. Van de acht grotere glas-in-loodramen er vier abstract. De anderen bevatten de aartsengel Michaël, Rafaël en de teksten: "Clementis Fidei robore" en "Alfonso duce et Auspice". De twee grote ronde glas-in-loodramen bevatten bijbelscenes. In de pendentieven zijn Abraham, Mozes, David en Abel geschilderd. De koepel rust op achzijdige granieten kolommen. In de lagere delen zijn beschilderde ton- en kruisgewelven aangebracht. De wanden zijn voorzien van figuratieve voorstellingen.

Het interieur van de BIBLIOTHEEK onder de kapel heeft een plafond, dat bestaat uit betonnen troggewelven, zuilen op een achthoekige granieten basis met achthoekige kapitelen en een kastenstelling voorzien van een omloop met ijzeren hekjes en een houten spiltrap. In de voormalige KEUKEN zijn enkel de voorraadkasten behouden gebleven.

Waardering



Door JAN STUYT ontworpen tussen 1926 en 1928 en in samenwerking met PIET GERRITS en GERHARD MATHOT ingericht KLOOSTERCOMPLEX , bestaande uit aan elkaar gebouwde vleugels met JUVENAAT, KLOOSTERGEDEELTE en KERKGEBOUW, alsmede een KASSENCOMPLEX achter het hoofdgebouw.

- Van architectuurhistorische en typologische waarde als goed en zeldzaam gaaf voorbeeld van een kloostercomplex, dat door de gebruikte Italianiserende Neo-Romaanse bouwstijl in combinatie met de ligging op een heuvel in de bossen ten zuidoosten van Nijmegen van bijna onnederlandse allure is. In het complex zijn een Juvenaat, een kloostergedeelte en een voor de openbare dienst bestemde kerk opgenomen. Het complex heeft esthetische kwaliteiten in het ontwerp, zoals de zeer markante hoofdvormen, het materiaalgebruik, de verhoudingen en de detaillering van de gevels en de vormgeving van het interieur. De kerk is zowel binnen het complex als vanuit de traditie van de kerkbouw van bijzonder belang vanwege de toegepaste bouwstijl en de gaafheid. De in het interieur van het complex nog aanwezige kerkelijke kunst is voornamelijk ontworpen door de kunstenaar Piet Gerrits en de kloosterling Gerhard Mathot. Aan deze kunst (muurschilderingen, glas-in-loodramen, altaren en beelden) kan tevens kunsthistorische waarde worden toegekend. Het complex vormt een belangrijk werk in het oeuvre van de bekende architect Jan Stuyt, die vaker met kunstenaar Gerrits samenwerkte en met hem ook de nabijgelegen Cenakelkerk vorm heeft gegeven.

- Van stedenbouwkundige waarde als oorspronkelijk en zeer beeldbepalend historisch onderdeel in dit bosrijke gebied ten zuidoosten van Nijmegen, nabij de grens met de gemeente Groesbeek. Het complex bevindt zich op een heuveltop tegenover de heuvel van de Heilig-Landstichting en is van bijzondere betekenis door de relatie tussen het gebouwencomplex en het geaccidenteerd terrein. Het kloostercomplex vormt een belangrijk onderdeel van een cluster (grootschalige) r.k. stichtingen in de directe omgeving, zoals het sanatorium Dekkerswald, het meisjesspensionaat MariÛnbosch en de Heilig-Land-Stichting.

- Van cultuurhistorische waarde vanwege de bestemming als bijzondere uitdrukking van een religieuze ontwikkeling, in casu de in de negentiende eeuw opgekomen rooms-katholieke emancipatiebeweging die rond de bouwtijd van dit kloostercomplex hier een grote opleving beleefde nadat in 1923 de Katholieke Universiteit was opgericht.. Het complex herinnert aan de tijd dat Nijmegen bekend stond als het 'Monnikendam aan de Waal' vanwege de aanwezigheid van ruim honderd R.K. kerken en kloosters.

Hoofdcategorie:
Religieuze gebouwen

Subcategorie:
Kerk en kerkonderdeel

Oorspronkelijke functie:
Seminarie(F)



Monumentnummer: 522984

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status : Beschermd
Aanwijzingsbesluit : 24-09-2001
Inschrijving register : 10-05-2002
Kadaster deel/nummer : 30035/184

Monumentnaam:

Neboklooster

Complexnummer:

522982

Complexnaam:

Neboklooster

Gemeente:

Nijmegen

Provincie:

Gelderland

Plaatselijke aanduiding:

Sionsweg 2

6525 EB Nijmegen

Kadastrale gemeente:

Hatert

Sectie:

B

Kad.object: App:

4979

Grondperceel:

Omschrijving:

PLANTENKAS, geflankeerd door twee stenen bijgebouwtjes, gelegen aan de achterzijde van het kloostercomplex. De kas bestaat uit een van een lessenaarsdak voorzien glazen bouwvolume, dat is ingeklemd tussen twee bakstenen gebouwtjes, elk voorzien van een schilddak met rode pannen. De kas en beide gebouwtjes bevinden zich tegen een aan beide zijden iets doorlopende tuinmuur die haak op het complex staat. De stenen gebouwtjes en de kas zijn nog oorspronkelijk in detaillering en materiaalgebruik en zijn tegelijk met het klooster gebouwd. De glasplaten van de kas liggen in stalen profielen.

Waardering

Plantenkas met twee stenen gebouwtjes, ontworpen tussen 1926 en 1928 achter het Neboklooster.

- Van architectuurhistorische en typologische waarde als bewaard gebleven kascomplex uit de jaren rond 1926.
- Van stedenbouwkundige waarde als functioneel onderdeel van het kloostercomplex.
- Van cultuurhistorische waarde als verwijzing naar het zelfverzorgende karakter dat veel van de kloosterorden in die tijd kenmerkten.



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Hoofdcategorie:

Kastelen, landh., parken ed

Subcategorie:

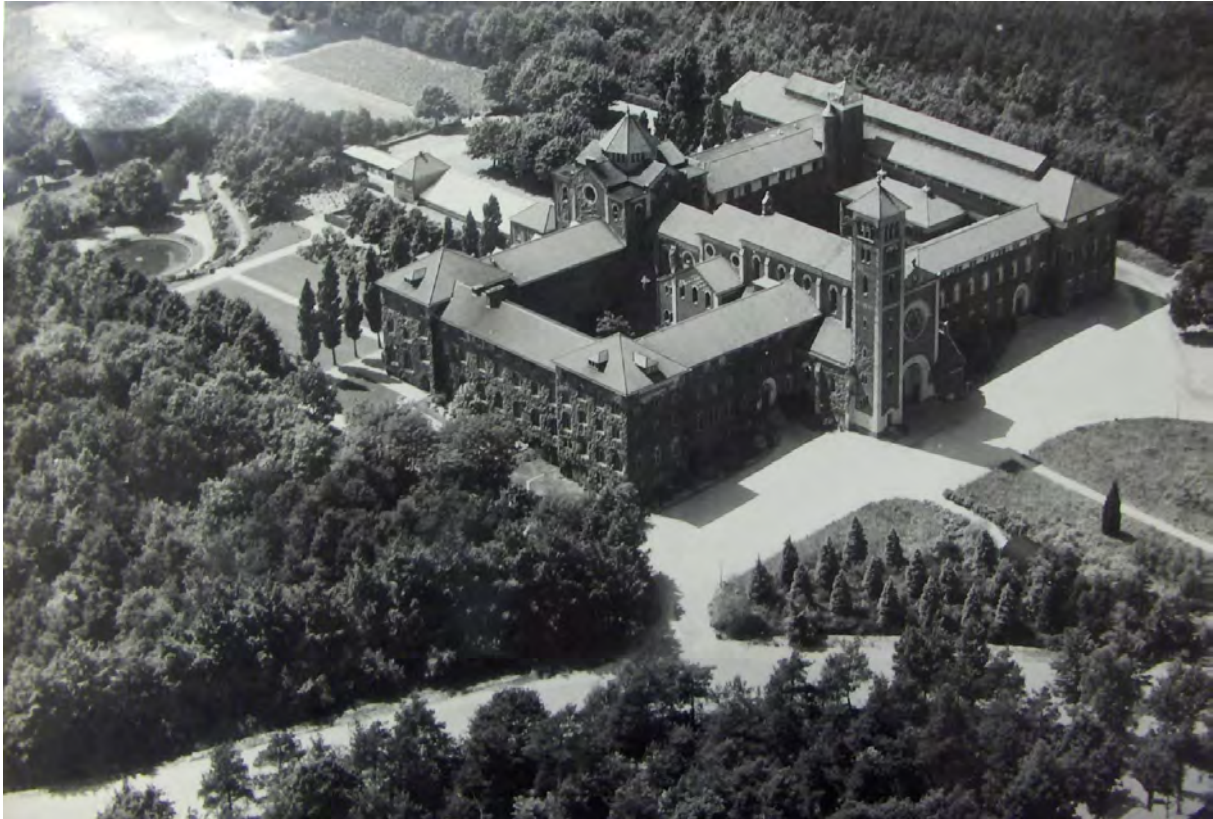
Tuin, park en plantsoen

Oorspronkelijke functie:

Kas

Bijlage 2: Tuinhistorisch onderzoek

Tuinhistorisch onderzoek



NEBO - KLOOSTER

Juli 2012

Adviesburo Groene
Monumenten en
Cultuurlandschappen





Inhoud

Inleiding

Hoofdstuk 1.0 Algemene omschrijving	5
1.1 Algemene gegevens	5
Hoofdstuk 2.0 Historische ontwikkeling	9
2.1 Kerken en kloosters in het Rijk van Nijmegen.	9
2.2 Tuinhistorische ontwikkeling Nebo-klooster	11
2.2.1 Periode 1926-1940	11
2.2.2 Periode 1940-1960	17
2.2.3 Periode 1960-heden	19
2.2.4 Periodekaarten	21
Hoofdstuk 3.0 Tuinhistorische beschrijving	25
Hoofdstuk 4.0 Waardestelling	29
4.1 Inleiding	29
4.2 Waardestelling tuin- en parkaanleg	29
Hoofdstuk 5 Herstel en onderhoud	31
5.1 Inleiding	31
5.2 Herstelmogelijkheden	31
5.3 Herstel- en onderhoudskosten	35





Inleiding

In opdracht van Hylkema Consultants is een tuinhistorisch onderzoek uitgevoerd naar de tuin- en parkaanleg van het Nebo-klooster aan de Sionsweg 2a te Nijmegen. De aanleg is niet aangewezen als rijksmonument, het klooster en de achterliggende kas wel.

Het doel van het onderzoek is de monumentale waarde van de tuin en parkaanleg in kaart te brengen. Er is extra aandacht besteed aan de aanwezigheid van (monumentale) bomen die dateren uit de eerste aanleg. Dit onderzoek is uitgevoerd aan de hand van de "Richtlijnen Tuinhistorisch Onderzoek" opgesteld in 2012.

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van een mogelijke herbestemming van het klooster. Hierbij is specifiek gekeken naar de aanwezig historische gelaagdheid en de waarden hiervan, de huidige situatie, herstelmogelijkheden van de tuin- en parkaanleg en naar mogelijke locaties voor nieuwbouw op het terrein waarbij de aanleg zo min mogelijk wordt aangetast.

Het onderzoek is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 geeft de historische ontwikkeling van de aanleg van het complex weer in verschillende, periodes die bepalend voor de tuin- en parkaanleg zijn geweest.

Hoofdstuk 3 beschrijft de nu nog aanwezige onderdelen van de tuin- en parkaanleg in tekst en in plattegronden en geeft zo inzicht in de aanwezige monumentale gelaagdheid.

Hoofdstuk 4 geeft op basis van de tekst en de plattegronden inzicht in de waardering van de aanwezige monumentale waardes.

Hoofdstuk 5 geeft mogelijkheden voor herstel dan wel verbetering van de tuin- en parkaanleg en een inschatting van de kosten van herstel en jaarlijks onderhoud. Tevens wordt, op basis van voorgaand historisch onderzoek, aangegeven waar er mogelijkheden liggen voor bouwpercelen.





1 Algemene beschrijving

1.1 Algemene gegevens

Adres:

Nebo-klooster
Sionsweg 2a, Nijmegen

Monumentgegevens: Tuin- en parkaanleg is niet beschermd,
Registratienummer: Complex: 522982, klooster 522983 , kas 522984.

Redengevende omschrijving (verkorte versie):

- Van architectuurhistorische en typologische waarde als goed en zeldzaam gaaf voorbeeld van een kloostercomplex, dat door de gebruikte Italianiserende Neo-Romaanse bouwstijl in combinatie met de ligging op een heuvel in de bossen ten zuidoosten van Nijmegen van bijna on-Nederlandse allure is.
- Van stedenbouwkundige waarde als oorspronkelijk en zeer beeldbepalend historisch onderdeel in dit bosrijke gebied ten zuidoosten van Nijmegen, nabij de grens met de gemeente Groesbeek. Het complex bevindt zich op een heuveltop tegenover de heuvel van de Heilige-Landstichting en is van bijzondere betekenis door de relatie tussen het gebouwencomplex en het geaccidenteerd terrein.
- Plantenkas van cultuurhistorische waarde als verwijzing naar het zelfverzorgende karakter dat veel kloosterorden in die tijd kenmerken.

Kadastrale gegevens:

Kadastrale gemeente Hatert, sectie B 4990
Kadastrale gemeente Hatert, sectie B 4889
Kadastrale gemeente Hatert, sectie B 2569

Rangschikking:

Het terrein is gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928.
Het terrein ligt aan de rand van de Ecologische Hoofdstructuur.

Locatie: Het klooster met zijn tuin- en parkaanleg is gelegen in het heuvelachtige, beboste gebied in het zuidoosten van Nijmegen aan de Nijmeegsebaan en wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door de Sionsweg en aan de westzijde door een diverse gebouwen.



Kloosters gebouwd tussen 1920 en 1930 in de omgeving van het Neboklooster.



Het gebied voor de bouw van het Nebo-klooster, Topografisch Militaire Kaart 1920. Bron: website www.watwaswaar.nl.



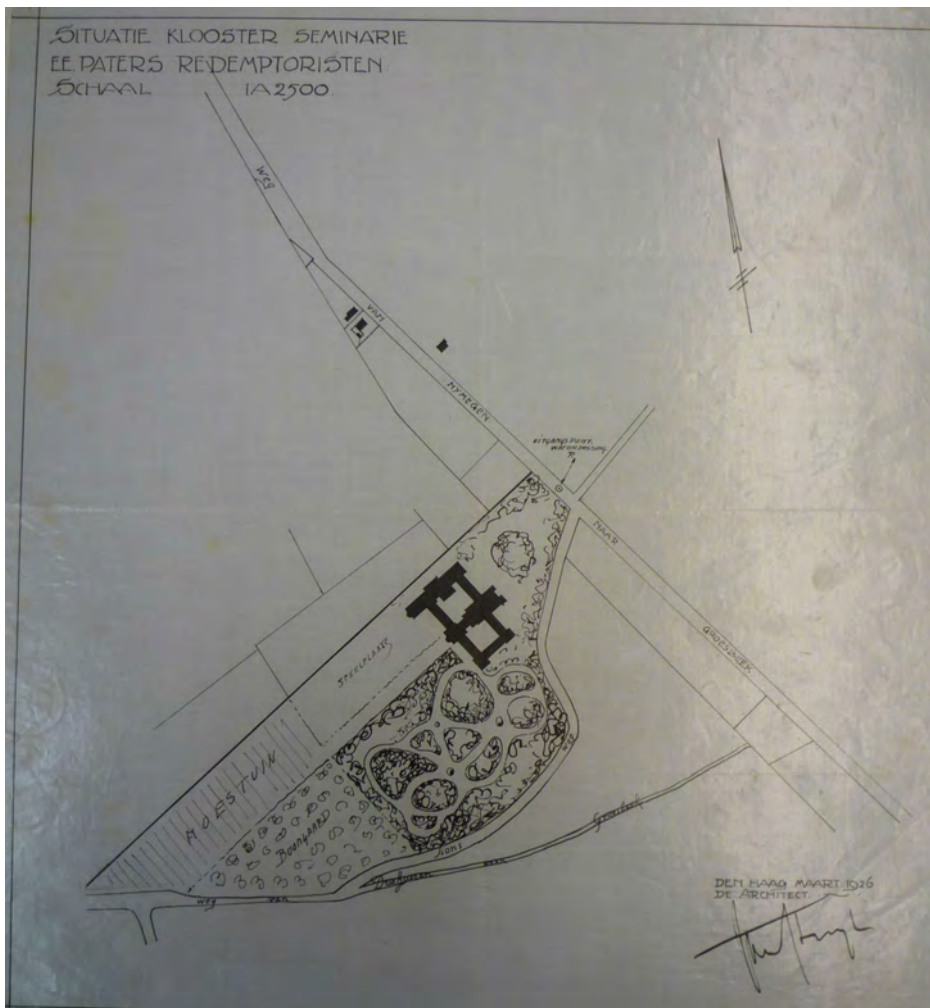
2 Historische ontwikkeling

2.1 Kerken en kloosters in het Rijk van Nijmegen.

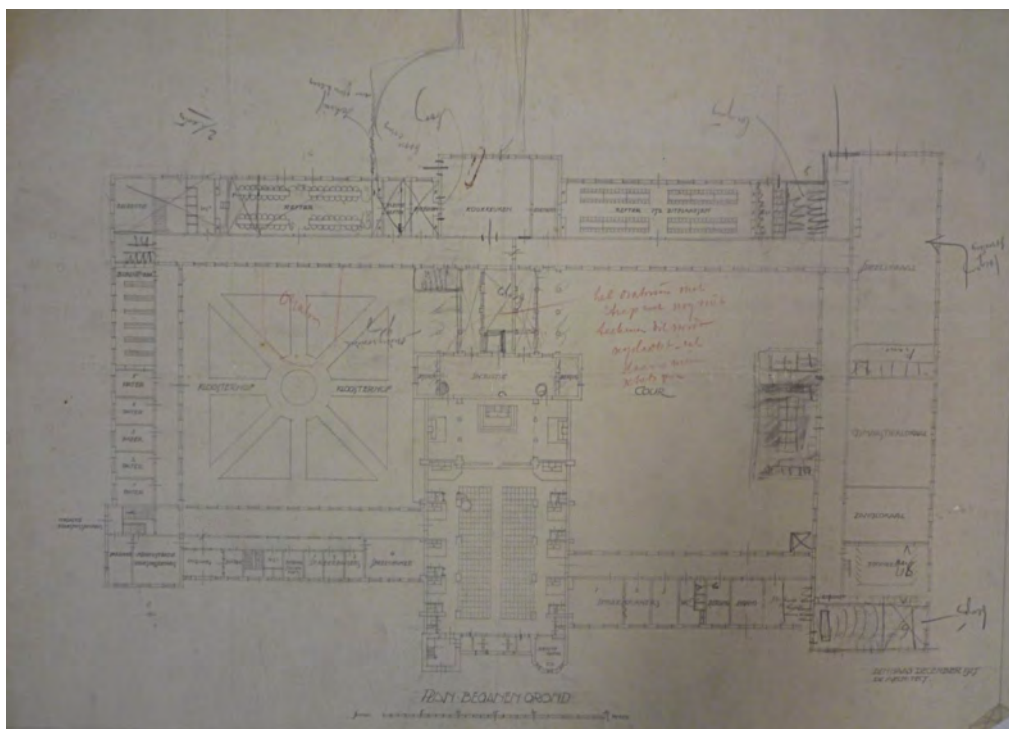
Al vroeg bepaalden kerken en kloosters voor een belangrijk deel het Nijmeegse stadsbeeld. Ruim voor de dertiende eeuw kende Nijmegen al enkele omvangrijke kloosters. In de veertiende eeuw werden ze ook buiten de omwalling van de stad gebouwd.

Nergens in Nederland stonden rond 1900 zoveel kloosters als in Nijmegen. De stad werd daarom ook wel 'Monnikendam aan de Waal' genoemd. Samen met de torenspitsen van de ruim dertig katholieke kerken bepaalden zij het stadsbeeld. Mede dankzij de kloosters werd Nijmegen aan het begin van de twintigste eeuw beroemd als onderwijsstad. In die tijd werden met name in het bosrijke, heuvelachtige gebied ten zuidoosten van Nijmegen veel kloosters, seminaries, en studiehuizen gebouwd.

In 1926 wordt begonnen met de bouw van het Nebo-klooster aan de zuidoost kant van Nijmegen op de glooiing van een stuwwal tegenover de Heilige Landstichting die op een andere glooiing van de stuwwal ligt. Het Nebo-klooster wordt gebouwd op het hoogste punt te midden van de heidevelden met hier en daar wat grove dennen. Mgr Suys, initiatiefnemer van de Heilige Landstichting wilde graag een klooster dat uit keek op het devotiepark. Door de ligging van het complex op een stuwwal en tegenover de Heilige Landstichting werd deze al snel vernoemd naar Nebo, de berg die Mozes uitzicht bood op het Heilige Land. Deze vernoeming geeft aan dat er vrij zicht was tussen het klooster en de Heilige Landstichting.



Kadastraal uittreksel 1926. Bron: NAI STUY 277, P1100887.



Ontwerptekening Stuyt december 1925. Bron: NAI STUY 277, P1100875



2.2 Tuinhistorische ontwikkeling Nebo-klooster

2.2.1 Periode 1926-1940

Tot 1926 is de grond waarop het Nebo-klooster gebouwd zou worden een heideveld met enkele vliegdennen. In de directe omgeving staan nog weinig gebouwen alleen aan de oostzijde van de Nijmeegsebaan ligt dan de Heilige Landstichting. Op 22 januari 1926 geeft de bisschop toestemming voor de bouw van het klooster naar ontwerp van architect Jan Stuyt (1868-1934). Stuyt ontwierp eveneens de Cenakelkerk van de nabij gelegen Heilige Landstichting. Stuyt werkte, zowel voor de Heilige Landstichting als bij het Nebo-klooster, samen met de Nijmeegse Piet Gerrits. Gerrits is beeldhouwer, boekbandontwerper en schilder. Bekend is dat Gerrits het devotiepark heeft ontworpen, dit is zijn enige ontwerp als landschapsarchitect.

Een situatieschets op het kadastrale uittreksel uit 1926, ondertekend door Stuyt, laat het kloostercomplex zien met zijn omgeving. Opvallend is dat er een tuin- en parkaanleg ingetekend is. Deze is gedeeltelijk uitgevoerd, de indeling van de aanleg sluit in dit ontwerp aan bij de indeling van het gebouw. Bij de bouw van het klooster moest de indeling gebeuren op basis van een modelplattegrond. Daarop staat dat het klooster is ingedeeld in drie delen die bestemd waren voor 'de ziel, de geest en het lichaam'. Het middendeel van het klooster is een centrale as in het gebouw die staat voor de ziel. Hier is ook de kerk gebouwd. De as zet zich in de aanleg voort als centrale zichtas door het park. Aan de noordwestzijde van het gebouw ligt het deel voor het lichaam waar we in de tuinaanleg ook de speelplaats en de moestuin vinden. Het zuidelijk deel staat hier voor de geest, hier zien we dan ook het wandelpark en de boomgaard getekend. In de visie van Benedictus (480-550) mochten kloosterlingen niet worden afgeleid door de buitenwereld en daarvan ook niet afhankelijk zijn. Daarom waren kloostergemeenschappen zoveel mogelijk zelfverzorgend en hadden de tuinen een belangrijke functie als nutstuin

Volgens een krantenartikel in de Gelderlander van 1926 zouden in november 1926 de eerste bomen voor de aanleg al zijn besteld. Dit is nauwelijks een jaar na de toestemming om het klooster te bouwen. Dit geeft aan hoe belangrijk de tuin- en parkaanleg bij het klooster is. Tegelijk met de bouw van het klooster wordt de huidige Sionsweg aangelegd. Tot die tijd loopt de weg vanaf de spoorlijn rechtdoor naar de Nijmeegse baan. Deze wordt dan met een bocht langs het klooster gelegd. .

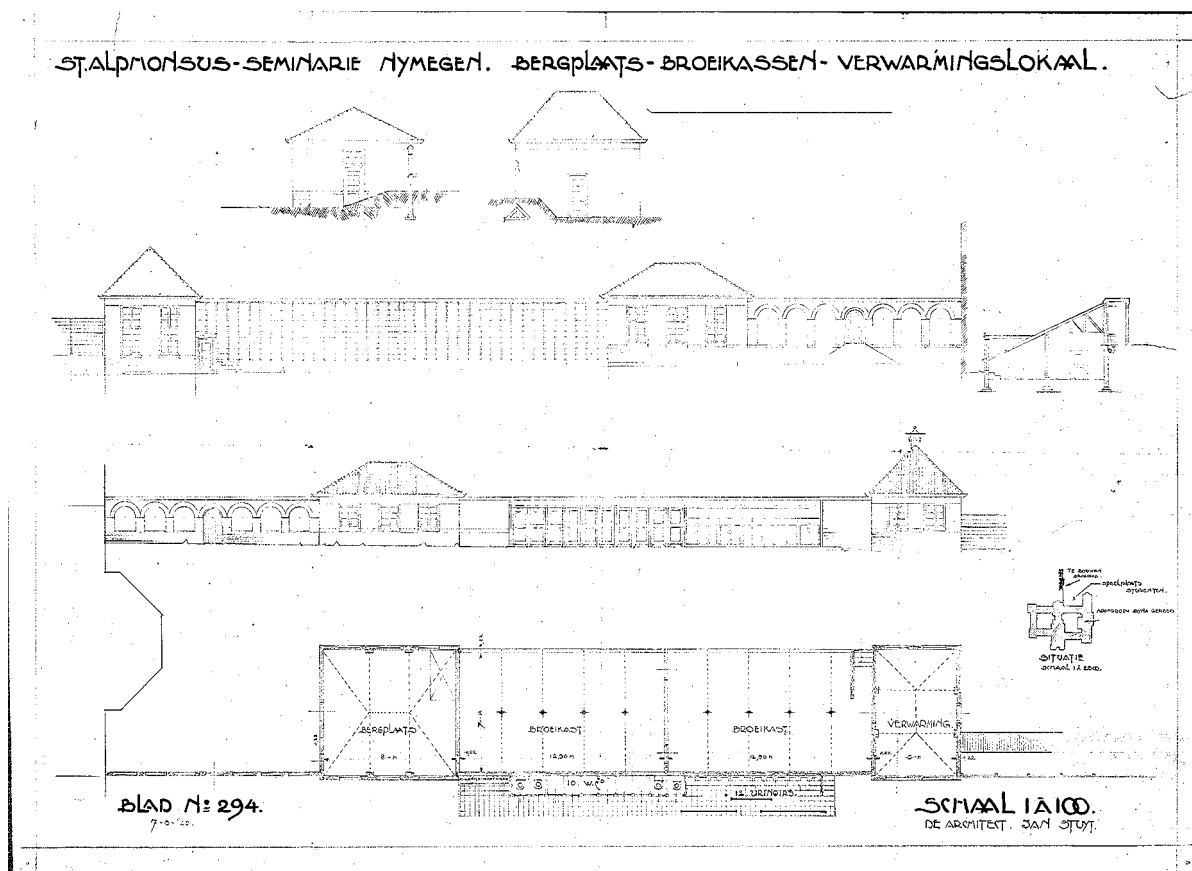
Naast de tuinaanleg op het omringende grond zien we op de ontwerp-tekening uit december 1925 twee binnenplaatsen getekend. Aan de noordwestzijde de cour (binnenplaats) en aan de andere zijde de kloosterhof. In het kloosterhof is een traditioneel assenkruis getekend. Opvallend is dat een dergelijk kloosterhof met een assenkruis nog aanwezig is bij Tiltenberg te Vogelenzang, eveneens gebouwd naar ontwerp van Sluyt. Een binnentuin is vaak een symbool van het paradijs. Zo staat water in het midden van de hof voor de levensbron. Een boom centraal in de aanleg staat symbool voor de levensboom. De vier paden, vanuit elke windrichting één, zijn een uitnodiging om naar de bron te gaan.

Verder is er op het terrein sinds 1927 een begraafplaats waar paters Redemptoristen ter aarde besteld worden.

In 1928 wordt er een aanvraag gedaan voor de bouw van een (bakkers)huis aan de Sionsweg. Opvallend hieraan is dat deze aan het einde van de zichtas van het kloostercomplex is gebouwd. In het kloostercomplex bevindt de bakkerij zich ook in de as van het klooster.



Luchtfoto jaren 30 van de vorige eeuw. Bron: Fotocollectie Regionaal Archief Nijmegen, KLM Aerocarto nr. F32599.



Ontwerptekening door Sluyt voor de broeikassen.

Bron: Digitaal bouwarchief gemeente Nijmegen. www.nijmegen.nl/gns/no_index/webba/webbaomgeving.asp

De overzichts (lucht)foto's uit 1928 en 1930 van de voorzijde van het complex laten een rond middenperk zien met hierin een padenkruis en op de hoeken zuilvormige heesters. De gevel is ingekleed in een border. Aan de zuidzijde ligt een cirkelvormig padenpatroon dat afwijkt van de ontwerptekening van Sluyt uit 1926. Achter het complex zien we een lange zichtas die tevens als pad fungeert naar het bakkershuis. We zien links van de as de moestuin en de boomgaard. Links van het klooster ligt een klein wandelpark met een rondgaand padenpatroon. Ook de broeikas met bijbehorende gebouwen, zoals op het ontwerp van Sluyt uit 1928, zijn op de foto te zien.

De Topografisch Militaire Kaart (TMK) uit 1937 laat een vollediger beeld zien dan die uit 1931. Achter het complex staat de kas en een lange as doorsnijdt het terrein. Aan het einde van de as staat de (bakkers)woning. Ten zuiden van de as zien we een padenpatroon in een heideveld met enkele bomen. Er is ook een ronde waterkom te zien. Het padenpatroon lijkt wederom niet geheel zoals op de luchtfoto's. Verschil met de kaart uit 1931 is dat de kas en de kerk wel staan afgebeeld.



Topografisch Militaire Kaart 1937. Bron: www.watwaswaar.nl



Aanleg van de vijver met op de achtergrond de moestuin en het kippenhok begin jaren 30 van de vorige eeuw.
Bron: Erfgoedcentrum Kloosterleven AR-PO39/11658



Aanleg achter het gebouw begin jaren 30 van de vorige eeuw.
Bron: Erfgoedcentrum Kloosterleven AR-PO39/11658



Begin van de centrale as ter hoogte van de vijver in 1929.
Bron: Erfgoedcentrum Kloosterleven AR-PO39/11658



Sportvelden, onderaan het talud met een trap, ca. 1932.
Bron: Erfgoedcentrum Kloosterleven AR-PO39/11668



Uit foto's blijkt dat vanaf de aanleg in 1929 tot de oorlog nauwelijks iets is gewijzigd. Uit de foto's blijken enkele details van de aanleg zoals een pad met een trap langs de zuidzijde van het gebouw die uitkomt aan de achterzijde bij de recreatiezaal. Hier lag een harpvormig padenpatroon dat doorsneden wordt door een lang recht pad dat naar de vijver loopt. De vijver is te bereiken via een trap die halverwege toegang biedt aan een rondgaand pad en onderaan de trap loopt eveneens een pad. Uit commentaren bij de foto's blijkt dat de hellingen tussen de paden ingeplant waren met rotsplanten en verspreid liggen vele stenen. De stenen komen verspreid in de gehele aanleg terug en waren bedoeld om de Italiaanse sfeer die het gebouw uitstraalt te versterken. De paden rondom het gebouw en de aanleg naar de vijver zijn verhard met grind.

Direct achter de vijver lag de moestuin met het kippenhok. Aan westzijde van de moestuin en aan de andere zijde van het pad lag de boomgaard.

Het wandelpark ten zuiden van het gebouw werd gebruikt voor de processies. Aan het begin van het processiepad stond een kruisbeeld. Langs de paden stonden met name esdoorn als laanboom.

Op enkele foto's is te zien dat in ca. 1929 de centrale as aan weerszijden is beplant met laanbomen.

De sportvelden liggen op verschillende niveaus die zijn opgevangen door trappen. De taluds zijn net als bij de vijver beplant met hiertussen stenen.



Achterzijde nabij de vijver, ca. 1944.
Bron: www.noviomagnus.nl, dagboek pater van Driel.



"*Waar eens de bloemperken waren*" foto, genomen net achter de recreatiezaal, ca. 1944.



De vijver gezien vanaf de trap, ca. 1960.
Bron: Erfgoedcentrum Kloosterleven AR-PO39/11666



De cour, ca. 1960.
Bron: Erfgoedcentrum Kloosterleven AR-PO39/11666



De kloosterhof, ca. 1960.
Bron: Erfgoedcentrum Kloosterleven AR-PO39/11666



De trap aan de zuidzijde van het gebouw, ca. 1960.
Bron: Erfgoedcentrum Kloosterleven AR-PO39/11666

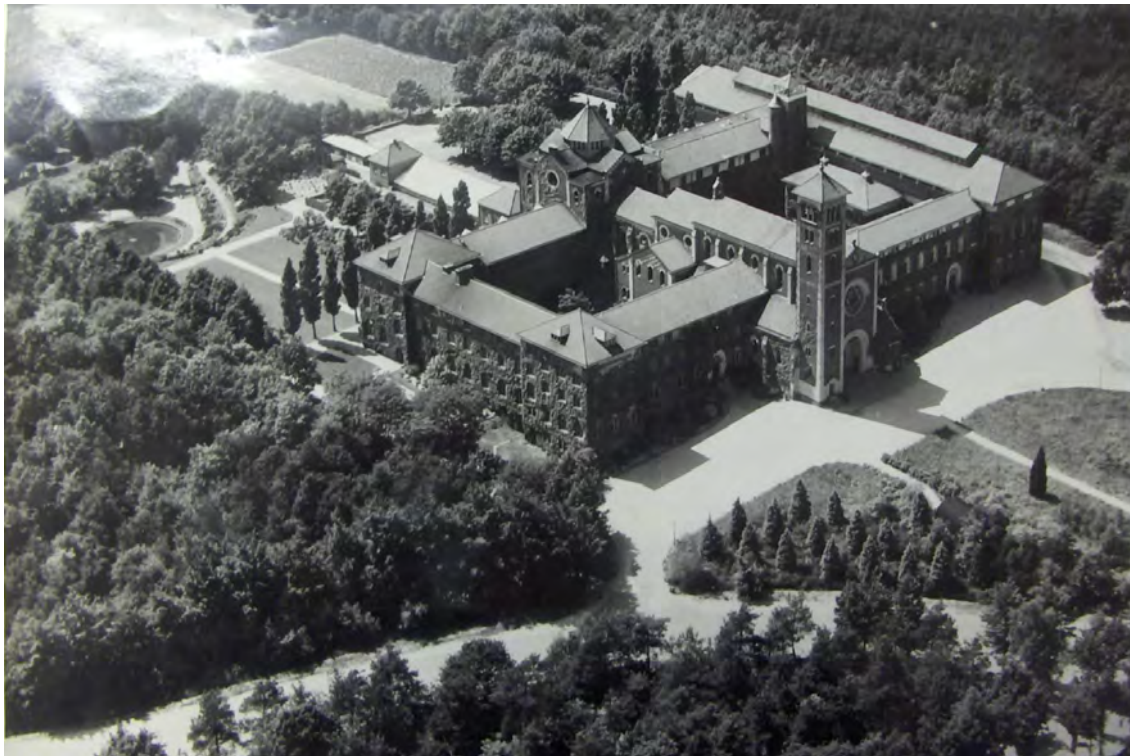
2.2.2 Periode 1940-1960

Tot de oorlog zal er weinig verandering in de aanleg zijn geweest. Tijdens de oorlog toen het klooster bezet was begonnen de eerste veranderingen. Eerst was het klooster gevorderd door de Duitse Wehrmacht en later diende het als hospitaal van de bevrijders. In de tuin waren diverse noodgebouwen gebouwd. De bomen in de aanleg waren sterk uitgedund, allereerst om vrij zicht te hebben, als brandhout en voor camouflage.

In 1948 wordt door de Heidemaatschappij een plan opgesteld om de oorlogsschade te herstellen. Het bos bleek verwaarloost en de oude dennen die er nog stonden waren de kronen uit geschoten. Er stonden soorten als Zomereik, Thuja, Lariks, Beuk en Berk. De tuin achter de recreatiezaal was volgebouwd met barakken. Hier is de tuin opnieuw aangelegd met een recht pad en gazon als vereenvoudiging van de oude situatie. De moestuin wordt niet hersteld en wordt nu boomgaard. De verharding van grind is grotendeels verdwenen en wordt nu vervangen door betontegels. De cour wordt opnieuw betegeld en er worden enkele bomen en heesters ingeplant. De kloosterhof heeft weinig te lijden gehad en krijgt enkele nieuwe heesters.

Een luchtfoto uit het begin van de jaren 50 laat zien dat de aanleg inderdaad gewijzigd is. Er is nog wel een centraal pad maar de as is een pad geworden met aan weerszijden bomen. Aan de voorzijde van het klooster is de toegangsweg veranderd, er is een nieuwe weg verschenen ten noorden van de oude. De middenas krijgt een ondergeschikte rol en het ronde middenperk is verdwenen. Mogelijk dat dit in de oorlogsjaren is gebeurd om de toegang tot het complex te vereenvoudigen. De tuinaanleg achter het gebouw is versoberd.

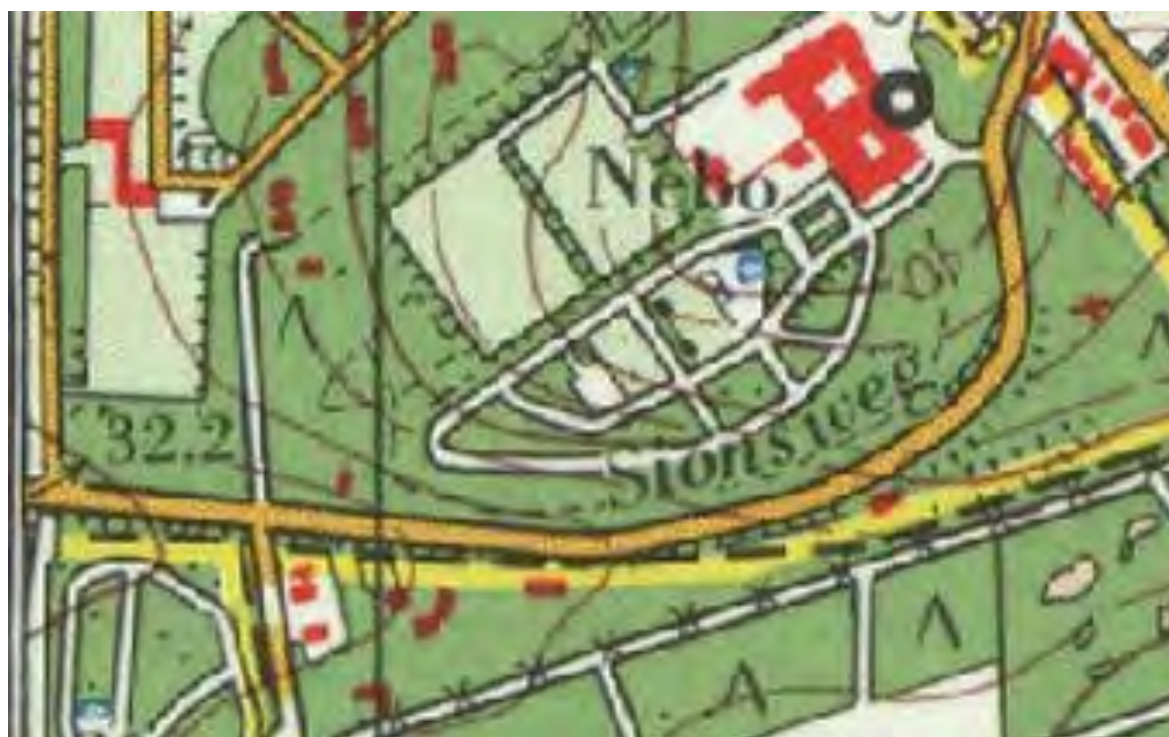
Vanaf de jaren zeventig van de vorige eeuw neemt de toeloop van leerlingen voor het seminarie drastisch af en breken er andere tijden aan voor het complex.



Luchtfoto begin jaren 50 van de vorige eeuw. Bron: Erfgoedcentrum Kloosterleven, AR-PO39/11670



Topografische kaart 1967. Bron: website www.watwaswaar.nl



Topografische kaart 1978. Bron: website www.watwaswaar.nl

2.2.3 Periode 1960-heden.

In deze periode zal er veel veranderen aan de functie van het klooster en de tuin- en parkaanleg. Op de topografische kaart uit 1967 zien we de tuin vrijwel onveranderd aanwezig. Het padenpatroon is vereenvoudigd wat blijkt uit het feit dat de rondgaande paden aan de zuidzijde als dunne lijnen zijn weergegeven.

Het klooster en het seminarie zijn tot 1970 in gebruik geweest als opleidingscentrum van Redemptoristen in Nederland. Het kleinseminarie wordt in dat jaar als zelfstandig instituut opgeheven. In 1977 wordt de seminarievleugel verhuurd aan de Hogeschool Arnhem-Nijmegen. Er worden voor de school wijzigingen aangebracht aan de ingang en in 1981 worden er gymzalen gebouwd op het verharde terrein aan de westzijde van het klooster op de voormalige speelplaats. De kloostergebouwen die aan de zuidzijde van het complex liggen zijn sinds 1975 in gebruik als kloosterbejaardenoord, de tuin en vijver worden goed onderhouden en zijn in gebruik door de bewoners.

Op de topografische kaart uit 1978 zien we dat de boomgaard niet meer ingetekend is en dan mogelijk al geheel verdwenen is.

In de periode dat het klooster verhuurd wordt aan de Hogeschool en het andere deel van het complex als kloosterbejaardenoord fungeert is er weinig bekend van de tuin- en parkaanleg. Enkele foto's uit die periode laten zien dat in 1983 de paden zijn verhard met asfalt. In de vijver staat een fontein en de beplanting van heesters is laag gehouden zodat er vanuit het klooster zicht was op de vijver. De beplanting en paden zijn versoberd, zo verdwijnt o.a het pad met de trap aan de zuidzijde langs het gebouw.



Tuinaanleg en vijver gezien vanuit het klooster, ca. 1980.
Bron: Erfgoedcentrum Kloosterleven AR-PO39/1164



Asfalteren van de paden en de aanleg bij de kas, 1983.
Bron: Erfgoedcentrum Kloosterleven AR-PO39/1164



2.2.4 Periodekaarten.



Periode 1926 tot 1940.



Periode 1940 tot 1960.





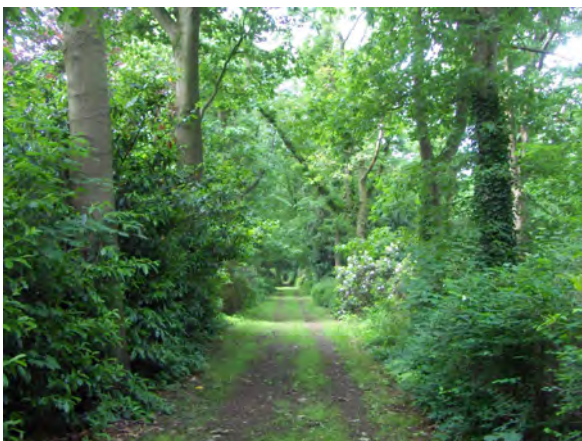
Periode 1960 tot heden.



1) Terrein voor het complex met wandelpad.



2) Open terrein tussen het wandelpad en de toegangsweg.



3) Centrale as met laanbomen.



4) Restanten tuinaanleg achter kloostergedeelte.



5) Vijver en trap in de as van de tuinaanleg.



6) Plantenkas en restanten van de tuinaanleg.



7) Voormalige speelplaats.



8) Toegang tot het buitenterrein vanaf de vroegere speelzaal.



3.0 Tuinhistorische beschrijving.

Hoofdstuk 3 beschrijft de nu nog aanwezige onderdelen van de tuin- en parkaanleg in tekst en foto's en geeft zo inzicht in de nog aanwezige monumentale gelaagdheid.

Op dit moment is de tuin- en parkaanleg zwaar verwaarloosd maar wel herkenbaar aanwezig.

Voorterrein

Voor het kloostercomplex is de centrale as vanaf de kapel richting de Heilige Landstichting nog gedeeltelijk aanwezig in de vorm van een wandelpad (foto 1). De begroeiing aan de westzijde hiervan belemmert het zicht over deze as. Ter hoogte van de rotonde buigt het pad af. Aan de oostzijde van het wandelpad is een open terrein met heide, jeneverbes en opschietende Grove den en Berk (foto 2).

Tuinaanleg om en achter het gebouw en de centrale as.

De basis van de tuin- en parkaanleg is de centrale as die vanuit het midden van het klooster in oostelijke richting loopt. Nabij het klooster is de as niet geheel meer zichtbaar door uitgegroeide heesters en hagen. Ten oosten van de kas is de as zichtbaar door een recht wandelpad (foto 3) met aan weerszijden laanbomen van Amerikaanse eik. De ondergroei bestaat voornamelijk uit heesters als Boerenjasmijn, en Sneeuwbes die deels over het pad groeien.

De tuinaanleg nabij het kloostergedeelte is rudimentair nog aanwezig. Direct achter het kloostergedeelte aan de zuidzijde van het complex zien we een lange as vanaf de deur van de recreatieruimte evenwijdig aan de centrale as lopen. Deze as loopt door een grasveld dat wordt omgeven door een buxushaag. Aan weerszijden van het gras staat een heesterbeplanting (foto 4). De as achter het kloostergedeelte loopt door in een trap die in twee delen afdaalt naar een ronde vijver. Om de vijver is nog een padenstructuur terug te vinden. De trap en de delen ernaast zijn overwoekerd door heesters en bodembedekkers als klimop (foto 5). De stenen zoals zichtbaar op de foto's uit de jaren 40 zijn onder de uitgegroeide beplanting terug te vinden.

De plantenkas met de twee bakstenen gebouwtjes is nog in redelijk goede conditie aanwezig. Direct ten zuiden van de kas ligt een grasveld dat van de centrale as is afgescheiden door een beukenhaag (foto 6). De haag is ver uitgegroeid en nauwelijks als haag herkenbaar.

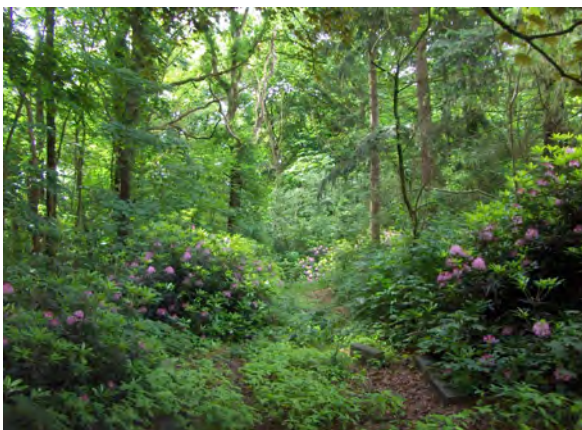
Via een poort in de muur die vanaf de kas doorloopt naar het klooster komt men in het gedeelte waar vroeger de speelplaats is geweest en waar enkele noodgebouwen van de Hogeschool hebben gestaan. Het terrein is deels verhard en overgroeid met onkruid (foto 7). Afgravingen laten zien waar de noodgebouwen hebben gestaan. Net voor het gebouw, ter hoogte van de vroegere speelzaal lopen twee trappen omlaag naar het buitenterrein. Ver uitgegroeide beplanting herinnert aan de tuinaanleg die hier is geweest (foto 8).



9) Aanleg aan de zuidzijde van het klooster.



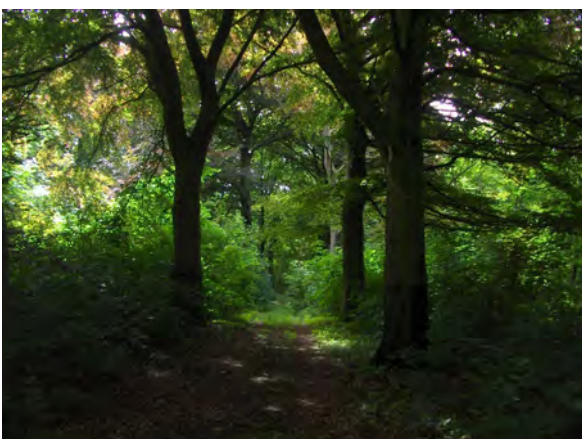
10) Kloosterhof.



11) Rondgaande paden ten zuiden van het klooster.



11) Rondgaand pad met trap nabij de vijver.



13) Pad langs voormalige boomgaard.



14) Begraafplaats.



15) Voormalig sportveld.



Aan de zuidzijde en aan de voorzijde staan tegen het gebouw nog naalddhoutsoorten als Thuja, Chamaecyparis en Pinus passend in de sfeer van de eerste aanleg (foto 9).

De kloosterhof is vrijwel onveranderd aanwezig met in het centrum een padenkruis en een ornament dat tevens als fontein fungeert (foto 10).

Wandelpark

Direct ten zuiden en uiterste westen van het klooster ligt het wandelpark. Direct ten zuiden van het gebouw zijn enkele rondgaande paden. Deze zijn nog rudimentair aanwezig en terug te vinden door de enkele laanbomen en de ondergroei van rododendron (foto 11).

Evenwijdig en ten zuiden van de centrale as liggen twee rondgaande paden. Beide zijn nog aanwezig maar sterk overgroeid door met name rododendron. Van de meest noordelijke (foto 12) is de toegangstrap nauwelijks terug te vinden door ver uitgegroeide heesters en bodembedekkende planten. In dit deel van het park vinden we tussen de paden vooral veel oudere, waardevolle bomen terug zoals geënte Rode beuken en Pinus soorten. Deze dateren vrijwel zeker uit het begin van de aanleg.

Haaks op deze rondgaande paden ligt een pad dat vroeger langs de boomgaard liep (foto 13). Dit pad wordt aan weerszijden begeleid door laanbomen. Het noordelijke deel van de laanbeplanting bestaat uit lindebomen, het zuidelijke deel uit geënte Rode beuk. Deze bomen dateren vrijwel zeker uit de beginperiode van de aanleg.

Tussen het meest zuidelijke rondgaande pad en de Sionsweg zijn geen oude, waardevolle bomen en heesters meer te vinden en zien we met name relatief jonge opslag van Grove den en Amerikaanse eik. Ten oosten van de sportvelden ligt nog een gedeelte bos met hierin enkele soortgelijke paden. Deze zijn herkenbaar aan de laanbeplanting van Amerikaanse eik. De begroeiing van rododendron is over de paden gegroeid.

Begraafplaats

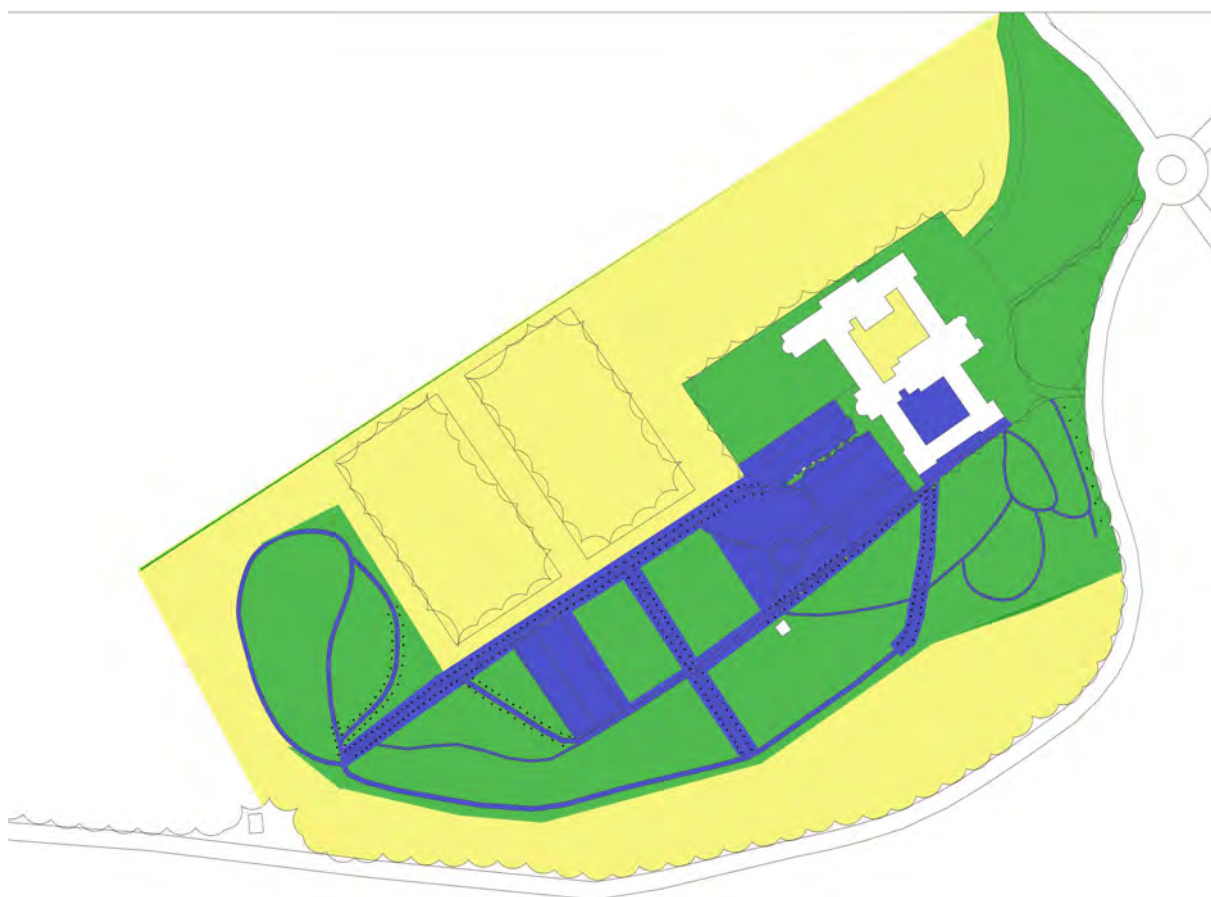
Tussen deze paden bevindt zich de begraafplaats (foto 14) die goed wordt onderhouden. De ingang van de begraafplaats wordt aan weerszijden geflankeerd door beelden en is omgeven door een buxushaag.

Moestuin en boomgaard.

Van de boomgaard en moestuin zijn nauwelijks sporen terug te vinden. De relatief jonge bomen geven aan dat hier de boomgaard en moestuin hebben gelegen.

Voormalige sportvelden

Ten noorden van de centrale as zien we twee voormalige sportvelden liggen die zijn omgeven door een hek (foto 15). Door de hoogteverschillen in het terrein is, om deze velden te creëren, de grond genivelleerd en ligt naast de beide velden een talud.



Waardestellingskaart



4.0 Waardestelling.

4.1 Inleiding

Op basis van de voorgaande hoofdtukken is inzicht verkregen in de tuinhistorische ontwikkeling van de tuin- en parkaanleg bij het Nebo-klooster. Op basis hiervan wordt in dit hoofdstuk een waardering gegeven voor de aanwezige onderdelen van de tuin- en parkaanleg. Deze waardering volgt de Richtlijnen voor Tuinhistorisch Onderzoek zoals in 2012 is opgesteld door de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed. Er wordt in de waardestelling onderscheidt gemaakt tussen hoge, positieve en indifferente monumentenwaarde.

Een **hoge monumentwaarde** wordt weergegeven bij onderdelen die van cruciaal belang voor de structuur en/of de betekenis van de aanleg zijn. Dit onderdeel is in blauw aangegeven. Een **positieve monumentwaarde** wordt toegekend als het onderdeel van belang is voor de structuur en/of de betekenis van de aanleg. Dit onderdeel is in groen aangegeven. Een **indifferente monumentwaarde** wordt gegeven als het onderdeel van relatief weinig belang voor de structuur en/of de betekenis van de aanleg. Deze onderdeel is in geel aangegeven.

4.2 Waardestelling tuin- en parkaanleg.

Het klooster is samen met de tuin- en parkaanleg beeldbepalend en historisch een belangrijk onderdeel in dit gebied. Het is van belang als duidelijk voorbeeld van een aanleg waarin het zelfvoorzienende van een klooster en de geestelijke ontspanning tot uiting komen.

Elementen met een hoge monumentwaarde:

Tuinaanleg om en achter het gebouw en de centrale as.

- De centrale as als basis van de aanleg.
- De tuinaanleg achter de recreatieruimte.
- Kloosterhof met ornament en paden.
- De trap die omlaag leidt naar de vijver
- De vijver en de taluds erom heen.
- De beplanting aan de zij- en voorkant van het gebouw als voorbeeld van een aanleg uit het begin van de 20e eeuw.

Wandelpark:

- De gehele aanwezige padenstructuur als basis van de aanleg.
- De laanbomen aan weerszijden van de paden.
- De oude bomen in de kern van het wandelpark.

Begraafplaats

- De begraafplaats met de beelden en haag.

Elementen met een positieve monumentwaarde:

Voorterrein:

- De open ruimte voor het gebouw die het zicht vormde naar de Heilige Landstichting en de basis was voor de bouw van het klooster op deze locatie.

Tuinaanleg om en achter het gebouw en de centrale as.

- De vorm en sobere inrichting van de voormalige speelplaats.

Wandelpark

- De ondergroei van heesters aan weerszijden van de paden (o.a Rhododendron, Boerenjasmijn en Sneeuwbes). Deze zijn passend in de periode van de aanleg.
- De aanwezige oude bomen tussen de paden (o.a Rode beuk en diverse Pinussoorten) die deel uitmaakte van het wandelpark en de moestuin en boomgaard flankeerde.

Elementen met een indifferente monumentwaarde:

- De beide open ruimtes van de voormalige sportvelden.
- De strook bos aan de noordzijde van het gebouw en het aanleg.
- De strook bos tussen het meest zuidelijke wandelpad en de Sionsweg.





5.0 Herstel en onderhoud

5.1 Inleiding

Op basis van de voorgaande hoofdtukken is inzicht verkregen in de tuinhistorische ontwikkeling van de tuin- en parkaanleg bij het Nebo-klooster. Op basis hiervan wordt in dit hoofdstuk een aantal mogelijkheden voor herstel gegeven samen met een schatting van de herstellkosten van de verschillende onderdelen en de jaarlijkse onderhoudskosten.

5.2 Herstelmogelijkheden

Voorterrein

Het aanzicht van het voorterrein is na de oorlog nauwelijks veranderd. Punten van aandacht zijn:

- Verder dichtgroeien van de zichtas, de bomen direct grenzend aan het pad zouden verwijderd moeten worden om de as te benadrukken en meer zicht te creëren op het klooster.
- Het (heide)terrein tussen de toegangsweg en het pad vrij houden van opslag van berk en dennen.

Tuinaanleg om en achter het gebouw en de centrale as.

De oorspronkelijke aanleg rondom het gebouw is nog herkenbaar in vorm en beplanting. Punten van aandacht zijn:

- Behouden van de oorspronkelijke beplanting van naaldbout, coniferen en heesters. Deze waar nodig aanvullen. De borders zijn overgroeit met onkruid en de heesters zijn al enige tijd niet goed meer gesnoeid.
- De tuin met buxushagen achter de recreatieruimte is nog grotendeels aanwezig. De hagen en heesters zijn al enige tijd niet goed meer gesnoeid, het gazon zou geverticuteerd, gemest en doorgezaaid moeten worden. De vaste planten in borders zijn verdwenen en zouden opnieuw aangeplant moeten worden. Het pad dat als een as doorloopt naar de vijver vrijhouden van onkruid. De buxushaag is een toevoeging uit de jaren 90 en doet afbreuk aan de van oorsprong sobere aanleg.
- De trap en het naast gelegen plateau halverwege de trap is begroeit met bodembedekkers. De trap zelf is in redelijke staat, de leuning in het midden is een toevoeging uit de jaren 90. De paden halverwege het talud zouden hersteld moeten worden. De huidige beplanting van heesters kan gehandhaafd blijven maar moet dan gesnoeid en gedund worden. Andere mogelijkheid is om een sobere laagblijvende beplanting in de stijl van de eerste aanleg terug te brengen in de vorm van Sedum, Maagdenpalm, Cotoneaster en/of kruipende rozen. Deze maatregel verlaagd wel de onderhoudskosten.
- De lager gelegen tuin met de vijver heeft rondom een pad in halfverharding. Deze is nauwelijks terug te vinden en zou hersteld moeten worden. De heesters aan de zijanten zijn al enige tijd niet meer gesnoeid. Het wateroppervlak van de vijver is bedekt met waterplanten en zou opgeschoond moeten worden.
- De centrale as heeft aan weerszijden laanbomen, deze moeten regelmatig opgekroond worden. De ondergroei van heesters is al enige tijd niet meer gesnoeid en zou tot achter de laanbomen moeten worden afgezet. Ook moeten ze regelmatig worden teruggesnoeid.
- Ten zuiden van de kas ligt een grasveld omgeven door een beukenhaag. Deze haag is al enige tijd niet meer gesnoeid. Het grasveld is al enige tijd niet meer gemaaid. Door de haag niet helemaal rondom het gras te laten lopen wordt het zicht in de centrale as weer hersteld. Dit deel van de aanleg biedt mogelijkheden om vanuit de kas bijvoorbeeld een theeschenkerij te exploiteren. Ook biedt het de mogelijkheid als verkooppunt van zelfgekweekte bloemen en planten. De aanleg naast de kas zou door gasten als een eenvoudige buitenruimte met tafels en stoelen gebruikt kunnen worden.
- De voormalige speelplaats zou als verharde parkeerruimte kunnen fungeren voor bezoekers en bewoners van het klooster. De ruimte waar eerst de noodgebouwen stonden van de Hogeschool stonden kan middels grasplaten gebruikt worden als extra parkeerplaats als er grotere bezoekersaantallen komen.



Voorbeeld van bouwvolumes langs de Sionsweg.



Referentiebeeld woningen met bostuin. "Bospark" Ermelo.



Wandelpark

- Het wandelpark zou exclusief gebruikt kunnen worden door bezoekers van bijvoorbeeld een theeschenkerij of op aanvraag eventueel met een rondleiding worden opengesteld.
- De parkaanleg met de rondgaande paden is nauwelijks herkenbaar als wandelpark. De aanwezige laanbomen zouden opgekroond moeten worden en de aanwezige ondergroei van Rhododendron die over de paden groeit teruggezet. De paden kunnen weer herkenbaar worden gemaakt door de bovenlaag van humus te verwijderen. Het aanvullen van de laanbomen tot een laan benadrukt de paden maar betekent een grote ingreep in de naastgelegen bomen.
- Het pad evenwijdig aan de centrale as heeft een trap, deze is overgroeit met bodembedekkers en is nauwelijks zichtbaar door overhangende takken. De trap zelf bestaat uit hout en is grotendeels vergaan. De trap kan vervangen worden door hout of steen. De overhangende takken snoeien om het pad weer herkenbaar te maken. De heesters naast het pad zijn al enige tijd niet meer snoeit en moeten regelmatig worden teruggesnoeid.
- Het pad dat vroeger langs de moestuin en boomgaard liep heeft oude monumentale laanbomen. Deze moeten regelmatig worden gecontroleerd op inrottende takken en eventueel opgesnoeid.
- De bomen in de vakken tussen de rondgaande paden zijn deels uit de oorspronkelijke aanleg en van grote waarde. Om deze te behouden zouden deze verzorgd moeten worden en de omringende bomen gedund.
- Ten zuiden van het rondgaande pad is een bos met opslag van met name Amerikaans eik en Grove den. De oorspronkelijke bomen zijn waarschijnlijk in de oorlog gekapt. Dit deel biedt de mogelijkheid tot bouw van enkele woningen. Om verstoring van de beleving van het park te voorkomen mogen deze niet te hoog worden en voorzien van een uniforme (gaas)afscherming aan de zijde van het park. Door tussen het pad en de afscherming Rhododendron te plaatsen dan wel de bestaande Rhododendron aan te vullen blijft de sfeer en de beleving van het park behouden. Door de in de tuinen en langs de Sionsweg bomen te behouden, met name de enkele overgebleven Grove dennen, blijft de aanblik van bos enigszins bewaard.

Begraafplaats

- De begraafplaats wordt goed onderhouden. De hagen zijn gesnoeid, paden schoon van onkruid en gras kort gemaaid.

Moestuin en boomgaard

- Een vergaande ingreep is het herstel van de moestuin en de boomgaard of een deel daarvan. Door het rooien van de bestaande bomen tussen de lanen, maar met behoud van de monumentale bomen aan de kant van de begraafplaats, kan de grond worden geëxploiteerd. Ook is het mogelijk om de oogst uit de moestuin en boomgaard te verkopen in of nabij de plantenkas. Bij grotere hoeveelheden kunnen via een abonnement groente- en fruitpakketten worden aangeboden.

Voormalige sportvelden

- De voormalige sportvelden zijn omgeven door een hoog hek welke deels is vervallen, de weg er naar toe is overgroeit. De velden zelf worden extensief beheerd.
- De velden bieden verschillende mogelijkheden, zo kan het extensief worden gemaaid waarna een soortenrijke weide ontstaat die zorgt voor een grote soortenrijkdom voor flora en fauna. Tevens is het mogelijk om de velden te gebruiken voor het organiseren van evenementen.
- Door het herstellen van de trappen vanaf de voormalige speelplaats ontstaat een korte route om bezoekers naar de velden te leiden.





5.3 Herstel en onderhoudskosten

Hierbij is uitgegaan van een zeer sober herstel en minimaal onderhoud zoals genoemd in voorgaande paragraaf.

Voorterrein

- herstel voorterrein met zichtas ca. €1600,-
- onderhoud: openhouden van de heide van opslag
- herstel beplanting in de borders bij het gebouw ca. €3000,-
- onderhoud: onderhoud beplanting

Tuinaanleg om en achter het gebouw en de centrale as.

- herstel centrale as ca. €6000,-
- onderhoud: opsnoeien laanbomen
terugsnoeien heesters onder de laanbomen
- herstel tuinaanleg achter de recreatieruimte ca. €5000,-
- onderhoud: maaien gazon
snoeien hagen
terugzetten heesterbeplanting
- herstel tuinaanleg, ronde vijver en trap ca. €8500,-
- onderhoud: maaien gras
terugzetten heesters
opschonen vijver
- herstel tuin naast de kas ca. €2400,-
- onderhoud: maaien gras
snoeien haag
- herstel paden ca. €2000,-
- onderhoud: onkruid bestrijden, schoonhouden
- herstel kloosterhof ca. €1500,-
- onderhoud: maaien gras
snoeien heesters
onderhoud paden en ornament

Wandelpark

- herstel wandelpark ca. €10.000,-
- onderhoud: schoonhouden paden
terugzetten heesters
onderhoud monumentale bomen

Moestuin en boomgaard.

- herstel moestuin en boomgaard ca. €20.000,-
- onderhoud: bemesting en snoei fruitbomen
inplant en onderhoud moestuin

Voormalige sportvelden

- Herstel trappen en beplanting ca. €8000,-
- onderhoud: maaien van de velden
snoeien beplanting op de taluds

Schatting van de jaarlijkse onderhoudskosten zoals genoemd onder herstelmaatregelen zijn ca. €20.000,- per jaar.





COLOFON

Juli 2012

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op weke manier dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de Adviesburo GMC.

Adviesburo Groene Monumenten en Cultuurlandschappen
Johan Wagenaarplein 24
6952 CE Dieren

Bijlage 3: Quick-scan ruimtelijke en beleidsanalyse



HYLKEMA
CONSULTANTS

ARCHITECTUUR
ERFGOED
HERONTWIKKELING

Quicksan Ruimtelijke- en Beleidsanalyse

Nebo-klooster Nijmegen

POSTADRES
DOELENSTRAAT 20
3512 XJ UTRECHT

T: +31 (0)30 2328866
info@hylkemaconsultants.nl
www.hylkemaconsultants.nl

BTW NL 80.44.205.15
BIC-code: RABO NL 2 U
KVK 30130142



HYLKEMA
CONSULTANTS

ARCHITECTUUR
ERFGOED
HERONTWIKKELING

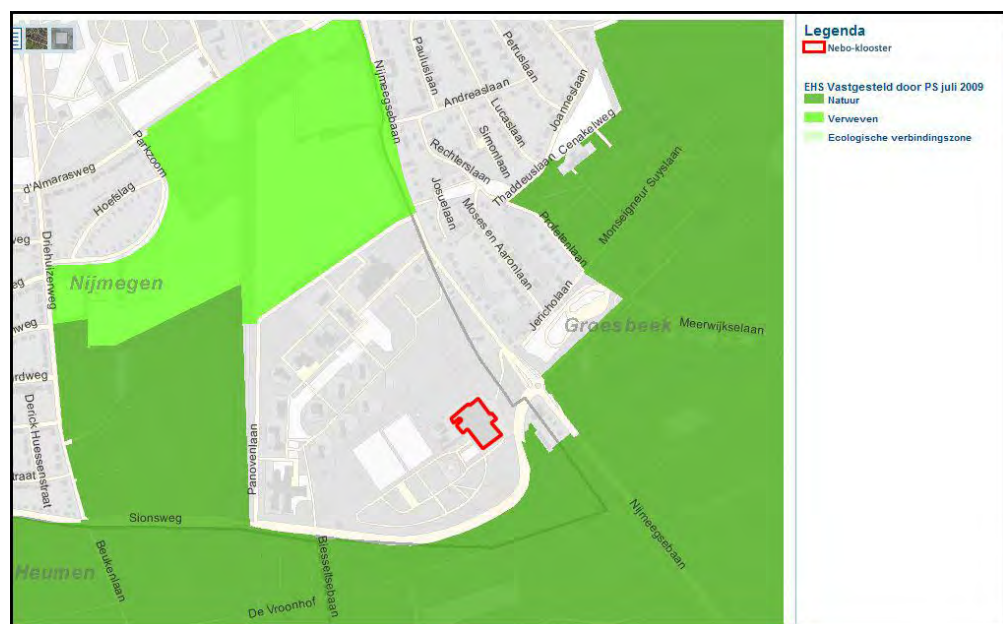
INHOUDSOPGAVE

1. Rijk	3
2. Provincie	4
2.1 Ambities of beperkingen vanuit de provincie	4
2.2 Streekplan	4
3. Regio	5
4. Gemeente	6
4.1 Structuurvisie	6
4.1.1 Doelen	6
4.1.2 Kwaliteitsuitgangspunten en accenten	6
4.1.3 Cultuurhistorie	7
4.2 Huidige bestemming	7
4.2.1 Gemengd	8
4.2.2 Tuin	8
4.2.3 Bos	8
4.3 Welke welstandscriteria gelden er voor het gebied waarin het object ligt?	9
4.3.1 Kadernota Beeldkwaliteit	9
4.3.2 Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit	9
4.4 Overige beleidsstukken	11
4.4.1 Hotelonderzoek 2008	11
5. Conclusie quickscan	12



1. RIJK

Op Rijksniveau wordt al een tijd gesproken van het knooppunt Arnhem-Nijmegen als een gebied dat zich moet ontwikkelen naar een nationaal en internationaal concurrerend kerngebied voor economische en ruimtelijke ontwikkeling.¹ Inmiddels is het vigerende Rijksbeleid hierop doorgegaan en via de AMvB Ruimte (waarvan momenteel een ontwerpversie beschikbaar is) worden de rijksbelangen behandeld die juridische doorwerking behoeven. Enige voor het Nebo-klooster enigszins relevante beslissing hieruit is de doorwerking van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het bestemmingsplan. Wanneer wordt gekeken naar de exacte grens van deze EHS kan in het kader van de herbestemming 'opgelucht' worden ademgehaald, daar het Nebo-klooster en het omliggende terrein precies buiten de EHS vallen. Pas aan de andere zijde van de Sionsweg begint deze (zie kaart).



EHS zoals vastgesteld door PS in juli 2009.

Verder gaat het nationale Belvédèrebeleid op omtrent de ruimtelijke vraagstukken. Dit betekent dat het belang van de cultuurhistorie in Nijmegen verankerd ligt en dat cultuurhistorie een belangrijke drager en inspiratiebron is voor ruimtelijke ontwikkelingen (Nijmegen is tevens jarenlang gidsgemeente geweest voor dit Belvédèrebeleid).²

¹ Vierde Nota ruimtelijke ordening, 1988.

² Structuurvisie Nijmegen H3.11 blz. 57, gemeente Nijmegen, 2010.

2. PROVINCIE

2.1 AMBITIES OF BEPERKINGEN VANUIT DE PROVINCIE

De provincie Gelderland ambieert haar cultuurhistorisch erfgoed te bewaren en te herstellen, maar ook te versterken en te ontwikkelen. Religieus erfgoed behoort tot één van de belangrijkste soorten monumenten in Gelderland. Vanuit de provincie wordt gestreefd naar het behoud van deze vorm van erfgoed, ook vanwege de kunsthistorische waarde die kerken en kloosters bij zich dragen. Vanwege de afnemende inkomsten van religieuze instellingen is er ook een subsidieregeling beschikbaar voor het onderhoud aan de gebouwen.³

2.2 STREEKPLAN

De provincie Gelderland kiest voor ruimtelijke kwaliteit. In het Streekplan Gelderland 2005 “Kansen voor de Regio's” is het hoofddoel het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies. De uitwerking hiervan en de rol van Nijmegen hierin zijn voor de projectlocatie niet verder van belang, daar het voornamelijk gaat om stedelijke functies en knooppunten.

Enigszins van belang is de EHS die ook in het provinciaal beleid terugkomt, in het bijzonder in het kader van de bestaande stadsrand, de Waal en haar oevers en de Waalsprong (noordelijke uitbreiding Nijmegen). Binnen de stadsrand ligt de nadruk op bescherming en ontwikkeling van de aanwezige groene kwaliteiten. Zoals bij het Rijksbeleid al gezegd is ligt het Nebo-klooster buiten de EHS, maar in de directe omgeving ligt wel natuurgebied. Uitgaande van dit beleid zal dit gebied zijn groene karakter behouden, hetgeen kan worden meegenomen in het zoeken naar nieuwe functies voor het klooster.

Op het cultuurhistorische vlak hanteert de provincie Gelderland het hoofduitgangspunt “behoud door ontwikkeling”. Dit komt voort uit de Kadernota Belvoir. Dit hoofduitgangspunt, overgenomen uit de Rijksnota Belvédère, brengt tot uitdrukking dat het omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten niet het bevriezen van ontwikkelingen inhoudt, maar juist het omgaan met ontwikkelingen, zodanig dat de cultuurhistorische gegevens worden ingepast, waarbij ze beleefbaar blijven of juist worden.

De provincie bevordert een hoge ontwerpqualiteit die belangrijke cultuurhistorische gegevens integreert in de planvorming, en die bijdraagt aan het scheppen van nieuwe kwaliteiten die tot onze cultuurhistorische waarden kunnen gaan behoren. ⁴

³ www.gelderland.nl onder “cultuurhistorie > land- en erfgoed > religieus erfgoed” d.d. 16-02-2012.

⁴ Streekplan Gelderland 2005-2015, Provincie Gelderland, 2005.



3. REGIO

In het Regionaal Plan voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen uit 2006 worden lijnen uitgezet waaraan de bestemmingsplannen van de betrokken gemeenten zich moeten houden. Het doel is de vanuit het Rijk ook al genoemde nationaal en internationaal concurrerende regio. Nadruk hierbij ligt op het bestaande stedelijke gebied. Dit betekent nadruk op herstructurering en herontwikkeling in plaats van nieuw ruimtebeslag voor wonen en werken.

Het regionale beleid qua cultuurhistorie gaat slechts kort in op historische (steden)bouwkunde. De regio neemt het beleid vanuit het Streekplan van de provincie letterlijk over. Een hoge ontwerp kwaliteit wordt bevorderd.

Wel wordt het verdrag van Malta genoemd. Gemeenten moeten sinds 2007 hun bestemmingsplannen 'Malta-proof' maken, hetgeen betekent dat bij nieuwe projecten die de bodem verstoren eerst onderzoek moet worden gedaan of er archeologische waarden in die bodem te vinden zijn. De kosten hiervoor zijn voor de initiatiefnemer (het "verstoorder betaalt" principe).

De enige beleidsregel in het Regionaal Plan op het gebied van cultuurhistorie is de volgende;

De in een plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden dienen te worden geïnventariseerd en zo mogelijk geïntegreerd in de planuitwerking, met bijzondere aandacht voor het Romeinse en Bataafse verleden, historische grenzen, de rivier- en bedijkingsgeschiedenis en park-, landgoederen- en boslandschappen.⁵

⁵ Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020, Stadsregio Arnhem Nijmegen i.s.m. Provincie Gelderland, oktober 2006.



4. GEMEENTE

4.1 STRUCTUURVISIE

In de structuurvisie worden de hoofdlijnen geformuleerd van de voorgenomen ontwikkelingen, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijke beleid.⁶ De visie is een uitwerking van het ambitedocument het Kansenboek ophoudt. Het uitgangspunt voor de visie is dan ook de Actualisatie Kansenboek 2007.

4.1.1 DOELEN

Er zijn doelen vergelijkbaar met die uit het Kansenboek:

- Ruimtelijke vertaling van beleidskeuzes
- Speelveld en kader voor ontwikkeling
- Kompas voor subsidies⁷

Maar waar het Kansenboek een ambitedocument is, vormt de Structuurvisie een minder vrijblijvend document. Tevens omvat het meer doelen:

- Integrale afstemming beleidsthema's tot optimalisatie
- Het maken van ruimtelijke keuzes
- Het sturen van de uitvoering
- Het inspelen op maatschappelijke en demografische ontwikkelingen en maatschappelijke effecten van ruimtelijke keuzes⁸

4.1.2 KWALITEITSUITGANGSPUNTEN EN ACCENTEN

De Structuurvisie heeft, net als het Kansenboek, drie kwaliteits-uitgangspunten:

- Nieuwe ontwikkelingen met respect inpassen
- Concentratie drukke locaties en ontwikkeling van extensieve gebieden
- Typisch Nijmeegse kenmerken versterken

En de visie heeft nog een drietal accenten:

- **Bruisend Nijmegen**

Hiermee wordt de nadruk gelegd op de aantrekkelijkheid van de stad, in ruimtelijk opzicht terugkomend als het gevarieerde karakter, de herkenbaarheid en de bereikbaarheid. Dit heeft voornamelijk betrekking op het centrumgebied.

- **Verleden Verbeeld**

De gemeente heeft de ambitie om de stad meer te profileren met haar geschiedenis. Hierbij zijn het vestigingsklimaat en het toerisme de belangrijkste begunstigde factoren. Het Nebo-klooster speelt hier ook een rol in als historisch

⁶ Wet ruimtelijke ordening (Wro) artikel 2.1, 2008

⁷ Structuurvisie Nijmegen H1.3 blz. 2, gemeente Nijmegen, 2010.

⁸ Structuurvisie Nijmegen H1.3 blz. 3, gemeente Nijmegen, 2010.



icoon en in de toekomst wellicht als trekpleister, bijvoorbeeld door expositieruimte of als locatie voor professionele evenementen.

- **Stad in Balans**

Nijmegen is op weg om een klimaatneutrale stad te worden (2032). Daarom wordt nadrukkelijk gelet op duurzaamheid omtrent grond, water, lucht en ruimte. Belangrijkste effect hiervan voor herontwikkeling van het Nebo-klooster is dat de groene gebieden moeten worden behouden.⁹

4.1.3 CULTUURHISTORIE

Het beleid omtrent de cultuurhistorie leidt tot een drietal ambities:

- De zorg voor het erfgoed
- De versterking van het cultuurhistorisch bewustzijn
- Het streven naar culturele vernieuwing

Omdat Nijmegen een cultuurhistorische rijke stad is wordt er uitgebreid ingegaan op de beeldkwaliteit van de stad. Door het hanteren van twee verschillende toetsingsniveaus onderscheidt de gemeente gebieden waar de beeldkwaliteit van nieuwe plannen 'regulier' wordt getoetst en gebieden waar deze 'bijzonder' worden getoetst. Dit laatste gebeurt in het stadscentrum, om hoofdwegen, entrees van de stad en ook om de stadsranden. De locatie van het Nebo-klooster maakt dat ook dit valt onder het bijzondere toetsingsniveau.

Voor een uitgebreider beeld van het gemeentelijke beleid rondom cultuurhistorie wordt later de Kadernota Beeldkwaliteit behandeld.

4.2 HUIDIGE BESTEMMING

Het Nebo-klooster is gebouwd op de Oeselenberg, behorende tot de Nijmeegse wijk 'Groenewoud'. Het valt echter onder het bestemmingsplan genoemd naar de naastgelegen wijk 'Brakkenstein'. In het bestemmingsplan wordt meerdere malen gesproken over 'dit stadsdeel', maar dat werkt verwarrend, aangezien de wijken beide in andere stadsdelen liggen (Brakkenstein ligt namelijk in Nijmegen Zuid en Groenewoud in Nijmegen Oost). Het bestemmingsplan is onherroepelijk sinds 16 november 2011, en dus zeer recent. Voorheen was er sprake van een groot aantal versnipperde bestemmingsplannen, waarbij voor het Nebo-klooster een eigen bestemmingsplan gold.

De functieaanduiding op de kaart van het vigerende bestemmingsplan is op de plaats van de bebouwing van het klooster 'gemengd' (inclusief de binnenplaatsen). Ook de sportvelden behorend aan de tot voor kort in het klooster gevestigde HAN-opleidingen vallen onder de noemer gemengd. Op de gronden rondom het klooster is de functie 'tuin' aanwezig. Verder van het klooster af is de functie 'bos' te vinden.

⁹ Structuurvisie Nijmegen H2.3 blz. 19-20, gemeente Nijmegen, 2010.



4.2.1 GEMENGD

Onder gemengde functies vallen de volgende aspecten:

a. wonen, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat nieuwe geluidsgevoelige functies alleen zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;

b. bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

[...]

e. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;

f. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.¹⁰

De bij **b.** genoemde Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) behelst een relatief grof hulpmiddel om hinder door bedrijven in te schatten. De categorieën 1 en 2 zijn hierbij de minst hinderende soorten. Via dit categorieënsysteem (er zijn er in totaal 10) kan bepaald worden wat de minimale afstand van een bedrijf tot woon- of gemengde functies mag zijn. In gemengd gebied (de functie waar het klooster onder valt) dient deze afstand ten minste 10 meter te bedragen bij bedrijven uit categorie 2. Bedrijven uit categorie 1 mogen direct grenzen aan andere gemengde functies. In de bijlage is een overzicht te vinden van mogelijke bedrijven die binnen de eerste twee milieucategorieën vallen.

De weggelaten beschrijvingen beslaan gemengde functies waar expliciet wordt vermeld dat er een bepaalde functie bijkomt (zoals horeca). Dat is in het vigerende bestemmingsplan niet aan de orde en dus niet relevant voor deze locatie.

4.2.2 TUIN

Onder de functie tuin vallen:

Tuinen behorende aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw (hier dus het klooster) en ook verhardingen en parkeervoorzieningen.¹¹

4.2.3 BOS

Bij de functie bos hoort de volgende omschrijving:

De voor bos aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg en de instandhouding van bos, het daaraan verwante extensief dagrecreatief

¹⁰ Regels bestemmingsplan Brakkenstein H2 artikel 9, gemeente Nijmegen, 2011.

¹¹ Regels bestemmingsplan Brakkenstein H2 artikel 17, gemeente Nijmegen, 2011.



gebruik met inbegrip van fiets- en voetpaden en voor de bestaande ontsluitingswegen van de door deze bestemming omsloten andere bestemmingen.¹²

4.3 WELSTANDSCRITERIA

4.3.1 KADERNOTA BEELDKWALITEIT

In de Kadernota Beeldkwaliteit “Nijmegen over de brug” wordt ingegaan op de intenties van de gemeente Nijmegen over de kwaliteit van het stadsbeeld. Belangrijkste uitkomst hiervan is dat de gemeente aangeeft de kwaliteit en samenhang van het stadsbeeld te willen behouden en versterken. Hierbij zullen alle benodigde vakdisciplines moeten samenwerken en gebiedsgericht worden ingezet. Cultuurhistorie wordt als inspirator en katalysator gebruikt om nieuwe ontwikkelingen te plaatsen binnen het verhaal van de stad.¹³

Verder komt uit de nota naar voren dat “Monnikendam aan de Waal” het van belang vindt om haar katholieke geschiedenis te behouden in het stadsbeeld. Het Nebo-klooster, opgebouwd door de Redemptoristen - een katholieke congregatie - is een van de iconen van dit facet van de geschiedenis van Nijmegen.

Behalve dat cultureel erfgoed een inspiratiebron vormt wordt ook gezegd dat moet worden gestreefd naar behoud door ontwikkeling. Deze term komt uit de Rijksnota Belvédère en gaat in op de vraag hoe je om kunt gaan met erfgoed. De mogelijkheden gaan van statische conservering tot compromisloze sloop/nieuwbouw, maar in deze tijd ligt de meest voorkomende oplossing daartussen. Bij het versterken van de cultuurhistorische identiteit hoort bijvoorbeeld het in gebruik nemen, inrichten en onderhouden van monumenten, zodat ze blijven voortbestaan terwijl hun oorspronkelijke functie niet meer te handhaven is.¹⁴

4.3.2 UITWERKINGSNOTA BEELDKWALITEIT

Naar aanleiding van de Kadernota Beeldkwaliteit is een Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit uitgebracht. Hierin staan specifieke toetsingscriteria waaraan nieuwe plannen moeten voldoen. Ook monumenten komen terug in de nota. De specifieke eisen die gesteld worden aan bijzondere objecten in het algemeen zijn als volgt:

¹² Regels bestemmingsplan Brakkenstein H2 artikel 6, gemeente Nijmegen, 2011.

¹³ Kadernota Beeldkwaliteit ‘Nijmegen over de brug’ blz. 61, gemeente Nijmegen, 2003.

¹⁴ Rijksnota Belvédère, ministeries van Onderwijs Cultuur en Wetenschap, Landbouw Natuurbeheer en Visserij, Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Verkeer en Waterstaat, november 1999.



- Voor bijzondere objecten is altijd het bijzondere toetsingsniveau van kracht;
- Het object moet in zijn omgeving tot zijn recht komen;
- Een toevoeging aan of wijziging van een object moet kunnen worden beschouwd als verrijking van de (beeld)kwaliteit en beleving van het object;
- Bij nieuwe toevoegingen en wijzigingen aan objecten heeft historiserende stijl of imitatie niet de voorkeur, zolang restauratie of reparatie van het bestaande niet aan de orde is. Indien hiervoor toch wordt gekozen, dan dient dit op een zeer overtuigende en kwalitatief hoogwaardige manier te gebeuren;
- Bij uitbreiding van een bestaand object dient de omvang van de uitbreiding in verhouding te staan tot het object, zodanig dat het object zelf het beeld blijft bepalen en niet de uitbreiding. Wanneer het programma in functie of omvang op gespannen voet staat met de beeldkwaliteit van het object kan de Commissie Beeldkwaliteit op grond daarvan negatief adviseren of adviseren een plan te maken met een ander of kleiner programma;
- Het gebruik van contrast als architectonisch beeldmiddel is alleen denkbaar indien dit verfijnd en van hoge kwaliteit is;
- Het object, de openbare en privé buitenruimten en de bebouwing rondom het object dienen in het ontwerp als samenhangend geheel te worden beschouwd.

Verder zijn de eisen specifiek bedoeld voor monumenten als volgt:

- De Commissie Beeldkwaliteit neemt de bepalingen uit de monumentenverordening als uitgangspunt voor de toetsing op beeldkwaliteit. Toevoegingen en wijzigingen aan het object of in de omgeving daarvan zullen ook op hun eigen architectonische merites en op hun relatie tot het object worden beoordeeld;
- Voor monumenten geldt dat de Commissie Beeldkwaliteit niet alleen zal toetsen op de typische monumentale aspecten zoals zeldzaamheid, authenticiteit en cultuurhistorische waarden, maar ook op de betekenis van het monument voor zijn omgeving, op gebruikswaarden en op esthetische kwaliteit;
- Bij toetsing is behoud van structuur en karakter van het monument en/of het beschermd gebied, zoals beschreven in de redengevende beschrijving, een belangrijk uitgangspunt;
- Bij bouwinitiatieven die leiden tot een wijziging van een object en/of de directe omgeving daarvan dient aantasting van de bijzondere waarden te worden voorkomen;
- De toevoeging of wijziging moet kunnen worden beschouwd als een versterking van de beeldkwaliteit in plaats van alleen bescherming ervan



4.4 OVERIGE BELEIDSSTUKKEN

4.4.1 HOTELONDERZOEK 2008

In het Hotelonderzoek 2008 *"De ontwikkelingen op de Nijmeegse hotelmarkt"* is onderzocht door de gemeente Nijmegen hoe de stand van zaken is op de lokale en regionale hotelmarkt. Hieruit komt naar voren dat in de afgelopen tien jaar het hotelaanbod vrijwel onveranderd is gebleven terwijl het aantal overnachtingen zo'n 50% is gestegen (van 100.000 naar 150.000). Het aandeel van toeristische overnachtingen is het meest gestegen, maar in absolute zin stegen ook de zakelijke en congresgerelateerde overnachtingen.

Het toeristisch karakter van Nijmegen heeft een positief imago. Het is de oudste stad van Nederland en het heeft een groene omgeving, hetgeen een pre is. Wel komt uit het onderzoek naar voren dat het zichtbaar maken van het verleden en de promotie van de stad beter kunnen.

Kansen op de hotelmarkt liggen er in specifieke marktsegmenten, met name in het uitbouwen van het thema "health" op de congresmarkt en goedkope overnachtingen voor reizigers van en naar Weeze Airport.

Kijkend naar de verschillende classificaties van het huidige hotelaanbod valt op dat in Nijmegen het middensegment naar verhouding goed vertegenwoordigd is. Met name de 4-sterren hotels zorgen voor de meeste overnachtingen. In de directe omgeving ligt het dicht bij elkaar. Het lagere segment is weinig vertegenwoordigd en is in de stad aan het verdwijnen. Voor zowel de stad als de omgeving geldt dat er geen 5-sterren hotels aanwezig zijn. In de jaren negentig was er wel een 5-sterren hotel in Nijmegen gevestigd, King's Residence, maar deze heeft na korte tijd alweer haar deuren moeten sluiten.¹⁵

Sterrenclassificatie	% omgeving	% stad Nijmegen	% landelijk
1 ster	6%	-	5%
2 sterren	8%	7%	12%
3 sterren	39%	27%	36%
4 sterren	47%	66%	38%
5 sterren	-	-	9%

¹⁵ Hotelonderzoek 2008 *"De ontwikkelingen op de Nijmeegse hotelmarkt"*, Gemeente Nijmegen, maart 2008.



5. CONCLUSIE QUICKSCAN

Concluderend kan gezegd worden dat er zich voor de herontwikkeling van het Nebo-klooster op beleidsgebied verschillende kansen aandienen.

Het beleid van het Rijk en de Provincie omtrent de EHS vormt geen beperkende factor, omdat het Nebo-klooster er net buiten ligt. Wel kan de mogelijke nieuwe functie dus profiteren van een omgeving waarvan de ecologische kwaliteit in de toekomst bewaard zal blijven. Tevens komt het nationale Belvédèrebeleid naar voren, waarin staat dat het herontwikkelen van cultuurhistorische elementen de juiste manier is om te zorgen dat deze ook behouden blijven. In de nota Belvoir onderstreept de provincie deze gedachte.

Zowel de provincie Gelderland als de stadsregio Arnhem Nijmegen benadrukken de hoge ontwerp kwaliteit bij herontwikkeling van cultuurhistorische objecten. De cultuurhistorische gegevenheid moet worden geïntegreerd in de planvorming. Tevens gaat het Regionaal Plan in op archeologiewaarden (aan de hand van het verdrag van Malta). Mocht er enige vorm van nieuwbouw plaatsvinden bij de herontwikkeling van het Nebo-klooster, dient een archeologisch bodemonderzoek te moeten worden betaald door de initiatiefnemer.

Een van de accenten van de gemeentelijke structuurvisie is "Verleden Verbeeld", waarin de gemeente de ambitie uit om haar geschiedenis meer in de schijnwerper te zetten. Hierin speelt het Nebo-klooster als historisch icoon natuurlijk een belangrijke rol. Verder gaat de structuurvisie in op hoe om te gaan met cultuurhistorie. De kadernota Beeldkwaliteit vult dit beleid verder aan met de wens om het katholieke verleden van Nijmegen te behouden in het stadsbeeld, en de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit geeft een aantal zeer specifieke eisen waaraan nieuwe plannen omtrent cultuurhistorische objecten moeten voldoen. Ook zijn er nog extra eisen voor monumenten.

Vervolgens komt uit de structuurvisie duidelijk naar voren dat er voor Nijmegen kansen liggen op het gebied van de hotelmarkt. Uit het Hotelonderzoek 2008 blijkt dat het hotelaanbod de afgelopen jaren hetzelfde is gebleven waar het aantal overnachtingen fors is gestegen. Vooral op het marktsegment congressen op het gebied van *Health* valt veel winst te behalen. Tevens zijn *Low Cost* overnachtingen met het oog op Airport Weeze wenselijk. Uit hetzelfde onderzoek blijkt dat op het gebied van citybranding het zichtbaar maken van het verleden nog beter kan. Dit sluit mooi aan bij het *Verleden Verbeeld* accent uit de structuurvisie.

Kijkend naar het vigerende bestemmingsplan kunnen de functies wonen, kantoren, dienstverlening, maatschappelijk en bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 worden nagestreefd. Dit al zonder het wijzigen van de bestemming (gemengd). Afgaande op de resultaten van het Hotelonderzoek 2008 zal een herbestemming moeten plaatsvinden, daar de functie horeca niet in het bestemmingsplan is opgenomen voor het



HYLKEMA
CONSULTANTS

ARCHITECTUUR
ERFGOED
HERONTWIKKELING

betreffende gebied. Het wijzigen van het bestemmingsplan lijkt tot de mogelijkheden te behoren, mits goed onderbouwd. Hiervoor moet wel de houding van de gemeente worden gepeild.

Al met al is op het gebied van beleid de herbestemming van het Nebo-klooster een realistische mogelijkheid, omdat de gemeente Nijmegen er op meerdere terreinen winst uit kan halen. Het monument blijft behouden door de ontwikkeling, de cultuurhistorie van de stad wordt aangevuld en er zijn mogelijkheden om nieuwe functies te verwezenlijken.

Bijlage 4: Bouwtechnisch onderzoek

Bouwkundige inspectie & Beschrijving technische staat

NEBO-klooster, te Nijmegen

Straat : Sionsweg 2

Plaats : Nijmegen

Monumentstatus : Rijksmonument

Monumentnr.: 522983

Bouwjaar : 1926

Datum inspectie : 15-03-2011

Rapportnummer : 12-015-091-04

Inspecteur : M.P. van Meeuwen / R.E. Jacobs

Datum: 16-03-2012



inhoudsopgave

1. Algemene gegevens	5
1.1 Inspectiegegevens	5
1.2 Opdrachtgever	5
1.3 Gegevens van het pand	5
2. Bouwkundige inspectie	6
2.1 Doel bouwkundige inspectie	6
2.2 Het bouwtechnische rapport	6
2.3 Beoordeling van het object	6
2.4 Werkwijze	7
2.5 Raming van kosten	7
3. Technische staat	8
3.1 Toelichting	8
4. Rapportage	9
OVERZICHT EENHEDEN	10
GEVELS Noordvleugel	11
Noord-westgevel	11
Zuid-westgevel	14
Zuid-oostgevel	17
GEVELS Westvleugel	19
West-noordgevel	19

West-zuidgevel	23
West -'bibliotheek'gevel	27
GEVELS Zuidvleugel	31
Zuid-Oostgevel	31
GEVELS Oostvleugel	34
Oost-Zuidgevel	34
Oost/Zuid-Kapelgevel incl. toren.....	38
Oost/Oost-Kapelgevel incl. toren en uitbouw.....	40
Oost/Noord-Kapelgevel incl. toren.....	44
Oost-Noordgevel	46
GEVELS Binnenplaats 1.....	50
West-Zuidgevel.....	50
Zuid-Oostgevel	53
Toren	55
Oost-Noordgevel	57
Noord-Westgevel (middendeel kapel)	59
Achtergevel (bibliotheek) incl. opbouw	61
GEVELS Binnenplaats 2.....	63
West-Zuidgevel.....	63
Noord-Westgevel.....	65
Oost-Noordgevel	67
Zuid-Oostgevel (middendeel kapel).....	69
DAKEN	71
Noordvleugel DK-01	72

Westvleugel DK-02	74
Westvleugel DK-03	76
Zuidvleugel DK-04	78
Oostvleugel DK-05	80
Oostvleugel DK-06	82
Kapel DK-07 (incl. aanbouwen, uitkragingen).....	84
Bibliotheek DK-08	86
Noordvleugel DK-09	88
Kapel DK-10	90
Westvleugel DK-11	91
Platte daken.....	92

1. Algemene gegevens

1.1 Inspectiegegevens

Soort inspectie : Bouwkundige inspectie & beschrijving technische staat
 Rapportnummer : 12-015-091-04
 Inspecteur : M.P. van Meeuwen
 Datum aanvraag : Maart 2012
 Datum inspectie : 15-03-2012
 Aanwezig bij de inspectie : M.P. van Meeuwen
 Weersgesteldheid met inspectie : Gunstig

1.2 Opdrachtgever

Naam : Dornick BV Beleggings- en Beheersmaatschappij
 Contactpersoon : Ton of Rob Hendriks
 Adres : St. Canisiussingel 32
 Postcode : 6511 TJ
 Woonplaats : Nijmegen

Vertegenwoordigd door:

Naam : Hylkema Consultants BV
 Adres : Doelenstraat 20
 Postcode : 3512 XJ
 Woonplaats : Utrecht
 Telefoonnummer : 030-232 88 66
 Fax : 030-236 82 94
 E-Mail: info@hylkemaconsultants.nl

1.3 Gegevens van het pand

Objecttype : Kloostercomplex
 Adres : Sionsweg 2
 Postcode : 6525 EB
 Woonplaats : Nijmegen
 Bouwjaar : 1926
 Bewoond : ja
 Gebruik : tijdelijke woningen
 Aantal bouwlagen : 4

2. Bouwkundige inspectie

2.1 Doel bouwkundige inspectie

De bouwkundige inspectie geeft een duidelijk beeld van de staat en kwaliteit van het object. Daarbij wordt een raming gemaakt van noodzakelijke verbeteringsmaatregelen op termijn. Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel voorkomende gebreken en/of tekortkomingen door middel van een visuele inspectie, dit in relatie tot de in het bouwjaar geldende eisen, bouwaard en bouwwijze. Voornoemde visuele inspectie is een momentopname. Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gesignaleerd en gerapporteerd. Verborgene gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd een vermoeden hiervan zal worden aangegeven. Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen. Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats. Het is binnen de inspectie niet mogelijk een asbestonderzoek uit te voeren. Er wordt niet specifiek gezocht naar mogelijk asbesthoudend materiaal in/aan een object. Indien de inspecteur tijdens de inspectie een asbestverdacht materiaal tegenkomt, zal hiervan melding worden gemaakt in het inspectierapport. Er kunnen geen rechten ontleend worden indien er asbesthoudende materialen over het hoofd gezien worden en/of niet in het rapport opgenomen zijn.

2.2 Het bouwtechnische rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven;

- Waardering staat van onderhoud per onderdeel,
- Waarneembaarheid van het element,
- Constateringen en opmerkingen m.b.t. de conditie van een onderdeel,
- Kostenraming voor herstelkosten c.q vervangingswerkzaamheden welke op termijn noodzakelijk zijn omdat de functievervulling niet meer gewaarborgd is of de kans op (vervolg)schade bestaat.
- Evt. adviezen voor het (laten) uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken, o.a.;
 - onderzoek naar houtborende insecten,
 - onderzoek naar houtaantastende schimmels (zwam),
 - constructief onderzoek (sterkteberekeningen),
 - onderzoek naar betonrot,
 - onderzoek naar asbest.

2.3 Beoordeling van het object

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op twee zaken;

1. De kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen. Hierbij wordt nagegaan of er aan de bouwdelen gebreken of uitvoeringsfouten zijn te constateren.
2. De mate waarin de kwaliteit van de onderdelen is verminderd door het verouderingsproces, onjuiste uitvoering of calamiteiten.

Het is nimmer exact vast te stellen hoe en in welke mate de onderhoudstoestand van een onderdeel gedurende de geldigheidsduur van het rapport kan verslechteren. In het bouwtechnische rapport worden dan ook geen indicaties gegeven over de resterende levensduur en/of het in de toekomst te verwachten tijdstip van vervanging van een onderdeel. Het rapport dient niet gezien te worden als een garantie m.b.t. het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeide kosten. In die gevallen dat er in het inspectierapport staat vermeld dat een onderdeel niet of deels geïnspecteerd kan worden wordt een inschatting gemaakt, gebaseerd op eventuele (niet) geconstateerde relevante gebreken aan aanverwante onderdelen in combinatie met de kennis en ervaring van de inspecteur. Indien de opdrachtgever zekerheid wenst over een niet of deels inspecteerbaar onderdeel, dient de opdrachtgever een nader / destructief / specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.

2.4 Werkwijze

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeeltes van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeeltes daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeeltes niet worden gekeurd en zal hier in de rapportage melding van worden gemaakt. Voor onderdelen die niet visueel zijn te inspecteren zal een afgeleid oordeel worden gegeven op basis van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat dan wel zichtbare, samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen. De inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid. Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld. In voorkomende gevallen wordt hierover bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt. De beoordeling wordt weergegeven met een algehele kwaliteitsaanduiding verduidelijkt door een toelichtende tekst per gebouwonderdeel.

2.5 Raming van kosten

In zoverre binnen de verstrekte opdracht ramingen van herstelkosten en/of onderhoudskosten worden gegeven zijn deze gebaseerd op algemeen geaccepteerde eenheidsprijzen van materialen en normen voor arbeid en materiaalinzet door professionele bedrijven. De prijzen zijn exclusief BTW. Deze kosten hebben betrekking op herstel van gebreken en technisch noodzakelijk onderhoud ten einde het object terug te brengen in een goede staat. Verbeteringen of verfraaiingen zijn niet opgenomen. De kostenramingen dienen uitsluitend als zodanig te worden gehanteerd bij de beoordeling van een object en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting. Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend. Lokale omstandigheden kunnen aanleiding zijn tot afwijkingen ten opzichte van de kostenramingen. PM-posten (pro memorie) en/of stelposten worden opgenomen indien het niet mogelijk is een exacte inschatting van noodzakelijk herstel of vervanging vast te stellen:

de omvang van de schade is niet vast te stellen (lekkage van verweerde dakbedekking kan leiden tot aantasting van de niet-zichtbare draagconstructie), de herstelkosten hangen sterk af van de gekozen oplossing (afwerking wanden, vervangen van vloer), pas na het vaststellen van de exacte oorzaak kunnen herstelkosten worden vastgesteld (fundering, vocht in kruipruimte), te vernieuwen onderdelen in het interieur zijn sterk afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Van een aantal van deze posten kan binnen ruime marges een schatting worden gemaakt.

3. Technische staat

3.1 Toelichting

De beoordeling van de technische staat waarin het object verkeerd heeft betrekking op de volgende aspecten:

- a) De kwaliteit van de samenstellende onderdelen en van het object als geheel. Hierbij wordt nagegaan of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten zijn te constateren en in hoeverre de kwaliteit van de bouwdelen is verminderd door het verouderingsproces.
- b) De onderhoudstoestand van het object en de samenstellende onderdelen. Bij de beoordeling zijn de volgende criteria aangehouden:

Waardering Omschrijving

Uitstekend	Het element verkeert in zeer goede staat.
Goed	Het element vertoont geen gebreken en/of verouderingsverschijnselen.
Redelijk	Het verouderingsproces van het element is op gang gekomen. Incidenteel kan een storing in de functie van het element optreden.
Matig	Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen.
Slecht	De functievervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur is vrijwel bereikt. Regelmatig komen ernstige gebreken voor.
Zeer slecht	De functievervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur is bereikt.

4. Rapportage

Gevels:

De gevels verkeren over het algemeen in goede staat, enkele scheuren waargenomen, maar het metselwerk en voegwerk is verder goed. De kozijnen hebben achterstallig onderhoud, de stalen vensters roesten op veel plekken en de houten kozijnen zijn kaal. Alle kozijnen dienen goed in de verf gezet te worden. Andere werkzaamheden zijn o.a. het vervangen van alle HWA's, enkele natuursteen herstelwerkzaamheden en het schoonmaken en verwijderen van plantenresten.

Daken:

De daken verkeren in goede staat, de goten echter niet. De opgenomen werkzaamheden voor de dakbedekking zijn minimaal, echter de goten moeten nagelopen worden en het zink en de gootbodem hersteld. Het lood ter plaatse van de daken verkeert op veel plekken in goede staat.

OVERZICHT EENHEDEN

Beschikbare gegevens:

Tekeningen: 04-1240 002, 3, 4, 5, 6, 7, 49 en 50

Inspectierapportage monumentenwacht 2009.

(als er geen tekeningen zoals doorsneden, geveltekeningen en plattegronden beschikbaar zijn zijn de maten ter indicatie)

	Omschrijving	Hvhd	Ehd	Opmerkingen:
	Bebouwd oppervlak:	7500	M2	
	Perceel oppervlak	18000	M2	
	Inhoud gebouw	112500	M3	Bij benadering
	Omtrek gebouw	1227	M1	
BVO	Bruto Vloeroppervlak	14048	M2	
NVO	Netto Vloeroppervlak (bij benadering)	9000	M2	
GEVELS				
	Geveloppervlak Bruto	9424	M2	
	Opgenomen kozijnen in gevels	2003	M2	
	Geveloppervlak Netto	7421	M2	
DAKEN				
	Hellende daken	4988	M2	
	Noklijn	271	M1	
	Platte daken	207	M2	
	Dakranden incl. opgaand muurwerk	206	M1	

GEVELS Noordvleugel

Noord-westgevel



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
N-NW-01-01		Fundatie					
N-NW-01-01		Fundatie	Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie	Geen werkzaamheden opgenomen			
N-NW-01-02		Gevelonderdelen					
N-NW-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	1047	M2	05.10.01
							
N-NW-01-02	M	Metselwerk	Op enkele plekken is het metselwerk besmet met groene algaanslag., o.a. tpv van een lekkende hwa en de aanbouw met golfplaten	Schoonmaken metselwerk	20	M2	22.06.01

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
N-NW-01-02	R	Natuursteen, waterslag	De natuurstenen waterslagen van de begane grond zijn groen uitgeslagen vnl. door opspattend water van de aanbouw	Schoonmaken natuursteen	16	St	35.06.01
N-NW-01-02	R	Metselwerk	Op enkele plekken is het metselwerk besmet met witte aanslag, oude graffiti resten en vogeluitwerpselen	Schoonmaken metselwerk	10	M2	22.06.01
N-NW-01-02	R	Metselwerk, kruisverband	Verkeert in goede staat, een enkele lichte scheur waargenomen	Inboeten scheur	1,5	M1	22.24.01
							
N-NW-01-02	M	Metselwerk, gestuct	Ter plaatse van de uitkraging in de noordwestgevel zijn 4 gestucte velden boven de vensters gescheurd en /of niet goed hersteld in het verleden	Ophakken en opnieuw stucen velden boven vensters (4 St)	2	M2	40.22.01
N-NW-01-02	S	Keramiek tegels, waterslag	Ter plaatse van de eerste verdieping zijn enkele tegels van de waterslagen van de vensters gebroken	Herstellen waterslagen, inboeten tegelwerk	3	St	22.41.01
N-NW-01-02	R	Trasraam, natuursteen rustica	Het trasraam verkeert in goede staat, alleen is echter op meerdere plekken aangetast door alg.	Schoonmaken rustica natuurstenen trasraam	10	M2	35.06.01
N-NW-01-02	R	Voegwerk, terug liggende voeg	Het voegwerk verkeert voor het grootste gedeelte in goede staat, op enkele plekken moet het echter vervangen worden	Vervangen voegwerk 10%	77,5	M2	22.72.01
N-NW-01-02	S	Ventilatioeroosters, gevel	De ventilatioeroosters voldoen niet meer	Vervangen ventilatioeroosters	2	St	61.52.01
N-NW -01-03		Gevelopeningen					
N-NW -01-03	M	Ramen (smal), staal	De stalen ramen verkeren in matige staat, ze zijn vrij roestig	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	26	M2	30.22.43
N-NW -01-03	M	Ramen (breed), staal	De stalen ramen verkeren in matige staat, ze zijn vrij roestig	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	135	M2	30.22.43
N-NW -01-03	M	Ramen (algemeen), staal	Ramen verkeren in matige staat	Nalopen en draaiende delen weer gangbaar maken	53	St	30.43.01
N-NW -01-03	M	Ramen/luiken, bevestigingsmiddelen	Ter plaatse van enkele ramen hebben vroeger luiken gezeten waar nu nog bevestigingsmiddelen van over zijn	Verwijderen bevestigingsmiddelen voormalige luiken (4 vensters)	16	St	10.43.30

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
N-NW -01-03	R	Kozijnen, hout	Ter plaatse van het souterrain en onder het dak zitten houten kozijnen die in redelijk goede staat verkeren	Nalopen en herstellen kozijnen	81,5	M2	30.32.01
N-NW -01-03	R	Ramen, hout	De ramen verkeren in redelijke staat	Nalopen en gangbaar maken ramen	107	St	30.34.01
N-NW -01-03	S	Ramen, hout	Een van de ramen mist	Vervangen van een raam	1	St	30.34.02
N-NW -01-03	S	Ruiten, glas	Enkele ruiten zijn gebroken, ontbreken of zijn voorzien van een rooster	Vervangen glazen ruiten	7	St	34.30.01
N-NW -01-03	M	Stopverf	Het stopverf ter plaatse van de houten en stalen ramen verkeert in matige staat, vertoont craquelé	Nalopen en vervagen stopverf	161	M2	34.31.02
N-NW-01-04		Schilderwerken					
N-NW-01-04	M	Ramen, staal	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	161	M2	46.43.02
N-NW-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen kozijnen	81,5	M2	46.21.01
N-NW-01-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	79	M2	46.21.02
N-NW-01-04	M	Deur, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen deur	2,5	M2	46.21.03
		Binnenzijde					
N-NW-01-04	M	Ramen, staal	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	161	M2	46.44.02
N-NW-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde kozijnen	81,5	M2	46.22.01
N-NW-01-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	79	M2	46.22.02
N-NW-01-04	M	Deur, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde deur	2,5	M2	46.22.03
N-NW-01-04	M	Glas, geschilderd	Verkeert in matige staat	Ruiten ontdoen van verflagen	15	St	46.10.01
							
N-NW-01-05		Diverse					
N-NW-01-05	M	HWA's	De HWA's zijn verouderd, slecht aangesloten en lekken.	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (6 st)	81	M1	50.41.01
N-NW-01-05	R	Bliksemafleiding	Verkeert in redelijk goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
N-NW-01-05	S	Aanbouw, houten constructie met golfplaten	Verkeert in slechte staat, golfplaten dak watert slecht af	Slopen aanbouw	58,5	M1	10.10.01

Zuid-westgevel



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
N-ZW-01-01		Fundatie					
N-ZW-01-01		Fundatie	Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie	Geen werkzaamheden opgenomen			
N-ZW-01-02		Gevelonderdelen					
N-ZW-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	235	M2	05.10.01
							
N-ZW-01-02	G	Metselwerk	Verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
N-ZW-01-02	S	Keramiek tegels, waterslag	Ter plaatse van de eerste verdieping zijn enkele tegels van de waterslagen van de vensters gebroken	Herstellen waterslagen, inboeten tegelwerk	1	St	22.41.01

							
Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
N-ZW-01-02	R	Voegwerk, terug liggende voeg	Het voegwerk verkeert voor het grootste gedeelte in goede staat, op enkele plekken moet het echter vervangen worden	Vervangen voegwerk 5 %	12	M2	22.72.01
N-ZW -01-03		Gevelopeningen					
N-ZW -01-03	M	Ramen, staal	De stalen ramen verkeren in matige staat, ze zijn vrij roestig	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	32	M2	30.22.43
N-ZW -01-03	M	Ramen, staal	Ramen verkeren in matige staat	Nalopen en draaiende delen weer gangbaar maken	8	St	30.43.01
N-ZW -01-03	R	Kozijnen, hout	Onder het dak zitten houten kozijnen die in redelijke staat verkeren, daarbij zijn de deuren ook in hout uitgevoerd	Nalopen en herstellen kozijnen	19,5	M2	30.32.01
N-ZW -01-03	R	Ramen, hout	De ramen verkeren in redelijke staat	Nalopen en gangbaar maken ramen	10	St	30.34.01
N-ZW -01-03	R	Deuren, hout	De deuren verkeren in redelijke staat	Nalopen en gangbaar maken deuren	2	St	30.34.01
N-ZW -01-03	S	Stopverf	Het stopverf ter plaatse van de houten en stalen ramen verkeert in slechte staat, vertoont craquelé	Nalopen en vervagen stopverf	32	M2	34.31.02
N-ZW-01-04		Schilderwerken					
N-ZW-01-04	M	Ramen, staal	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	32	M2	46.43.02
N-ZW-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen kozijnen	19,5	M2	46.21.01
N-ZW-01-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	7,5	M2	46.21.02
N-ZW-01-04	M	Deuren, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen deuren	12	M2	46.21.03
		Binnenzijde					
N-ZW-01-04	M	Ramen, staal	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	32	M2	46.44.02
N-ZW-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde kozijnen	19,5	M2	46.22.01
N-ZW-01-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	7,5	M2	46.22.02
N-ZW-01-04	M	Deuren, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde deuren	12	M2	46.22.03

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
N-ZW-01-05		Diverse					
N-ZW-01-05	S	HWA's	De HWA's zijn verouderd, slecht aangesloten en lekken.	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (2 st)	26	M1	50.41.01
N-ZW-01-05	S	Trappen, beton met stalen randen	Verkeert in slechte staat, trappen zijn overwoekert met onkruid	Schoonmaken trappen	2	St	21.06.01
N-ZW-01-05	S	Trap, beton met stalen randen	Verkeert in slechte staat	Herstellen beton div. locaties	10	St	21.21.01
							
N-ZW-01-05	S	Trap, beton met stalen randen	Verkeert in slechte staat	Vervangen stalen randen	16	St	43.21.01
N-ZW-01-05	R	Bliksemafleiding	Verkeert in redelijk goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			

Zuid-oostgevel



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
N-ZO-01-01		Fundatie					
N-ZO-01-01		Fundatie	Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie	Geen werkzaamheden opgenomen			
N-ZO-01-02		Gevelonderdelen					
N-ZO-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	236,3	M2	05.10.01
N-ZO-01-02	G	Metselwerk	Metselwerk verkeert in goede staat, in het verleden ingeboete stenen is niet zo fraai uitgevoerd	Geen werkzaamheden opgenomen			
N-ZO-01-02	G	Natuursteen, waterslag	De natuurstenen waterslagen van de begane grond en de bovenste verdieping verkeren in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
N-ZO-01-02	R	Voegwerk, terug liggende voeg	Het voegwerk verkeert voor het grootste gedeelte in goede staat, op enkele plekken is het echter uitgesleten	Vervangen voegwerk 5%	8	M2	22.72.01
							

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
N-ZO-01-02	S	Keramië tegels, waterslag	Ter plaatse van de eerste verdieping is één tegel van de waterslag van het venster gebroken	Herstellen waterslag, inboeten tegelwerk	1	St	22.41.01
N-ZO-01-02	G	Trasraam, natuursteen rustica	Verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
N-ZO -01-03		Gevelopeningen					
N-ZO -01-03	M	Ramen, staal	De stalen ramen verkeren in matige staat, ze zijn vrij roestig	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	45	M2	30.22.43
N-ZO -01-03	M	Ramen, staal	Ramen verkeren in matige staat	Nalopen en draaiende delen weer gangbaar maken	9	St	30.43.01
N-ZO -01-03	R	Ramen/luiken, bevestigingsmiddelen	Ter plaatse van enkele ramen hebben vroeger luiken gezeten waar nu nog bevestigingsmiddelen van over zijn	Verwijderen bevestigingsmiddelen voormalige luiken (4 vensters)	16	St	10.43.30
N-ZO -01-03	R	Kozijnen, hout	Tpv het trasraam, onder het dak en tpv de deuren zitten houten kozijnen die in redelijk goede staat verkeren	Nalopen en herstellen kozijnen	30	M2	30.32.01
N-ZO -01-03	S	Deuren trapopgang	Verkeren in slechte staat	Deuren vervangen inclusief herstel kozijnen	3	St	30.33.11
N-ZO -01-03	R	Ramen, hout	De ramen verkeren in redelijke staat	Nalopen en gangbaar maken ramen	23	St	30.34.01
N-ZO -01-03	S	Ruiten, glas	Enkele ruiten zijn gebroken, ontbreken of zijn voorzien van een rooster	Vervangen glazen ruiten	16	St	34.30.01
N-ZO -01-03	M	Stopverf	Het stopverf ter plaatse van de houten en stalen ramen verkeert in matige staat, vertoont craquelé	Nalopen en vervagen stopverf	45	M2	34.31.02
N-ZO-01-04		Schilderwerken					
N-ZO-01-04	M	Ramen, staal	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	45	M2	46.43.02
N-ZO-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen kozijnen	30	M2	46.21.01
N-ZO-01-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	22	M2	46.21.02
N-ZO-01-04	M	Deur, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen deur	8	M2	46.21.03
		Binnenzijde					
N-ZO-01-04	M	Ramen, staal	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	45	M2	46.44.02
N-ZO-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde kozijnen	30	M2	46.22.01
N-ZO-01-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	22	M2	46.22.02
N-ZO-01-04	M	Deur, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde deur	8	M2	46.22.03
N-ZO-01-05		Diverse					
N-ZO-01-05	S	HWA's	De HWA's zijn verouderd, slecht aangesloten en lekken.	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (2 st)	27	M1	50.41.01
N-ZO-01-05	R	Bliksemafleiding	Verkeert in redelijk goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
N-ZO-01-05	G	Stalen trap	Verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			

GEVELS Westvleugel

West-noordgevel



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
W-WN-01-01		Fundatie					
W-WN-01-01		Fundatie	Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie	Geen werkzaamheden opgenomen			
W-WN-01-02		Gevelonderdelen					
W-WN-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	414,5	M2	05.10.01
W-WN-01-02	S	Metselwerk, kruisverband	Verkeert in redelijke staat. Op enkele plekken dient het metselwerk aangeheeld te worden. Bv. Tpv de ingebrachte stalen liggers	Uithakken en inboeten metselwerk max. 0,5 M2	5	St	22.21.01
W-WN-01-02	S	Metselwerk, kruisverband	Verkeert in redelijke staat. Op enkele plekken dient het metselwerk aangeheeld te worden. Bv. Tpv de ingebrachte stalen liggers	Uithakken en inboeten metselwerk max. 0,5 M2 onvoorzien	5	St	22.21.01
W-WN-01-02	S	Metselwerk, aangebouwd platform, rollaag	De rollaag verkeert in slechte staat, vele kapotte stenen	Opnieuw metselen rollaag	2,5	M1	22.27.01
W-WN-01-02	S	Metselwerk, hoek platform	De hoek van het platform is kapot, top opnieuw opmetselen	Opnieuw opmetselen hoek	1	Pst	22.27.01
W-WN-01-02	S	Stalen liggers	Verkeren in slechte staat, liggen bloot	Ontroesten en behandelen	10	St	43.43.01

							
Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
W-WN-01-02	G	Natuursteen, waterslag	De natuurstenen waterslagen van de begane grond verkeren in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
W-WN-01-02	R	Trasraam, natuursteen rustica	Het natuursteen tpv het trasraam is vervuild	Schoonmaken rustica natuurstenen trasraam	12,3	M2	35.06.01
W-WN-01-02	S	Keramiek tegels, waterslag	Ter plaatse van de eerste verdieping zijn enkele tegels van de waterslagen van de vensters gebroken	Herstellen waterslagen, inboeten tegelwerk	2	St	22.41.01
							
W-WN-01-02	G	Metselwerk, gestuct	Verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
W-WN-01-02	R	Voegwerk, terug liggende voeg	Het voegwerk verkeert voor het grootste gedeelte in goede staat, op enkele plekken moet het echter vervangen worden	Vervangen voegwerk 10%	34	M2	22.72.01
W-WN-01-03		Gevelopeningen					
W-WN-01-03	M	Ramen (smal), staal	De stalen ramen verkeren in matige staat, ze zijn vrij roestig	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	14	M2	30.22.43
W-WN-01-03	M	Ramen (breed), staal	De stalen ramen verkeren in matige staat, ze zijn vrij roestig	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	35	M2	30.22.43
W-WN-01-03	M	Ramen (algemeen), staal	Ramen verkeren in matige staat	Nalopen en draaiende delen weer gangbaar maken	21	St	30.43.01
W-WN-01-03	R	Ramen/luiken, bevestigingsmiddelen	Ter plaatse van enkele ramen hebben vroeger luiken gezeten waar nu nog bevestigingsmiddelen van over zijn	Verwijderen bevestigingsmiddelen voormalige luiken (14 vensters)	28	St	10.43.30
W-WN-01-03	R	Kozijnen, hout	Ter plaatse van het souterrain en onder het dak zitten houten kozijnen die in redelijk goede staat verkeren	Nalopen en herstellen kozijnen	23	M2	30.32.01
W-WN-01-03	R	Ramen, hout	De ramen verkeren in redelijke staat	Nalopen en gangbaar maken ramen	42	St	30.34.01

W-WN-01-03	R	Ruiten, glas	Enkele ruiten zijn gebroken, ontbreken of zijn voorzien van een rooster	Vervangen glazen ruiten	2	St	34.30.01
W-WN-01-03	M	Stopverf	Het stopverf ter plaatse van de houten en stalen ramen verkeert in matige staat, vertoont craquelé	Nalopen en vervagen stopverf	49	M2	34.31.02
Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
W-WN-01-03	R	Glas in lood vensters	Verkeren in redelijke staat, enkele ruitjes zijn gebroken voornamelijk ter plaatse van het onderste venster	Herstellen glas in lood ruiten	9	St	34.31.01
W-WN-01-03	M	Deurkozijn, hout	Verkeert in matige staat, houtrot waargenomen	Herstellen/aanscherven deurkozijn (4 M2)	1	Pst	30.32.02
W-WN-01-03	M	Deuren, hout	Verkeren in matige staat	Nalopen en weer gangbaar maken deuren	2	St	30.33.01
							
W-WN-01-04		Schilderwerken					
W-WN-01-04	M	Ramen, staal	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	49	M2	46.43.02
W-WN-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen kozijnen	27	M2	46.21.01
W-WN-01-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	23	M2	46.21.02
W-WN-01-04	M	Deuren, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen deur	4	M2	46.21.03
		Binnenzijde					
W-WN-01-04	M	Ramen, staal	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	49	M2	46.44.02
W-WN-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde kozijnen	27	M2	46.22.01
W-WN-01-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	23	M2	46.22.02
W-WN-01-04	M	Deuren, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde deur	4	M2	46.22.03
W-WN-01-05		Diverse					
W-WN-01-05	S	HWA's	De HWA's zijn verouderd, slecht aangesloten en lekken.	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (3 st)	40,5	M1	50.41.01
W-WN-01-05	R	Bliksemafleiding	Verkeert in redelijk goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
W-WN-01-05	M	Kunstwerk, hout	Verkeert in matige staat, het hout is vrij rot	Herstellen houten ornament	1	Pst	30.90.01
W-WN-01-05	R	Ornament, zandsteen	Verkeert in redelijk goede staat, enkele	Herstellen natuurstenen ornament	1	Pst	35.35.01

			lichte scheuren en het ornament is licht vervuild				
							

West-zuidgevel



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
W-WZ-01-01		Fundatie					
W-WZ-01-01		Fundatie	Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie	Geen werkzaamheden opgenomen			
W-WZ-01-02		Gevelonderdelen					
W-WZ-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	440	M2	05.10.01
							
W-WZ-01-02	S	Metselwerk, kruisverband	Verkeert in redelijke staat, enkele scheuren waargenomen in de kopgevel; in het gestucte deel, in het midden van het metselwerkvlak en in de rollaag boven de deur, ook één scheur in de dwarsgevel tpv linkerhoek	Inboeten scheuren	14	M1	22.24.01

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
W-WZ-01-02	S	Stucwerk, gefrijnd	Ter plaatse van de scheuren zal na het inboeten van het metselwerk het stucwerk hersteld/aangeheeld moeten worden	Herstellen stucwerk t.p.v. scheuren	6	M1	40.22.01
							
Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
W-WZ-01-02	S	Natuursteen, waterslag/dorpel	De natuurstenen waterslagen van de begane grond verkeren in goede staat, een van de dorpels is gescheurd en een stukje is afgebroken	Herstellen scheur aanhelen natuurstenen dorpel	1	St	35.35.02
W-WZ-01-02	S	Natuursteen, gefrijnd, dorpel deur	De dorpel ter plaatse van de deur is gescheurd	Herstellen scheur natuurstenen dorpel deur	1	St	35.35.03
W-WZ-01-02	S	Natuursteen, gefrijnd, neut deur	De neut ter plaatse van de deur is gescheurd	Herstellen scheur natuurstenen neut deur	1	St	35.35.04
							
W-WZ-01-02	R	Trasraam, natuursteen rustica	Het natuursteen tpv het trasraam is vervuild	Nalopen en schoonmaken rustica natuurstenen trasraam	36,9	M1	35.06.01
W-WZ-01-02	G	Metselwerk, (boven vensters) gestuct	Verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
W-WZ-01-02	G	Voegwerk, terug liggende voeg	Het voegwerk verkeert voor het grootste gedeelte in goede staat, op enkele plekken moet het echter vervangen worden o.a. tpv de scheuren	Vervangen voegwerk 10%	34	M2	22.72.01

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
W-WZ-01-03		Gevelopeningen					
W-WZ-01-03	M	Ramen (smal), staal	De stalen ramen verkeren in matige staat, ze zijn vrij roestig	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	92	M2	30.22.43
W-WZ-01-03	M	Ramen (algemeen), staal	Ramen verkeren in matige staat	Nalopen en draaiende delen weer gangbaar maken	52	St	30.43.01
W-WZ-01-03	R	Kozijnen, hout	Ter plaatse van het souterrain zitten houten kozijnen die in redelijk goede staat verkeren	Nalopen en herstellen kozijnen	8	M2	30.32.01
W-WZ-01-03	R	Ramen, hout	De ramen verkeren in redelijke staat	Nalopen en gangbaar maken ramen	16	St	30.34.01
W-WZ-01-03	M	Ramen, roosters	De roosters geplaatst voor de houten ramen verkeren in matige staat	Nalopen en herstellen houten roosters ramen	16	St	30.34.11
W-WZ-01-03	M	Stopverf	Het stopverf ter plaatse van de houten en stalen ramen verkeert in matige staat, vertoont craquelé	Nalopen en vervagen stopverf	92	M2	34.31.02
W-WZ-01-03	M	Glas in lood vensters	Verkeren in redelijke staat, enkele ruitjes zijn gebroken of vervangen door vlak glas of een ventilatierooster	Herstellen glas in lood ruiten (vlakken van 0,5 m2)	23	St	34.31.01
W-WZ-01-03	G	Deurkozijn, hout	Verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
W-WZ-01-03	M	Deuren, hout	Verkeren in matige staat	Nalopen en weer gangbaar maken deuren	2	St	30.33.01
W-WZ-01-04		Schilderwerken					
W-WZ-01-04	M	Ramen, staal	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	92	M2	46.43.02
W-WZ-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen kozijnen	6	M2	46.21.01
W-WZ-01-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	2	M2	46.21.02
W-WZ-01-04	M	Deuren, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen deuren	4	M2	46.21.03
		Binnenzijde					
W-WZ-01-04	M	Ramen, staal	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	92	M2	46.44.02
W-WZ-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde kozijnen	6	M2	46.22.01
W-WZ-01-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	2	M2	46.22.02
W-WZ-01-04	M	Deuren, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde deuren	4	M2	46.22.03
W-WZ-01-05		Diverse					
W-WZ-01-05	S	HWA's	De HWA's zijn verouderd, slecht aangesloten en lekken.	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (3 st) = vergaarbak herste	38	M1	50.41.01

							
Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
W-WZ-01-05	R	Bliksemafleiding	Verkeert in redelijk goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
W-WZ-01-05	S	Trap, natuursteen	Verkeert in slechte staat. De hardstenen treden van de trap zijn grotendeels gebroken	Opnemen en herleggen natuurstenen treden, bijleveren te kort komend onderhoud	15	M1	35.22.11
W-WZ-01-05	M	Trap baluster, natuursteen rustica	De balusters zijn aangetast door alg	Schoonmaken rustica natuursteen	10	M2	35.06.01
							

West -'bibliotheek'gevel



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
W-WB-01-01		Fundatie					
W-WB-01-01		Fundatie	Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie	Geen werkzaamheden opgenomen			
							
W-WB-01-02		Gevelonderdelen					
W-WB-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	620	M2	05.10.01
W-WB-01-02	G	Metselwerk, kruisverband	Verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
W-WB-01-02	R	Natuursteen, zandsteen	Op de bovenste verdieping is de gevel versierd met natuursteen banden/randen. Het is op sommige plekken bros van aard	Nalopen, schoonmaken en met mortel herstellen aangetast natuursteen	160	M1	35.35.06

							
Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
W-WB-01-02	R	Natuursteen, waterslag	De natuurstenen waterslagen van de begane grond verkeren in redelijk goede staat, een van de dorpels is gebroken	Herstellen scheur aanhelen natuurstenen dorpel	1	St	35.35.02
W-WB-01-02	R	Trasraam, natuursteen rustica	Het natuursteen tpv het trasraam is vervuild	Schoonmaken rustica natuurstenen trasraam	57	M2	35.06.01
W-WB-01-02	S	Keramiek tegels, waterslag	Ter plaatse van de eerste verdieping zijn enkele tegels van de waterslagen van de vensters gebroken	Herstellen waterslagen, inboeten tegelwerk	1	St	22.41.01
W-WB-01-02	G	Voegwerk, terug liggende voeg	Het voegwerk verkeert voor het grootste gedeelte in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
W-WB-01-02	M	Zonwering	Ter plaatse van de begane grond is zonwering buiten aangebracht, het verkeert in matige staat	Nalopen en herstellen/vervangen zonwering	5	St	30.48.01
W-WB-01-03		Gevelopeningen					
W-WB-01-03	M	Ramen, staal	De stalen ramen verkeren in matige staat, ze zijn vrij roestig	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	39	M2	30.22.43
W-WB-01-03	R	Ramen, aluminium	Verkeren in redelijke staat	Nalopen en herstellen aluminium ramen	30	M2	30.23.43
W-WB-01-03	M	Ramen (algemeen), staal/aluminium	Ramen verkeren in matige staat	Nalopen en draaiende delen weer gangbaar maken	13	St	30.43.01
							

							
Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
W-WB-01-03	R	Kozijnen, hout	Ter plaatse van het souterrain zitten houten kozijnen die in redelijk goede staat verkeren	Nalopen en herstellen kozijnen	10	M2	30.32.01
W-WB-01-03	R	Ramen, hout	De ramen verkeren in redelijke staat	Nalopen en gangbaar maken ramen	10	St	30.34.01
W-WB-01-03	S	Ruiten, glas	Enkele ruiten zijn gebroken, ontbreken of zijn voorzien van een rooster	Vervangen glazen ruiten	8	St	34.30.01
W-WB-01-03	M	Stopverf	Het stopverf ter plaatse van de houten en stalen ramen verkeert in matige staat, vertoont craquelé	Nalopen en vervagen stopverf	69	M2	34.31.02
W-WB-01-03	R	Glas in lood vensters, roosvenster	Verkeren in redelijke staat, de voorzetbeglazing moet hersteld worden	Herstellen voorzetglas glas in lood ruiten roosvensters	2	St	34.31.02
W-WB-01-03	R	Deurkozijn, hout	Verkeert in redelijke staat	Nalopen en herstellen deurkozijn	1	Pst	30.32.02
W-WB-01-03	M	Deuren, hout	Verkeren in matige staat	Nalopen en weer gangbaar maken deuren	2	St	30.33.01
W-WB-01-04		Schilderwerken					
W-WB-01-04	M	Ramen, staal/aluminium	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	69	M2	46.43.02
W-WB-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen kozijnen	4	M2	46.21.01
W-WB-01-04	M	Deuren, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen deuren	4	M2	46.21.03
		Binnenzijde					
W-WB-01-04	M	Ramen, staal	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	69	M2	46.44.02
W-WB-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde kozijnen	4	M2	46.22.01
W-WB-01-04	M	Deuren, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde deuren	4	M2	46.22.03
W-WB-01-05		Diverse					
W-WB-01-05	S	HWA's	De HWA's zijn verouderd, slecht aangesloten en lekken.	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (1 st)	19,2	M1	50.41.01
W-WB-01-05	R	Bliksemafleiding	Verkeert in redelijk goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			

							
Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
W-WB-01-05	S	Trap, natuursteen	Verkeert in slechte staat. De hardstenen treden van de trap zijn grotendeels gebroken	Opnemen en herleggen natuurstenen treden, bijleveren te kort komend onderhoud	35	M1	35.22.11
W-WB-01-05	S	Betonnen bordes naast trap	Het betonnen element naast de trap verkeert in slechte staat, de wapening is bloot komen te liggen en een deel is afgebroken	Ontroesten wapening en herstel betonnen element	1	Pst	21.21.90

GEVELS Zuidvleugel

Zuid-Oostgevel



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
Z-ZO-01-01		Fundatie					
Z-ZO-01-01		Fundatie	Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie	Geen werkzaamheden opgenomen			
Z-ZO-01-02		Gevelonderdelen					
Z-ZO-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	680	M2	05.10.01
Z-ZO-01-02	R	Trasraam, natuursteen rustica	Het trasraam verkeert in goede staat, op enkele plekken aangetast door alg	Nalopen en schoonmaken rustica natuurstenen trasraam	100	M2	35.06.01
Z-ZO-01-02	G	Natuursteen, waterslag	De natuurstenen waterslagen van de vensters verkeren in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
Z-ZO-01-02	S	Natuursteen, gefrijnd, neut deur	De neut ter plaatse van de deur is gescheurd	Herstellen scheur/vervangen natuurstenen neut deur	2	St	35.35.04
		  					

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
Z-ZO-01-02	R	Metselwerk	Het metselwerk verkeert over het algemeen in goede staat, enkele oude ventilatiegaten	Inboeten gaten/ losse stenen max. 4 st	4	St	22.22.01
Z-ZO-01-02	R	Metselwerk, kruisverband	Verkeert in goede staat, een enkele lichte scheur waargenomen	Inboeten scheuren	6,5	M1	22.24.01
							
Z-ZO-01-02	M	Stucwerk, gefrijnd	Ter plaatse van de scheuren zal na het inboeten van het metselwerk het stucwerk hersteld/aangeheeld moeten worden	Herstellen stucwerk t.p.v. scheuren	3	M1	40.22.01
Z-ZO-01-02	G	Voegwerk, terug liggende voeg	Voegwerk verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
Z-ZO-01-03		Gevelopeningen					
Z-ZO-01-03	R	Ramen (smal), staal met glas in lood	De stalen ramen verkeren in redelijk goede staat	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	142	M2	30.22.43
Z-ZO-01-03	M	Ramen (algemeen), staal	Ramen verkeren in matige staat	Nalopen en draaiende delen weer gangbaar maken	86	St	30.43.01
Z-ZO-01-03	R	Kozijnen, hout	Ter plaatse van het souterrain zitten houten kozijnen die in redelijke staat verkeren	Nalopen en herstellen kozijnen	30	M2	30.32.01
Z-ZO-01-03	R	Ramen, hout	De ramen verkeren in redelijke staat	Nalopen en gangbaar maken ramen	25	St	30.34.01
Z-ZO-01-03	M	Ramen, hout	Enkele ramen zijn dichtgezet	Nalopen en herstellen ramen	4	St	30.34.03
Z-ZO-01-03	S	Ruiten, glas	Enkele ruiten zijn gebroken, ontbreken of zijn voorzien van een rooster	Vervangen glazen ruiten	10	St	34.30.01
Z-ZO-01-03	M	Stopverf	Het stopverf ter plaatse van de houten en stalen ramen verkeert in matige staat, vertoont craquelé	Nalopen en vervagen stopverf	142	M2	34.31.02
Z-ZO-01-03	S	Glas in lood vensters	Verkeren in redelijke staat, enkele ruitjes zijn gebroken	Nalopen en herstellen glas in lood ruiten	6	St	34.31.01

							
Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
Z-ZO-01-03	G	Deurkozijnen, hout	Verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
Z-ZO-01-03	M	Deuren, hout	Verkeren in matige staat	Nalopen en weer gangbaar maken deuren	2	St	30.33.01
Z-ZO-01-04		Schilderwerken					
Z-ZO-01-04	M	Ramen, staal	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	142	M2	46.43.02
Z-ZO-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen kozijnen	34,5	M2	46.21.01
Z-ZO-01-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	30	M2	46.21.02
Z-ZO-01-04	M	Deuren, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen deuren	4,5	M2	46.21.03
		Binnenzijde					
Z-ZO-01-04	M	Ramen, staal	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	142	M2	46.44.02
Z-ZO-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde kozijnen	34,5	M2	46.22.01
Z-ZO-01-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	30	M2	46.22.02
Z-ZO-01-04	M	Deuren, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde deuren	4,5	M2	46.22.03
Z-ZO-01-05		Diverse					
Z-ZO-01-05	S	HWA's	De HWA's zijn verouderd, slecht aangesloten en lekken.	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (5 st)	51,5	M1	50.41.01
Z-ZO-01-05	R	Bliksemafleiding	Verkeert in redelijk goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			

GEVELS Oostvleugel

Oost-Zuidgevel



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
O-OZ-01-01		Fundatie					
O-OZ-01-01		Fundatie	Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie	Geen werkzaamheden opgenomen			
O-OZ-01-02		Gevelonderdelen					
O-OZ-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	463	M2	05.10.01
							
O-OZ-01-02	G	Trasraam, natuursteen rustica	Het trasraam verkeert in goede staat, op enkele plekken aangetast door alg	Nalopen en schoonmaken rustica natuurstenen trasraam	75	M2	35.06.01
O-OZ-01-02	S	Natuursteen, waterslag	Twee van de waterslagen van de vensters zijn kapot/gescheurd	Herstellen scheur aanhelen natuurstenen dorpel	2	St	35.35.02
O-OZ-01-02	S	Natuursteen, middenstijl	De middenstijl is gescheurd	Herstellen scheur aanhelen natuurstenen middenstijl	1	St	35.35.05

							
Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
O-OZ-01-02	R	Metselwerk	Het metselwerk verkeert over het algemeen in goede staat, enkele kapotte stenen	Inboeten gaten/ losse stenen max. 4 st	4	St	22.22.01
O-OZ-01-02	R	Metselwerk, kruisverband	Verkeert in goede staat, een enkele lichte scheur waargenomen	Inboeten scheuren	2,5	M1	22.24.01
							
O-OZ-01-02	M	Stucwerk, gefrijnd	Ter plaatse van de scheuren zal na het inboeten van het metselwerk het stucwerk hersteld/aangeheeld moeten worden	Herstellen stucwerk t.p.v. scheuren	2,5	M1	40.22.01
O-OZ-01-02	S	Stucwerk, gefrijnd	Het stucwerk van de lange gevel onder de dakrand vertoont veel craquelé en lichte scheuren	Nalopen en herstellen stucwerk	35	M2	40.22.02
O-OZ-01-02	R	Metselwerk en stucwerk, brandschade	Tpv van een venster op de bovenste verdieping is het metselwerk en stucwerk aangetast door branddoorslag	Herstellen schoonmaken metselwerk + stucwerk	1	Pst	22.40.01
O-OZ-01-02	S	Tegelwerk, tableau	Het tegelwerk is ook aangetast door de scheur	Herstellen tegelwerk	10	St	41.32.01
O-OZ-01-02	R	Voegwerk, terug liggende voeg	Het voegwerk verkeert voor het grootste gedeelte in goede staat, op enkele plekken moet het echter vervangen worden	Vervangen voegwerk 5%	15	M2	22.72.01
O-OZ-01-03		Gevelopeningen					

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
O-OZ-01-03	R	Ramen (smal), staal met glas in lood	De stalen ramen verkeren in redelijk goede staat	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	106,6	M2	30.22.43
O-OZ-01-03	M	Ramen (algemeen), staal	Ramen verkeren in matige staat	Nalopen en draaiende delen weer gangbaar maken	88	St	30.43.01
O-OZ-01-03	R	Kozijnen, hout	Ter plaatse van het souterrain zitten houten kozijnen die in redelijke staat verkeren ramen + deuren	Nalopen en herstellen kozijnen	42	M2	30.32.01
O-OZ-01-03	R	Ramen, hout	De ramen verkeren in redelijke staat	Nalopen en gangbaar maken ramen	14	St	30.34.01
O-OZ-01-03	S	Ruiten, glas	Enkele ruiten zijn gebroken, ontbreken of zijn voorzien van een rooster	Vervangen glazen ruiten	1	St	34.30.01
O-OZ-01-03	M	Stopverf	Het stopverf ter plaatse van de houten en stalen ramen verkeert in matige staat, vertoont craquelé	Nalopen en vervagen stopverf	106,6	M2	34.31.02
O-OZ-01-03	G	Glas in lood vensters	Verkeren in goede staat, enkele ruitjes zijn gebroken	Nalopen en herstellen glas in lood ruiten	1	St	34.31.01
O-OZ-01-03	M	Deuren, hout	Verkeren in matige staat	Nalopen en weer gangbaar maken deuren	3	St	30.33.01
O-OZ-01-04		Schilderwerken					
O-OZ-01-04	M	Ramen, staal	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	106,6	M2	46.43.02
O-OZ-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen kozijnen	42	M2	46.21.01
O-OZ-01-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	36	M2	46.21.02
O-OZ-01-04	M	Deuren, hout	Lakwerk verkeert in matige staat	Lakken deur	6	M2	46.81.03
		Binnenzijde					
O-OZ-01-04	M	Ramen, staal	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	106,6	M2	46.44.02
O-OZ-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde kozijnen	42	M2	46.22.01
O-OZ-01-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	36	M2	46.22.02
O-OZ-01-04	M	Deur, hout	Lakwerk verkeert in matige staat	Lakken binnenzijde deur	6	M2	46.82.03
O-OZ-01-05		Diverse					
O-OZ-01-05	S	HWA's	De HWA's zijn verouderd, slecht aangesloten en lekken.	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (2 st)	26	M1	50.41.01
O-OZ-01-05	R	Bliksemafleiding	Verkeert in redelijk goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
							

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
O-OZ-01-05	S	Trap, natuursteen	Verkeert in slechte staat. De hardstenen treden van de trap zijn grotendeels gebroken/gescheurd	Nalopen en herstellen natuursteen trap, scheuren dichtzetten met minerale mortel / opnemen natuurstenen banden, herleggen en bijleveren te kort komend	30	M1	35.22.12
O-OZ-01-05	M	Trapboom, natuursteen + rustica	De balusters zijn aangetast door alg en op een paar plekken gescheurd	Schoonmaken natuursteen en rustica zijkanten, herstellen natuursteen met minerale mortel	20	M2	35.06.01
O-OZ-01-05	M	Balustrade, ijzer	De balustrades zijn gaan roesten, verkeren in matige staat	Demonteren, herstellen en herplaatsen balustrades	8	M1	43.35.01
O-OZ-01-05	S	Natuursteen bollen, trap	Een van de bollen is doormidden gebroken en in het verleden al hersteld	Nalopen en herstellen natuursteen bol	1	St	35.35.11
O-OZ-01-05	R	Natuursteen, zandstenen ornament	Boven entree deur, verkeert in redelijke staat. Vertoont craquelé.	Schoonmaken, nalopen en herstellen lichte scheurtjes zandsteen ornament	1	Pst	35.35.01
		  					

Oost/Zuid-Kapelgevel incl. toren



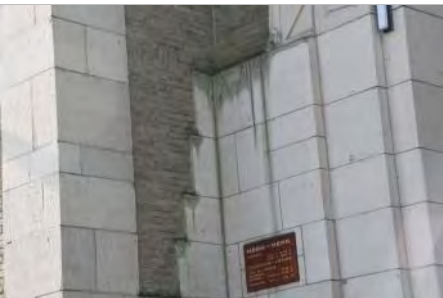
Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
O-ZK-01-01		Fundatie					
O-ZK-01-01		Fundatie	Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie	Geen werkzaamheden opgenomen			
O-ZK-01-02		Gevelonderdelen					
O-ZK-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	340	M2	05.10.01
O-ZK-01-02	G	Trasraam, natuursteen rustica	Het trasraam verkeert in goede staat, op enkele plekken aangetast door alg	Nalopen en schoonmaken rustica natuurstenen trasraam	8	M2	35.06.01
							
O-ZK-01-02	M	Natuursteen, zandsteen steunberen / lisenen	Op meerdere plekken is het zandsteen aangetast/besmet of bros geworden	Nalopen, schoonmaken en herstellen zandsteen	20	M2	35.07.01
O-ZK-01-02	S	Natuurstenen blokken	Op enkele plekken zijn de natuursteen blokken in zeer slechte staat	Vervangen blokken	2	St	35.08.01
O-ZK-01-02	G	Metselwerk	Het metselwerk verkeert over het algemeen in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
O-ZK-01-02	G	Keramiek tegels, waterslag	Verkeren in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
O-ZK-01-02	M	Keramiek tegels, dakjes steunberen	De afdakjes van de steunberen verkeren in matige staat. Enkele tegels zijn uitgezakt of ontbreken.	Herstellen afdakjes	5	St	22.41.01
							
O-ZK-01-02	R	Voegwerk, terug liggende voeg	Het voegwerk verkeert voor het grootste gedeelte in goede staat, op enkele plekken moet het echter vervangen worden	Vervangen voegwerk 5%	17	M2	22.72.01
O-ZK-01-03		Gevelopeningen					
O-ZK-01-03	R	Vensters, staal met glas in lood	De stalen ramen verkeren in redelijke staat	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	9	M2	30.22.43
O-ZK-01-03	Z	Vensters, staal met glas in lood, toren	De stalen ramen tpv de toren verkeren in zeer slechte staat	Vervangen glas in lood ramen (10 st)	10	M2	30.23.43
O-ZK-01-04		Schilderwerken					
		n.v.t.					
O-ZK-01-05		Diverse					
O-ZK-01-05	S	HWA's	De HWA's zijn verouderd, slecht aangesloten en lekken.	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (2 st)	20	M1	50.41.01
O-ZK-01-05	R	Bliksemafleiding	Verkeert in redelijk goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			

Oost/Oost-Kapelgevel incl. toren en uitbouw



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
O-OK-01-01		Fundatie					
O-OK-01-01		Fundatie	Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie	Geen werkzaamheden opgenomen			
O-OK-01-02		Gevelonderdelen					
O-OK-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	342,5	M2	05.10.01
O-OK-01-02	R	Trasraam, natuursteen rustica	Het trasraam verkeert in goede staat, op enkele plekken aangetast door alg	Nalopen en schoonmaken rustica natuurstenen trasraam	6	M2	35.06.01
O-OK-01-02	R	Natuursteen, zandsteen steunberen / lisenen	Op meerder plekken is het zandsteen aangetast/besmet of bros geworden	Nalopen, schoonmaken en herstellen zandsteen	40	M2	35.07.01
O-OK-01-02	M	Natuursteen, roosvenster	Op meerder plekken is het zandsteen aangetast/besmet of bros geworden	Nalopen, schoonmaken en herstellen zandsteen	20	M2	35.07.02
O-OK-01-02	Z	Natuurstenen blokken / elementen	Op meerdere plekken zijn de natuursteen blokken/elementen in zeer slechte staat, stukken ontbreken of brokkelen af. O.a. tpv de architraaf, het roosvenster	Vervangen blokken	10	St	35.08.01
							

							
Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
O-OK-01-02	G	Metselwerk	Het metselwerk verkeert over het algemeen in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
O-OK-01-02	G	Keramiek tegels, waterslag	Verkeren in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
O-OK-01-02	S	Natuursteen, element tpv van enkele deur	Door water is het element gaan eroderen en intussen zeer aangetast	Herstellen met minerale mortel en loden afdekking/ bescherming maken tbv afwatering	1	Pst	33.68.11
							
O-OK-01-02	R	Voegwerk, terug liggende voeg	Het voegwerk verkeert voor het grootste gedeelte in goede staat, op enkele plekken moet het echter vervangen worden	Vervangen voegwerk 10%	35	M2	22.72.01
O-OK-01-02	M	Tegelwerk, tableau	Het tegelwerk verkeert in matige staat, de tegels zijn aangetast of gebroken	Herstellen tegelwerk tableaux (20-30 st tegels vervangen/repareren)	3	St	41.32.01
							

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
O-OK-01-03		Gevelopeningen					
O-OK-01-03	M	Roosvenster, natuursteen/staal met glas in lood	Verkeert in matige staat	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	9	M2	30.22.43
O-OK-01-03	M	Stopverf	Het stopverf ter plaatse van de stalen roeden in het roosvenster verkeert in matige staat	Nalopen en vervagen stopverf	1	M2	34.31.02
O-OK-01-03	Z	Vensters, staal met glas in lood	De stalen ramen tpv de toren verkeren in zeer slechte staat	Vervangen glas in lood ramen (7 st)	7	M2	30.23.43
O-OK-01-04		Schilderwerken					
O-OK-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen kozijnen	12	M2	46.21.01
O-OK-01-04	M	Deuren, hout	Lakwerk verkeert in matige staat	Lakken deuren	12	M2	46.81.03
		Binnenzijde					
O-OK-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde kozijnen	12	M2	46.21.01
O-OK-01-04	M	Deuren, hout	Lakwerk verkeert in matige staat	Lakken binnenzijde deuren	12	M2	46.81.03
O-OK-01-05		Diverse					
O-OK-01-05		HWA's		n.v.t.			
O-OK-01-05	R	Bliksemafleiding	Verkeert in redelijk goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
O-OK-01-05	S	Trap, natuursteen, toren	Verkeert in redelijk slechte staat. De hardstenen treden van de trap zijn grotendeels gebroken/gescheurd	Nalopen en herstellen natuursteen trap, scheuren dichtzetten met minerale mortel / opnemen natuurstenen banden, herleggen en bijleveren te kort komend	5	M1	35.22.12
O-OK-01-05	S	Trapboom, natuursteen + rustica	De balusters zijn aangetast door alg en op een paar plekken gescheurd	Schoonmaken natuursteen en rustica zijkanten, herstellen natuursteen met minerale mortel	5	M2	35.06.01
							
O-OK-01-05	R	Balustrade, ijzer	De balustrade verkeert in redelijke staat	Ontroesten/herstellen balustrades	1	St	43.35.01
O-OK-01-05	R	Trap, natuursteen, hoofdentree	Verkeert in redelijke staat. Weinig schade	Nalopen en herstellen natuursteen trap	50	M1	35.22.12

							
Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
O-OK-01-05	R	Balustrade, ijzer	De balustrades zijn iets gaan roesten, verkeren in redelijke staat	Nalopen en herstellen balustrades	4	M1	43.35.01

Oost/Noord-Kapelgevel incl. toren



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
O-NK-01-01		Fundatie					
O-NK-01-01		Fundatie	Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie	Geen werkzaamheden opgenomen			
O-NK-01-02		Gevelonderdelen					
O-NK-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	340	M2	05.10.01
O-NK-01-02	R	Trasraam, natuursteen rustica	Door begroeiing is niet waar te nemen wat de staat is van het trasraam is	Nalopen en schoonmaken rustica natuurstenen trasraam	4	M2	35.06.01
O-NK-01-02	R	Natuursteen, zandsteen steunberen / lisenen	Zandsteen verkeert in redelijke staat, echter veel groene aanslag	Nalopen, schoonmaken en herstellen zandsteen	20	M2	35.07.01
O-NK-01-02	G	Metselwerk	Het metselwerk verkeert over het algemeen in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
O-NK-01-02	G	Keramiek tegels, waterslag	Verkeren in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
O-NK-01-02	M	Keramiek tegels, dakjes steunberen	De afdakjes van de steunberen verkeren in matige staat. Enkele tegels zijn uitgezakt of ontbreken.	Herstellen afdakjes	5	St	22.41.01
O-NK-01-02	G	Voegwerk, terug liggende voeg	Het voegwerk verkeert voor het grootste gedeelte in goede staat, op enkele plekken moet het echter vervangen worden	Vervangen voegwerk 5%	17	M2	22.72.01
O-NK-01-03		Gevelopeningen					
O-NK-01-03	R	Vensters, staal met glas in lood	De stalen ramen verkeren in redelijke staat	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	9	M2	30.22.43

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
O-NK-01-03	Z	Vensters, staal met glas in lood	De stalen ramen tpv de toren verkeren in zeer slechte staat	Vervangen glas in lood ramen (3 st)	3	M2	30.23.43
O-NK-01-04		Schilderwerken					
		n.v.t.					
O-NK-01-05		Diverse					
O-NK-01-05	S	HWA's	De HWA's zijn verouderd, slecht aangesloten en lekken.	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (2 st)	20	M1	50.41.01
O-NK-01-05	R	Bliksemafleiding	Verkeert in redelijk goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			

Oost-Noordgevel



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
O-ON-01-01		Fundatie					
O-ON-01-01		Fundatie	Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie	Geen werkzaamheden opgenomen			
O-ON-01-02		Gevelonderdelen					
O-ON-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	565	M2	05.10.01
							
O-ON-01-02	M	Metselwerk	Op de rechter uitkragende gevel zitten resten van planten op de gevel	Verwijderen plantenresten / schoonmaken metselwerk	100	M2	22.06.01
O-ON-01-02	S	Natuursteen, waterslag	Twee van de waterslagen van de vensters zijn ingescheurd	Herstellen scheur aanhalen natuurstenen dorpel	2	St	35.35.02
O-ON-01-02	M	Metselwerk, kruisverband	Verkeert in goede staat, een enkele lichte scheur waargenomen	Inboeten scheur	1	M1	22.24.01

							
Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
O-ON-01-02	M	Stucwerk, gefrijnd	Ter plaatse van de scheuren zal na het inboeten van het metselwerk het stucwerk hersteld/aangeheeld moeten worden	Herstellen stucwerk t.p.v. scheuren	1	M1	40.22.01
O-ON-01-02	S	Keramiek tegels, waterslag	Ter plaatse van de eerste verdieping zijn enkele tegels van de waterslagen van de vensters gebroken	Herstellen waterslagen, inboeten tegelwerk	1	St	22.41.01
O-ON-01-02	G	Trasraam, natuursteen rustica	Het trasraam verkeert in goede staat, op enkele plekken besmet	Schoonmaken rustica natuurstenen trasraam	22,5	M2	35.06.01
O-ON-01-02	G	Voegwerk, terug liggende voeg	Het voegwerk verkeert voor het grootste gedeelte in goede staat, op enkele plekken moet het echter vervangen worden, o.a. aangetast door klimop	Vervangen voegwerk 10%	40	M2	22.72.01
O-ON-01-03		Gevelopeningen					
O-ON-01-03	M	Ramen (smal), staal	De stalen ramen verkeren in matige staat, ze zijn vrij roestig	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	54	M2	30.22.43
O-ON-01-03	M	Ramen (breed), staal	De stalen ramen verkeren in matige staat, ze zijn vrij roestig	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	52	M2	30.22.43
O-ON-01-03	M	Ramen (algemeen), staal	Ramen verkeren in matige staat	Nalopen en draaiende delen weer gangbaar maken	40	St	30.43.01
O-ON-01-03	R	Kozijnen, hout	Ter plaatse van de deur en onder het dak zitten houten kozijnen die in redelijk goede staat verkeren	Nalopen en herstellen kozijnen	29	M2	30.32.01
O-ON-01-03	M	Deuren, hout	Verkeren in matige staat	Nalopen, herstellen en weer gangbaar maken deuren	2	St	30.33.01
O-ON-01-03	R	Ramen, hout	De ramen verkeren in redelijke staat	Nalopen en gangbaar maken ramen	25	St	30.34.01
O-ON-01-03	S	Ruiten, glas	Enkele ruiten zijn gebroken, ontbreken of zijn voorzien van een rooster	Vervangen glazen ruiten	9	St	34.30.01
O-ON-01-03	M	Stopverf	Het stopverf ter plaatse van de houten en stalen ramen verkeert in matige staat, vertoont craquelé	Nalopen en vervagen stopverf	106	M2	34.31.02

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
O-ON-01-03	R	Glas in lood vensters	Verkeren in redelijke staat, enkele ruitjes zijn gebroken	Nalopen en herstellen glas in lood ruiten	4	St	34.31.01
							
O-ON-01-04		Schilderwerken					
O-ON-01-04	M	Ramen, staal	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	106	M2	46.43.02
O-ON-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen kozijnen	29	M2	46.21.01
O-ON-01-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	25	M2	46.21.02
O-ON-01-04	M	Deuren, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Lakken deuren	4	M2	46.81.03
		Binnenzijde					
O-ON-01-04	M	Ramen, staal	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	106	M2	46.44.02
O-ON-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde kozijnen	29	M2	46.22.01
O-ON-01-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	25	M2	46.22.02
O-ON-01-04	M	Deuren, hout	Lakwerk verkeert in matige staat	Lakken binnenzijde deur	4	M2	46.82.03
O-ON-01-05		Diverse					
O-ON-01-05	S	HWA's	De HWA's zijn verouderd, slecht aangesloten en lekken.	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (3 st)	38	M1	50.41.01
O-ON-01-05	R	Bliksemafleiding	Verkeert in redelijk goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
O-ON-01-05	M	Natuursteen, zandstenen deuromlijsting	Verkeert in matige staat, besmet en bros	Schoonmaken, nalopen en herstellen zandstenen deuromlijsting	1	Pst	35.35.01
O-ON-01-05	M	Trap, natuursteen	Verkeert in matige staat. De hardstenen treden van de trap zijn op veel plekken gescheurd of gebroken	Nalopen en herstellen natuursteen trap, scheuren dichtzetten met minerale mortel / opnemen natuurstenen treden, herleggen en bijleveren te kort komend	15	M1	35.22.12



GEVELS Binnenplaats 1

West-Zuidgevel



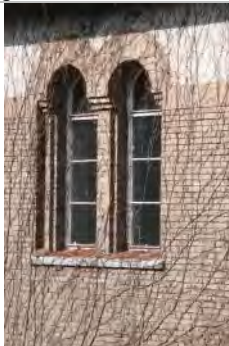
Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
B-WZ-01-01		Fundatie					
B-WZ-01-01		Fundatie	Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-WZ-01-02		Gevelonderdelen					
B-WZ-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	345	M2	05.10.01
B-WZ-01-02	M	Metselwerk	Er zitten oude plantenresten op de gevel	Verwijderen plantenresten / schoonmaken metselwerk 50%	125	M2	22.06.01
							
B-WZ-01-02	R	Natuursteen, onderdorpels	Verkeren in redelijke staat, op een plek is een dorpel gescheurd	Nalopen en scheur dorpel herstellen	1	St	35.35.02

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
B-WZ-01-02	R	Natuursteen, middenstijl	Verkeert in redelijke staat, natuursteen middenstijl is licht aangetast	Nalopen en middenstijl herstellen met minerale mortel	1	St	35.35.03
B-WZ-01-02	G	Metselwerk, kruisverband	Verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
							
B-WZ-01-02	R	Keramiek tegels, waterslag	Verkeren in redelijke staat, op 1 plek is een tegel gebroken	Herstellen waterslagen, inboeten tegelwerk	1	St	22.41.01
B-WZ-01-02	R	Voegwerk, terug liggende voeg	Het voegwerk verkeert voor het grootste gedeelte in goede staat, op enkele plekken moet het echter vervangen worden, o.a. aangetast door klimop	Vervangen voegwerk 10%	25	M2	22.72.01
B-WZ-01-02	G	Stucwerk, gefrijnd	Het stucwerk onder de dakrand verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-WZ-01-03		Gevelopeningen					
B-WZ-01-03	M	Ramen, glas in lood in natuurstenen vensters met stalen roeden	Verkeren in matige staat, glas in lood op veel plekken opgebeld, stalen roeden roesten	Nalopen, herstellen vensters, glas in lood en ontroesten/vervangen stalen roeden (5 M2)	16	St	30.35.01
B-WZ-01-03	R	Kozijnen, hout	Ter plaatse van de deuren zitten houten kozijnen	Nalopen en herstellen kozijnen	12	M2	30.32.01
B-WZ-01-03	M	Deuren, hout	Verkeren in matige staat	Nalopen, herstellen en weer gangbaar maken deuren	5	St	30.33.01
B-WZ-01-04		Schilderwerken					
B-WZ-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen kozijnen	12	M2	46.21.01
B-WZ-01-04	M	Deuren, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen deuren	12	M2	46.81.03
B-WZ-01-04		Binnenzijde					
B-WZ-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde kozijnen	12	M2	46.22.01
B-WZ-01-04	M	Deuren, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde deur	12	M2	46.82.03
B-WZ-01-05		Diverse					
B-WZ-01-05	S	HWA's	De HWA's zijn verouderd, slecht aangesloten en lekken.	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (3 st)	36	M1	50.41.01

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
B-WZ-01-05	R	Bliksemafleiding	Verkeert in redelijk goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-WZ-01-05	G	Stalen trap	Verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			

Zuid-Oostgevel



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
B-ZO-01-01		Fundatie					
B-ZO-01-01		Fundatie	Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-ZO-01-02		Gevelonderdelen					
B-ZO-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	460	M2	05.10.01
B-ZO-01-02	R	Metselwerk	Er zitten oude plantenresten op de gevel	Verwijderen plantenresten / schoonmaken metselwerk	95	M2	22.06.02
							
B-ZO-01-02	G	Natuursteen, onderdorpels	Verkeren in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-ZO-01-02	G	Natuursteen, middenstijl	Verkeren in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-ZO-01-02	G	Metselwerk, kruisverband	Verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
B-ZO-01-02	R	Keramik tegels, waterslag	Verkeren in redelijke staat, op 1 plek is een tegel gebroken	Herstellen waterslagen, inboeten tegelwerk	1	St	22.41.01
B-ZO-01-02	R	Voegwerk, terug liggende voeg	Het voegwerk verkeert voor het grootste gedeelte in goede staat, op enkele plekken moet het echter vervangen worden, o.a. aangetast door klimop	Vervangen voegwerk	10	M2	22.72.01
B-ZO-01-03		Gevelopeningen					
B-ZO-01-03	M	Ramen, glas in lood in natuurstenen vensters met stalen roeden	Verkeren in matige staat, glas in lood op veel plekken opgebeld, stalen roeden roesten	Nalopen, herstellen vensters, glas in lood en ontroesten/vervangen stalen roeden (5 M2)	4	St	30.35.01
B-ZO-01-03	R	Ramen, glas in lood in stalen vensters	Verkeren in redelijke staat	Nalopen, herstellen stalen vensters en glas in lood (2,5 M2)	5	St	30.35.02
B-ZO-01-03	M	Ramen (algemeen), staal	Ramen verkeren in matige staat	Nalopen en draaiende delen weer gangbaar maken	86	St	30.43.01
B-ZO-01-03	R	Kozijnen, hout	Onder het dak zitten houten kozijnen die in redelijk goede staat verkeren	Nalopen en herstellen kozijnen	28	M2	30.32.01
B-ZO-01-03	R	Ramen, hout	De ramen verkeren in redelijke staat	Nalopen en gangbaar maken ramen	40	St	30.34.01
B-ZO-01-03	S	Ruiten, glas	Enkele ruiten zijn gebroken, ontbreken of zijn voorzien van een rooster	Vervangen glazen ruiten	4	St	34.30.01
B-ZO-01-04		Schilderwerken					
B-ZO-01-04	M	Ramen, staal	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	10	M2	46.43.02
B-ZO-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen kozijnen	40	M2	46.21.01
B-ZO-01-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	40	M2	46.21.02
		Binnenzijde					
B-ZO-01-04	M	Ramen, staal	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	10	M2	46.44.02
B-ZO-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde kozijnen	40	M2	46.22.01
B-ZO-01-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	40	M2	46.22.02
B-ZO-01-05		Diverse					
B-ZO-01-05	S	HWA's	De HWA's zijn verouderd, slecht aangesloten en lekken.	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (5 st)	55	M1	50.41.01
B-ZO-01-05	R	Bliksemafleiding	Verkeert in redelijk goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			

Toren



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
B-T-01-01		Fundatie					
B-T-01-01		Fundatie	Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-T-01-02		Gevelonderdelen					
B-T-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	270	M2	05.10.01
B-T-01-02	G	Metselwerk	Verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
							
B-T-01-02	G	Voegwerk, terug liggende voeg	Het voegwerk verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-T-01-03		Gevelopeningen					
B-T-01-03	G	Ramen (algemeen), staal	Verkeren in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
B-T-01-03	G	Kozijnen, hout	Onder het dak zitten houten kozijnen die in redelijk goede staat verkeren	Nalopen en herstellen kozijnen	16	M2	30.32.01
B-T-01-03	R	Ramen, hout	De ramen verkeren in redelijke staat	Nalopen en gangbaar maken ramen	16	St	30.34.01
B-T-01-04		Schilderwerken					
B-T-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen kozijnen	16	M2	46.21.01
B-T-01-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	16	M2	46.21.02
B-T-01-04	M	Bekleding gevel, hout, onder ramen	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen houten gevelbekleding	16	M2	46.21.10
		Binnenzijde					
B-T-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde kozijnen	16	M2	46.22.01
B-T-01-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	16	M2	46.22.02
B-T-01-05		Diverse					
B-T-01-05		HWA's	n.v.t.				
B-T-01-05	R	Bliksemafleiding	Verkeert in redelijk goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			

Oost-Noordgevel



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
B-ON-01-01		Fundatie					
B-ON-01-01		Fundatie	Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-ON-01-02		Gevelonderdelen					
B-ON-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	400	M2	05.10.01
B-ON-01-02	G	Natuursteen, onderdorpels	Verkeren in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-ON-01-02	G	Natuursteen, middenstijl	Verkeren in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-ON-01-02	G	Metselwerk, kruisverband	Verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-ON-01-02	G	Keramik tegels, waterslag	Verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-ON-01-02	R	Voegwerk, terug liggende voeg	Het voegwerk verkeert voor het grootste gedeelte in goede staat, op enkele plekken moet het echter vervangen worden, o.a. aangetast door klimop	Vervangen voegwerk 5%	20	M2	22.72.01
B-ON-01-02	G	Stucwerk, gefrijnd	Het stucwerk onder de dakrand verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-ON-01-03		Gevelopeningen					
B-ON-01-03	R	Ramen, glas in lood in natuurstenen vensters met stalen roeden	Verkeren in redelijke staat	Nalopen, herstellen vensters, glas in lood en ontroesten/vervangen stalen roeden (5 M2)	12	St	30.35.01

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
B-ON-01-03	R	Ramen, glas in lood in metselwerk vensters met stalen roeden	Verkeren in redelijke staat	Nalopen, herstellen vensters, glas in lood en ontroesten/vervangen stalen roeden (2 M2)	6	St	30.35.02
B-ON-01-03	R	Kozijnen, hout, souterrain	Tpv het souterrain zitten kozijnen die in redelijke staat verkeren	Nalopen en herstellen kozijnen (12 st)	6	M2	30.32.01
B-ON-01-03	R	Kozijnen, hout, deuren	Ter plaatse van de deuren zitten houten kozijnen	Nalopen en herstellen kozijnen	10	M2	30.32.01
B-ON-01-03	M	Deuren, hout	Verkeren in matige staat	Nalopen, herstellen en weer gangbaar maken deuren	4	St	30.33.01
B-ON-01-04		Schilderwerken					
B-ON-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen kozijnen	16	M2	46.21.01
B-ON-01-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	6	M2	46.21.02
B-ON-01-04	M	Deuren, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen deuren	10	M2	46.81.03
		Binnenzijde					
B-ON-01-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde kozijnen	16	M2	46.22.01
B-ON-01-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	6	M2	46.22.02
B-ON-01-04	M	Deuren, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde deur	10	M2	46.82.03
B-ON-01-05		Diverse					
B-ON-01-05	S	HWA's	De HWA's zijn verouderd, slecht aangesloten en lekken.	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (3 st)	36	M1	50.41.01
B-ON-01-05	R	Bliksemafleiding	Verkeert in redelijk goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-ON-01-05	G	Stalen trap	Verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-ON-01-05	M	Trap, metselwerk + natuursteen	Trap verkeert in matige staat, begroeid met mos, natuurstenen dekplaat kapot	Nalopen en herstellen trap, schoonmaken en vervangen dekplaat	1	Pst	22.35.01
							

Noord-Westgevel (middendeel kapel)



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
B-NW-02-01		Fundatie					
B-NW-02-01		Fundatie	Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-NW-02-02		Gevelonderdelen					
B-NW-02-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	400	M2	05.10.01
B-NW-02-02	R	Natuursteen, zandsteen steunberen / lisenen/ dakranden	Verkeren in redelijke staat, op veel plekken aangetast door alg op enkele plekken geërodeerd	Nalopen, schoonmaken en herstellen zandsteen	20	M2	35.07.01
							
B-NW-02-02	R	Natuurstenen blokken / elementen	Verkeren in redelijke staat, ter plaatse van de dakrand zijn enkele natuurstenen ornamenten aangetast	Nalopen en herstellen / vervangen natuurstenen elementen	3	St	35.08.01
B-NW-02-02	R	Metselwerk	Het metselwerk verkeert in redelijk goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
B-NW-02-02	G	Keramiek tegels, waterslag	Verkeren in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-NW-02-02	M	Keramiek tegels, dakjes steunberen	De afdakjes van de steunberen verkeren in matige staat. Enkele tegels zijn uitgezakt of ontbreken.	Herstellen afdakjes	5	St	22.41.01
							
B-NW-02-02	G	Voegwerk, terug liggende voeg	Het voegwerk verkeert voor het grootste gedeelte in goede staat, op enkele plekken moet het echter vervangen worden	Vervangen voegwerk 5%	20	M2	22.72.01
B-NW-02-03		Gevelopeningen					
B-NW-02-03	R	Vensters, staal met glas in lood	De stalen ramen verkeren in redelijke goede staat	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	24	M2	30.22.43
B-NW-02-03	S	Vensters, staal met glas in lood	Een van de glas in lood ruiten is kapot	Nalopen en herstellen glas in lood ruiten	1	Pst	34.31.01
B-NW-02-04		Schilderwerken					
		n.v.t.					
B-NW-02-05		Diverse					
B-NW-02-05	S	HWA's	De HWA's zijn verouderd, slecht aangesloten en lekken.	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (5 st)	45	M1	50.41.01
B-NW-02-05	R	Bliksemafleiding	Verkeert in redelijk goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			

Achtergevel (bibliotheek) incl. opbouw



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
B-AB-01-01		Fundatie					
B-AB-01-01		Fundatie	Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-AB-01-02		Gevelonderdelen					
B-AB-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	120	M2	05.10.01
B-AB-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel	Aanbrengen en verwijderen onderslagvoorziening	15	M1	05.11.01
B-AB-01-02	G	Metselwerk, kruisverband	Verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-AB-01-02	M	Natuursteen, zandsteen	Natuursteen verkeert in matige staat	Nalopen en schoonmaken natuursteen	1	Pst	35.35.06
B-AB-01-02	G	Voegwerk, terug liggende voeg	Het voegwerk verkeert voor het grootste gedeelte in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-AB-01-02	M	Tegelwerk, tableau	Het tegelwerk verkeert in matige staat, de tegels zijn aangetast of gebroken	Herstellen tegelwerk tableau1 (+/- 20 st tegels vervangen/repareren)	1	St	41.32.01
B-AB-01-03		Gevelopeningen					
B-AB-01-03	R	Vensters, staal met glas in lood	De stalen ramen verkeren in redelijke goede staat	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	26	M2	30.22.43
B-AB-01-03	S	Vensters, staal met glas in lood	Een van de glas in lood ruiten is kapot	Nalopen en herstellen glas in lood ruiten	1	Pst	34.31.01
B-AB-01-04		Schilderwerken					
		n.v.t.					

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
B-AB-01-05		Diverse					
B-AB-01-05	S	HWA's	De HWA's zijn verouderd, slecht aangesloten en lekken.	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (3 st)	30	M1	50.41.01
B-AB-01-05	R	Bliksemafleiding	Verkeert in redelijk goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			

GEVELS Binnenplaats 2

West-Zuidgevel



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
B-WZ-02-01		Fundatie					
B-WZ-02-01		Fundatie	Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-WZ-02-02		Gevelonderdelen					
B-WZ-02-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	310	M2	05.10.01
							
B-WZ-02-02	G	Natuursteen, onderdorpels	Verkeren in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-WZ-02-02	G	Natuursteen, middenstijl	Verkeren in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-WZ-02-02	G	Metselwerk, kruisverband	Verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-WZ-02-02	G	Keramiek tegels, waterslag	Verkeren in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-WZ-02-02	G	Voegwerk, terug liggende voeg	Het voegwerk verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
B-WZ-02-02	R	Stucwerk, gefrijnd	Het stucwerk onder de dakrand verkeert in redelijke staat, enkele scheuren waargenomen	Dichtzetten scheuren en herstellen stucwerk	2	M2	40.22.02
B-WZ-02-03		Gevelopeningen					
B-WZ-02-03	R	Ramen, glas in lood in natuurstenen vensters met stalen roeden	Verkeren in redelijke staat	Nalopen, herstellen vensters, glas in lood en ontroesten/vervangen stalen roeden (5 M2)	16	St	30.35.01
B-WZ-02-03	R	Ramen, glas in lood in stalen vensters	Verkeren in redelijke staat	Nalopen, herstellen stalen vensters en glas in lood (2 M2)	8	St	30.35.03
B-WZ-02-03	R	Glas in lood vensters	Verkeren in redelijke staat, enkele ruitjes zijn gebroken	Herstellen glas in lood ruiten	4	St	34.31.01
B-WZ-02-03	R	Kozijnen, hout, souterrain	Tpv het souterrain zitten kozijnen die in redelijke staat verkeren	Nalopen en herstellen kozijnen (16 st)	8	M2	30.32.01
B-WZ-02-04		Schilderwerken					
B-WZ-02-04	M	Ramen, staal	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	16	M2	46.43.02
B-WZ-02-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen kozijnen	8	M2	46.21.01
B-WZ-02-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	8	M2	46.21.02
		Binnenzijde					
B-WZ-02-04	M	Ramen, staal	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	16	M2	46.44.02
B-WZ-02-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde kozijnen	8	M2	46.22.01
B-WZ-02-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	8	M2	46.22.02
B-WZ-02-05		Diverse					
B-WZ-02-05	S	HWA's	De HWA's zijn verouderd, slecht aangesloten en lekken.	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (3 st)	36	M1	50.41.01
B-WZ-02-05	G	Bliksemafleiding	Verkeert in redelijk goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			

Noord-Westgevel



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
B-NW-02-01		Fundatie					
B-NW-02-01		Fundatie	Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-NW-02-02		Gevelonderdelen					
B-NW-02-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	315	M2	05.10.01
B-NW-02-02	G	Natuursteen, onderdorpels	Verkeren in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-NW-02-02	G	Natuursteen, middenstijl	Verkeren in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-NW-02-02	G	Metselwerk, kruisverband	Verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-NW-02-02	R	Keramik tegels, waterslag	Verkeren in redelijke staat, op 1 plek is een tegel gebroken	Herstellen waterslagen, inboeten tegelwerk	1	St	22.41.01
B-NW-02-02	R	Voegwerk, terug liggende voeg	Het voegwerk verkeert in redelijke staat, ter plaatse van de entree deels vervangen	Vervangen voegwerk	10	M2	22.72.01
B-NW-02-02	R	Stucwerk, gefrijnd	Het stucwerk onder de dakrand verkeert in redelijke staat, enkele scheuren waargenomen	Dichtzetten scheuren en herstellen stucwerk	3	M2	40.22.02

							
Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
B-NW-02-03		Gevelopeningen					
B-NW-02-03	R	Ramen, glas in lood in natuurstenen vensters met stalen roeden	Verkeren in redelijke staat	Nalopen, herstellen vensters, glas in lood en ontroesten/vervangen stalen roeden (5 M2)	13	St	30.35.01
B-NW-02-03	R	Ramen, glas in lood in metselwerk vensters met stalen roeden	Verkeren in redelijke staat	Nalopen, herstellen vensters, glas in lood en ontroesten/vervangen stalen roeden (2 M2)	7	St	30.35.02
B-NW-02-03	G	Deuren	Verkeren in goede staat	Nalopen, herstellen en weer gangbaar maken deuren	2	St	30.33.01
B-NW-02-03	R	Kozijnen, hout, souterrain	Tpv het souterrain zitten kozijnen die in redelijke staat verkeren	Nalopen en herstellen kozijnen (12 st)	6	M2	30.32.01
B-NW-02-04		Schilderwerken					
B-NW-02-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen kozijnen	10	M2	46.21.01
B-NW-02-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	6	M2	46.21.02
B-NW-02-04	M	Deuren, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	4	M2	46.21.03
		Binnenzijde					
B-NW-02-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde kozijnen	10	M2	46.22.01
B-NW-02-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	6	M2	46.22.02
B-NW-02-04	M	Deuren, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde deur	4	M2	46.82.03
B-NW-02-05		Diverse					
B-NW-02-05	S	HWA's	De HWA's zijn verouderd, slecht aangesloten en lekken.	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (3 st)	36	M1	50.41.01
B-NW-02-05	R	Bliksemafleiding	Verkeert in redelijk goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			

Oost-Noordgevel



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
B-ON-02-01		Fundatie					
B-ON-02-01		Fundatie	Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-ON-02-02		Gevelonderdelen					
B-ON-02-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	300	M2	05.10.01
							
B-ON-02-02	G	Natuursteen, onderdorpels	Verkeren in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-ON-02-02	S	Natuursteen, middenstijl	Een van de middenstijlen is gescheurd	Vervangen natuurstenen middenstijl	0,5	M1	35.10.01
B-ON-02-02	G	Metselwerk, kruisverband	Verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-ON-02-02	G	Keramiek tegels, waterslag	Verkeren in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-ON-02-02	G	Voegwerk, terug liggende voeg	Het voegwerk verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-ON-02-02	G	Stucwerk, gefrijnd	Verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
B-ON-02-03		Gevelopeningen					
B-ON-02-03	R	Ramen, glas in lood in natuurstenen vensters met stalen roeden	Verkeren in redelijke staat	Nalopen, herstellen vensters, glas in lood en ontroesten/vervangen stalen roeden (5 M2)	14	St	30.35.01
B-ON-02-03	R	Ramen, glas in lood in stalen vensters	Verkeren in redelijke staat	Nalopen, herstellen stalen vensters en glas in lood (2 M2)	7	St	30.35.03
B-ON-02-03	R	Kozijnen, hout, souterrain	Tpv het souterrain zitten kozijnen die in redelijke staat verkeren	Nalopen en herstellen kozijnen (14 st)	7	M2	30.32.01
B-ON-02-04		Schilderwerken					
B-ON-02-04	M	Ramen, staal	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	14	M2	46.43.02
B-ON-02-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen kozijnen	7	M2	46.21.01
B-ON-02-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	7	M2	46.21.02
		Binnenzijde					
B-ON-02-04	M	Ramen, staal	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	20	M2	46.44.02
B-ON-02-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde kozijnen	7	M2	46.22.01
B-ON-02-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	7	M2	46.22.02
B-ON-02-05		Diverse					
B-ON-02-05	S	HWA's	De HWA's zijn verouderd, slecht aangesloten en lekken.	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (1 st)	12	M1	50.41.01
B-ON-02-05	R	Bliksemafleiding	Verkeert in redelijk goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			

Zuid-Oostgevel (middendeel kapel)



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
B-ZO-02-01		Fundatie					
B-ZO-02-01		Fundatie	Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-ZO-02-02		Gevelonderdelen					
B-ZO-02-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	400	M2	05.10.01
B-ZO-02-02	G	Natuursteen, zandsteen steunberen / lisenen	Verkeren in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-ZO-02-02	G	Natuurstenen blokken	Verkeren in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-ZO-02-02	G	Metselwerk	Het metselwerk verkeert over het algemeen in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-ZO-02-02	G	Keramiek tegels, waterslag	Verkeren in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-ZO-02-02	M	Keramiek tegels, dakjes steunberen	De afdakjes van de steunberen verkeren in matige staat. Enkele tegels zijn uitgezakt of ontbreken.	Herstellen afdakjes	4	St	22.41.01
							

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
B-ZO-02-02	G	Voegwerk, terug liggende voeg	Voegwerk verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-ZO-02-03		Gevelopeningen					
B-ZO-02-03	R	Vensters, staal met glas in lood	De stalen ramen verkeren in redelijke goede staat	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	24	M2	30.22.43
B-ZO-02-03	R	Kozijnen, hout	Verkeren in redelijke staat	Nalopen en herstellen kozijnen	4	M2	30.32.01
B-ZO-02-04		Schilderwerken					
B-ZO-02-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen kozijnen	4	M2	46.21.01
B-ZO-02-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen ramen	2	M2	46.21.02
B-ZO-02-04	M	Deur, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen deur	2	M2	46.21.03
		Binnenzijde					
B-ZO-02-04	M	Kozijnen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde kozijnen	4	M2	46.22.01
B-ZO-02-04	M	Ramen, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde ramen	2	M2	46.22.02
B-ZO-02-04	M	Deur, hout	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen binnenzijde deur	2	M2	46.22.03
B-ZO-02-05		Diverse					
B-ZO-02-05	S	HWA's	De HWA's zijn verouderd, slecht aangesloten en lekken.	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (5 st)	45	M1	50.41.01
B-ZO-02-05	R	Bliksemafleiding	Verkeert in redelijk goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-ZO-02-05	M	Metselwerk trap	Trap is begroeid met planten en aangetast door mos/alg	Schoonmaken metselwerk trap en rondom en herstellen voegen trap	1	Pst	22.06.72
							

DAKEN



Noordvleugel DK-01



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
N-DK-01-01		Dakconstructies, kappen					
N-DK-01-01		Dakconstructie, algemeen	Geen gebreken in het dakvlak die duiden op gebreken in de constructie	Geen werkzaamheden opgenomen			
N-DK-01-01	R	Dakconstructie opbouw, stalen spantconstructie	Verkeert in redelijke staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
							
N-DK-01-02		Dakbeschoot					
N-DK-01-02		Dakbeschoot, hout	Geen gebreken waargenomen die duiden op gebreken in het dakbeschoot	Geen werkzaamheden opgenomen			
N-DK-01-03		Dakbedekking					
N-DK-01-03	G	Dakpannen, Romaanse terracotta pan	Verkeren in goede staat	Dakvlak nalopen en eventueel enkele pannen vervangen	1272	M2	33.23.01

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
N-DK-01-04		Goten en loodwerken etc.					
N-DK-01-04	R	Goten, zinkwerk	Verkeert in redelijke staat, voor zover waarneembaar	Nalopen en herstellen goten	283	M1	50.31.01
N-DK-01-04	R	Goten, zinkwerk	Verkeert in redelijke staat, voor zover waarneembaar	Vervangen zinkwerk 30%	85	M1	50.31.02
N-DK-01-04	M	Gootbodern, hout incl. klossen	Op veel plekken verkeert het hout in matige staat	Nalopen en herstellen gootbodern	177	M1	24.50.01
N-DK-01-04	M	Gootbodern, hout incl. klossen	Op veel plekken verkeert het hout in matige staat	Vervangen gootbodern 15%	27	M1	24.50.02
N-DK-01-04	M	Gootbodern, hout, schilderwerk	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen gootbodern	177	M1	46.50.01
							
N-DK-01-04	G	Lossanges, lood, dakopbouw	Verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
N-DK-01-04	R	Noklood tpv dakopbouw	Verkeert in redelijke staat	Nalopen en herstellen noklood	16	M1	33.68.01
N-DK-01-05		Diverse					
N-DK-01-05	M	Kozijnen, hout	Ter plaatse de dakopbouw zitten kozijnen die in matige staat verkeren	Nalopen en herstellen kozijnen (24x5)	96	M2	30.32.01
N-DK-01-05	S	HWA's	De HWA's die van de dakopbouw naar de goten lopen zijn verouderd, slecht aangesloten en lekken.	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (10 st)	80	M1	50.41.01
N-DK-01-05	M	Bliksemafleiding	Ter plaatse van de dakopbouw verkeert de bliksemafleiding in matige staat	Herstellen bliksemafleiding	53	M1	70.88.01

Westvleugel DK-02



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
W-DK-02-01		Dakconstructies, kappen					
W-DK-02-01		Dakconstructie, algemeen	Geen gebreken in het dakvlak die duiden op gebreken in de constructie	Geen werkzaamheden opgenomen			
W-DK-02-02		Dakbeschoot					
W-DK-02-02		Dakbeschoot, hout	Geen gebreken waargenomen die duiden op gebreken in het dakbeschoot	Geen werkzaamheden opgenomen			
W-DK-02-03		Dakbedekking					
W-DK-02-03	G	Dakpannen, Romaanse terracotta pan	Verkeren in goede staat	Dakvlak nalopen en eventueel enkele pannen vervangen	330	M2	33.23.01
W-DK-02-03	G	Dakkapellen (driehoekig), zinkwerk	Verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
W-DK-02-03	S	Dakkapellen (driehoekig), kozijn + raam, hout	Verkeert in slechte staat	Vervangen houtwerk van kozijn en raam ter plaatste van de dakkapellen (0,5 M2)	7	St	33.31.01
							

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
W-DK-02-03	M	Bitumen dakbedekking	Verkeert in matige staat	Verwijderen van de bestaande bedekking	123	M2	10.33.01
W-DK-02-03	M	Bitumen dakbedekking	Verkeert in matige staat	Nieuwe bitumineuze bedekking aanbrengen	123	M2	33.33.01
W-DK-02-04		Goten en loodwerken etc.					
W-DK-02-04	R	Goten, zinkwerk	Verkeert in redelijke staat, voor zover waarneembaar	Nalopen en herstellen goten	54	M1	50.31.01
W-DK-02-04	R	Goten, zinkwerk	Verkeert in redelijke staat, voor zover waarneembaar	Vervangen zinkwerk 30%	16,2	M1	50.31.02
W-DK-02-04	M	Gootbodem, hout incl. klossen	Op veel plekken verkeert het hout in matige staat	Nalopen en herstellen gootbodem	54	M1	24.50.01
W-DK-02-04	M	Gootbodem, hout incl. klossen	Op veel plekken verkeert het hout in matige staat	Vervangen gootbodem 15%	8,1	M1	24.50.02
W-DK-02-04	M	Gootbodem, hout, schilderwerk	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen gootbodem	54	M1	46.50.01
W-DK-02-04	R	Noklood tpv dakopbouw	Verkeert in redelijke staat	Nalopen en herstellen noklood	19	M1	33.68.01
W-DK-02-04	M	Zinkwerk, dakkapellen	Verkeert in matige staat	Vervangen zinkwerk dakkapellen	7	St	33.63.01
W-DK-02-04	M	Loodwerk, tpv overgang plat/hellend dak	Verkeert in matige staat	Vervangen loodwerk dakovergang	64	M1	33.68.02
W-DK-02-05		Diverse					
W-DK-02-05	S	HWA's	De HWA's die van de dakopbouw naar de goten lopen zijn verouderd, slecht aangesloten en lekken.	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (2 st)	8	M1	50.41.01
W-DK-02-05	M	Bliksemafleiding	Ter plaatse van de dakopbouw verkeert de bliksemafleiding in matige staat	Herstellen bliksemafleiding	30	M1	70.88.01

Westvleugel DK-03



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
W-DK-03-01		Dakconstructies, kappen					
W-DK-03-01		Dakconstructie, algemeen	Geen gebreken in het dakvlak die duiden op gebreken in de constructie	Geen werkzaamheden opgenomen			
W-DK-03-02		Dakbeschot					
W-DK-03-02		Dakbeschot, hout	Geen gebreken waargenomen die duiden op gebreken in het dakbeschot	Geen werkzaamheden opgenomen			
W-DK-03-03		Dakbedekking					
W-DK-03-03	G	Dakpannen, Romaanse terracotta pan	Verkeren in goede staat	Dakvlak nalopen en eventueel enkele pannen vervangen	485	M2	33.23.01
W-DK-03-03	G	Dakkapellen (driehoekig), zinkwerk	Verkeert in matige staat	Vervangen zinkwerk dakkapellen	3	St	33.63.01
W-DK-03-03	S	Dakkapellen (driehoekig), kozijn + raam, hout	Verkeert in slechte staat	Vervangen houtwerk van kozijn en raam ter plaatste van de dakkapellen (0,5 M2)	3	St	30.33.01
W-DK-03-03	M	Dakkapellen (groot), kozijn + ramen	Verkeert in matige staat	Nalopen en herstellen kozijn dakkapel	2	St	30.33.02

							
Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
W-DK-03-04		Goten en loodwerken etc.					
W-DK-03-04	R	Goten, zinkwerk	Verkeert in redelijke staat, voor zover waarneembaar	Nalopen en herstellen goten	96	M1	50.31.01
W-DK-03-04	R	Goten, zinkwerk	Verkeert in redelijke staat, voor zover waarneembaar	Vervangen zinkwerk 30%	28,8	M1	50.31.02
W-DK-03-04	M	Gootbodem, hout incl. klossen	Op veel plekken verkeert het hout in matige staat	Nalopen en herstellen gootbodem	96	M1	24.50.01
W-DK-03-04	M	Gootbodem, hout incl. klossen	Op veel plekken verkeert het hout in matige staat	Vervangen gootbodem 15%	14,4	M1	24.50.02
W-DK-03-04	M	Gootbodem, hout, schilderwerk	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen gootbodem	96	M1	46.50.01
W-DK-03-04	R	Noklood tpv dakopbouw	Verkeert in redelijke staat	Nalopen en herstellen noklood	16	M1	33.68.01
W-DK-03-05		Diverse					
W-DK-03-05	S	HWA's	De HWA's die van de dakopbouw naar de goten lopen zijn verouderd, slecht aangesloten en lekken.	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (1 st)	5	M1	50.41.01
W-DK-03-05	M	Bliksemafleiding	Ter plaatse van de dakopbouw verkeert de bliksemafleiding in matige staat	Herstellen bliksemafleiding	20,5	M1	70.88.01

Zuidvleugel DK-04



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
W-DK-04-01		Dakconstructies, kappen					
W-DK-04-01		Dakconstructie, algemeen	Geen gebreken in het dakvlak die duiden op gebreken in de constructie	Geen werkzaamheden opgenomen			
W-DK-04-02		Dakbeschoot					
W-DK-04-02		Dakbeschoot, hout	Geen gebreken waargenomen die duiden op gebreken in het dakbeschoot	Geen werkzaamheden opgenomen			
W-DK-04-03		Dakbedekking					
W-DK-04-03	G	Dakpannen, Romeanse terracotta pan	Verkeren in goede staat	Dakvlak nalopen en eventueel enkele pannen vervangen	366	M2	33.23.01
							

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
W-DK-04-04		Goten en loodwerken etc.					
W-DK-04-04	R	Goten, zinkwerk	Verkeert in redelijke staat, voor zover waarneembaar	Nalopen en herstellen goten	52	M1	50.31.01
W-DK-04-04	R	Goten, zinkwerk	Verkeert in redelijke staat, voor zover waarneembaar	Vervangen zinkwerk 30%	15,6	M1	50.31.02
W-DK-04-04	M	Gootbodem, hout incl. klossen	Op veel plekken verkeert het hout in matige staat	Nalopen en herstellen gootbodem	52	M1	24.50.01
W-DK-04-04	M	Gootbodem, hout incl. klossen	Op veel plekken verkeert het hout in matige staat	Vervangen gootbodem 15%	7,8	M1	24.50.02
W-DK-04-04	M	Gootbodem, hout, schilderwerk	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen gootbodem	52	M1	46.50.01
W-DK-04-04	R	Noklood tpv dakopbouw	Verkeert in redelijke staat	Nalopen en herstellen noklood	8	M1	33.68.01
W-DK-04-05		Diverse					
W-DK-04-05	S	HWA's	De HWA's die van de dakopbouw naar de goten lopen zijn verouderd, slecht aangesloten en lekken.	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (1 st)	5	M1	50.41.01
W-DK-04-05	M	Bliksemafleiding	Ter plaatse van de dakopbouw verkeert de bliksemafleiding in matige staat	Herstellen bliksemafleiding	26	M1	70.88.01

Oostvleugel DK-05



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
W-DK-05-01		Dakconstructies, kappen					
W-DK-05-01		Dakconstructie, algemeen	Geen gebreken in het dakvlak die duiden op gebreken in de constructie	Geen werkzaamheden opgenomen			
W-DK-05-02		Dakbeschoot					
W-DK-05-02		Dakbeschoot, hout	Geen gebreken waargenomen die duiden op gebreken in het dakbeschoot	Geen werkzaamheden opgenomen			
W-DK-05-03		Dakbedekking					
W-DK-05-03	G	Dakpannen, Romaanse terracotta pan	Verkeren in goede staat	Dakvlak nalopen en eventueel enkele pannen vervangen	590	M2	33.23.01
W-DK-05-03	M	Dakkapellen (groot), kozijn + ramen	Verkeert in matige staat	Nalopen en herstellen kozijn dakkapel	2	St	30.33.03
W-DK-05-04		Goten en loodwerken etc.					
W-DK-05-04	R	Goten, zinkwerk	Verkeert in redelijke staat, voor zover waarneembaar	Nalopen en herstellen goten	110	M1	50.31.01
W-DK-05-04	R	Goten, zinkwerk	Verkeert in redelijke staat, voor zover waarneembaar	Vervangen zinkwerk 30%	33	M1	50.31.02
W-DK-05-04	M	Gootbodem, hout incl. klossen	Op veel plekken verkeert het hout in matige staat	Nalopen en herstellen gootbodem	110	M1	24.50.01
W-DK-05-04	M	Gootbodem, hout incl. klossen	Op veel plekken verkeert het hout in matige staat	Vervangen gootbodem 15%	16,5	M1	24.50.02
W-DK-05-04	M	Gootbodem, hout, schilderwerk	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen gootbodem	110	M1	46.50.01
W-DK-05-04	R	Muurlood tpv dakopbouw	Verkeert in redelijke staat	Nalopen en herstellen muurlood	3	M1	33.68.01
W-DK-05-05		Diverse					

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
W-DK-05-05	S	HWA's	De HWA's die van de dakopbouw naar de goten lopen zijn verouderd, slecht aangesloten en lekken.	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (1 st)	3	M1	50.41.01
W-DK-05-05	M	Bliksemafleiding	Ter plaatse van de dakopbouw verkeert de bliksemafleiding in matige staat	Herstellen bliksemafleiding	62	M1	70.88.01

Oostvleugel DK-06

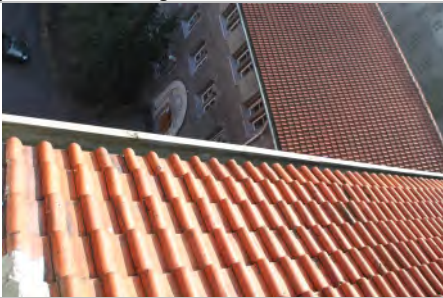


Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
O-DK-06-01		Dakconstructies, kappen					
O-DK-06-01		Dakconstructie, algemeen	Geen gebreken in het dakvlak die duiden op gebreken in de constructie	Geen werkzaamheden opgenomen			
O-DK-06-02		Dakbeschoot					
O-DK-06-02		Dakbeschoot, hout	Geen gebreken waargenomen die duiden op gebreken in het dakbeschoot	Geen werkzaamheden opgenomen			
O-DK-06-03		Dakbedekking					
O-DK-06-03	G	Dakpannen, Romaanse terracotta pan	Verkeren in goede staat	Dakvlak nalopen en eventueel enkele pannen vervangen	309	M2	33.23.01
O-DK-06-04		Goten en loodwerken etc.					
O-DK-06-04	R	Goten, zinkwerk	Verkeert in redelijke staat, voor zover waarneembaar	Nalopen en herstellen goten	70	M1	50.31.01
O-DK-06-04	R	Goten, zinkwerk	Verkeert in redelijke staat, voor zover waarneembaar	Vervangen zinkwerk 30%	21	M1	50.31.02
O-DK-06-04	M	Gootbodem, hout incl. klossen	Op veel plekken verkeert het hout in matige staat	Nalopen en herstellen gootbodem	70	M1	24.50.01
O-DK-06-04	M	Gootbodem, hout incl. klossen	Op veel plekken verkeert het hout in matige staat	Vervangen gootbodem 15%	10,5	M1	24.50.02
O-DK-06-04	M	Gootbodem, hout, schilderwerk	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen gootbodem	70	M1	46.50.01
O-DK-06-04	R	Noklood tpv dakopbouw	Verkeert in redelijke staat	Nalopen en herstellen noklood	8	M1	33.68.01

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
O-DK-06-05		Diverse					
O-DK-06-05	M	Bliksemafleiding	Ter plaatse van de dakopbouw verkeert de bliksemafleiding in matige staat	Herstellen bliksemafleiding	28	M1	70.88.01

Kapel DK-07 (incl. aanbouwen, uitkragingen)



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
W-DK-07-01		Dakconstructies, kappen					
W-DK-07-01		Dakconstructie, algemeen	Geen gebreken in het dakvlak die duiden op gebreken in de constructie	Geen werkzaamheden opgenomen			
W-DK-07-02		Dakbeschoot					
W-DK-07-02		Dakbeschoot, hout	Geen gebreken waargenomen die duiden op gebreken in het dakbeschoot	Geen werkzaamheden opgenomen			
W-DK-07-03		Dakbedekking					
W-DK-07-03	G	Dakpannen, Romaanse terracotta pan	Verkeren in goede staat	Dakvlak nalopen en eventueel enkele pannen vervangen	1033	M2	33.23.01
W-DK-07-03	R	Nokvorsten, Romaanse terracotta pan	Verkeren in redelijke staat	Nokvorsten nalopen en eventueel enkele pannen vervangen	74	M1	33.24.01
							

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
W-DK-07-03	M	Bitumen dakbedekking	Verkeert in matige staat	Verwijderen van de bestaande bedekking	2	M2	10.33.01
W-DK-07-03	M	Bitumen dakbedekking	Verkeert in matige staat	Nieuwe bitumineuze bedekking aanbrengen	2	M2	33.33.01
W-DK-07-03	M	Bitumen dakbedekking	Muurlood is matig aangebracht en versleten	Muurlood/dakrand vervangen rondom	4,6	M1	33.68.01
W-DK-07-03	G	Keramische Leien, aanbouw (Vg)	Verkeren in goede staat	Vervangen herstellen leien (totaal dakvlak 43 m2)	5	St	33.41.01
W-DK-07-04		Goten en loodwerken etc.					
W-DK-07-04	R	Goten, zinkwerk	Verkeert in redelijke staat, voor zover waarneembaar	Nalopen en herstellen goten	176	M1	50.31.01
W-DK-07-04	R	Goten, zinkwerk	Verkeert in redelijke staat, voor zover waarneembaar	Vervangen zinkwerk 30%	52,8	M1	50.31.02
W-DK-07-04	M	Gootbodern, hout incl. klossen	Op veel plekken verkeert het hout in matige staat	Nalopen en herstellen gootbodern	176	M1	24.50.01
W-DK-07-04	M	Gootbodern, hout incl. klossen	Op veel plekken verkeert het hout in matige staat	Vervangen gootbodern 15%	26,4	M1	24.50.02
W-DK-07-04	M	Gootbodern, hout, schilderwerk	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen gootbodern	176	M1	46.50.01
W-DK-07-04	R	Nok/Muurlood tpv dakopbouw	Verkeert in redelijke staat	Nalopen en herstellen nok/muurlood	30	M1	33.68.01
							
W-DK-07-05		Diverse					
W-DK-07-05		HWA's	n.v.t.				
W-DK-07-05	M	Bliksemafleiding	Ter plaatse van de dakopbouw verkeert de bliksemafleiding in matige staat	Herstellen bliksemafleiding tpv nokken	74	M1	70.88.01

Bibliotheek DK-08



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
B-DK-08-01		Dakconstructies, kappen					
B-DK-08-01		Dakconstructie, algemeen	Geen gebreken in het dakvlak die duiden op gebreken in de constructie	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-DK-08-02		Dakbeschot					
B-DK-08-02		Dakbeschot, hout	Geen gebreken waargenomen die duiden op gebreken in het dakbeschot	Geen werkzaamheden opgenomen			
B-DK-08-03		Dakbedekking					
B-DK-08-03	G	Dakpannen, Romaanse terracotta pan	Verkeren in goede staat	Dakvlak nalopen en eventueel enkele pannen vervangen	175	M2	33.23.01
B-DK-08-03	R	Nokvorsten, Romaanse terracotta pan	Verkeren in redelijke staat	Nokvorsten nalopen en eventueel enkele pannen vervangen	15	M1	33.24.01
B-DK-08-03	R	Keramische Leien	Verkeren in redelijke staat	Vervangen herstellen leien (totaal dakvlak 140 m2)	40	St	33.41.01
B-DK-08-03	M	Bitumen dakbedekking	Verkeert in matige staat	Verwijderen van de bestaande bedekking	94	M2	10.33.01
B-DK-08-03	M	Bitumen dakbedekking	Verkeert in matige staat	Nieuwe bitumineuze bedekking aanbrengen	94	M2	33.33.01
B-DK-08-03	M	Bitumen dakbedekking	Muurlood is matig aangebracht en versleten	Muurlood/dakrand vervangen rondom	78	M1	33.68.01
B-DK-08-03	M	Metselwerk, schoorsteen	Het metselwerk van de schoorsteen verkeert in matige staat	Opnieuw opmetselen schoorsteen	1	Pst	22.33.01

							
Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
B-DK-08-04		Goten en loodwerken etc.					
B-DK-08-04	R	Goten, zinkwerk	Verkeert in redelijke staat, voor zover waarneembaar	Nalopen en herstellen goten	42	M1	50.31.01
B-DK-08-04	R	Goten, zinkwerk	Verkeert in redelijke staat, voor zover waarneembaar	Vervangen zinkwerk 30%	12,6	M1	50.31.02
B-DK-08-04	M	Gootbodem, hout incl. klossen	Op veel plekken verkeert het hout in matige staat	Nalopen en herstellen gootbodem	42	M1	24.50.01
B-DK-08-04	M	Gootbodem, hout incl. klossen	Op veel plekken verkeert het hout in matige staat	Vervangen gootbodem 15%	6,3	M1	24.50.02
B-DK-08-04	M	Gootbodem, hout, schilderwerk	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen gootbodem	42	M1	46.50.01
B-DK-08-04	R	Nok/Muurlood tpv dakopbouw	Verkeert in redelijke staat	Nalopen en herstellen nok/muurlood	32	M1	33.68.01
B-DK-08-05		Diverse					
B-DK-08-05		HWA's	n.v.t.				
B-DK-08-05	M	Bliksemafleiding	Ter plaatse van de dakopbouw verkeert de bliksemafleiding in matige staat	Herstellen bliksemafleiding tpv nokken	15	M1	70.88.01

Noordvleugel DK-09



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
N-DK-09-01		Dakconstructies, kappen					
N-DK-09-01		Dakconstructie, algemeen	Geen gebreken in het dakvlak die duiden op gebreken in de constructie	Geen werkzaamheden opgenomen			
N-DK-09-02		Dakbeschoot					
N-DK-09-02		Dakbeschoot, hout	Geen gebreken waargenomen die duiden op gebreken in het dakbeschoot	Geen werkzaamheden opgenomen			
N-DK-09-03		Dakbedekking					
N-DK-09-03	G	Dakpannen, Romaanse terracotta pan	Verkeren in goede staat	Dakvlak nalopen en eventueel enkele pannen vervangen	141	M2	33.23.01
N-DK-09-03	G	Plat dak	Verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
N-DK-09-04		Goten en loodwerken etc.					
N-DK-09-04	R	Goten, zinkwerk	Verkeert in redelijke staat, voor zover waarneembaar	Nalopen en herstellen goten	39	M1	50.31.01
N-DK-09-04	R	Goten, zinkwerk	Verkeert in redelijke staat, voor zover waarneembaar	Vervangen zinkwerk 30%	11,7	M1	50.31.02
N-DK-09-04	M	Gootbodem, hout incl. klossen	Op veel plekken verkeert het hout in matige staat	Nalopen en herstellen gootbodem	39	M1	24.50.01
N-DK-09-04	M	Gootbodem, hout incl. klossen	Op veel plekken verkeert het hout in matige staat	Vervangen gootbodem 15%	5,85	M1	24.50.02
N-DK-09-04	M	Gootbodem, hout, schilderwerk	Schilderwerk verkeert in matige staat	Schilderen gootbodem	39	M1	46.50.01
N-DK-09-04	R	Noklood tpv dakopbouw	Verkeert in redelijke staat	Nalopen en herstellen noklood	4	M1	33.68.01

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
N-DK-09-05		Diverse					
N-DK-09-05	R	Torentjes/pironnen, hout met lood bekleed	Verkeert in redelijke staat, lood is nog goed, hout verkeert in matige staat	Nalopen en schilderen hout, div. repair-care reparaties	4	M2	46.30.01

Kapel DK-10



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
K-DK-10-01		Dakconstructies, kappen					
K-DK-10-01		Dakconstructie, algemeen	Geen gebreken in het dakvlak die duiden op gebreken in de constructie	Geen werkzaamheden opgenomen			
K-DK-10-02		Dakbeschot					
K-DK-10-02		Dakbeschot, hout	Geen gebreken waargenomen die duiden op gebreken in het dakbeschot	Geen werkzaamheden opgenomen			
K-DK-10-03		Dakbedekking					
K-DK-10-03	G	Dakpannen, Romaanse terracotta pan	Verkeren in goede staat	Dakvlak nalopen en eventueel enkele pannen vervangen	52	M2	33.23.01
K-DK-10-04		Goten en loodwerken etc.					
K-DK-10-05		Diverse					
K-DK-10-05	M	Bliksemafleiding	Ter plaatse van de dakopbouw verkeert de bliksemafleiding in matige staat	Herstellen bliksemafleiding tpv nokken	20	M1	70.88.01

Westvleugel DK-11



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
N-DK-11-01		Dakconstructies, kappen					
N-DK-11-01		Dakconstructie, algemeen	Geen gebreken in het dakvlak die duiden op gebreken in de constructie	Geen werkzaamheden opgenomen			
N-DK-11-02		Dakbeschot					
N-DK-11-02		Dakbeschot, hout	Geen gebreken waargenomen die duiden op gebreken in het dakbeschot	Geen werkzaamheden opgenomen			
N-DK-11-03		Dakbedekking					
N-DK-11-03	R	Bitumen Leien	Verkeren in slechte staat	Vervangen leien 100% (totaal dakvlak 44 m2)	44	M2	33.42.01
N-DK-11-03		Koperen dak	Verkeert in goede staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
N-DK-11-04		Goten en loodwerken etc.					
N-DK-11-04		Loodwerken	Verkeren in slechte staat	Voet- en hoekkeperloodwerken vervangen	36	M1	33.68.10
N-DK-11-05		Diverse					
N-DK-11-05	M	Bliksemafleiding	Ter plaatse van de dakopbouw verkeert de bliksemafleiding in matige staat	Herstellen bliksemafleiding tpv nokken	10	M1	70.88.01

Platte daken DK-12



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
P-DK-12-01		Dakbedekking					
P-DK-12-01	M	Bitumen dakbedekking	Verkeert in matige staat	Verwijderen van de bestaande bedekking	59	M2	10.33.01
P-DK-12-01	M	Bitumen dakbedekking	Verkeert in matige staat	Nieuwe bitumineuze bedekking aanbrengen	59	M2	33.33.01
P-DK-12-01	M	Bitumen dakbedekking	Muurlood is matig aangebracht en versleten	Muurlood/dakrand vervangen rondom	32	M1	33.68.01

Asperen, 07-05-2012

Bijlage 5: Marktanalyse Horwath HTL

Quick-scan

Hotelbestemming Klooster Nebo Nijmegen



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

14 juni 2012
Drs. E.G. Hoogendoorn
J.A. Yzelman

**Quick-scan hotelbestemming
Klooster Nebo
Nijmegen**

Juni 2012



Hilversum, 14 juni 2012
Drs. E.G. Hoogendoorn
J.A. Yzelman

Hylkema Consultants

Dhr. Ben Verfürden
Doelenstraat 20
3512 XJ Utrecht

Hilversum, 14 juni 2012

Geachte heer Verfürden,

Hierbij hebben wij het genoegen u de definitieve rapportage aan te bieden aangaande de quick-scan met betrekking tot hotelbestemming als mogelijke herbestemming van het Neboklooster. Deze studie is uitgevoerd conform ons gesprek d.d. 3 mei 2012 en de bijbehorende memo per e-mail d.d. 3 mei 2012.

Alhoewel de in het rapport opgenomen schattingen met zorg zijn opgesteld op basis van ons onderzoek en de informatie welke op het moment van de studie aan ons ter beschikking werd gesteld, kunnen wij geen garanties geven voor de realisatie ervan. Geen rekening is gehouden met de gevolgen van mogelijke verstoringen voortkomende uit wijzigingen in het politieke of economische beleid in Nederland, de rest van Europa of elders. Zoals gebruikelijk met betrekking tot marktonderzoek dienen onze conclusies te worden beschouwd als geldig voor een beperkte tijdsperiode en dienen ze te worden onderworpen aan regelmatige herziening.

Dit rapport is opgesteld ten behoeve van de voorlichting aan onze cliënt en voor hem betrokken partijen. Het is niet toegestaan dat deze rapportage wordt gepubliceerd, overgenomen of geciteerd, noch gedeeltelijk noch in zijn geheel, zonder onze voorafgaande goedkeuring, welke redelijkerwijs niet zal worden onthouden.

Wij hebben de samenwerking met u bij de voorbereiding van dit rapport bijzonder op prijs gesteld en zijn gaarne bereid nadere toelichting te geven.

Hoogachtend,
HORWATH HTL



Drs. Ewout G. Hoogendoorn

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	2
1.1	ACHTERGROND.....	2
1.2	METHODE VAN AANPAK	2
1.2.1	Analyse van de aanbodzijde.....	2
1.2.2	Analyse van de vraagzijde.....	2
1.2.3	Conceptanalyse.....	2
2	ANALYSE VAN DE AANBODZIJDE	3
2.1	HOTELAANBOD NIJMEGEN.....	3
2.2	PRIMAIRE HOTELMARKT NIJMEGEN	4
2.3	TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN.....	5
3	HOTELMARKT: ANALYSE VAN DE VRAAGZIJDE	6
3.1	RESULTATEN DRIE-, VIER- EN VIJFSTERREN NEDERLANDSE HOTELS	6
3.2	ONTWIKKELING RESULTATEN HOTELS IN NIJMEGEN	6
3.3	MARKTSEGMENTEN	7
3.4	GROEIVERWACHTING	9
4	CONCEPTANALYSE	10
4.1	KLOOSTER NEBO.....	10
4.2	CONCLUSIE: KEUZE HOTELCONCEPT	12

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Klooster Nebo is gebouwd op de Oeselenberg, behorende tot de Nijmeegse wijk 'Groenewoud'. Het valt onder het bestemmingsplan genoemd naar de naast gelegen wijk 'Brakkenstein'. Het klooster is tussen 1926 en 1928 gebouwd in opdracht van Mgr. Suys naar ontwerp van architect Jan Stuyt. Het ligt op een heuvel tegenover de Heilige Landstichting (gemeente Groesbeek). Klooster Nebo werd in 1996 aangewezen als gemeentelijk monument en vanaf 2001 kreeg het (net als het kassencomplex) de status van rijksmonument. In 2002 is het complex verkocht aan woningbouwcorporatie Talis. Talis was aanvankelijk van plan een woonzorgprogramma voor ouderen in het klooster te realiseren, maar dat bleek om praktische redenen niet mogelijk. Naar aanleiding van een heroriëntatie op de ontwikkelportefeuille heeft Talis besloten het complex te verkopen. In 2011 is het verworven door Beleggings- en Beheermaatschappij Dornick BV. Na contacten met de nieuwe eigenaar en de gemeente Nijmegen heeft Hylkema Consultants Dornick BV geadviseerd een gedegen onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor een bij de hoge cultuurhistorische waarden passende en financieel haalbare nieuwe bestemming, die waarborgen biedt voor duurzame instandhouding van dit bijzondere complex, dat uit twee rijksbeschermden objecten bestaat: het klooster en het kassencomplex. Een hotelbestemming is een van de mogelijkheden; hiervoor heeft Hylkema Consultants opdracht gegeven aan Horwath HTL om een quick-scan uit te voeren, waaruit naar voren moet komen of een hotelbestemming nader onderzoek waard is.

1.2 Methode van aanpak

De quick-scan die Horwath HTL heeft uitgevoerd met betrekking tot hotelbestemming als mogelijkheid voor de herbestemming van het klooster Nebo bestaat uit de volgende onderdelen:

1.2.1 *Analyse van de aanbodzijde*

Het aanbod in Nijmegen op het gebied van hotels is geïnventariseerd. Hierbij is niet alleen het huidige aanbod bestudeerd, maar tevens het verwachte toekomstige aanbod.

1.2.2 *Analyse van de vraagzijde*

De analyse van de vraagzijde van de hotelmarkt bestaat uit een analyse van de huidige vraag en verwachtingen ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van de vraag in Nijmegen en omgeving.

1.2.3 *Conceptanalyse*

De analyse van het concept is gebaseerd op de uitkomst van de voorgaande analyses. Het concept dat volgens Horwath HTL het meest gepast is voor het Neboklooster wordt toegelicht.

2 Analyse van de aanbodzijde

In dit hoofdstuk is het aanbod in Nijmegen en omgeving op het gebied van hotels geïnventariseerd. Hierbij is niet alleen de historische ontwikkeling van het Nijmeegse aanbod bestudeerd, maar tevens het verwachte toekomstige aanbod in de hotelomgeving.

2.1 Hotelaanbod Nijmegen

Andere steden zoals Arnhem, Ede en Apeldoorn beschikken over een groter hotelaanbod (inclusief geclassificeerde en niet-geclassificeerde hotels) terwijl het aantal inwoners vergelijkbaar of kleiner is dan dat van Nijmegen. De onderstaande tabel weergeeft de vergelijking tussen Nijmegen en gemeentes met een vergelijkbaar of kleiner aantal inwoners. Van de 11 gemeentes die hieronder genoemd zijn, staat Nijmegen op de tweede plaats qua het aantal inwoners, anderzijds heeft de gemeente het kleinste aantal bedden per 10.000 inwoners. Bovendien is de gemiddelde omvang per hotel relatief klein in Nijmegen: 54 bedden per hotel.

Tabel 1. Vergelijking hotelaanbod Nijmegen en andere gemeentes

Gemeente	Inwoners	Hotels	Bedden	Bedden per 10.000 inwoners	Gemiddeld aantal bedden per hotel
Breda	173.300	19	1.868	108	98
Nijmegen	161.251	15	816	51	54
Enschede	157.848	8	1.230	78	154
Apeldoorn	156.950	26	2.227	142	86
Haarlem	151.841	14	1.504	99	107
Arnhem	149.395	19	1.514	101	80
Haarlemmermeer	143.962	22	9.395	653	427
Den Bosch	139.607	10	827	59	83
Maastricht	119.000	51	4.701	395	92
Leiden	117.485	14	1.305	111	93
Ede	108.286	15	1.339	124	89
Totaal	1.578.925	213	26.726	169	125

Bron: Koninklijk Horeca Nederland – Bedrijfsschap Horeca en Catering

In de volgende tabel is het aanbod van geclassificeerde hotels in Nijmegen gegeven. Het geclassificeerde hotelaanbod in Nijmegen is relatief klein met een totaal van 8 hotels. Het hotelaanbod is geconcentreerd in het drie- en vooral het viersterren segment (95%). De viersterren hotels vertegenwoordigen het grootste deel van de markt met 71%. Daarna volgt de categorie driesterren hotels met een marktaandeel van 24%. De tweesterren hotels hebben een marktaandeel van 5%. Het aanbod in de eenster categorie bedraagt nul. Eveneens ontbreekt er het vijfsterren segment in het hotelaanbod van Nijmegen.

Tabel 2. Geclassificeerd hotelaanbod Nijmegen 2012

	1*	2*	3*	4*	5*	Totaal
# hotels	0	1	4	3	0	8
# hotelkamers	0	20	96	275	0	391
marktaandeel in %	0	5	24	71	0	100
gem # kamers	0	20	24	92	0	56

Bron: Koninklijk Horeca Nederland – Bedrijfschap Horeca en Catering

De Nijmeegse hotels karakteriseren zichzelf in meerderheid als stadshotel of als zakenhotel. Het Scandic Sanadome presenteert zich als enige als kuuroord. Bij de hotels in de groene omgeving wordt meer dan in de stad de nadruk op het toerisme gelegd.¹

2.2 Primaire hotelmarkt Nijmegen

In de onderstaande tabel staan de 8 geclassificeerde hotels in Nijmegen weergegeven.

Tabel 3. Primaire hotelmarkt Nijmegen

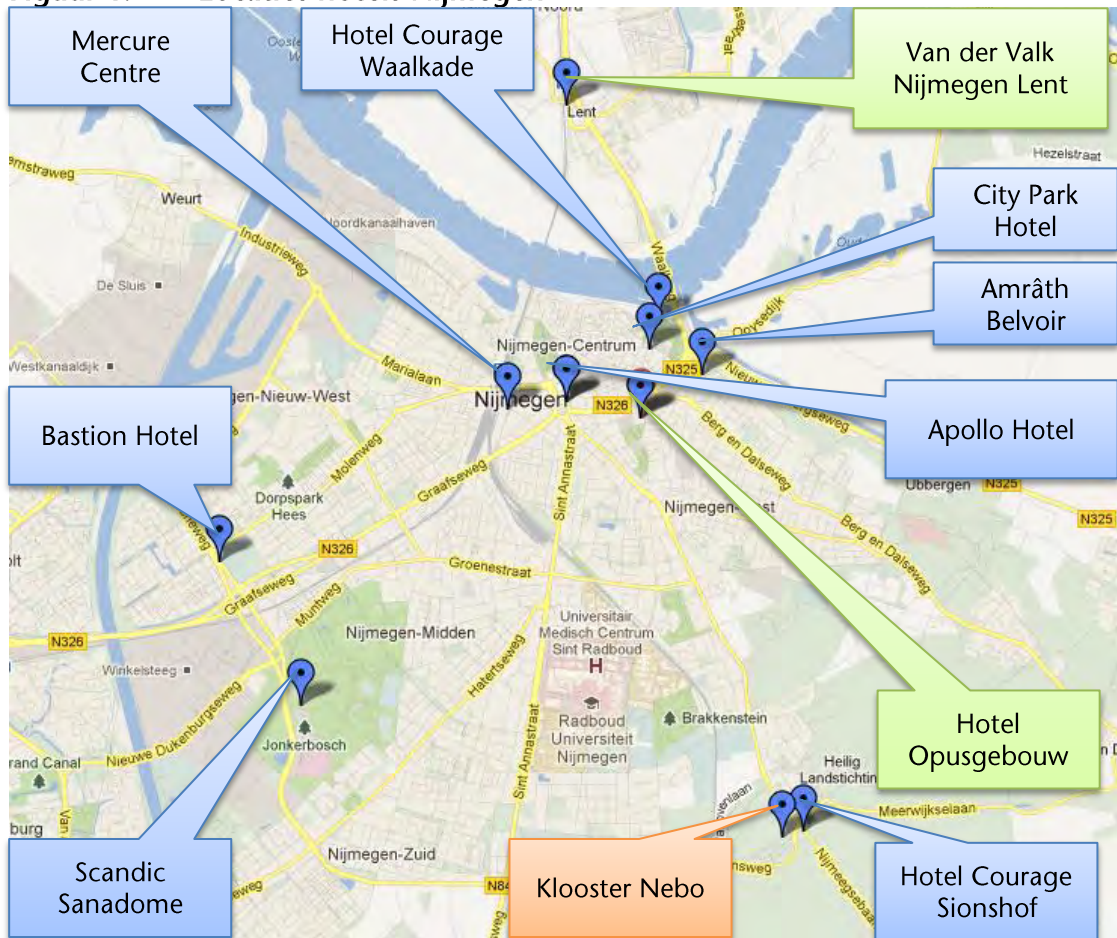
Hotel	Classificatie	Aantal kamers
Amrâth Hotel Belvoir	Viersterren	75
Scandic Sanadome	Viersterren	96
Mercure Nijmegen Centre	Viersterren	104
Hotel Courage Waalkade	Driesterren	21
Bastion Hotel Nijmegen	Driesterren	40
Hotel Courage Sionshof	Driesterren	17
Apollo Hotel	Driesterren	18
City Park Hotel	Tweesterren	20
Totaal 8 hotels		391

Bron: Horwath HTL

In de onderstaande figuur zijn de locaties van de genoemde hotels aangegeven in het blauw. Tevens zijn de toekomstige hotelontwikkeling aangegeven in het groen.

¹ Bron: Gemeente Nijmegen – Hotelonderzoek 2008

Figuur 1. Locaties hotels Nijmegen



Bron: Google maps

2.3 Toekomstige ontwikkelingen

Het Opusgebouw

Het Opusgebouw aan het Julianaplein stond te koop. Verkoop van het pand ging via een openbare inschrijving. Ron Lubbers van ICE Development uit Nijmegen en bouwbedrijf Cordeel zijn bij de inschrijving als beste uit de bus gekomen met het plan een exclusief hotel te ontwikkelen. Het hotel zal gericht zijn op zowel de zakenman als de toerist. Verdere informatie is nog niet beschikbaar.²

Van der Valk

Op 18 april 2012 hebben de gemeente Nijmegen en Van der Valk een koopovereenkomst gesloten om de bouw van een viersterren Van der Valk hotel in Lent mogelijk te maken. Het hotel komt bij het nieuwe station Nijmegen Lent. De verwachting is dat het station in 2013 klaar zal zijn. De familie Van der Valk ziet kans om een viersterren hotel te bouwen en wil in 2014 starten met de bouw. Naast 120 tot 140 hotelkamers is er ook ruimte voor een restaurant/bar, multifunctionele (vergader- en congres)zalen en wellnessfaciliteiten. Datum van oplevering is nog niet bekend.³

² Bron: Gelderlander 14-02-2012

³ Bron: Persbericht gemeente Nijmegen en familie Van der Valk

3 Hotelmarkt: Analyse van de vraagzijde

In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de vraag naar hotels in Nederland, Nijmegen en de relevante hotelmarkt. Naast een toelichting van de vraagsegmenten is een verwachting gegeven van de marktgroei per segment.

3.1 Resultaten drie-, vier- en vijfsterren Nederlandse hotels

In tabel 4 zijn de resultaten te zien van de drie-, vier- en vijfsterren hotels in Nederland. De gemiddelde bezetting in de vijfsterren categorie daalde in 2008, met als gevolg een daling in de RevPAR. In 2009 was er wederom sprake van een daling in de bezettingsgraad, maar ook in de gemiddelde kamerprijs, waardoor de RevPAR met 20,2% daalde ten opzichte van 2008. In 2010-2011 begon het vijfsterrensegment te herstellen: in 2011 werd er door de vijfsterren hotels gemiddeld de hoogste kamerprijs sinds 2007 gerealiseerd, met als gevolg dat de RevPAR met 14,9% steeg ten opzichte van 2010. Bovendien lag de RevPAR in 2011 6,1% boven die van 2007.

Tabel 4. Resultaten drie-, vier- en vijfsterren Nederlandse hotels

		2007	2008	2009	2010	2011
3*	Bezetting in %	71,8	68,8	60,3	65,2	66,6
	ARR in €	75	79	72	70	75
	RevPAR in €	54	55	43	46	50
4*	Bezetting in %	71,2	67,7	62,5	64,9	66,1
	ARR in €	99	103	91	92	95
	RevPAR in €	70	70	57	59	63
5*	Bezetting in %	73,7	68,0	63,9	66,8	70,6
	ARR in €	178	182	155	181	196
	RevPAR in €	131	124	99	121	139

Bron: Horwath HTL

ARR = Gemiddelde kameropbrengst (excl. BTW, toeristenbelasting en ontbijt)

RevPAR = Opbrengst per beschikbare kamer (resultaat van bezetting en ARR)

Voor de viersterren hotels was er in 2009 ook een daling in de gemiddelde bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijs; hierdoor daalde de RevPAR met 18,6%. De gemiddelde RevPAR van de drie-sterren hotels daalde met 21,8%. In 2010-2011 herstelde de hotelmarkt; bezettingsgraden namen weer toe evenals gemiddelde kamerprijzen. Dit resulteerde in toename in de RevPAR.

3.2 Ontwikkeling resultaten hotels in Nijmegen

De vraag op de hotelmarkt in de stad Nijmegen is in de periode 1997-2006 flink gegroeid. De laatste jaren voor 2009 kende de sector in de stad gemiddelde groeipercentages van 5% tot 6%. De meerderheid van de Nijmeegse hotels had een bezetting rond 46%. Door positieve uitschieters scoorde de sector als geheel een bedbezettingspercentage van 51%. De kamerprijs varieert met een laagste tarief van 45 euro tot een bedrag van 237 euro. In de periode 1997-2006 is de kamerprijs in het viersterren segment met circa 50% gestegen. In het segment daaronder is de stijging iets minder groot met ongeveer 40%.⁴

⁴ Bron: Gemeente Nijmegen – Hotelonderzoek 2008

3.3 Marktsegmenten

De vraag naar hotelaccommodatie kan onderverdeeld worden in 4 categorieën: zakelijk individueel, zakelijk groep/ conferentie, toeristen individueel, en toergroepen. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de segmentaties in de Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotels en in de hotels in de regio Arnhem / Nijmegen in vergelijking met de concurrerende hotels in de omgeving van Wijchen.

Voor de Nederlandse hotelmarkt geldt in 2011 dat in het algemeen meer dan 50% van de vraag naar hotelkamers wordt gegenereerd door de zakelijke segmenten en iets minder dan 50% door de toeristische segmenten. Voor de regio Arnhem/Nijmegen geldt een sterkere focus op het zakelijk individueel segment. De nadruk op het toeristisch segment in de regio is kleiner dan in Nederland. In Nijmegen vertegenwoordigt het toeristisch segment een groter aandeel dan in de hele regio Arnhem/Nijmegen.

Tabel 5. Marktsegmentatie in %

Segment	Nijmegen	Regio Arnhem/Nijmegen	Nederland
Zakelijk	45	46	36
Conferentie	12	17	17
Toeristen	43	31	39
Toergroepen		6	8
Totaal	100	100	100

Bron: Horwath HTL

Toeristisch

Het klooster bevindt zich in een bosrijke, recreatief gebied, waardoor het toeristisch segment een belangrijke rol zou kunnen spelen. In tien jaar tijd is de toeristische markt in Nijmegen gegroeid naar zo'n 65.000 overnachtingen jaarlijks. Dat marktaandeel wordt grotendeels gerealiseerd door een goede weekendbezetting van de hotels. Diverse doelgroepen bezoeken de stad, waarbij de concentratie op de middengroep van 30-55 jaar ligt. Stadsbezoek, actief bezig zijn en wellness zijn aantrekkelijk voor hen.⁵ Belangrijke vraaggeneratoren in stad Nijmegen zijn de jaarlijkse evenementen zoals de Vierdaagse.

Zakelijk

In de omgeving van het klooster en in Nijmegen en omgeving bevinden zich een aantal potentiële zakelijke vraaggenerators. Op een afstand van circa 3 km ligt het UMC St. Radboud. Dit centrum voor patiëntenzorg, onderwijs en onderzoek heeft een sterk internationaal karakter. Bovendien is de HAN (Hogeschool Arnhem-Nijmegen) aanwezig in Nijmegen. De onderwijssector en gezondheidszorgsector zijn belangrijke groeisectoren voor de stad. Beide sectoren genereren met hun (buitenlandse) gasten een deel van de Nijmeegse overnachtingen, waarvan ook een belangrijk deel via congressen.

Uit een enquête, afgenomen in 2010 onder 12 bedrijven in Nijmegen en omgeving, blijkt dat deze bedrijven in totaal circa 3.100 overnachtingen boeken per jaar, ofwel ruim 250 overnachtingen per bedrijf. Het totaal overnachtingen van

⁵ Bron: Gemeente Nijmegen – Hotelonderzoek 2008

alle bedrijven in de regio is uiteraard vele malen groter. Normaliter kunnen de bedrijven gasten goed onderbrengen, met uitzonderingen van periodes van vakanties, evenementen en wanneer Scandic Sanadome vol zit. Een derde van de ondervraagden (4 bedrijven) zou gebruik maken van vergaderfaciliteiten; de overigen geven aan over eigen capaciteit te beschikken. De gemiddelde prijs die bedrijven voor een overnachting p.p. incl. ontbijt willen uitgeven was €100-110.

Medisch toerisme

Met de aanwezigheid van het UMC St. Radboud, Cansius Wilhelmina Ziekenhuis (CWZ) en St. Maartenskliniek zal de vraag vanuit “medisch toerisme” ook worden bekeken. Het Radboud ziekenhuis had in 2010 29.080 ziekenhuisopnamen. De patiëntenzorg uitgedrukt in verpleegdagen bedroeg 196.306. Het Radboud heeft een capaciteit van 953 bedden, en de bedbezetting lag op 63%. Het St. Maartenskliniek, met 253 bedden, had in 2010 5.606 opnamen. Het CWZ ontsloeg in 2010 30.499 patiënten.

De zorgsector vormt een belangrijke sector voor de economie van Nijmegen. De gemeente Nijmegen ziet de zorg als de meest kansrijke sector en zal deze sector de komende jaren sterk stimuleren. De zorginstellingen zouden een belangrijke vraaggenerator kunnen zijn voor “zorgkamers”. Motivaties voor de vraag naar “zorghotels” kunnen zijn ziekenhuisverplaatste zorg en thuisverplaatste zorg.

Ziekenhuisverplaatste zorg

Zorghotel gekoppeld aan een ziekenhuis voor ziekenhuisverplaatste zorg en herstel (“zotel”). Voor ziekenhuizen is ligduurverkorting vanuit bedrijfseconomisch oogpunt een speerpunt. Patiënten worden steeds sneller van het duurdere ziekenhuis voor herstel verplaatst naar goedkopere zorgvoorzieningen. Mensen die uitbehandeld zijn in een ziekenhuis, maar met behoefte aan een lichtere vorm van nazorg en waarbij de medische zorg niet direct in de nabijheid hoeft te zijn. Feitelijk zouden mensen al wel naar huis kunnen, maar men kiest ervoor om tijdelijk ergens te logeren, bijvoorbeeld omdat men eerst nog wil aansterken voor men naar huis gaat.

Thuisverplaatste zorg

Hierbij is de thuissituatie is niet voldoende toegerust om de zorgvraag op te vangen. Het gaat om ‘thuisverplaatste zorg’: de cliënt kan niet thuis wonen.⁶

Health Valley

Rond de universiteit van Nijmegen is een concentratie van kennisinstellingen en bedrijven in de gezondheidssector, bij elkaar circa 300. Zoveel medische activiteiten hebben in Oost-Nederland een bijzonder ondernemersklimaat geschapen. Gelderland en Overijssel onderkennen de potentie van zoveel geclusterde medische kennis. Zowel voor bedrijven individueel als de hele regionale economie. Om de contacten tussen kennisinstellingen en bedrijfsleven nog sterker te maken, is Health Valley opgericht. Health Valley is een platform voor fusie en transfusie van kennis.

⁶ Bron: Kenniscentrum Wonen-Zorg

Door een concentratie van medische bedrijven rond de universiteit van Nijmegen kan makkelijk worden ingespeeld op de kennis en vaardigheden die wetenschappers en ondernemers elkaar onderling te bieden hebben.

3.4 Groeiverwachting

De hotelserie is een conjunctuurgevoelige sector en is sterk verbonden met de economische ontwikkeling, ofwel de ontwikkeling van het Bruto Nationaal Product. De onderstaande tabel geeft de verwachtingen met betrekking tot de economische ontwikkeling gedurende de komende jaren weer. De gemiddelde groei over 2012-2015 bedraagt 1,25%; dit vertaalt zich naar verwachting in een groei in de vraag naar hotelovernachtingen.

Tabel 6. Economische groei %, 2012-2015

	Verwachte economische groei in %
2012	-0,75
2013	1,25
2014	1,50
2015	1,50
Gemiddeld	1,25

Bron: CPB

4 Conceptanalyse

In dit hoofdstuk wordt het mogelijke hotelproduct beschreven op basis van de voorgaande locatie, aanbod en vraaganalyses. Hierbij wordt nader ingegaan op het ambitieniveau, de sterrenclassificatie, aantal en soort kamers, F&B en overige faciliteiten.

4.1 Klooster Nebo

Het klooster Nebo werd in 1996 aangewezen als gemeentelijk monument en vanaf 2011 kreeg het de status van rijksmonument. Het complex is geïnspireerd op de Florentijnse en Sianese bouwkunst van de veertiende en vijftiende eeuw. De kerk, de congregatiekapel en de juvenaatkapel zijn onderdelen van het klooster. Deze ruimten zijn gedecoreerd door de Nijmeegse kunstenaar Piet Gerritsen. De plantenkas achter het kloostergebouw is afzonderlijk als rijksmonument ingeschreven.

Figuur 2. Impressie Neboklooster



Bron: photosrcool-en.weebly.com

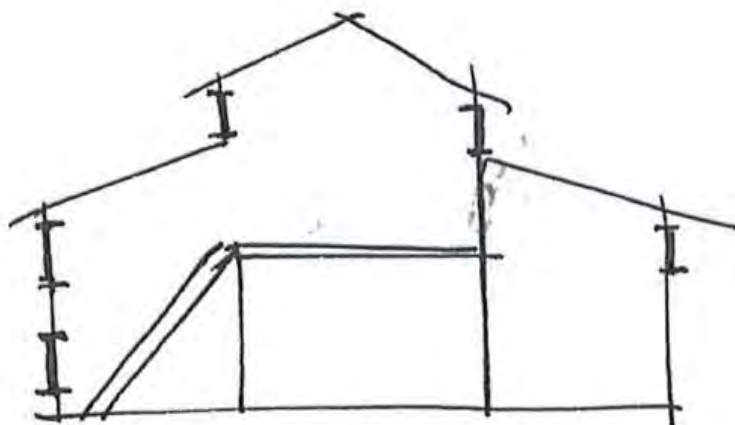
Tabel 7. Overzicht kamers Neboklooster

Segment	# Kamers	Gem. opp. per kamer	Totaal opp.
Begane grond	48	23 m ²	1.127 m ²
Eerste verdieping	57	23 m ²	1.303 m ²
Tweede verdieping	46	30 m ²	1.386 m ²
Totaal	151	25 m²	3.816 m²

Bron: Hylkema Consultants

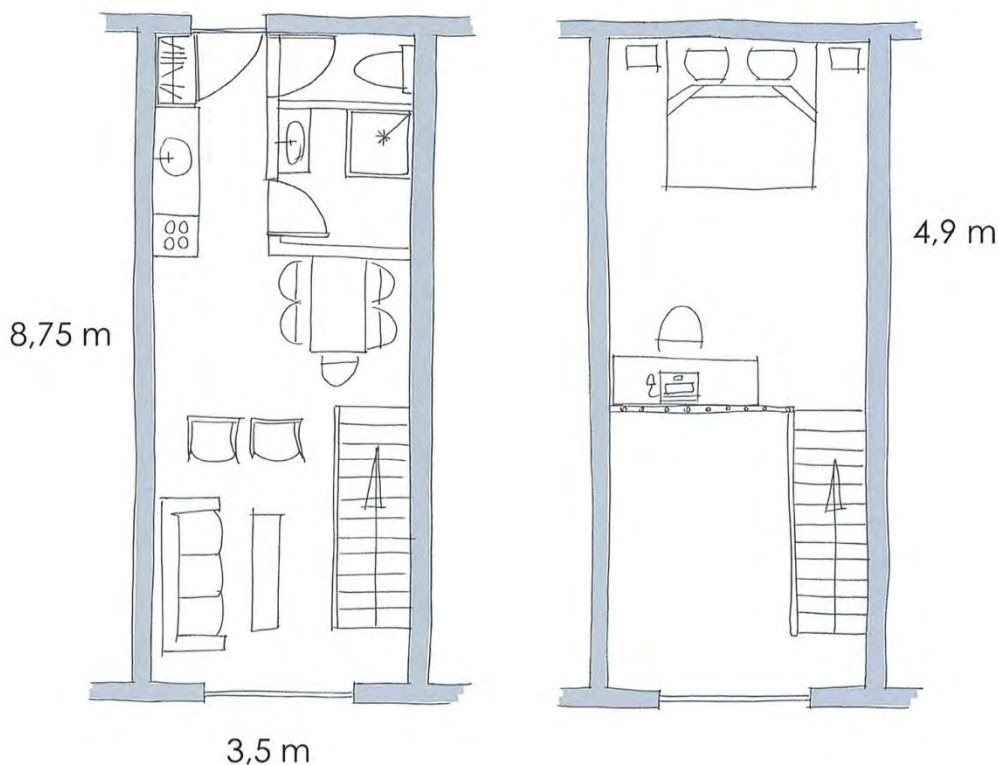
Het klooster bestaat uit vier verdiepingen, waarvan één verdieping slechts een zolderruimte is. De laatste zou – met een behoorlijke investering – kunnen worden ingevuld met ongeveer 15 kamers, maar zijn hier niet opgenomen. De bovenstaande tabel weergeeft het aantal kamers en de bijbehorende afmetingen per verdieping. In totaal zijn er 166 kamers met gezamenlijk een oppervlak van 4.206 m², gemiddeld betekent dit 25 m² per kamer. Er zijn grotere kamers aanwezig van bijvoorbeeld 33 m² en 37 m², maar ook kleinere van 20 m². Er is een mogelijkheid om de kamers met elkaar te koppelen indien nodig. Er zijn dus variatiemogelijkheden in het aanbod van kamers. Op de tweede verdieping zijn er 9 kamers waarin ruimte aanwezig is voor eventueel een trappenhuis. Deze kamers zouden uitermate geschikt zijn om als appartementen te verhuren.

Figuur 3. Voorbeeld kamer tweede verdieping met trap



Bron: Hylkema Consultants

Figuur 4. Voorbeeld plattegrond appartement tweede verdieping



Bron: Hylkema Consultants

4.2 Conclusie: keuze hotelconcept

Op basis van de aanbod analyse, kan worden geconcludeerd dat het hotelaanbod in Nijmegen relatief beperkt is in vergelijking met andere gemeentes met vergelijkbare of zelfs aanzienlijk kleinere aantal inwoners. Dat biedt op zich perspectief voor de mogelijkheid van een hotelontwikkeling in het klooster. Daarentegen is de ligging van het klooster niet direct gelegen in de zakelijke omgeving of het centrum van Nijmegen. Op basis van het feit dat er relatief weinig hotelkamers in Nijmegen zijn, kan worden geconcludeerd dat een conversie van het Neboklooster naar een hotel zeker mogelijkheden biedt. Hoewel de ligging wel goed is voor het leisure segment, is de ligging van het klooster minder gunstig voor het zakelijk segment. Er is in een hotel echter altijd wel noodzaak om beide segmenten goed te kunnen bedienen om goede resultaten te kunnen realiseren.

Gezien de aanwezigheid van verschillende ziekenhuizen en het belang van de gezondheidszorgsector in Nijmegen, lijkt een zorghotel de meest kansrijke bestemming voor klooster Nebo. Ook zal de bosrijke omgeving waarin het klooster zich bevindt, ter bevordering van het welzijn van de gasten kunnen dienen. Een groene omgeving kan onder andere bijdragen aan herstel van stress en een stimulering zijn tot beweging.⁷ Het klooster beschikt overigens over voldoende geschikte ruimten om ook zorgappartementen te bieden. Idealiter zouden dus twee concepten kunnen worden samen gebracht.

⁷ Bron: Gezondheidsraad & RMNO

Tabel 8. Concepten beoogd hotel

	Concept 1	Concept 2
Doel	Ligduurverkorting vanuit bedrijfseconomisch oogpunt van ziekenhuizen Overbrugging voor patiënten tussen ziekenhuis en thuis	De mogelijkheid van medische zorg in een thuisomgeving
Segment	Patiënten herstellende na een operatie of een behandeling	Mensen met een beperking die een aangepaste zorg/accommodatie nodig hebben
Product	Zorg-hotelkamers	Zorg-appartementen
Zorgservice	Ziekenhuisverplaatste zorg	Thuisverplaatste zorg
Personeel	Personeel afkomstig van de ziekenhuizen	Personeel afkomstig van thuiszorg organisatie

Bron: Fluent Zorgadvies en Kenniscentrum Wonen-Zorg, bewerkt door Horwath HTL

Figuur 5. Impressie zorgkamer

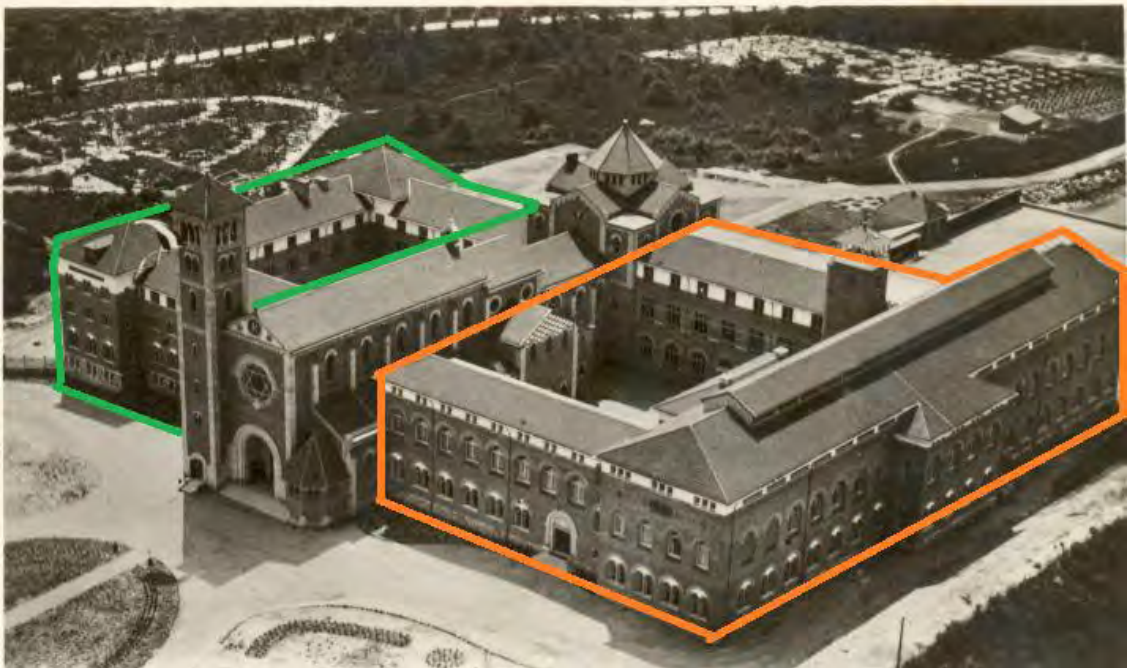


Bron: Hotel Merlinde

Het Neboklooster bestaat uit twee delen, die met elkaar worden verbonden door de gezamenlijk ruimtes. Een mogelijkheid zou zijn om in het ene deel appartementen aan te bieden en in het andere deel hotelkamers. In de volgende afbeelding is de verdeling aangegeven. Vanwege de verschillende afmetingen van de kamers, zouden er ook verschillende categorieën kamers kunnen worden aangeboden:

- 35 Standaard kamers (20-25 m²)
- 14 Superior kamers (28-33 m²)
- 8 Suites (45-50 m²)

Figuur 6. Verdeling Neboklooster



Bron: Google afbeeldingen

In het andere gedeelte van de klooster zouden de zorg-appartementen kunnen worden aangeboden:

- 25 Eenpersoons appartementen (24-33 m²)
- 25 Tweepersoons appartementen (40-50 m²)

Er zijn verschillende potentiële vraaggeneratoren in de nabije omgeving voor een zorghotel, waaronder verpleeghuizen, verzorgingshuizen, hotels en ziekenhuizen.⁸ Gekeken kan worden naar het UMC St. Radboud, Canisius Wilhelmina Ziekenhuis en St. Maartenskliniek in Nijmegen. De ziekenhuizen zouden ieder wellicht een garantie voor een deel van de afname hotelkamers op zich kunnen nemen. Gedacht kan worden aan een garantie voor de afname van permanent 20 – 30 hotelkamers per jaar per instelling.

De exploitatie van de 50 zorgappartementen zou wellicht door 'De Gouden Leeuw Groep' kunnen worden opgenomen. Hiermee is eerder contact geweest, maar het gehele klooster is te groot voor deze Groep, zo is aangegeven. Wellicht dat een aantal van 50 zorgappartementen wel tot de mogelijkheden behoort.

Er zijn in het klooster nog een aantal grote ruimten waarvoor nog niet specifiek naar een bestemming is gekeken. Overwogen zou kunnen worden of hierover afspraken te maken zijn met onderwijsinstellingen in de directe omgeving.

⁸ Bron: Fluent Zorgadvies



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

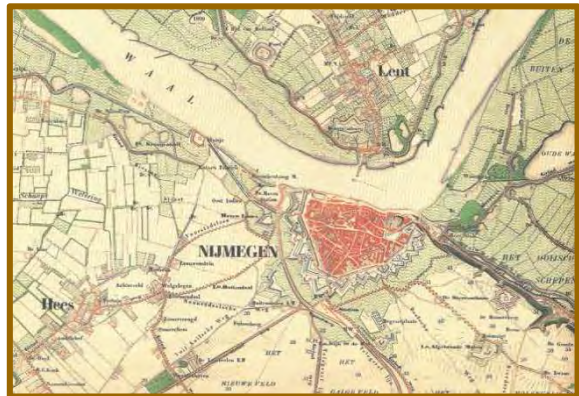
Van Hengellaan 2
1217 AS Hilversum
Nederland
Tel. +31 (0)35 - 548 90 20
Fax. +31 (0)35 - 548 90 30
email info@HorwathHTL.nl
www.HorwathHTL.nl

Bijlage 6: Marktanalyse De Gouden Leeuw Groep

Quick scan

Klooster Nebo te Nijmegen

Herbestemming wonen met zorg



DE GOUDEN LEEUW GROEP

Correspondentieadres:
De Gouden Leeuw Groep
Postbus 607
7000 AP DOETINCHEM

T: 0314 - 62 82 00
F: 0314 - 62 82 01
www.degoudenleeuwgroep.nl
m-en-z@degoudenleeuwgroep.nl

Inhoudsopgave

1.	Herbestemming voor de functie wonen met zorg, trends en ontwikkelingen	4
2.	Analyse vraag en aanbod in de zorgregio Nijmegen	5
2.1.	Algemeen.....	5
2.2.	Verpleging en verzorging.....	7
2.2.1.	Intramuraal.....	7
2.2.2.	Extramuraal	9
2.3.	Gehandicaptenzorg	12
2.3.1.	Intramuraal.....	13
2.3.2.	Extramuraal	13
2.3.3.	Specifieke doelgroepen	14
2.4.	Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ)	15
2.4.1.	Intramuraal.....	15
2.4.2.	Extramuraal	15
2.5.	Ziekenhuizen in de zorgregio Nijmegen	15
2.6.	Particuliere woonzorgaanbieders in de regio	15
3.	Kenmerken van de locatie en gebouw	17
4.	Analyse geschiktheid locatie voor de functie “wonen met zorg”	18
5.	Conclusies en aanbevelingen	19

QuickScan

Herbestemming NEBO Klooster te Nijmegen

Algemene gegevens

Adres:	Sionsweg 2A te Nijmegen
Gemeente:	Nijmegen
Rijksmonument:	522983 klooster, juvenaat en kerk 522984 kassencomplex
Architect:	Jan Stuyt 1868-1934
Bouwjaar:	1926-1928

Achtergrond

Op een heuvel, uitkijkend op het devotiepark van de Heilige Landstichting van Nijmegen ligt het NEBO Klooster, voormalig onderkomen van de Redemptoristen. In 2001 kreeg het klooster de status van Rijksmonument. In 2008 zijn de laatste 15 redemptoristen vertrokken. Vooruitlopend op dit vertrek was Woningcorporatie Talis, die in 2002 het eigendom verwierf, van plan een woonzorgprogramma voor ouderen in het klooster uit te voeren. Omdat dit niet mogelijk bleek, is een ambitieus plan voor 60 huurappartementen in het kloostergebouw en 30 koopappartementen ontwikkeld. De marktontwikkelingen in 2009 waren al van dien aard dat een investering van 29 miljoen euro niet meer haalbaar bleek. In 2011 is het complex overgegaan in handen van Dornick BV. Deze eigenaar laat nu onderzoek doen naar een passende en financieel haalbare herbestemming.

In opdracht van Hylkema Consultants voert de Gouden Leeuw Groep een quickscan uit naar de bestemming “wonen met zorg”.

Methode van aanpak quickscan

De door de Gouden Leeuw Groep uitgevoerde quickscan naar de mogelijke herbestemming tot de functie “wonen met zorg” bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Herbestemming voor de functie wonen met zorg, trends en ontwikkelingen
2. Analyse vraag en aanbod in de zorgregio Nijmegen
3. Kenmerken van de locatie en gebouw
4. Analyse geschiktheid locatie voor de functie “wonen met zorg”
5. Conclusies en aanbevelingen

Bij het uitvoeren van deze quickscan is mede gebruik gemaakt van het instrument Transformatiemeter Zorg, ontwikkeld door de TU Delft.¹

¹ BNA Onderzoek en Technische Universiteit, december 2010

1. Herbestemming voor de functie wonen met zorg, trends en ontwikkelingen

Herbestemming van vastgoed in de zorg is actueel: de vergrijzing en daarmee de vraag naar zorg neemt snel toe. Ouderen van nu en in de toekomst zijn gevarieerder, mondiger en gemiddeld welvarender dan ooit te voren. Vanuit de zorgaanbieders is steeds meer behoefte aan kleinschalige en goed ontworpen woonvormen op centrale plekken in steden, wijken en dorpen.

Zorgaanbieders zijn vooral geïnteresseerd in centraal gelegen panden. Kleinschalige combinaties van wonen en zorg ontwikkelt men bij voorkeur midden in de samenleving. Het biedt aan toekomstige cliënten binnen de beperkingen die leeftijd en zorgvraag met zich meebrengen, de mogelijkheid hun sociale netwerken te behouden, vrijwilligerswerk/mantelzorg in de nabijheid te organiseren en last but not least geïntegreerd onderdeel uit te blijven maken van de samenleving. Voor dit gebruik is het perifeer gelegen industrieel, religieus en agrarisch erfgoed in de regel minder interessant.

Een centrumlocatie is vaak, maar zeker niet altijd gewenst. Zoals vermeld is de vraag naar wonen met zorg zeer gevarieerd: die variatie zal alleen maar toenemen. Daar waar de vraag naar hoge woonkwaliteit in een rustige, landelijke omgeving aan de orde is, is wel degelijk belangstelling naar perifere locaties. De locatiewens wordt daarnaast ook beïnvloed door het te hanteren zorgconcept.

Bij herbestemming voor de functie “wonen en zorg” is vanuit de zorgaanbieders voorkeur voor middelgrote complexen²: een school, samengevoegde pakhuizen, centraal gelegen kantoren, monumentale panden. Dit heeft zorginhoudelijke en financiële achtergronden. Vaak wil men kleinschalige huisvesting realiseren voor een of meerdere groep(en) van 6-8 bewoners met algemene voorzieningen en een zorginfrastructuur. In panden met een te kleine omvang lukt het niet voldoende woonkwaliteit en zorg te bieden. In grote panden is men huiverig voor te grote massaliteit (onpersoonlijk, een “fabriek”) en hoge financiële risico’s. Middelgrote locaties hebben voldoende schaalomvang voor een goede verhouding woonkwaliteit, te leveren zorg en exploitatie.

Herbestemming van vastgoed in de zorg biedt nieuwe kansen. Tot voor kort leidde bij gebouwen met de functie zorg centrale bouwregels tot verregaande uniformering. Nu zorgaanbieders zelf verantwoordelijk zijn voor de kwaliteit van hun huisvesting zal daar diversiteit in gaan optreden. Naast het eigen bestaande vastgoed kosteneffectief (door-)ontwikkelen, zullen zorgaanbieders zoeken naar meer en diverser vastgoed, waar zij zorg kunnen leveren aan een snel vergrijzende samenleving.

Woningcorporaties zoeken naar mogelijkheden om hun oudere huurders, ook op hoge leeftijd een goed onderkomen te bieden. Ook biedt herbestemming naar “wonen met zorg” nieuwe kansen aan vastgoedontwikkelaars- en investeerders en architecten.

² RIGO en Architectuur Lokaal: Zorg en herbestemming, een goede combinatie. November 2011. Onderzoek in opdracht van Aedis-Actiz Kenniscentrum Welzijn en Zorg.

2. Analyse vraag en aanbod in de zorgregio Nijmegen

Het zal niemand ontgaan zijn dat de Rijksoverheid in de komende jaren inzet op het terugdringen van de kosten in de zorg. Gestreefd wordt onder andere naar verdere en verregaande extramuralisering van de zorg om de kosten in de duurdere intramurale zorg terug te dringen. De financiële middelen vanuit het Rijk zijn en worden verder ingekrompen. Niet alleen een deel van de kosten zal door cliënten zelf betaald moeten worden, maar ook de ruimte van cliënten om zorg naar eigen voorkeur en draagkracht in te kopen neemt toe.

De balans in de ontwikkelingen intramuraal en extramuraal, de mate waarin de kosten bij cliënten wordt gelegd en de mate waarin de overheid haar financiële verantwoordelijkheid draagt voor de zorg zijn op dit moment onderdeel van het politiek- bestuurlijke debat. Waar de weegschaal uiteindelijk stil komt te staan is nog onduidelijk.

Deze quickscan maakt een analyse van vraag en aanbod in de zorgregio Nijmegen op de stand van zaken 2012-2013. Het geeft een beeld van globale relevante ontwikkelingen in de extramurale en intramurale zorg in de regio, waarbij ingrepen in de een gevolgen hebben voor de ander. De analyse is vervolgens vertaald naar (al dan niet) aanwezige kansen voor “wonen met zorg”, met de kanttekening dat dit slechts een eerste indicatie is.

2.1. Algemeen

Het zorgkantoor in de regio vervult een belangrijke sturingsrol bij het matchen van vraag en aanbod en de in te zetten financiële middelen. Hun inkoopbeleid is mede bepalend voor het al dan niet kunnen realiseren van nieuwe, dan wel het exploiteren van bestaande voorzieningen. De via bestaande wettelijke regelingen te financieren zorgcomponent blijft daarvoor de belangrijkste bouwsteen. Bij het opstellen van deze quickscan is rekening gehouden met het vigerende inkoopbeleid en trendanalyses voor de regio.

De Zorgkantoor regio Nijmegen bestaat uit 18 gemeenten. De regio is opgedeeld in twee subregio's; subregio Nijmegen en subregio Rivierenland.

Onder de subregio Nijmegen vallen de gemeenten:

- Nijmegen, Beuningen, Druten, Gennep, Groesbeek, Heumen, Millingen ad Rijn, Mook en Middelaar, Ubbergen, Wijchen, West Maas en Waal.

Onder de subregio Rivierenland vallen de gemeenten:

- Tiel, Neerijnen, Neder-Betuwe, Geldermalsen, Lingewaal, Culemborg en Buren.

Regionaal kwantitatief beeld

De zorgmarkt in aanbodstermen wordt benaderd vanuit 2 deelmarkten; de intramurale en de extramurale zorg. In de toekomst zal dit onderscheid meer en meer vervagen. Dit hangt samen met het streven en de mogelijkheden om in situaties van zelfstandig (geclusterd) wonen bepaalde garanties van veiligheid, continuïteit en kwaliteit van zorg te bieden. Ook voortgang in het overheidsstreven naar scheiden van wonen, welzijn en zorg in de intramurale zorg zal hieraan bijdragen. Een andere verdeling in de AWBZ-zorgmarkt is die tussen de sectoren V&V(verpleging en verzorging), GZ (gehandicaptenzorg) en GGZ (geestelijke gezondheidszorg). Ook deze verdeling wordt

minder relevant als uitgegaan wordt van hulpvragen van burgers die in een bepaald gebied woonachtig zijn. Het voorzien van oplossingen van algemene aard, gebruik makend van de kansen en mogelijkheden van het gebied/de wijk, heeft dan de voorkeur.

Rekening houdend met deze ontwikkelingen wordt in de volgende paragrafen het zorglandschap vanuit de traditionele indeling benaderd. De analyse per sector is gebaseerd op de onderverdeling intramuraal, dagbesteding en extramuraal. Deze geven samen een compleet beeld van vraag en aanbod in de regio.

Aantal intra- en extramurale klanten in de zorgregio Nijmegen / per sector

63% van de cliënten verblijft in een V&V-instelling, 26% in de GZ en 9% in de GGZ.

Totaal aantal cliënten in een AWBZ-instelling bedraagt ultimo 2011 20.618

Aantal gecontracteerde AWBZ-aanbieders in de regio

In totaal zijn er in de zorgregio Nijmegen 67 AWBZ-aanbieders gecontracteerd in 2012. Het inkoopbeleid vanuit het zorgkantoor laat ruimte voor nieuwe aanbieders.

Onderverdeeld naar sector levert dit het volgende beeld:

- 44 aanbieders in de V&V sector gecontracteerd, uiteenlopend van kleine aanbieders op de extramurale markt tot grote aanbieders die zowel verblijf als thuiszorg verlenen. In totaal gaat het om 4.633 intramurale plaatsen.
- 13 aanbieders in de gehandicaptenzorg gecontracteerd. In totaal gaat het om 2.848 intramurale plaatsen.
- 10 aanbieders in de Geestelijke Gezondheidszorg gecontracteerd. 1 Aanbieder is in de Maatschappelijke Opvang actief. In totaal gaat het om 763 intramurale AWBZ plaatsen.



Grafiek 1: klanten in de zorg naar sector (bron ARZ medio 2011)

2.2. Verpleging en verzorging

Typering

De sector V&V (verpleging en verzorging) bestaat uit twee subregio's: subregio Nijmegen en subregio Rivierenland. In het hele werkgebied van subregio Nijmegen is één grote aanbieder aanwezig, die zowel op intra- als extramuraal gebied actief is. Daarnaast zijn er nog veel andere partijen die op deelgebieden een grote tot kleinere rol vervullen. Voor de subregio Rivierenland geldt dat er drie grote aanbieders zijn en dat daarnaast veel kleinere partijen actief zijn.

Het zorgkantoor maakt vooral met de grote organisaties afspraken op het gebied van specialistische zorg en beschikbaarheidsvoorzieningen vanwege de hiermee gepaard gaande grote investeringen. De andere aanbieders spelen vooral een rol op het gebied van de basisfuncties in hun eigen verzorgingsgebied.

2.2.1. Intramuraal

De ZZP (zorgzwaartepakket)-systematiek geeft zicht op de zorgzwaarte binnen de instellingen. Het algemene beeld in de afgelopen jaren is een verzwaring van de zorgvraag. Zorgvragers met lagere ZZP's wensen zo lang mogelijk thuis te wonen. Dit betekent dat de gemiddelde zorgzwaarte van zorgvragers die intramuraal verblijven hoger wordt.

De afgelopen jaren is, vanwege deze verzwaring van de zorgvraag, de capaciteit zonder behandeling omgevormd naar capaciteit met behandeling voor zowel psychogeriatrische als somatische zorg. Ondanks de uitbreiding van deze capaciteit is er nog steeds een wachtlijst voor deze zorg aanwezig. De uitbreiding van zorg met behandeling is een capaciteitswijziging en vraagt om extra exploitatiebudget. De mate waarin hieraan tegemoet gekomen kan worden is afhankelijk van de uitkomst van de regionale prioritering en de ruimte in de regionale contracteerruimte.

Opvallend in deze zorgregio is dat ingezet wordt op het concentreren van cliënten met een hoge zorgzwaarte. Opvang in grotere voorzieningen moet leiden tot grotere doelmatigheid en betere kwalitatieve zorg. Voorbeelden zijn beademing, jong dementerenden, reactivering/ revalidatie en psychiatrische problematiek (ZZP 7, 8, 9A en/of 9B).

Voor de ZZP's 1, 2 en 3 worden extramurale alternatieven in de wijk/buurt gezocht. Uit de cijfers blijkt dat deze trend al is ingezet, te weten een daling van bijna 10% (ten opzichte van 2010) van het aantal ZZP's zonder behandeling. De ZZP's 1 en 2 lopen respectievelijk ca. 60% en 30% terug. Voor de ZZP's 4, 5 en 6 geldt kleinschaligheid als criterium voor oplossingen, zowel intramuraal als extramuraal. Ondersteuning van samenwerkingsvormen AWBZ-breed (V&V-sector, GGZ-sector en GZ-sector) met als doel om kleinschalige initiatieven door schaalvoordelen (24-uursbeschikbaarheid zorg, ICT, hotelfunctie, etc.) mogelijk te maken. Gebiedsgerichte afspraken hierover hebben daarbij de voorkeur. De gemeente als regievoerder op het gebied van wonen, welzijn en zorg heeft hier een voortrekkersrol. Daar waar gemeenten hun verantwoordelijkheid oppakken zal het zorgkantoor

aansluiten. Daarnaast worden vanuit burgers en maatschappelijk ondernemers initiatieven verwacht die inspelen op de behoeften van lokale leefgemeenschappen.

Volledig Pakket Thuis (VPT)

Het Volledige Pakket Thuis (VPT) is een extra keuzemogelijkheid voor klanten die geïndiceerd zijn voor verblijfszorg. Hiermee ontstaat voor de klant de mogelijkheid om de zorg in de eigen woonomgeving te ontvangen. Omdat klanten die gebruik maken van het VPT veelal wachten op een opname in het verzorgingshuis, ziet het zorgkantoor het VPT als een mogelijkheid om de intramurale wachtlijsten te verkorten.

In de totale zorgregio staan op dit moment 817 cliënten op de wachtlijst. Het aantal actief wachtenden in subregio Nijmegen bedraagt 125 en in subregio Rivierenland 39 (peildatum april 2012).

Dagbesteding

De pakketmaatregel in 2009 en het kabinetsbesluit om de functie begeleiding (incl. efficiencykorting) over te hevelen naar de WMO hebben het voortbestaan van de “oude” dagbesteding onder druk gezet. Het beschikbare budget dagbesteding (na de pakketkorting van 25%) wordt ruimschoots overschreden. Gelet op de vergrijzing en de toename van scheiden van wonen en zorg zal deze vraag verder toenemen, ongeacht welke partijen aanspreekbaar zijn voor de rekening.

De dagbesteding is een belangrijk onderdeel van de zorginfrastructuur in een gebied. Het voorkomt vereenzaming en is een vorm van respijtzorg. Het belang van een toekomst-bestendige dagbesteding is voor het zorgkantoor reden om in gemeenten, waar afspraken zijn over een gemeenschappelijke aanpak van de dagbesteding, te streven naar een geruisloze overgang van AWBZ naar WMO.

Bij veel initiatieven ligt van oudsher de regierol bij zorgaanbieders die binnen de mogelijkheden van de beleidsregel acteren. In verband hiermee stimuleert/bevordert het zorgkantoor samen met gemeenten (Nijmegen) vanuit een gezamenlijke visie nieuwe vormen van dagbesteding met als kenmerken:

- streven naar een dekkend aanbod binnen gebieden op basis van samenwerking tussen aanbieders;
- keuzemogelijkheden voor cliënten voor aanbod in plaats van aanbieder
- openstelling voor geïndiceerd en niet-geïndiceerd voor cliënten zonder en met beperking;
- verschuiving regierol van aanbieder naar burger

In deze visie ligt de oplossing voor een toekomstbestendige dagbesteding vooral bij de zelfregie van burgers, buurten en wijken. Zorgaanbieders hebben vooral een ondersteunende rol, terwijl financierende partijen ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheden financieel bijdragen. De aanpak dient te leiden tot vernieuwende vormen van dorps-/wijkgerichte multifunctionele voorzieningen als onderdeel van de lokale en regionale infrastructuur.

2.2.2. Extramuraal

De verwachte productie Persoonlijke verzorging (PV) en verpleging (VP) 2012 op basis van de meeste recente productiemonitor overschrijdt de afgesproken kaders. We zien de laatste jaren een forse stijging van extramurale zorg; vanaf 2011 stijgt deze explosief.

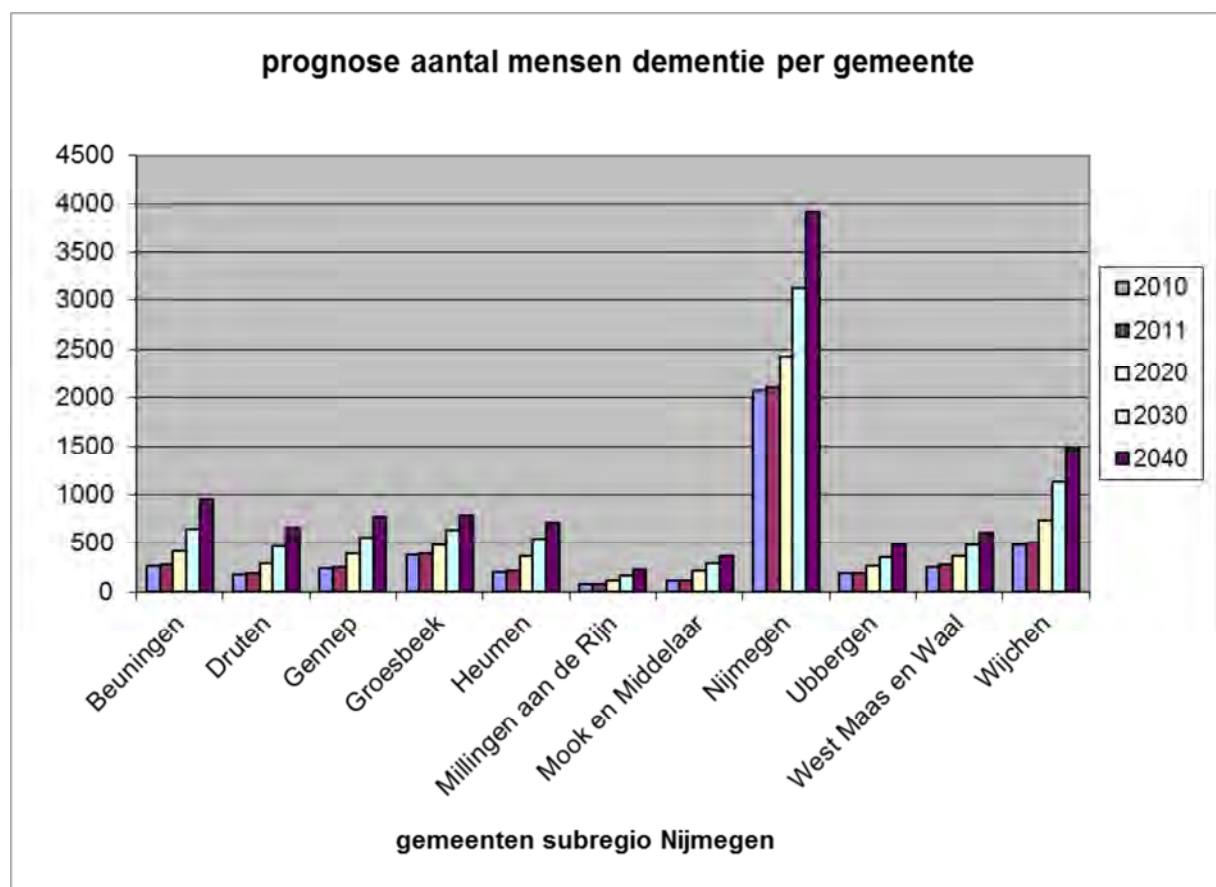
In elke gemeente heeft de cliënt de keuzemogelijkheid uit minimaal 2 aanbieders (kleinste gemeente) en maximaal 13 aanbieders (grootste gemeente). Het zorgkantoor heeft geen signalen ontvangen dat de keuzemogelijkheid niet voldoende is.

De extramurale zorg kan, afgezien van de begrenzing vanwege beschikbaarheid van personeel en beschikbare regionale contracteerruimte, direct inspelen op de aanwezige behoeften. De regio laat geen wachtlijsten zien.

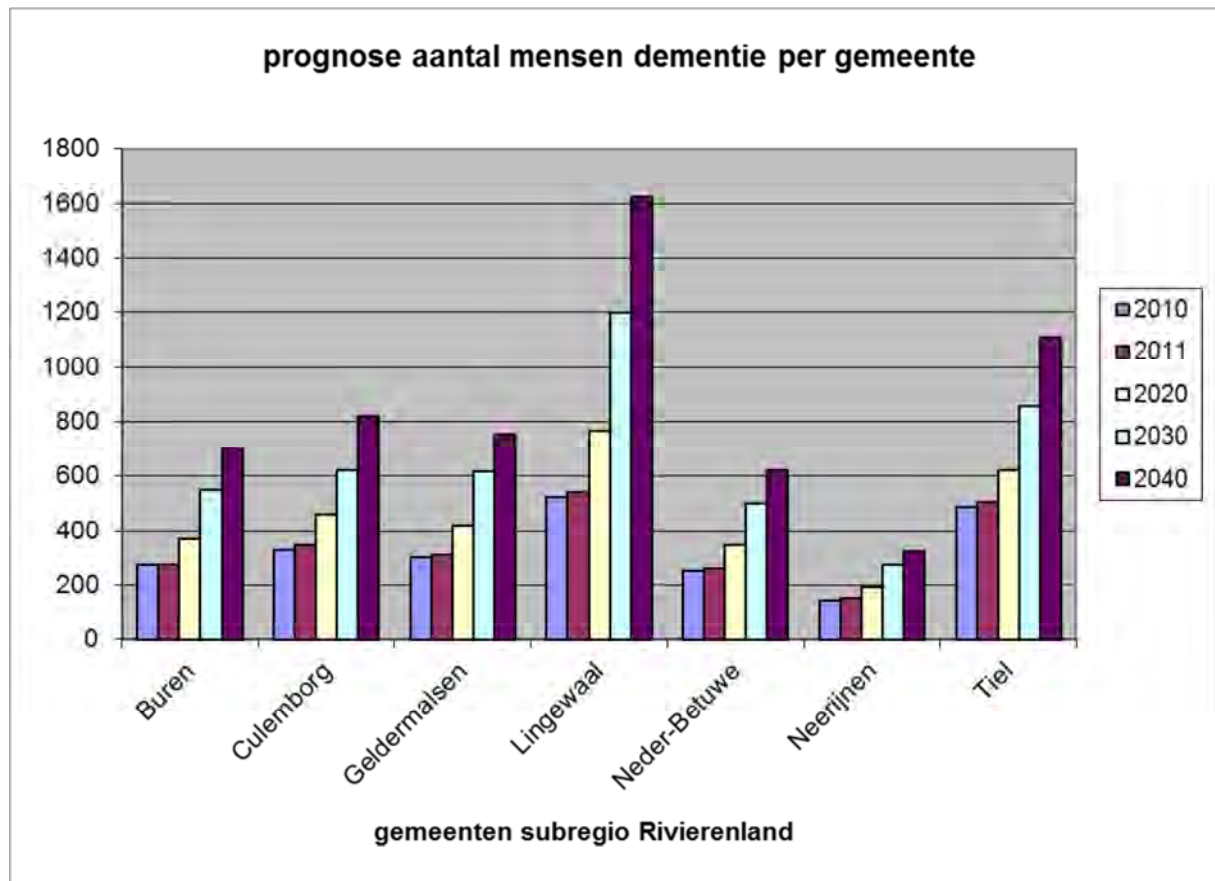
Dementie

Het grote aantal ZZP 5 indicaties (>400.000 landelijk) in vergelijking tot andere ZZP's bevestigt het beeld dat dementie steeds meer voorkomt, waardoor specifieke aandacht voor dementiezorg noodzakelijk is.

Hieronder volgt de prognose van het aantal mensen met dementie per gemeente 2010- 2040, uitgesplit naar de subregio's³.



³. bron: TNO op basis van CBS, in opdracht van Alzheimer Nederland).



De gegevens laten zien dat de komende decennia een gigantische stijging plaats zal vinden van mensen met dementie.

- Subregio Nijmegen: T.o.v. 2010 in 2020 een stijging van 36%, in 2030 87% en in 2040 zelfs 145%, met als uitschieters Beuningen (247%), Druten (258%) en Heumen (243%). In de gemeente Nijmegen stijgt het aantal dementerenden met "slechts" 89%.
- Subregio Rivierenland: T.o.v. 2010 in 2020 een stijging van 37%, in 2030 99% en in 2040 zelfs 157%, met als grote uitschieter Lingewaal met 210%.

Intramuraal zijn er in 2011 ongeveer 1.600 plaatsen gevuld geweest door mensen met een ZZP 4, 5 en 7 in subregio Nijmegen; voor subregio Rivierenland is dit rond de 600. Dit geeft niet het exacte aantal dementerenden weer maar het geeft een globaal beeld van het aantal dementerenden. In Nijmegen hebben zich vanaf 2009 tot april 2012 ruim 900 cliënten aangemeld bij de zorgtrajectbegeleiding. In april 2012 zijn er 585 cliënten in begeleiding

In subregio Nijmegen zouden er in 2011 ongeveer 4.600 mensen met dementie zijn. Er van uitgaande dat alle mensen met dementie in de intramurale setting in beeld zijn (+/- 1.600) en er 585 dementerenden in begeleiding zijn bij een casemanager, maakt dat ongeveer 50% van het aantal dementerenden binnen de keten in beeld is.

Voor de regio Rivierenland geldt dat er ongeveer 40% van het aantal dementerenden bekend is binnen de dementieketen.

Samenvattend

De intramurale capaciteit is de afgelopen jaren gelijk gebleven. Wel is de gemiddelde zorgzwaarte fors gestegen. Verder zien we een toename van extramurale zorg en VPT. De vergrijzing stijgt niet in de mate waarin de groei van de zorgvraag stijgt.

- Intramuraal is er sprake van een toename (ZZP 4 en hoger) en een afname (ZZP 1,2).
- Bij verblijf zonder behandeling zien we een stijging bij ZZP 3, 4 en 6. Bij verblijf met behandeling is er een stijging bij ZZP 5, 6, 7 en 8 waarbij de grote aantallen ZZP 5 (mensen met dementie) opvallend zijn.
- De uitrusting van intramurale locaties (extra behandelcapaciteit) dient hierop te worden aangepast. Zorgvragers met ZZP 1, 2 en 3 zijn aangewezen op een extramuraal arrangement.
- Aandacht is nodig voor een doelmatige uitrol van zorginfrastructuur op basis van samenwerking tussen zorgaanbieders in een ontwikkeling van extramuralisering en deconcentratie van capaciteit.
- De algehele behoefte lijn voor dagbesteding laat na een daling in 2010 weer een stijging zien bij zowel basis, somatisch (ondersteunend en revalidatie) en psycho-geriatrisch (cijfers o.b.v. 1e kwartaal 2012 geëxtrapoleerd op jaarbasis, excl. prognose). De budgetten van de AWBZ zijn daarentegen lager. Dagbesteding is een belangrijk onderdeel van de extramurale zorginfrastructuur. Betrokkenheid en draagvlak van burgers is nodig in verband met borging van de continuïteit.
- De prognose van de extramurale productie 2012 (stijging van 23% t.o.v. 2009; dit staat niet in verhouding tot de vergrijzing) overschrijdt de afspraak 2012.
- De behoefte aan PV, VP en BG zal als gevolg van vergrijzing en extramuralisering verder toenemen, ongeacht wie voor de rekening aanspreekbaar is. Een wijkgerichte aanpak ("herkenbare zorg") en focus op kansen en mogelijkheden van cliënten maakt het noodzakelijk om met minder middelen meer te doen.
- De cliënt heeft een keuzemogelijkheid van minimaal twee aanbieders.
- De komende jaren neemt het aantal mensen met dementie flink toe. Momenteel is ongeveer 40% van dementerenden in beeld.

Nieuwe capaciteit

De inkoop van intramurale zorg gaat voornamelijk uit van de bestaande capaciteit. De realisatie van nieuwe capaciteiten heeft een langere doorlooptijd en is geen vanzelfsprekendheid. Vanaf 2012 wordt de bekostiging van de exploitatie van nieuwe capaciteit vanuit de regionale contracteerruimte gefinancierd. Omdat de financiële beschikbare middelen niet toereikend zijn om voor 2013 en verder aan de vraag te voldoen wordt er momenteel een regionale prioritering rondom nieuw te bouwen capaciteit opgesteld.

2.3. Gehandicaptenzorg

Typering

Bij de beschrijving van specifieke problematiek en ontwikkelingen in de gehandicaptenzorg is gebruik gemaakt van het Rapport “Trendanalyse Gehandicaptenzorg” van TNO. Het eindresultaat van deze trendanalyse is een rapportage over de vraagontwikkeling van de toekomst aan het Ministerie van VWS. In het rapport wordt onder meer uitgegaan van de demografische ontwikkeling, incidentie en prevalentie nu en in de toekomst.

TNO verwacht landelijk de volgende ontwikkelingen in zorgvraag en -aanbod in 2020.

- De prevalentie van mensen met diepe en ernstige verstandelijke beperkingen is toegenomen door de toegenomen levensverwachting;
 - de totale vraag naar zorg op basis van een verstandelijke handicap nagenoeg gelijk zal blijven.
 - de groep 0-18 jarigen kleiner wordt en daardoor wordt de vraag naar zorg kleiner. Deze groep blijft een groot beroep doen op extramurale zorg en kortdurend verblijf (logeren). Zij doen, vergeleken met de andere leeftijdsgroepen, het grootste beroep op de 5 zorgzwaartepakketten voor (J)LVG-cliënten
 - door de krimp van het aantal 35-49 jarigen de vraag naar zorg eveneens daalt. Dit laat zich vooral zien in een afname van het aantal indicaties voor langdurig verblijf in deze doelgroep
 - het aantal oudere mensen (ouder dan 50 jaar) met verstandelijke beperkingen in de gehandicaptenzorg toeneemt. Zij doen vooral een beroep op langdurig verblijf en in veel mindere mate op extramurale zorg of kortdurend verblijf.
 - de totale vraag naar langdurig verblijf in 2020 geraamd wordt op ruim 76.000 indicaties (2010: 75.976).
 - door de toename van het aantal oudere intramurale cliënten (8.000 oudere cliënten zijn in 2020 ouder dan 65 jaar) de vraag naar dagbesteding zou kunnen dalen omdat zij de dagbesteding niet meer willen of kunnen bezoeken c.q. met pensioen zijn.
 - de vraag naar extramurale zorg en kortdurend verblijf op basis van de demografische ontwikkelingen en incidentie enigszins zal afnemen. Relatief gezien neemt het aantal ouderen dat extramurale zorg afneemt enigszins toe.
 - vanwege de groei van het aantal oudere mensen met verstandelijke beperkingen en het verhoogde risico van deze doelgroep op andere aandoeningen dient bij de bouw en renovatie van voorzieningen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van motorische beperkingen, visuele beperkingen en auditieve beperkingen.

Op basis van de demografische gegevens gelden bovengenoemde verwachtingen ook in grote lijnen voor de regio Nijmegen. Per deelgebied wordt hieronder nog een korte schets gegeven van de vraag en aanbod in de regio.

2.3.1. Intramuraal

Het aanbod voor “reguliere” VG (Verstandelijk Gehandicapten) verblijfs capaciteit is voldoende aanwezig om aan de reguliere vragen te voldoen. Het aantal wachtenden is sinds januari flink teruggelopen van 34 naar 18 in april. De gemiddelde wachttijd bedroeg in april 128 dagen. Dit is aan de vrij hoge kant, zeker gezien het aantal beschikbare plaatsen. Dit wordt vooral veroorzaakt door lang wachtenden bij de Driestroom (252 dagen), Dichterbij (477 dagen) en Syndion (525 dagen). Verder is er geen schokkende wachtlijst. In eerder genoemde gevallen gaat het waarschijnlijk om cliënten die op een specifieke plaats wachten.

Indien de capaciteit verder wordt geanalyseerd, kun je een aantal constateringën doen:

- Er is sprake van een verschuiving naar zwaardere ZZP's.
- Daarnaast neemt het aantal cliënten met een beperking dat ouder wordt ook nog steeds toe.
- Het lijkt erop dat veel bovenregionale klanten worden geplaatst in de regio.
- De vragen die vooral voorkomen zijn complexe vragen van klanten die een gespecialiseerd aanbod zoeken. Binnen de regio Nijmegen zijn er voldoende aanbieders die deze gespecialiseerde plekken aanbieden.
- Er zijn geen signalen dat specifieke doelgroepen niet bediend worden in de regio.
- Het aantal actief-wachtenden in de regio is beperkt.

Dagbesteding

Het zorgaanbod dagbesteding voor mensen met een verstandelijke beperking ontwikkelt zich de laatste jaren op een aantal gebieden en groeit nog steeds, zij het beperkt.

- De dagbestedingsactiviteiten worden diverser.
- De reguliere dagbestedingscentra voor cliënten worden steeds kleinschaliger en verspreiden zich steeds meer over de werkgebieden van de verschillende zorgaanbieders.
- Daarnaast proberen zorgaanbieders steeds meer om dagbestedingsactiviteiten te organiseren in samenwerking met andere (profit en non-profit) organisaties in de regio. Deze dagbestedingsplaatsen zijn vaak kleinschalig en hebben een hoog arbeidsmatig karakter.
- Voor alle doelgroepen is er voldoende aanbod. Het aanbod is divers en binnen afzienbare tijd te bereiken.
- Er is een verschuiving van ZZP's zonder dagbesteding naar ZZP's met dagbesteding te zien.

2.3.2. Extramuraal

Het aanbod van extramurale zorg spitst zich toe op de individuele zorgvraag van de cliënt. Het doel hierbij is om de cliënten zo lang mogelijk thuis in hun eigen omgeving te laten wonen. Het aanbod in de regio Nijmegen is voldoende te noemen waarbij de cliënten de keuze hebben tussen meerdere aanbieders op het gebied van ambulante ondersteuning. Er is wel sprake van complexere vragen in de extramurale zorg.

De ambulante kind- en jeugdzorg in Nijmegen wordt verzorgd door een aantal zorgaanbieders, dat een breed scala aan zorgproducten voor kind en jeugd heeft ontwikkeld. Hierbij moet vooral gedacht worden aan observatie, diagnostiek en behandeling en ondersteuning binnen het gezin of op scholen

en kinderdagverblijven. Het zorgaanbod wordt in toenemende mate toegespitst op vroegtijdige onderkenning van mogelijke ontwikkelingsachterstanden en directe inzet van ondersteuning.

2.3.3. Specifieke doelgroepen

Lichamelijk gehandicapten/mensen met een niet aangeboren hersenletsel (LG/NAH)

Het aanbod wonen voor de LG/NAH problematiek is in de afgelopen jaren uitgebreid. In de regio Nijmegen is sprake van voldoende aanbod voor de cliënten met LG/NAH op dit moment. Uit onderzoeken van de GGD blijkt echter dat de groei naar zorgvraag van mensen die zorg nodig hebben doordat ze een hersenbeschadiging hebben opgelopen dusdanig is dat onderzocht moet worden of er voldoende aanbod is om deze groei op te vangen. De zorg is dusdanig complex dat die ook erg duur is. Oplossingen in samenwerking zijn nodig om een beter samenhangend aanbod te genereren voor deze doelgroep.

(Jong)Licht verstandelijk gehandicapten (J)LVG

Er is op dit moment voldoende capaciteit voor (J)LVG in de regio aanwezig. Er zijn minimale wachtlijsten voor het orthopedagogisch behandelcentrum in Arnhem (Binnen de huidige capaciteit wordt een aantal nieuwe initiatieven ontplooid die voor een betere doorstroming moeten zorgen). Er is voldoende ambulante zorg voor de doelgroep (J)LVG aanwezig.

Sterk gedragsgestoorde Licht Verstandelijk Gehandicapt (SGLVG)

Met de realisatie in 2012 van het project “Kemnade” heeft er uitbreiding plaats gevonden van besloten aanbod voor de cliënten (J)LVG met moeilijk “verstaanbaar” gedrag (SGLVG). Met deze uitbreiding is er voldoende capaciteit geborgd voor deze moeilijke doelgroep.

Samenvattend

- Er is voldoende aanbod intramuraal en dagbesteding aanwezig in de Zorgregio Nijmegen. In de regio Nijmegen zijn voldoende plaatsen verblijf zonder behandeling. Wel vindt er een verschuiving plaats van ZZP's zonder behandeling naar ZZP's met behandeling. De verzwarende van zorg van de huidige populatie is te zien door de verschuiving naar zwaardere ZZP's.
- Het aanbod NAH is nog te weinig afgestemd met het aanbod voor deze doelgroep in de sector V&V en GGZ.
- Voor de doelgroep (J)LVG is voldoende capaciteit (intramuraal en extramuraal) in de regio Nijmegen aanwezig. .
- Er lijkt een verzwarende in complexiteit van de doelgroepen. De specialistische zorg groeit harder dan verwacht.
- Er blijft sprake en noodzaak van specialistisch aanbod. Voor begeleiding voor specifieke doelgroepen binnen dit aanbod moet wel gekeken worden naar differentiatie tussen reguliere begeleiding en specialistische begeleiding en samenhang.

2.4. Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ)

2.4.1. Intramuraal

In de regio is sprake van een gestage groei in de gemiddelde zorgzwaarte (ZZP).. De gemiddelde zorgzwaarte wordt hoger naarmate er minder cliënten met een ZZP 1 en 2 intramuraal verblijven.

Vanuit cliënten komen geen signalen dat specifieke doelgroepen nog onvoldoende geholpen worden in de regio. Ondanks de verzwaring is er wel voldoende capaciteit in de regio aanwezig . Het aantal actief wachtenden in de regio is beperkt. Als voorbeeld: het aantal wachtenden RIBW in februari was 15, in maart waren dit er 7.

Samenvattend

- De intramurale capaciteit zal verder worden afgebouwd en omgebouwd naar beschermd wonen bedden;
- Cliënten met een lage ZZP moeten zo veel als mogelijk en wenselijk ambulant worden geholpen, ook VPT's kunnen hiervoor ingezet worden;
- Dagbesteding in combinatie met verblijf zal een reëler tarief krijgen;
- Geboden zorg zal meer worden vergoed;
- Intramurale tarieven zullen verhoudingsgewijs naar beneden worden bijgesteld

2.4.2. Extramuraal

De ambulante zorg in de GGZ betreft voornamelijk individuele begeleiding. Hier is nog steeds een forse groei te zien.

2.5. Ziekenhuizen in de zorgregio Nijmegen

1. Universitair Longcentrum Dekkerswald te Groesbeek (Universitair Medisch Centrum chronisch zieken)
2. Ziekenhuis Rivierenland te Tiel
3. Canisius Wilhelmina Ziekenhuis te Nijmegen
4. Sint Maartenskliniek te Nijmegen
5. Universitair Medisch Centrum Radboud te Nijmegen

2.6. Particuliere woonzorgaanbieders in de regio

De volgende particuliere woonzorgaanbieders zijn op dit moment actief in de zorgregio.

- De Sterreschans te Nijmegen, wonen met zorg in het hogere segment, 44 appartementen

- Zorghotel Veghel (te Veghel) , herstel voor diverse leeftijdscategorieën na operatie of ziekte.
 - Zorghotel Grave (te Grave), herstel voor diverse leeftijdscategorieën na operatie of ziekte.
- Daarnaast zijn ondervernoemde zorghotels van belang voor de locatie NEBO-klooster.
- Het ZZG Herstelhotel te Nijmegen gaat verpleeghuis Margriet (Nijmegen) en Irene Dekkerswald (Groesbeek) eind 2012 vervangen. Voor 185 gasten zijn straks ruime één- en tweekamersuites beschikbaar voor revalidatie, behandeling, begeleiding en zorg.
 - Zorghotel de Vlinder (RIBW te Nijmegen, tijdelijk verblijf voor mensen met een psychiatrische handicap.

3. Kenmerken van de locatie en gebouw

Ligging

Het klooster is gelegen aan de Nijmeegse Baan te Nijmegen. Aan de oostzijde wordt het begrensd door de Sionsweg. Aan de westzijde ligt het gebouwencomplex van Pro Persona (GGZ-instelling) en de huisvesting van Maatschappelijk Werk (NIM). De reisafstand naar het centrum van Nijmegen bedraagt 5 kilometer. Per auto bedraagt de reistijd 10 minuten, met openbaar vervoer is de reistijd 23 minuten. Het UMC Radboud ligt op 3 minuten reisafstand.

Gebouw

Het klooster is symmetrisch van opzet en bestaat uit een aantal aaneengesloten vleugels. In het midden bevindt zich de kerk. Aan de zuidzijde ligt het studiehuis en de voormalige vertrekken van de leraren. Aan de noordzijde bevonden zich het seminarie en het internaat. Achter het klooster ligt een later gebouwd kassencomplex.

De gebouwen zijn gelegen op een groot bosterrein, waarop in het verleden aansluitend op het klooster een parkachtige tuin is aangelegd. De oorspronkelijke structuur hiervan is nog zichtbaar evenals verschillende onderdelen, zoals de vijver.

Het carrévormig kloostergebouw is opgetrokken uit vier bouwlagen. De kloosterfunctie is bepalend geweest voor de vormgeving. Lange gangen met al dan niet aan weerszijden verblijfsruimten kenmerken het complex. Het klooster kent een groot aantal relatief kleine ruimtes, variërend in oppervlakte tussen 23 en 30 m². Het totaal aantal ruimtes is 166.

Het kloostercomplex is van architectuur- en kunsthistorische waarde door ligging, de neoromaanse bouwstijl en de vele bewaard gebleven elementen van inrichting en interieur. In 1996 werd het klooster aangewezen als gemeentelijk monument, in 2001 kreeg het de status van rijksmonument.

Onderhoud

Er zijn ons geen gegevens uit bouwkundige inspectie bekend. Wel zijn er lekkages zichtbaar in het gebouw.

Overige gegevens

Voor het maken van een analyse voor herbestemming is het van belang te onderzoeken of er (geen) belemmeringen zijn om de huidige indeling te wijzigen.

4. Analyse geschiktheid locatie voor de functie “wonen met zorg”

Bezien we het NEBO Klooster vanuit de invalshoek herbestemming voor de functie “wonen met zorg” dan vallen de volgende zaken op.

- De structuur van het gebouw is kenmerkend voor kloosters: lange gangen waaraan al dan niet aan weerszijden verblijfsruimten zijn gelegen. Gezien de maatvoering van de verschillende verblijfs- en andere ruimten en de mogelijkheden voor samenvoeging is het realiseren van “wonen met zorg” zeker een optie.
- Het klooster ligt ruim buiten de bebouwde kom van Nijmegen. Weliswaar is sprake van een excentrische ligging, maar “wonen met zorg” is naar onze mening mogelijk als er appartementen gerealiseerd worden met een hoge woonkwaliteit. De aanwezige tuin is hierop van een hoge toegevoegde waarde.
- De massaliteit van het gebouw is weliswaar een beperkende, maar gezien het hier bovenstaande, geen belemmerende factor.
- De omvang van het complex is van dien aard, dat alleen een functie “wonen met zorg” vanuit het oogpunt van investeringen en exploitatie waarschijnlijk moeilijker haalbaar zijn.

5. Conclusies en aanbevelingen

Voor wat betreft de kansen in de zorgmarkt voor de functie “wonen met zorg” trekken wij de volgende conclusie.

Op het eerste gezicht is binnen de sector Verpleging & Verzorging op grond van deze regiobrede analyse, enige ruimte voor uitbreiding van de functie “wonen met zorg”. In de sectoren Gehandicaptenzorg en Geestelijke gezondheid is weinig ruimte voor het realiseren van nieuwe locaties voor “wonen met zorg”. Enerzijds omdat de vraag naar “wonen met zorg”, mede onder invloed van extramuralisering gelijk blijft of bij sommige doelgroepen zelfs afneemt, anderzijds omdat het huidige kwantitatieve aanbod voldoende is.

Ruimte voor capaciteitsuitbreiding van de functie “wonen met zorg” binnen de sector Verpleging & Verzorging zal mede afhankelijk zijn van het inkoopbeleid van het zorgkantoor, de beschikbare financiële middelen en de regionale prioritering in de komende jaren.

In de komende tijd zullen locaties moeten worden aangepast om in te spelen op de toenemende zorgzwaarte van cliënten.

In deze conclusie is de gesignaleerde trend van de toenemende dementie in de komende jaren niet meegenomen. Nog veel mensen met dementie zijn op dit moment buiten beeld, de toename in de komende decennia is, op basis van de prognoses, fors. Welke gevolgen dit zal hebben voor de noodzaak extra capaciteit in de functie wonen met zorg te realiseren is in omvang nog niet in beeld gebracht. Deze opmerking geldt ook voor de doelgroep Lichamelijk gehandicapten/Mensen met een niet aangeboren hersenletsel (LG/NAH).

Op basis van deze voorlopige conclusie stellen wij voor verder onderzoek naar de haalbaarheid van de functie “wonen met zorg” te doen. Dit wordt mede ingegeven door de hoge kwaliteit van de locatie in combinatie met de keuzevrijheid van cliënten. Zeker het realiseren van wonen met zorg in het hogere segment is een haalbaarheidsonderzoek waard, als ook de mogelijkheden voor een zorghotel. Uiteraard dient hierbij de realisatie van een zorghotel door de ZZG Zorggroep (185 bedden) bij dit haalbaarheidsonderzoek te worden betrokken.

Ten aanzien van de locatie trekken wij de volgende conclusie:

Gezien de kwaliteit van de locatie denken wij dat vervolgonderzoek naar menging van functies, waar “wonen met zorg” onderdeel van uit kan maken, aan de orde kan zijn.. Te denken valt aan de volgende functies.

- In de directe omgeving van het kloostercomplex liggen een aantal toeristische attracties: Heilige Land, Museumpark Orientalis (evenementen), Thermen Nijmegen. Weliswaar liggen in de directe omgeving 2 hotels (Courage 3 sterren, Rozenhof 2 sterren) maar tegelijkertijd kent Nijmegen een ondercapaciteit aan hotelbedden voor zowel de Leisure als de zakelijke markt⁴.
- De burens van het NEBO Klooster zijn Pro Persona (zorgaanbieder) en Maatschappelijk Werk (NIM). Mogelijk behoren andere zorgfuncties, naast of in combinatie met “wonen met zorg” voor ouderen.

⁴ Quicksan Horvath herbestemming NEBO Klooster, juni 2012.

- De aanwezigheid van het Radboud Academisch Ziekenhuis en andere ziekenhuizen in de directe nabijheid (per auto 6 minuten, openbaar vervoer 23 minuten) biedt mogelijkheden voor het realiseren van kamers voor revalidatie, maar kan ook de hotelfunctie voor personeel en het houden seminars versterken. Ook valt te denken aan het opzetten van een zorgacademie.
- De ontwikkeling van het “nieuwe werken” in de zakelijke dienstverlening en mkb vraagt om ruimten met de nodige schaalgrootte, waarin “people, place en technology” als de bouwstenen voor de achterliggende filosofie, een plaats kunnen krijgen.
- Ook valt te denken aan het starten van een hospice in het klooster.

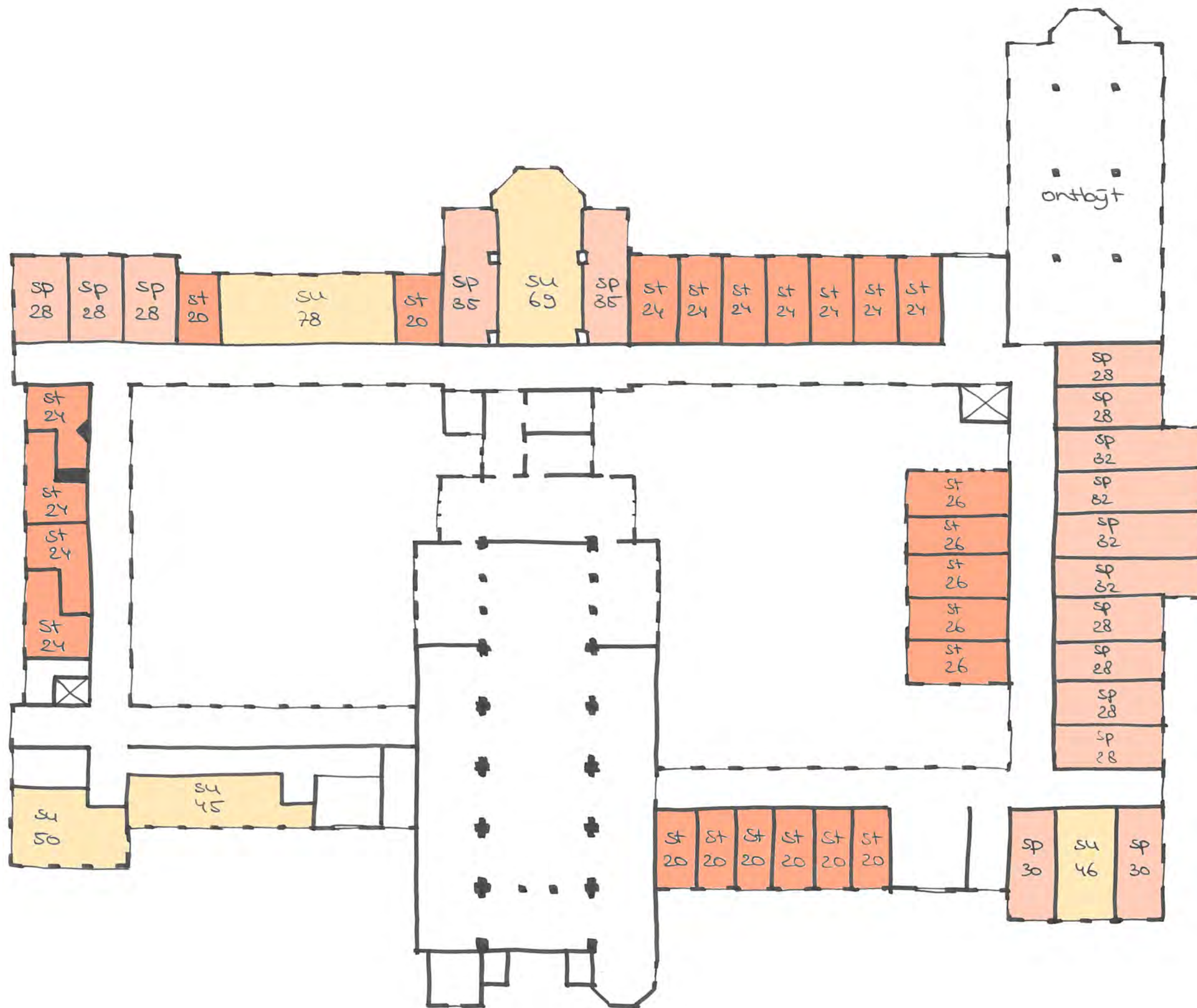
De fraaie locatie en omgeving, met zijn cultuurhistorische en architectonische waarde, vraagt ons inzien om een masterplan, waarin sprake is van menging van vitale en levendige functies die elkaar versterken en die de toekomst van het voormalige St. Alphonsus Seminarie veilig stellen.

Augustus 2012,

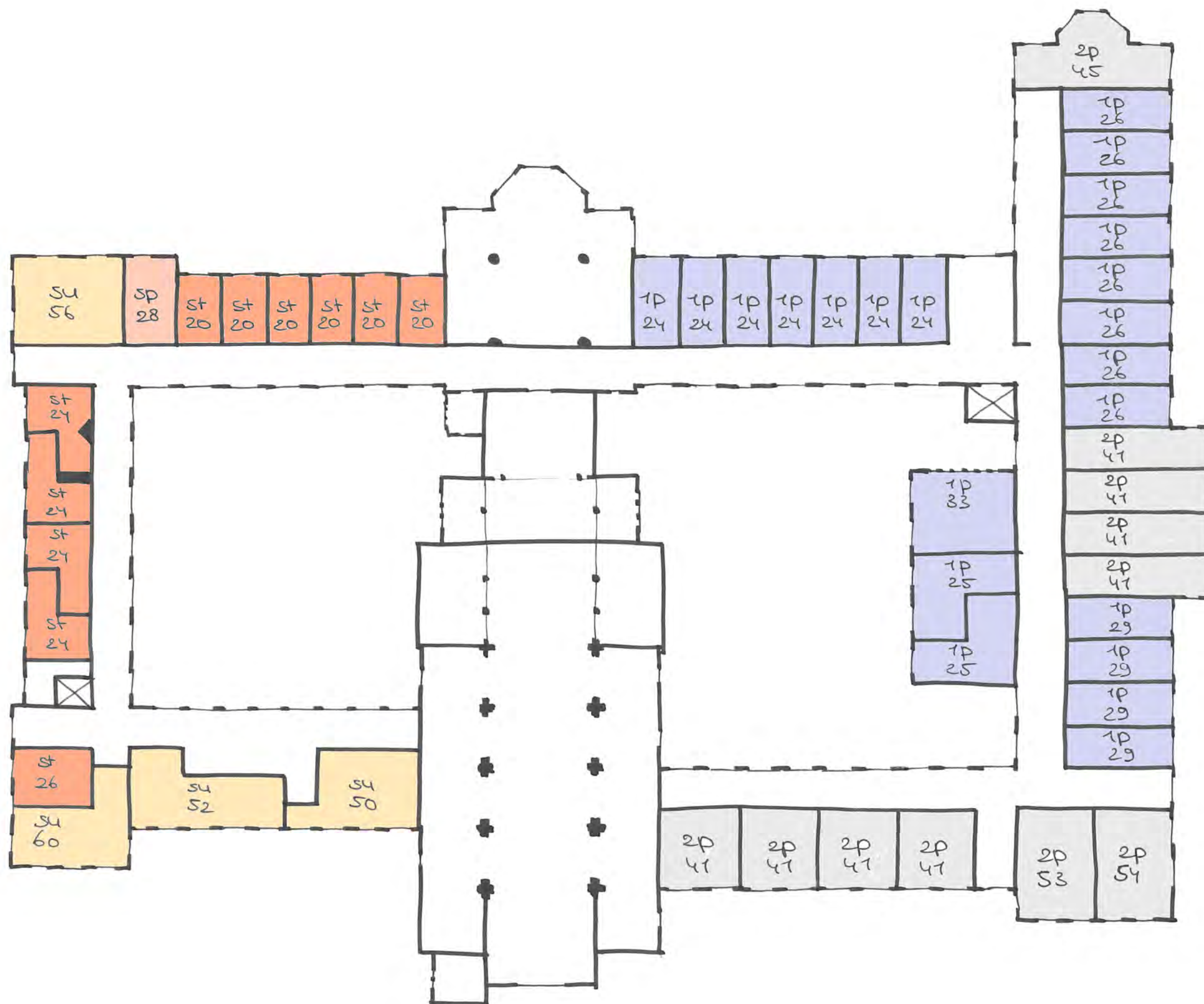
De Gouden Leeuw Groep

Mark Horstik

Bijlage 7: Schetsplan(nen)



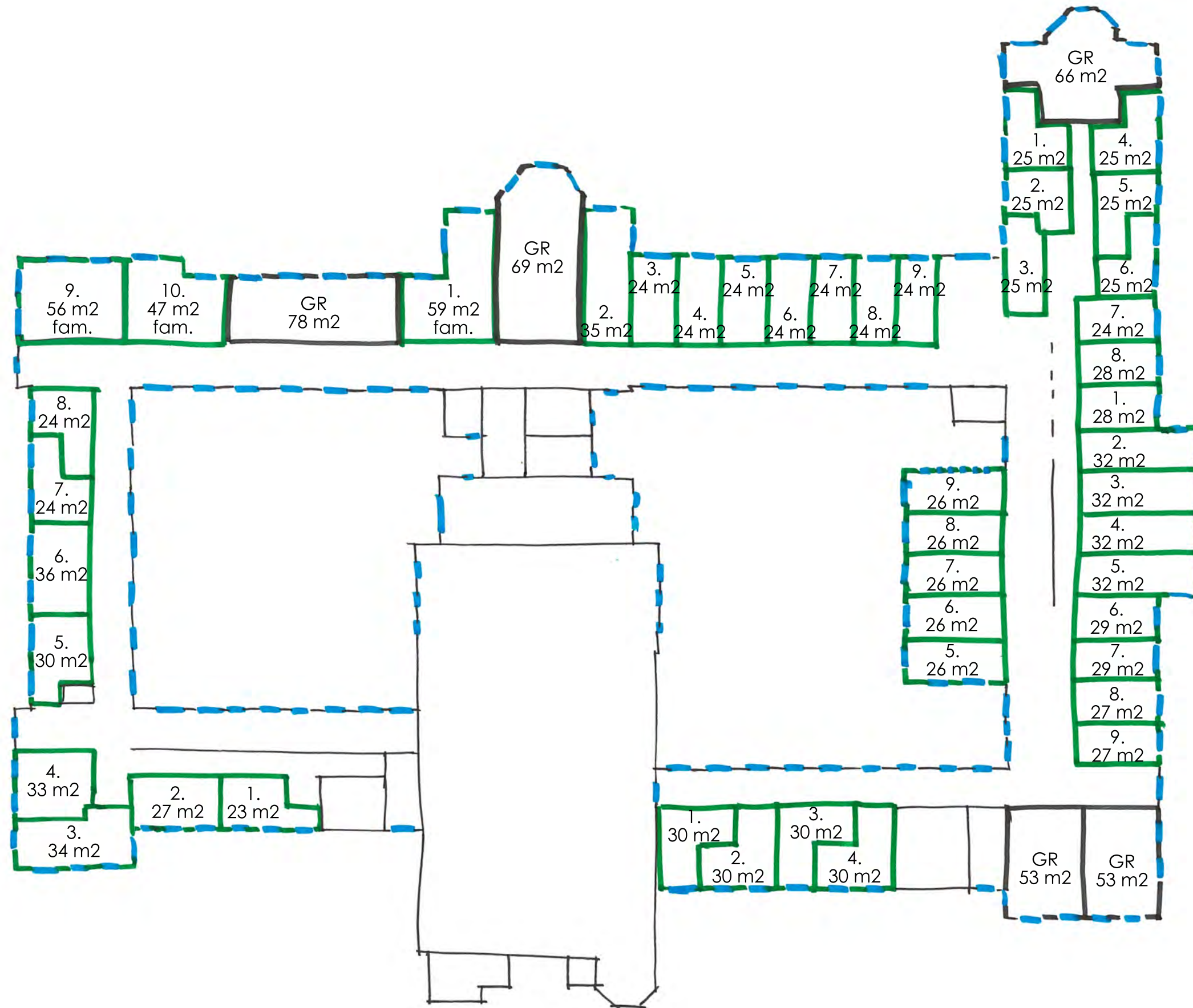
- standaard kamers 20-25 m²
- superior kamers 28-33 m²
- suites 45-50 m²
- eenpersoons appartementen 24-33 m²
- tweepersoonsappartementen 40-50 m²



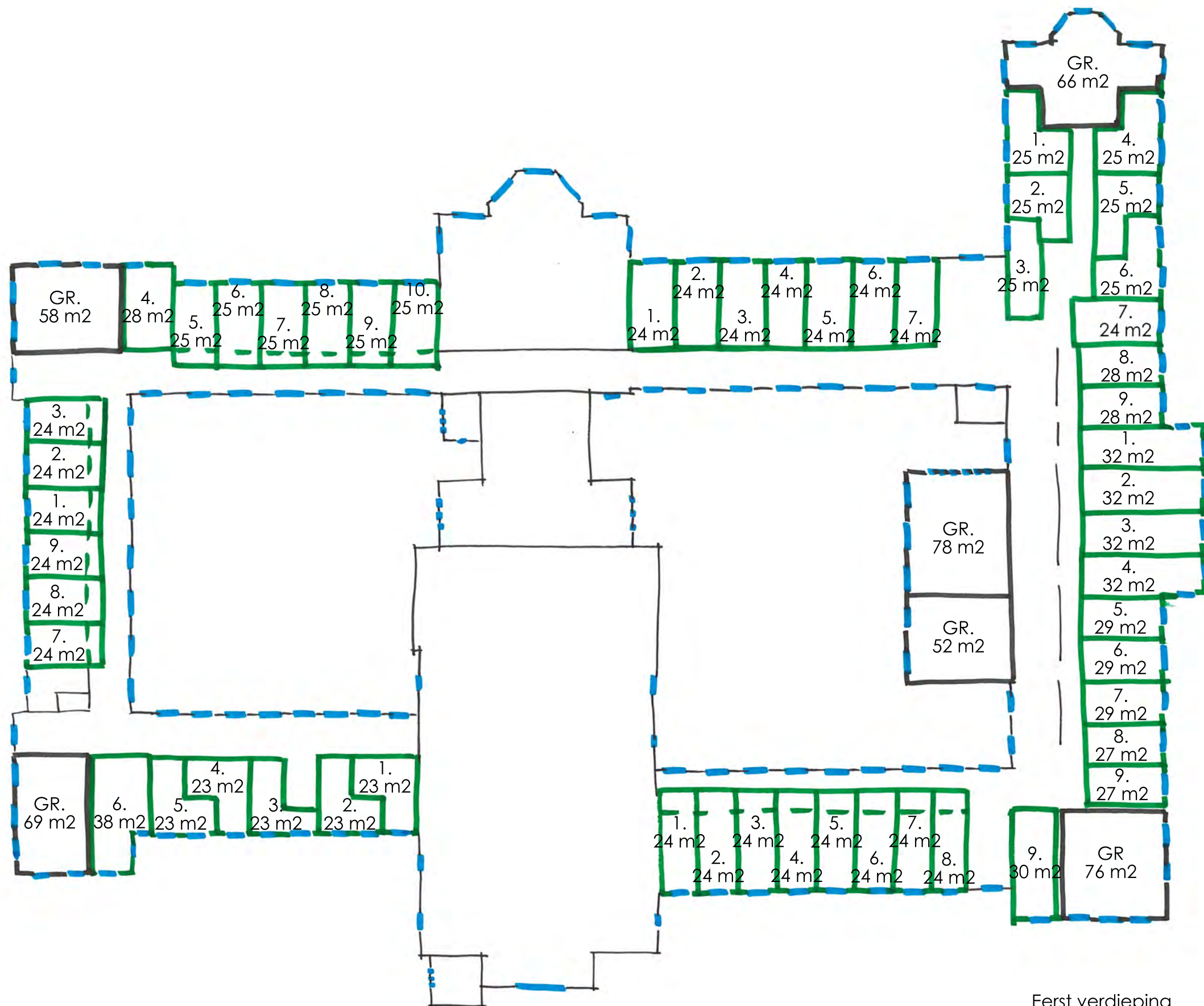
- standaard kamers 20-25 m²
- superior kamers 28-33 m²
- suites 45-50 m²
- eenpersoons appartementen 24-33 m²
- tweepersoonsappartementen 40-50 m²



- standaard kamers 20-25 m²
- superior kamers 28-33 m²
- suites 45-50 m²
- eenpersoons appartementen 24-33 m²
- tweepersoonsappartementen 40-50 m²



Begane grond
5 woongroepen
45 eenheden



Eerst verdieping

5 woongroepen

53 eenheden



Tweede verdieping

5 woongroepen

45 eenheden

Bijlage 8: Kostenramingen

Begroting

12-15-91-04-00 NEBO klooster Casco raming 11-05-2012

Kostenraming Casco groot onderhoud NEBO klooster

Datum: 11-5-2012
Tijd: 16:03

Bouwburo Vitruvius

Pagina: 1

Project: Kostenraming Casco groot onderhoud NEBO klooster
Plaats: Nijmegen
Architect: Hylkema Consultants
Calculator: M.P. van Meeuwen
peildatum: 11-5-2012
uurloon: € 37,50

STABU	Alte	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel	Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
05.00.00			*		BOUWPLAATSVOORZIENINGEN									
05.10.01	N-			Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	1.047	M2	0,25	262	5,00	5.235	0,50	524	15.574
05.10.01	N-			Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	235	M2	0,25	59	5,00	1.175	0,50	118	3.496
05.10.01	N-			Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	236,3	M2	0,25	59	5,00	1.182	0,50	118	3.515
05.10.01	W-			Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	414,5	M2	0,25	104	5,00	2.073	0,50	207	6.166
05.10.01	W-			Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	440	M2	0,25	110	5,00	2.200	0,50	220	6.545
05.10.01	W-			Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	620	M2	0,25	155	5,00	3.100	0,50	310	9.223
05.10.01	Z-			Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	680	M2	0,25	170	5,00	3.400	0,50	340	10.115
05.10.01	O-			Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	463	M2	0,25	116	5,00	2.315	0,50	232	6.887
05.10.01	O-			Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	340	M2	0,25	85	5,00	1.700	0,50	170	5.058
05.10.01	O-			Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	342,5	M2	0,25	86	5,00	1.713	0,50	171	5.095
05.10.01	O-			Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	340	M2	0,25	85	5,00	1.700	0,50	170	5.058
05.10.01	O-			Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	565	M2	0,25	141	5,00	2.825	0,50	283	8.404
05.10.01	B-			Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	345	M2	0,25	86	5,00	1.725	0,50	173	5.132
05.10.01	B-			Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	460	M2	0,25	115	5,00	2.300	0,50	230	6.843
05.10.01	B-T-			Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	270	M2	0,25	68	5,00	1.350	0,50	135	4.016
05.10.01	B-			Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	400	M2	0,25	100	5,00	2.000	0,50	200	5.950
05.10.01	B-			Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	400	M2	0,25	100	5,00	2.000	0,50	200	5.950
05.10.01	B-			Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	120	M2	0,25	30	5,00	600	0,50	60	1.785
05.10.01	B-			Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	310	M2	0,25	78	5,00	1.550	0,50	155	4.611
05.10.01	B-			Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	315	M2	0,25	79	5,00	1.575	0,50	158	4.686
05.10.01	B-			Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	300	M2	0,25	75	5,00	1.500	0,50	150	4.463
05.10.01	B-			Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger	400	M2	0,25	100	5,00	2.000	0,50	200	5.950
05.11.01	B-			Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen onderslagvoorziening	15	M1	0,25	4	5,00	75	0,50	8	223
BOUWPLAATSVOORZIENINGEN									2.265		45.292		4.529	134.742

Datum: 11-5-2012
Tijd: 16:03

STABU	Alte	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel	Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
10.00.00			*		STUT EN SLOOPWERK									
10.10.01	N-	S		Aanbouw, houten constructie met golfplaten	Slopen aanbouw	58,5	M1	0,75	44	20,00	1.170			2.815
10.33.01	W-	M		Bitumen dakbedekking	Verwijderen van de bestaande bedekking	123	M2			15,00	1.845	17,00	2.091	3.936
10.33.01	W-	M		Bitumen dakbedekking	Verwijderen van de bestaande bedekking	2	M2			15,00	30	17,00	34	64
10.33.01	B-	M		Bitumen dakbedekking	Verwijderen van de bestaande bedekking	94	M2			15,00	1.410	17,00	1.598	3.008
10.33.01	P-	M		Bitumen dakbedekking	Verwijderen van de bestaande bedekking	59	M2			15,00	885	17,00	1.003	1.888
10.43.30	N-	M		Ramen/luiken, bevestigingsmiddelen	Verwijderen bevestigingsmiddelen voormalige luiken (4 vensters)	16	St	0,25	4	0,50	8			158
10.43.30	N-	R		Ramen/luiken, bevestigingsmiddelen	Verwijderen bevestigingsmiddelen voormalige luiken (4 vensters)	16	St	0,25	4	0,50	8			158
10.43.30	W-	R		Ramen/luiken, bevestigingsmiddelen	Verwijderen bevestigingsmiddelen voormalige luiken (14 vensters)	28	St	0,25	7	0,50	14			277
STUT EN SLOOPWERK									59		5.370		4.726	12.304

Datum: 11-5-2012				Bouwburo Vitruvius							Pagina: 3			
Tijd: 16:03														
STABU	Alte	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel	Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
14.00.00			*		BUITENRIOLERING EN DRAINAGE									
					Stelpost voor aansluitingen en herstel betsaande buitenriolering	1	pst					7.500,00	7.500	7.500
													7.500	7.500

Datum: 11-5-2012
Tijd: 16:03

Bouwbuuro Vitruvius

Pagina: 4

STABU	Alte	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
21.00.00				*	BETONWERK								
21.06.01	N-	S		Trappen, beton met stalen randen	Schoonmaken trappen	2 St	2,00	4	10,00	20			170
21.21.01	N-	S		Trap, beton met stalen randen	Herstellen beton div. locaties	10 St					175,00	1.750	1.750
21.21.90	W-	S		Betonnen bordes naast trap	Ontroesten wapening en herstel betonnen element	1 Pst					1.000,00	1.000	1.000
					BETONWERK			4		20		2.750	2.920

Datum: 11-5-2012
Tijd: 16:03

Bouwbuuro Vitruvius

Pagina: 5

STABU	Alte	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel	Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
22.00.00			*		METSELWERK									
22.06.01	N-	M		Metselwerk	Schoonmaken metselwerk	20	M2	0,20	4	3,00	60			210
22.06.01	N-	R		Metselwerk	Schoonmaken metselwerk	10	M2	0,20	2	3,00	30			105
22.06.01	O-	M		Metselwerk	Verwijderen plantenresten / schoonmaken metselwerk	100	M2	0,15	15	2,00	200			763
22.06.01	B-	M		Metselwerk	Verwijderen plantenresten / schoonmaken metselwerk	125	M2	0,15	19	2,00	250			953
22.06.02	B-	R		Metselwerk	50% Verwijderen plantenresten / schoonmaken metselwerk	95	M2	0,15	14	2,00	190			724
22.06.72	B-	M		Metselwerk trap	Schoonmaken metselwerk trap en rondom en herstellen voegen trap	1	Pst	16,00	16	45,00	45			645
22.21.01	W-	S		Metselwerk, kruisverband	Uithakken en inboeten metselwerk max. 0,5 M2	5	St	4,50	23	67,50	338	35,00	175	1.356
22.21.01	W-	S		Metselwerk, kruisverband	Uithakken en inboeten metselwerk max. 0,5 M2 onvoorziën	5	St	4,50	23	67,50	338	35,00	175	1.356
22.22.01	Z-	R		Metselwerk	Inboeten gaten/ losse stenen max. 4 st	4	St	1,75	7	12,00	48			311
22.22.01	O-	R		Metselwerk	Inboeten gaten/ losse stenen max. 4 st	4	St	1,75	7	12,00	48			311
22.24.01	N-	R		Metselwerk, kruisverband	Inboeten scheur	1,5	M1	4,50	7	67,50	101	25,00	38	392
22.24.01	W-	S		Metselwerk, kruisverband	Inboeten scheuren	14	M1	4,50	63	67,50	945	25,00	350	3.658
22.24.01	Z-	R		Metselwerk, kruisverband	Inboeten scheuren	6,5	M1	4,50	29	67,50	439	25,00	163	1.698
22.24.01	O-	R		Metselwerk, kruisverband	Inboeten scheuren	2,5	M1	4,50	11	67,50	169	25,00	63	653
22.24.01	O-	M		Metselwerk, kruisverband	Inboeten scheur	1	M1	4,50	5	67,50	68	25,00	25	261
22.27.01	W-	S		Metselwerk, aangebouwd platform, rollaag	Opnieuw metselen rollaag	2,5	M1	4,50	11	67,50	169	25,00	63	653
22.27.01	W-	S		Metselwerk, hoek platform	Opnieuw opmetselen hoek platform	1	Pst	24,00	24	250,00	250			1.150
22.33.01	B-	M		Metselwerk, schoorsteen	Opnieuw opmetselen schoorsteen	1	Pst	24,00	24	250,00	250			1.150
22.35.01	B-	M		Trap, metselwerk + natuursteen	Nalopen en herstellen trap, schoonmaken en vervangen dekplaat	1	Pst	16,00	16	500,00	500			1.100
22.40.01	O-	R		Metselwerk en stucwerk, brandschade	Herstellen schoonmaken metselwerk + stucwerk	1	Pst	16,00	16	500,00	500			1.100
22.41.01	N-	S		Keramik tegels, waterslag	Herstellen waterslagen, inboeten tegelwerk	3	St	2,50	8	35,00	105			386
22.41.01	N-	S		Keramik tegels, waterslag	Herstellen waterslagen, inboeten tegelwerk	1	St	2,50	3	35,00	35			129
22.41.01	N-	S		Keramik tegels, waterslag	Herstellen waterslag, inboeten tegelwerk	1	St	2,50	3	35,00	35			129
22.41.01	W-	S		Keramik tegels, waterslag	Herstellen waterslagen, inboeten tegelwerk	2	St	2,50	5	35,00	70			258
22.41.01	W-	S		Keramik tegels, waterslag	Herstellen waterslagen, inboeten tegelwerk	1	St	2,50	3	35,00	35			129
22.41.01	O-	M		Keramik tegels, dakjes steunberen	Herstellen afdakjes	5	St	2,50	13	35,00	175			644
22.41.01	O-	M		Keramik tegels, dakjes steunberen	Herstellen afdakjes	5	St	2,50	13	35,00	175			644
22.41.01	O-	S		Keramik tegels, waterslag	Herstellen waterslagen, inboeten tegelwerk	1	St	2,50	3	35,00	35			129
22.41.01	B-	R		Keramik tegels, waterslag	Herstellen waterslagen, inboeten tegelwerk	1	St	2,50	3	35,00	35			129
22.41.01	B-	R		Keramik tegels, waterslag	Herstellen waterslagen, inboeten tegelwerk	1	St	2,50	3	35,00	35			129
22.41.01	B-	M		Keramik tegels, dakjes steunberen	Herstellen afdakjes	5	St	2,50	13	35,00	175			644
22.41.01	B-	R		Keramik tegels, waterslag	Herstellen waterslagen, inboeten tegelwerk	1	St	2,50	3	35,00	35			129
22.41.01	B-	M		Keramik tegels, dakjes steunberen	Herstellen afdakjes	4	St	2,50	10	35,00	140			515
22.72.01	N-	R		Voegwerk, terug liggende voeg	Vervangen voegwerk 10%	77,5	M2	1,00	78	2,00	155	35,00	2.713	5.774
22.72.01	N-	R		Voegwerk, terug liggende voeg	Vervangen voegwerk 5 %	12	M2	1,00	12	2,00	24	35,00	420	894
22.72.01	N-	R		Voegwerk, terug liggende voeg	Vervangen voegwerk 5%	8	M2	1,00	8	2,00	16	35,00	280	596
22.72.01	W-	R		Voegwerk, terug liggende voeg	Vervangen voegwerk 10%	34	M2	1,00	34	2,00	68	35,00	1.190	2.533
22.72.01	W-	G		Voegwerk, terug liggende voeg	Vervangen voegwerk 10%	34	M2	1,00	34	2,00	68	35,00	1.190	2.533
22.72.01	O-	R		Voegwerk, terug liggende voeg	Vervangen voegwerk 5%	15	M2	1,00	15	2,00	30	35,00	525	1.118
22.72.01	O-	R		Voegwerk, terug liggende voeg	Vervangen voegwerk 5%	17	M2	1,00	17	2,00	34	35,00	595	1.267
22.72.01	O-	R		Voegwerk, terug liggende voeg	Vervangen voegwerk 10%	35	M2	1,00	35	2,00	70	35,00	1.225	2.608
22.72.01	O-	G		Voegwerk, terug liggende voeg	Vervangen voegwerk 5%	17	M2	1,00	17	2,00	34	35,00	595	1.267
22.72.01	O-	G		Voegwerk, terug liggende voeg	Vervangen voegwerk 10%	40	M2	1,00	40	2,00	80	35,00	1.400	2.980
22.72.01	B-	R		Voegwerk, terug liggende voeg	Vervangen voegwerk 10%	25	M2	1,00	25	2,00	50	35,00	875	1.863
22.72.01	B-	R		Voegwerk, terug liggende voeg	Vervangen voegwerk	10	M2	1,00	10	2,00	20	35,00	350	745
22.72.01	B-	R		Voegwerk, terug liggende voeg	Vervangen voegwerk 5%	20	M2	1,00	20	2,00	40	35,00	700	1.490
22.72.01	B-	G		Voegwerk, terug liggende voeg	Vervangen voegwerk 5%	20	M2	1,00	20	2,00	40	35,00	700	1.490
22.72.01	B-	R		Voegwerk, terug liggende voeg	Vervangen voegwerk	10	M2	1,00	10	2,00	20	35,00	350	745
METSELWERK									787		6.770		14.158	50.440

Datum: 11-5-2012
Tijd: 16:03

Bouwburo Vitruvius

Pagina: 6

STABU	Alte	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel	Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
24.00.00			*		RUWBOUWTIMMERWERK									
24.20.01	alge	M		kappen	Aantastingen door huiszwam	1	pst					15.000,00	15.000	15.000
24.50.01	N-	M		Gootbodem, hout incl. klossen	Nalopen en herstellen gootbodem	177	M1	0,35	62	5,00	885			3.208
24.50.01	W-	M		Gootbodem, hout incl. klossen	Nalopen en herstellen gootbodem	54	M1	0,35	19	5,00	270			979
24.50.01	W-	M		Gootbodem, hout incl. klossen	Nalopen en herstellen gootbodem	96	M1	0,35	34	5,00	480			1.740
24.50.01	W-	M		Gootbodem, hout incl. klossen	Nalopen en herstellen gootbodem	52	M1	0,35	18	5,00	260			943
24.50.01	W-	M		Gootbodem, hout incl. klossen	Nalopen en herstellen gootbodem	110	M1	0,35	39	5,00	550			1.994
24.50.01	O-	M		Gootbodem, hout incl. klossen	Nalopen en herstellen gootbodem	70	M1	0,35	25	5,00	350			1.269
24.50.01	W-	M		Gootbodem, hout incl. klossen	Nalopen en herstellen gootbodem	176	M1	0,35	62	5,00	880			3.190
24.50.01	B-	M		Gootbodem, hout incl. klossen	Nalopen en herstellen gootbodem	42	M1	0,35	15	5,00	210			761
24.50.01	N-	M		Gootbodem, hout incl. klossen	Nalopen en herstellen gootbodem	39	M1	0,35	14	5,00	195			707
24.50.02	N-	M		Gootbodem, hout incl. klossen	Vervangen gootbodem 15%	27	M1	3,50	95	75,00	2.025			5.569
24.50.02	W-	M		Gootbodem, hout incl. klossen	Vervangen gootbodem 15%	8,1	M1	3,50	28	75,00	608			1.671
24.50.02	W-	M		Gootbodem, hout incl. klossen	Vervangen gootbodem 15%	14,4	M1	3,50	50	75,00	1.080			2.970
24.50.02	W-	M		Gootbodem, hout incl. klossen	Vervangen gootbodem 15%	7,8	M1	3,50	27	75,00	585			1.609
24.50.02	W-	M		Gootbodem, hout incl. klossen	Vervangen gootbodem 15%	16,5	M1	3,50	58	75,00	1.238			3.403
24.50.02	O-	M		Gootbodem, hout incl. klossen	Vervangen gootbodem 15%	10,5	M1	3,50	37	75,00	788			2.166
24.50.02	W-	M		Gootbodem, hout incl. klossen	Vervangen gootbodem 15%	26,4	M1	3,50	92	75,00	1.980			5.445
24.50.02	B-	M		Gootbodem, hout incl. klossen	Vervangen gootbodem 15%	6,3	M1	3,50	22	75,00	473			1.299
24.50.02	N-	M		Gootbodem, hout incl. klossen	Vervangen gootbodem 15%	5,85	M1	3,50	20	75,00	439			1.207
RUWBOUWTIMMERWERK									716		13.294		15.000	55.128

Datum: 11-5-2012
Tijd: 16:03

Bouwbuuro Vitruvius

Pagina: 7

STABU	Alte	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel	Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
30.00.00			*		KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN									
			#		STALEN RAMEN									
30.22.43	N-	M		Ramen (smal), staal	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	26	M2					110,00	2.860	2.860
30.22.43	N-	M		Ramen (breed), staal	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	135	M2					110,00	14.850	14.850
30.22.43	N-	M		Ramen, staal	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	32	M2					110,00	3.520	3.520
30.22.43	N-	M		Ramen, staal	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	45	M2					110,00	4.950	4.950
30.22.43	W-	M		Ramen (smal), staal	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	14	M2					110,00	1.540	1.540
30.22.43	W-	M		Ramen (breed), staal	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	35	M2					110,00	3.850	3.850
30.22.43	W-	M		Ramen (smal), staal	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	92	M2					110,00	10.120	10.120
30.22.43	W-	M		Ramen, staal	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	39	M2					110,00	4.290	4.290
30.22.43	O-	M		Roosvenster, natuursteen/staal met glas in lood	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	9	M2					110,00	990	990
30.22.43	O-	M		Ramen (smal), staal	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	54	M2					110,00	5.940	5.940
30.22.43	O-	M		Ramen (breed), staal	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	52	M2					110,00	5.720	5.720
30.22.43	Z-	R		Ramen (smal), staal met glas in lood	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	142	M2					55,00	7.810	7.810
30.22.43	O-	R		Ramen (smal), staal met glas in lood	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	106,6	M2					55,00	5.863	5.863
30.22.43	O-	R		Vensters, staal met glas in lood	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	9	M2					55,00	495	495
30.22.43	O-	R		Vensters, staal met glas in lood	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	9	M2					55,00	495	495
30.22.43	B-	R		Vensters, staal met glas in lood	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	24	M2					55,00	1.320	1.320
30.22.43	B-	R		Vensters, staal met glas in lood	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	26	M2					55,00	1.430	1.430
30.22.43	B-	R		Vensters, staal met glas in lood	Schoonmaken, ontroesten en herstellen stalen ramen	24	M2					55,00	1.320	1.320
30.23.43	W-	R		Ramen, aluminium	Nalopen en herstellen aluminium ramen	30	M2					55,00	1.650	1.650
30.23.43	O-	Z		Vensters, staal met glas in lood, toren	Vervangen glas in lood ramen (10 st)	10	M2					500,00	5.000	5.000
30.23.43	O-	Z		Vensters, staal met glas in lood	Vervangen glas in lood ramen (7 st)	7	M2					500,00	3.500	3.500
30.23.43	O-	Z		Vensters, staal met glas in lood	Vervangen glas in lood ramen (3 st)	3	M2					500,00	1.500	1.500
					STALEN RAMEN								89.013	89.013
			#		KOZIJNEN RAMEN EN DEUREN HOUT									
30.32.01	N-	R		Kozijnen, hout	Nalopen en herstellen kozijnen	81,5	M2					35,00	2.853	2.853
30.32.01	N-	R		Kozijnen, hout	Nalopen en herstellen kozijnen	19,5	M2					35,00	683	683
30.32.01	N-	R		Kozijnen, hout	Nalopen en herstellen kozijnen	30	M2					35,00	1.050	1.050
30.32.01	W-	R		Kozijnen, hout	Nalopen en herstellen kozijnen	23	M2					35,00	805	805
30.32.01	W-	R		Kozijnen, hout	Nalopen en herstellen kozijnen	8	M2					35,00	280	280
30.32.01	W-	R		Kozijnen, hout	Nalopen en herstellen kozijnen	10	M2					35,00	350	350
30.32.01	Z-	R		Kozijnen, hout	Nalopen en herstellen kozijnen	30	M2					35,00	1.050	1.050
30.32.01	O-	R		Kozijnen, hout	Nalopen en herstellen kozijnen	42	M2					35,00	1.470	1.470
30.32.01	O-	R		Kozijnen, hout	Nalopen en herstellen kozijnen	29	M2					35,00	1.015	1.015
30.32.01	B-	R		Kozijnen, hout	Nalopen en herstellen kozijnen	12	M2					35,00	420	420
30.32.01	B-	R		Kozijnen, hout	Nalopen en herstellen kozijnen	28	M2					35,00	980	980
30.32.01	B-T-G			Kozijnen, hout	Nalopen en herstellen kozijnen	16	M2					35,00	560	560
30.32.01	B-	R		Kozijnen, hout, souterrain	Nalopen en herstellen kozijnen (12 st)	6	M2					35,00	210	210
30.32.01	B-	R		Kozijnen, hout, deuren	Nalopen en herstellen kozijnen	10	M2					35,00	350	350
30.32.01	B-	R		Kozijnen, hout, souterrain	Nalopen en herstellen kozijnen (16 st)	8	M2					35,00	280	280
30.32.01	B-	R		Kozijnen, hout, souterrain	Nalopen en herstellen kozijnen (12 st)	6	M2					35,00	210	210
30.32.01	B-	R		Kozijnen, hout, souterrain	Nalopen en herstellen kozijnen (14 st)	7	M2					35,00	245	245
30.32.01	B-	R		Kozijnen, hout	Nalopen en herstellen kozijnen	4	M2					35,00	140	140
30.32.01	N-	M		Kozijnen, hout	Nalopen en herstellen kozijnen (24x5)	96	M2					35,00	3.360	3.360
30.32.02	W-	M		Deurkozijn, hout	Herstellen/aanscherpen deurkozijn (4 M2)	1	Pst	8,00	8	150,00	150			450
30.32.02	W-	R		Deurkozijn, hout	Nalopen en herstellen deurkozijn	1	Pst	4,00	4	55,00	55			205
30.33.01	W-	M		Deuren, hout	Nalopen en weer gangbaar maken deuren	2	St	4,00	8	55,00	110			410
30.33.01	W-	M		Deuren, hout	Nalopen en weer gangbaar maken deuren	2	St	4,00	8	55,00	110			410
30.33.01	W-	M		Deuren, hout	Nalopen en weer gangbaar maken deuren	2	St	4,00	8	55,00	110			410
30.33.01	Z-	M		Deuren, hout	Nalopen en weer gangbaar maken deuren	2	St	4,00	8	55,00	110			410
30.33.01	O-	M		Deuren, hout	Nalopen en weer gangbaar maken deuren	3	St	4,00	12	55,00	165			615
30.33.01	O-	M		Deuren, hout	Nalopen, herstellen en weer gangbaar maken deuren	2	St	4,00	8	55,00	110			410
30.33.01	B-	M		Deuren, hout	Nalopen, herstellen en weer gangbaar maken deuren	5	St	4,00	20	55,00	275			1.025
30.33.01	B-	M		Deuren, hout	Nalopen, herstellen en weer gangbaar maken deuren	4	St	4,00	16	55,00	220			820
30.33.01	B-	G		Deuren	Nalopen, herstellen en weer gangbaar maken deuren	2	St	4,00	8	55,00	110			410
30.33.01	W-	S		Dakkapellen (driehoekig), kozijn + raam, hout	Vervangen houtwerk van kozijn en raam ter plaatste van de dakkapellen (0,5 M2)	3	St	16,00	48	500,00	1.500			3.300
30.33.02	W-	M		Dakkapellen (groot), kozijn + ramen	Nalopen en herstellen kozijn dakkapel	2	St	6,00	12	100,00	200			650
30.33.03	W-	M		Dakkapellen (groot), kozijn + ramen	Nalopen en herstellen kozijn dakkapel	2	St	6,00	12	100,00	200			650
30.33.11	N-	S		Deuren trapopgang	Deuren vervangen inclusief herstel kozijnen	3	St	8,00	24	750,00	2.250			3.150

Datum: 11-5-2012
Tijd: 16:03

Bouwbuuro Vitruvius

Pagina: 8

STABU	Alte	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel	Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
30.34.01	N-	R		Ramen, hout	Nalopen en gangbaar maken ramen	107	St	1,25	134	25,00	2.675			7.691
30.34.01	N-	R		Ramen, hout	Nalopen en gangbaar maken ramen	10	St	1,25	13	25,00	250			719
30.34.01	N-	R		Deuren, hout	Nalopen en gangbaar maken deuren	2	St	1,25	3	25,00	50			144
30.34.01	N-	R		Ramen, hout	Nalopen en gangbaar maken ramen	23	St	1,25	29	25,00	575			1.653
30.34.01	W-	R		Ramen, hout	Nalopen en gangbaar maken ramen	42	St	1,25	53	25,00	1.050			3.019
30.34.01	W-	R		Ramen, hout	Nalopen en gangbaar maken ramen	16	St	1,25	20	25,00	400			1.150
30.34.01	W-	R		Ramen, hout	Nalopen en gangbaar maken ramen	10	St	1,25	13	25,00	250			719
30.34.01	Z-	R		Ramen, hout	Nalopen en gangbaar maken ramen	25	St	1,25	31	25,00	625			1.797
30.34.01	O-	R		Ramen, hout	Nalopen en gangbaar maken ramen	14	St	1,25	18	25,00	350			1.006
30.34.01	O-	R		Ramen, hout	Nalopen en gangbaar maken ramen	25	St	1,25	31	25,00	625			1.797
30.34.01	B-	R		Ramen, hout	Nalopen en gangbaar maken ramen	40	St	1,25	50	25,00	1.000			2.875
30.34.01	B-T-	R		Ramen, hout	Nalopen en gangbaar maken ramen	16	St	1,25	20	25,00	400			1.150
30.34.02	N-	S		Ramen, hout	Vervangen van een raam	1	St	4,00	4	350,00	350			500
30.34.03	Z-	M		Ramen, hout	Nalopen en herstellen ramen	4	St	1,25	5	25,00	100			288
30.34.11	W-	M		Ramen, roosters	Nalopen en herstellen houten roosters ramen	16	St	1,25	20	25,00	400			1.150
KOZIJNEN RAMEN EN DEUREN HOUT									646		14.775		16.310	55.291
#														
30.35.01	B-	M		Ramen, glas in lood in natuurstenen vensters met stalen roeden	Nalopen, herstellen vensters, glas in lood en ontroesten/vervangen stalen roeden (5 M2)	16	St					175,00	2.800	2.800
30.35.01	B-	M		Ramen, glas in lood in natuurstenen vensters met stalen roeden	Nalopen, herstellen vensters, glas in lood en ontroesten/vervangen stalen roeden (5 M2)	4	St					175,00	700	700
30.35.01	B-	R		Ramen, glas in lood in natuurstenen vensters met stalen roeden	Nalopen, herstellen vensters, glas in lood en ontroesten/vervangen stalen roeden (5 M2)	12	St					175,00	2.100	2.100
30.35.01	B-	R		Ramen, glas in lood in natuurstenen vensters met stalen roeden	Nalopen, herstellen vensters, glas in lood en ontroesten/vervangen stalen roeden (5 M2)	16	St					175,00	2.800	2.800
30.35.01	B-	R		Ramen, glas in lood in natuurstenen vensters met stalen roeden	Nalopen, herstellen vensters, glas in lood en ontroesten/vervangen stalen roeden (5 M2)	13	St					175,00	2.275	2.275
30.35.01	B-	R		Ramen, glas in lood in natuurstenen vensters met stalen roeden	Nalopen, herstellen vensters, glas in lood en ontroesten/vervangen stalen roeden (5 M2)	14	St					175,00	2.450	2.450
30.35.02	B-	R		Ramen, glas in lood in stalen vensters	Nalopen, herstellen stalen vensters en glas in lood (2,5 M2)	5	St					175,00	875	875
30.35.02	B-	R		Ramen, glas in lood in metselwerk vensters met stalen roeden	Nalopen, herstellen vensters, glas in lood en ontroesten/vervangen stalen roeden (2 M2)	6	St					175,00	1.050	1.050
30.35.02	B-	R		Ramen, glas in lood in metselwerk vensters met stalen roeden	Nalopen, herstellen vensters, glas in lood en ontroesten/vervangen stalen roeden (2 M2)	7	St					175,00	1.225	1.225
30.35.03	B-	R		Ramen, glas in lood in stalen vensters	Nalopen, herstellen stalen vensters en glas in lood (2 M2)	8	St					125,00	1.000	1.000
30.35.03	B-	R		Ramen, glas in lood in stalen vensters	Nalopen, herstellen stalen vensters en glas in lood (2 M2)	7	St					125,00	875	875
30.43.01	N-	M		Ramen (algemeen), staal	Nalopen en draaiende delen weer gangbaar maken	53	St					65,00	3.445	3.445
30.43.01	N-	M		Ramen, staal	Nalopen en draaiende delen weer gangbaar maken	8	St					65,00	520	520
30.43.01	N-	M		Ramen, staal	Nalopen en draaiende delen weer gangbaar maken	9	St					65,00	585	585
30.43.01	W-	M		Ramen (algemeen), staal	Nalopen en draaiende delen weer gangbaar maken	21	St					65,00	1.365	1.365
30.43.01	W-	M		Ramen (algemeen), staal	Nalopen en draaiende delen weer gangbaar maken	52	St					65,00	3.380	3.380
30.43.01	W-	M		Ramen (algemeen), staal/aluminium	Nalopen en draaiende delen weer gangbaar maken	13	St					65,00	845	845
30.43.01	Z-	M		Ramen (algemeen), staal	Nalopen en draaiende delen weer gangbaar maken	86	St					65,00	5.590	5.590
30.43.01	O-	M		Ramen (algemeen), staal	Nalopen en draaiende delen weer gangbaar maken	88	St					65,00	5.720	5.720
30.43.01	O-	M		Ramen (algemeen), staal	Nalopen en draaiende delen weer gangbaar maken	40	St					65,00	2.600	2.600
30.43.01	B-	M		Ramen (algemeen), staal	Nalopen en draaiende delen weer gangbaar maken	86	St					65,00	5.590	5.590
30.48.01	W-	M		Zonwering	Nalopen en herstellen/vervangen zonwering	5	St					350,00	1.750	1.750
30.90.01	W-	M		Kunstwerk, hout	Herstellen houten ornament	1	Pst					750,00	750	750
KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN									646		14.775		155.613	194.594

STABU	Alte	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel	Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
33.00.00			*		DAKBEDEKKINGEN									
33.23.01	N-	G		Dakpannen, Romaanse terracotta pan	Dakvlak nalopen en eventueel enkele pannen vervangen	1.272	M2	0,05	64	2,00	2.544			4.929
33.23.01	W-	G		Dakpannen, Romaanse terracotta pan	Dakvlak nalopen en eventueel enkele pannen vervangen	330	M2	0,05	17	2,00	660			1.279
33.23.01	W-	G		Dakpannen, Romaanse terracotta pan	Dakvlak nalopen en eventueel enkele pannen vervangen	485	M2	0,05	24	2,00	970			1.879
33.23.01	W-	G		Dakpannen, Romaanse terracotta pan	Dakvlak nalopen en eventueel enkele pannen vervangen	366	M2	0,05	18	2,00	732			1.418
33.23.01	W-	G		Dakpannen, Romaanse terracotta pan	Dakvlak nalopen en eventueel enkele pannen vervangen	590	M2	0,05	30	2,00	1.180			2.286
33.23.01	O-	G		Dakpannen, Romaanse terracotta pan	Dakvlak nalopen en eventueel enkele pannen vervangen	309	M2	0,05	15	2,00	618			1.197
33.23.01	W-	G		Dakpannen, Romaanse terracotta pan	Dakvlak nalopen en eventueel enkele pannen vervangen	1.033	M2	0,05	52	2,00	2.066			4.003
33.23.01	B-	G		Dakpannen, Romaanse terracotta pan	Dakvlak nalopen en eventueel enkele pannen vervangen	175	M2	0,05	9	2,00	350			678
33.23.01	N-	G		Dakpannen, Romaanse terracotta pan	Dakvlak nalopen en eventueel enkele pannen vervangen	141	M2	0,05	7	2,00	282			546
33.23.01	K-	G		Dakpannen, Romaanse terracotta pan	Dakvlak nalopen en eventueel enkele pannen vervangen	52	M2	0,05	3	2,00	104			202
33.24.01	W-	R		Nokvorsten, Romaanse terracotta pan	Nokvorsten nalopen en eventueel enkele pannen vervangen	74	M1	0,50	37	10,00	740			2.128
33.24.01	B-	R		Nokvorsten, Romaanse terracotta pan	Nokvorsten nalopen en eventueel enkele pannen vervangen	15	M1	0,50	8	10,00	150			431
33.31.01	W-	S		Dakkapellen (driehoekig), kozijn + raam, hout	Vervangen houtwerk van kozijn en raam ter plaatste van de dakkapellen (0,5 M2)	7	St	16,00	112	75,00	525			4.725
33.33.01	W-	M		Bitumen dakbedekking	Nieuwe bitumineuze bedekking aanbrengen	123	M2					47,00	5.781	5.781
33.33.01	W-	M		Bitumen dakbedekking	Nieuwe bitumineuze bedekking aanbrengen	2	M2					47,00	94	94
33.33.01	B-	M		Bitumen dakbedekking	Nieuwe bitumineuze bedekking aanbrengen	94	M2					47,00	4.418	4.418
33.33.01	P-	M		Bitumen dakbedekking	Nieuwe bitumineuze bedekking aanbrengen	59	M2					47,00	2.773	2.773
33.41.01	W-	G		Keramische Leien, aanbouw (Vg)	Vervangen herstellen leien (totaal dakvlak 43 m2)	5	St	1,00	5	7,00	35			223
33.41.01	B-	R		Keramische Leien	Vervangen herstellen leien (totaal dakvlak 140 m2)	40	St	0,35	14	7,00	280			805
33.42.01	N-	R		Bitumen Leien	Vervangen leien 100% (totaal dakvlak 44 m2)	44	M2			25,00	1.100	155,00	6.820	7.920
33.63.01	W-	M		Zinkwerk, dakkapellen	Vervangen zinkwerk dakkapellen	7	St					1.250,00	8.750	8.750
33.63.01	W-	G		Dakkapellen (driehoekig), zinkwerk	Vervangen zinkwerk dakkapellen	3	St					1.250,00	3.750	3.750
33.68.01	N-	R		Noklood tpv dakopbouw	Nalopen en herstellen noklood	16	M1	0,55	9	6,00	96			426
33.68.01	W-	R		Noklood tpv dakopbouw	Nalopen en herstellen noklood	19	M1	0,55	10	6,00	114			506
33.68.01	W-	R		Noklood tpv dakopbouw	Nalopen en herstellen noklood	16	M1	0,55	9	6,00	96			426
33.68.01	W-	R		Noklood tpv dakopbouw	Nalopen en herstellen noklood	8	M1	0,55	4	6,00	48			213
33.68.01	W-	R		Muurlood tpv dakopbouw	Nalopen en herstellen muurlood	3	M1	0,55	2	6,00	18			80
33.68.01	O-	R		Noklood tpv dakopbouw	Nalopen en herstellen noklood	8	M1	0,55	4	6,00	48			213
33.68.01	W-	M		Bitumen dakbedekking	Muurlood/dakrand vervangen rondom	4,6	M1	0,75	3	17,50	81			210
33.68.01	W-	R		Nok/Muurlood tpv dakopbouw	Nalopen en herstellen nok/muurlood	30	M1	0,75	23	17,50	525			1.369
33.68.01	B-	M		Bitumen dakbedekking	Muurlood/dakrand vervangen rondom	78	M1	0,75	59	17,50	1.365			3.559
33.68.01	B-	R		Nok/Muurlood tpv dakopbouw	Nalopen en herstellen nok/muurlood	32	M1	0,75	24	17,50	560			1.460
33.68.01	N-	R		Noklood tpv dakopbouw	Nalopen en herstellen noklood	4	M1	0,55	2	6,00	24			107
33.68.01	P-	M		Bitumen dakbedekking	Muurlood/dakrand vervangen rondom	32	M1	0,75	24	17,50	560			1.460
33.68.02	W-	M		Loodwerk, tpv overgang plat/hellend dak	Vervangen loodwerk dakovergang	64	M1	0,35	22	11,00	704			1.544
33.68.10	N-	S		Loodwerken	Voet- en hoekkeperloodwerken vervangen	36	m1					115,00	4.140	4.140
33.68.11	O-	S		Natuursteen, element tpv van enkele deur	Herstellen met minerale mortel en loden afdekking/ bescherming maken tbv afwatering	1	Pst					1.500,00	1.500	1.500
DAKBEDEKKINGEN									609		16.575		38.026	77.427

STABU	Alte	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel	Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
34.00.00			*		BEGLAZING									
34.30.01	N-	S		Ruiten, glas	Vervangen glazen ruiten	7	St					45,00	315	315
34.30.01	N-	S		Ruiten, glas	Vervangen glazen ruiten	16	St					45,00	720	720
34.30.01	W-	R		Ruiten, glas	Vervangen glazen ruiten	2	St					45,00	90	90
34.30.01	W-	S		Ruiten, glas	Vervangen glazen ruiten	8	St					45,00	360	360
34.30.01	Z-	S		Ruiten, glas	Vervangen glazen ruiten	10	St					45,00	450	450
34.30.01	O-	S		Ruiten, glas	Vervangen glazen ruiten	1	St					45,00	45	45
34.30.01	O-	S		Ruiten, glas	Vervangen glazen ruiten	9	St					45,00	405	405
34.30.01	B-	S		Ruiten, glas	Vervangen glazen ruiten	4	St					45,00	180	180
34.31.01	W-	R		Glas in lood vensters	Herstellen glas in lood ruiten	9	St					250,00	2.250	2.250
34.31.01	W-	M		Glas in lood vensters	Herstellen glas in lood ruiten (vlakken van 0,5 m2)	23	St					250,00	5.750	5.750
34.31.01	Z-	S		Glas in lood vensters	Nalopen en herstellen glas in lood ruiten	6	St					250,00	1.500	1.500
34.31.01	O-	G		Glas in lood vensters	Nalopen en herstellen glas in lood ruiten	1	St					250,00	250	250
34.31.01	O-	R		Glas in lood vensters	Nalopen en herstellen glas in lood ruiten	4	St					250,00	1.000	1.000
34.31.01	B-	S		Vensters, staal met glas in lood	Nalopen en herstellen glas in lood ruiten	1	Pst					250,00	250	250
34.31.01	B-	S		Vensters, staal met glas in lood	Nalopen en herstellen glas in lood ruiten	1	Pst					250,00	250	250
34.31.01	B-	R		Glas in lood vensters	Herstellen glas in lood ruiten	4	St					250,00	1.000	1.000
30.23.43	O-	Z		Vensters, staal met glas in lood, toren	Vervangen glas in lood ramen (10 st)	10	M2					450,00	4.500	4.500
30.23.43	O-	Z		Vensters, staal met glas in lood	Vervangen glas in lood ramen (7 st)	7	M2					450,00	3.150	3.150
30.23.43	O-	Z		Vensters, staal met glas in lood	Vervangen glas in lood ramen (3 st)	3	M2					450,00	1.350	1.350
34.31.02	W-	R		Glas in lood vensters, roosvenster	Herstellen voorzetzglas glas in lood ruiten roosvensters	2	St					750,00	1.500	1.500
34.31.02	N-	M		Stopverf	Nalopen en vervagen stopverf	161	M2	0,15	24	1,00	161			1.067
34.31.02	N-	S		Stopverf	Nalopen en vervagen stopverf	32	M2	0,15	5	1,00	32			212
34.31.02	N-	M		Stopverf	Nalopen en vervagen stopverf	45	M2	0,15	7	1,00	45			298
34.31.02	W-	M		Stopverf	Nalopen en vervagen stopverf	49	M2	0,15	7	1,00	49			325
34.31.02	W-	M		Stopverf	Nalopen en vervagen stopverf	92	M2	0,15	14	1,00	92			610
34.31.02	W-	M		Stopverf	Nalopen en vervagen stopverf	69	M2	0,15	10	1,00	69			457
34.31.02	Z-	M		Stopverf	Nalopen en vervagen stopverf	142	M2	0,15	21	1,00	142			941
34.31.02	O-	M		Stopverf	Nalopen en vervagen stopverf	106,6	M2	0,15	16	1,00	107			706
34.31.02	O-	M		Stopverf	Nalopen en vervagen stopverf	1	M2	0,15	0	1,00	1			7
34.31.02	O-	M		Stopverf	Nalopen en vervagen stopverf	106	M2	0,15	16	1,00	106			702
				BEGLAZING					121		804		25.315	30.639

STABU	Alte	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel	Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
35.00.00			*		NATUUR- EN KUNSTSTEEN									
35.06.01	N-	R		Natuursteen, waterslag	Schoonmaken natuursteen	16	St	0,35	6	3,00	48			258
35.06.01	N-	R		Trasraam, natuursteen rustica	Schoonmaken rustica natuurstenen trasraam	10	M2	0,35	4	3,00	30			161
35.06.01	W-	R		Trasraam, natuursteen rustica	Schoonmaken rustica natuurstenen trasraam	12,3	M2	0,35	4	3,00	37			198
35.06.01	W-	R		Trasraam, natuursteen rustica	Nalopen en schoonmaken rustica natuurstenen trasraam	36,9	M1	0,35	13	3,00	111	15,00	554	1.149
35.06.01	W-	M		Trap baluster, natuursteen rustica	Schoonmaken rustica natuursteen	10	M2	0,35	4	3,00	30			161
35.06.01	W-	R		Trasraam, natuursteen rustica	Schoonmaken rustica natuurstenen trasraam	57	M2	0,35	20	3,00	171			919
35.06.01	Z-	R		Trasraam, natuursteen rustica	Nalopen en schoonmaken rustica natuurstenen trasraam	100	M2	0,35	35	3,00	300	15,00	1.500	3.113
35.06.01	O-	G		Trasraam, natuursteen rustica	Nalopen en schoonmaken rustica natuurstenen trasraam	75	M2	0,35	26	3,00	225	15,00	1.125	2.334
35.06.01	O-	M		Trapboom, natuursteen + rustica	Schoonmaken natuursteen en rustica zijanten, herstellen natuursteen met minerale mortel	20	M2	0,35	7	3,00	60	45,00	900	1.223
35.06.01	O-	G		Trasraam, natuursteen rustica	Nalopen en schoonmaken rustica natuurstenen trasraam	8	M2	0,35	3	3,00	24	15,00	120	249
35.06.01	O-	R		Trasraam, natuursteen rustica	Nalopen en schoonmaken rustica natuurstenen trasraam	6	M2	0,35	2	3,00	18	15,00	90	187
35.06.01	O-	S		Trapboom, natuursteen + rustica	Schoonmaken natuursteen en rustica zijanten, herstellen natuursteen met minerale mortel	5	M2	0,35	2	3,00	15	45,00	225	306
35.06.01	O-	R		Trasraam, natuursteen rustica	Nalopen en schoonmaken rustica natuurstenen trasraam	4	M2	0,35	1	3,00	12	15,00	60	125
35.06.01	O-	G		Trasraam, natuursteen rustica	Schoonmaken rustica natuurstenen trasraam	22,5	M2	0,35	8	3,00	68			363
35.07.01	O-	M		Natuursteen, zandsteen steunberen / lisenen	Nalopen, schoonmaken en herstellen zandsteen	20	M2	0,35	7	3,00	60	15,00	300	623
35.07.01	O-	R		Natuursteen, zandsteen steunberen / lisenen	Nalopen, schoonmaken en herstellen zandsteen	40	M2	0,35	14	3,00	120	15,00	600	1.245
35.07.01	O-	R		Natuursteen, zandsteen steunberen / lisenen	Nalopen, schoonmaken en herstellen zandsteen	20	M2	0,35	7	3,00	60	15,00	300	623
35.07.01	B-	R		Natuursteen, zandsteen steunberen / lisenen/ dakranden	Nalopen, schoonmaken en herstellen zandsteen	20	M2	0,35	7	3,00	60	15,00	300	623
35.07.02	O-	M		Natuursteen, roosvenster	Nalopen, schoonmaken en herstellen zandsteen	20	M2	0,35	7	3,00	60	15,00	300	623
35.08.01	O-	S		Natuurstenen blokken	Vervangen blokken	2	St	6,00	12	15,00	30	500,00	1.000	1.480
35.08.01	O-	Z		Natuurstenen blokken / elementen	Vervangen blokken	10	St	6,00	60	15,00	150	500,00	5.000	7.400
35.08.01	B-	R		Natuurstenen blokken / elementen	Nalopen en herstellen / vervangen natuurstenen elementen	3	St	0,35	1	3,00	9	125,00	375	423
35.10.01	B-	S		Natuursteen, middenstijl	Vervangen natuurstenen middenstijl	0,5	M1	6,00	3	15,00	8	500,00	250	370
35.22.11	W-	S		Trap, natuursteen	Opnemen en herleggen natuurstenen treden, bijleveren te kort komend onderhoud	15	M1	2,50	38	55,00	825			2.231
35.22.11	W-	S		Trap, natuursteen	Opnemen en herleggen natuurstenen treden, bijleveren te kort komend onderhoud	35	M1	2,50	88	55,00	1.925			5.206
35.22.12	O-	S		Trap, natuursteen	Nalopen en herstellen natuursteen trap, scheuren dichtzetten met minerale mortel / opnemen natuurstenen banden, herleggen en bijleveren te kort komend	30	M1	2,50	75	55,00	1.650			4.463
35.22.12	O-	S		Trap, natuursteen, toren	Nalopen en herstellen natuursteen trap, scheuren dichtzetten met minerale mortel / opnemen natuurstenen banden, herleggen en bijleveren te kort komend	5	M1	2,50	13	55,00	275			744
35.22.12	O-	R		Trap, natuursteen, hoofdentree	Nalopen en herstellen natuursteen trap	50	M1	1,00	50	25,00	1.250			3.125
35.22.12	O-	M		Trap, natuursteen	Nalopen en herstellen natuursteen trap, scheuren dichtzetten met minerale mortel / opnemen natuurstenen treden, herleggen en bijleveren te kort komend	15	M1	1,00	15	25,00	375			938
35.35.01	W-	R		Ornament, zandsteen	Herstellen natuurstenen ornament	1	Pst					750,00	750	750
35.35.01	O-	R		Natuursteen, zandstenen ornament	Schoonmaken, nalopen en herstellen lichte scheurtjes zandsteen ornament	1	Pst					500,00	500	500
35.35.01	O-	M		Natuursteen, zandstenen deuroplijsting	Schoonmaken, nalopen en herstellen zandstenen deuroplijsting	1	Pst					750,00	750	750
35.35.02	W-	S		Natuursteen, waterslag/dorpel	Herstellen scheur aanhelen natuurstenen dorpel	1	St					275,00	275	275
35.35.02	W-	R		Natuursteen, waterslag	Herstellen scheur aanhelen natuurstenen dorpel	1	St					275,00	275	275
35.35.02	O-	S		Natuursteen, waterslag	Herstellen scheur aanhelen natuurstenen dorpel	2	St					275,00	550	550
35.35.02	O-	S		Natuursteen, waterslag	Herstellen scheur aanhelen natuurstenen dorpel	2	St					275,00	550	550
35.35.02	B-	R		Natuursteen, onderdorpels	Nalopen en scheur dorpel herstellen	1	St					275,00	275	275
35.35.03	W-	S		Natuursteen, gefrijnd, dorpel deur	Herstellen scheur natuurstenen dorpel deur	1	St					275,00	275	275
35.35.03	B-	R		Natuursteen, middenstijl	Nalopen en middenstijl herstellen met minerale mortel	1	St					175,00	175	175
35.35.04	W-	S		Natuursteen, gefrijnd, neut deur	Herstellen scheur natuurstenen neut deur	1	St					175,00	175	175
35.35.04	Z-	S		Natuursteen, gefrijnd, neut deur	Herstellen scheur/vervangen natuurstenen neut deur	2	St					275,00	550	550
35.35.05	O-	S		Natuursteen, middenstijl	Herstellen scheur aanhelen natuurstenen middenstijl	1	St					175,00	175	175
35.35.06	W-	R		Natuursteen, zandsteen	Nalopen, schoonmaken en met mortel herstellen aangetast natuursteen	160	M1					25,00	4.000	4.000
35.35.06	B-	M		Natuursteen, zandsteen	Nalopen en schoonmaken natuursteen	1	Pst					500,00	500	500
35.35.11	O-	S		Natuursteen bollen, trap	Nalopen en herstellen natuursteen bol	1	St					250,00	250	250
					NATUUR- EN KUNSTSTEEN				529		8.005		23.024	50.884

Datum: 11-5-2012
Tijd: 16:03

STABU	Alte	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
40.00.00			*		STUKADOORSWERK								
40.22.01	W-	S		Stucwerk, gefrijnd	Herstellen stucwerk t.p.v. scheuren	6 M1	0,75	5	2,00	12	125,00	750	931
40.22.01	Z-	M		Stucwerk, gefrijnd	Herstellen stucwerk t.p.v. scheuren	3 M1	0,75	2	2,00	6	125,00	375	465
40.22.01	O-	M		Stucwerk, gefrijnd	Herstellen stucwerk t.p.v. scheuren	2,5 M1	0,75	2	2,00	5	125,00	313	388
40.22.01	O-	M		Stucwerk, gefrijnd	Herstellen stucwerk t.p.v. scheuren	1 M1	0,75	1	2,00	2	125,00	125	155
40.22.01	N-	M		Metselwerk, gestuct	Ophakken en opnieuw stucen velden boven vensters (4 St)	2 M2	0,75	2	2,00	4	85,00	170	230
40.22.02	O-	S		Stucwerk, gefrijnd	Nalopen en herstellen stucwerk	35 M2	0,75	26	2,00	70	110,00	3.850	4.904
40.22.02	B-	R		Stucwerk, gefrijnd	Dichtzetten scheuren en herstellen stucwerk	2 M2	0,75	2	2,00	4	125,00	250	310
40.22.02	B-	R		Stucwerk, gefrijnd	Dichtzetten scheuren en herstellen stucwerk	3 M2	0,75	2	2,00	6	125,00	375	465
STUKADOORSWERK								41		109		6.208	7.849

Datum: 11-5-2012
Tijd: 16:03

Bouwbuuro Vitruvius

Pagina: 13

STABU	Alte	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
41.00.00				*	TEGELWERK								
41.32.01	O-	S		Tegelwerk, tableau	Herstellen tegelwerk	10 St	1,00	10	50,00	500			875
41.32.01	O-	M		Tegelwerk, tableau	Herstellen tegelwerk tableaux (20-30 st tegels vervangen/repareren)	3 St	1,00	3	50,00	150			263
41.32.01	B-	M		Tegelwerk, tableau	Herstellen tegelwerk tableau1 (+/- 20 st tegels vervangen/repareren)	1 St	1,00	1	50,00	50			88
					TEGELWERK			14		700			1.225

Datum: 11-5-2012
Tijd: 16:03

STABU	Alte	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel	Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
43.00.00			*		METAALWERKEN									
43.21.01	N-	S		Trap, beton met stalen randen	Vervangen stalen randen	16	St	1,00	16	35,00	560			1.160
43.35.01	O-	M		Balustrade, ijzer	Demonteren, herstellen en herplaatsen balustrades	8	M1	2,00	16	25,00	200	300,00	2.400	3.200
43.35.01	O-	R		Balustrade, ijzer	Ontroesten/herstellen balustrades	1	St	2,00	2	25,00	25	300,00	300	400
43.35.01	O-	R		Balustrade, ijzer	Nalopen en herstellen balustrades	4	M1	2,00	8	25,00	100	300,00	1.200	1.600
43.43.01	W-	S		Stalen liggers	Ontroesten en behandelen	10	St					75,00	750	750
					METAALWERKEN				42		885		4.650	7.110

STABU	Alte	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel	Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
46.00.00				*	SCHILDERWERK									
46.10.01	N-	M		Glas, geschilderd	Ruiten ontdoen van verflagen	15	St					15,00	225	225
46.21.01	N-	M		Kozijnen, hout	Schilderen kozijnen	81,5	M2					45,00	3.668	3.668
46.21.01	N-	M		Kozijnen, hout	Schilderen kozijnen	19,5	M2					45,00	878	878
46.21.01	N-	M		Kozijnen, hout	Schilderen kozijnen	30	M2					45,00	1.350	1.350
46.21.01	W-	M		Kozijnen, hout	Schilderen kozijnen	27	M2					45,00	1.215	1.215
46.21.01	W-	M		Kozijnen, hout	Schilderen kozijnen	6	M2					45,00	270	270
46.21.01	W-	M		Kozijnen, hout	Schilderen kozijnen	4	M2					45,00	180	180
46.21.01	Z-	M		Kozijnen, hout	Schilderen kozijnen	34,5	M2					45,00	1.553	1.553
46.21.01	O-	M		Kozijnen, hout	Schilderen kozijnen	42	M2					45,00	1.890	1.890
46.21.01	O-	M		Kozijnen, hout	Schilderen kozijnen	12	M2					45,00	540	540
46.21.01	O-	M		Kozijnen, hout	Schilderen kozijnen	29	M2					45,00	1.305	1.305
46.21.01	B-	M		Kozijnen, hout	Schilderen kozijnen	12	M2					45,00	540	540
46.21.01	B-	M		Kozijnen, hout	Schilderen kozijnen	40	M2					45,00	1.800	1.800
46.21.01	B-T-	M		Kozijnen, hout	Schilderen kozijnen	16	M2					45,00	720	720
46.21.01	B-	M		Kozijnen, hout	Schilderen kozijnen	16	M2					45,00	720	720
46.21.01	B-	M		Kozijnen, hout	Schilderen kozijnen	8	M2					45,00	360	360
46.21.01	B-	M		Kozijnen, hout	Schilderen kozijnen	10	M2					45,00	450	450
46.21.01	B-	M		Kozijnen, hout	Schilderen kozijnen	7	M2					45,00	315	315
46.21.01	B-	M		Kozijnen, hout	Schilderen kozijnen	4	M2					45,00	180	180
46.21.02	N-	M		Ramen, hout	Schilderen ramen	79	M2					35,00	2.765	2.765
46.21.02	N-	M		Ramen, hout	Schilderen ramen	7,5	M2					35,00	263	263
46.21.02	N-	M		Ramen, hout	Schilderen ramen	22	M2					35,00	770	770
46.21.02	W-	M		Ramen, hout	Schilderen ramen	23	M2					35,00	805	805
46.21.02	W-	M		Ramen, hout	Schilderen ramen	2	M2					35,00	70	70
46.21.02	Z-	M		Ramen, hout	Schilderen ramen	30	M2					35,00	1.050	1.050
46.21.02	O-	M		Ramen, hout	Schilderen ramen	36	M2					35,00	1.260	1.260
46.21.02	O-	M		Ramen, hout	Schilderen ramen	25	M2					35,00	875	875
46.21.02	B-	M		Ramen, hout	Schilderen ramen	40	M2					35,00	1.400	1.400
46.21.02	B-T-	M		Ramen, hout	Schilderen ramen	16	M2					35,00	560	560
46.21.02	B-	M		Ramen, hout	Schilderen ramen	6	M2					35,00	210	210
46.21.02	B-	M		Ramen, hout	Schilderen ramen	8	M2					35,00	280	280
46.21.02	B-	M		Ramen, hout	Schilderen ramen	6	M2					35,00	210	210
46.21.02	B-	M		Ramen, hout	Schilderen ramen	7	M2					35,00	245	245
46.21.02	B-	M		Ramen, hout	Schilderen ramen	2	M2					35,00	70	70
46.21.03	N-	M		Deur, hout	Schilderen deur	2,5	M2					55,00	138	138
46.21.03	N-	M		Deuren, hout	Schilderen deuren	12	M2					55,00	660	660
46.21.03	N-	M		Deur, hout	Schilderen deur	8	M2					55,00	440	440
46.21.03	W-	M		Deuren, hout	Schilderen deuren	4	M2					55,00	220	220
46.21.03	W-	M		Deuren, hout	Schilderen deuren	4	M2					55,00	220	220
46.21.03	W-	M		Deuren, hout	Schilderen deuren	4	M2					55,00	220	220
46.21.03	Z-	M		Deuren, hout	Schilderen deuren	4,5	M2					55,00	248	248
46.21.03	B-	M		Deuren, hout	Schilderen ramen	4	M2					55,00	220	220
46.21.03	B-	M		Deur, hout	Schilderen deur	2	M2					55,00	110	110
46.21.10	B-T-	M		Bekleding gevel, hout, onder ramen	Schilderen houten gevelbekleding	16	M2					55,00	880	880
46.22.01	N-	M		Kozijnen, hout	Schilderen binnenzijde kozijnen	81,5	M2					45,00	3.668	3.668
46.22.01	N-	M		Kozijnen, hout	Schilderen binnenzijde kozijnen	19,5	M2					45,00	878	878
46.22.01	N-	M		Kozijnen, hout	Schilderen binnenzijde kozijnen	30	M2					45,00	1.350	1.350
46.22.01	W-	M		Kozijnen, hout	Schilderen binnenzijde kozijnen	27	M2					45,00	1.215	1.215
46.22.01	W-	M		Kozijnen, hout	Schilderen binnenzijde kozijnen	6	M2					45,00	270	270
46.22.01	W-	M		Kozijnen, hout	Schilderen binnenzijde kozijnen	4	M2					45,00	180	180
46.22.01	Z-	M		Kozijnen, hout	Schilderen binnenzijde kozijnen	34,5	M2					45,00	1.553	1.553
46.22.01	O-	M		Kozijnen, hout	Schilderen binnenzijde kozijnen	42	M2					45,00	1.890	1.890
46.21.01	O-	M		Kozijnen, hout	Schilderen binnenzijde kozijnen	12	M2					45,00	540	540
46.22.01	O-	M		Kozijnen, hout	Schilderen binnenzijde kozijnen	29	M2					45,00	1.305	1.305
46.22.01	B-	M		Kozijnen, hout	Schilderen binnenzijde kozijnen	12	M2					45,00	540	540
46.22.01	B-	M		Kozijnen, hout	Schilderen binnenzijde kozijnen	40	M2					45,00	1.800	1.800
46.22.01	B-T-	M		Kozijnen, hout	Schilderen binnenzijde kozijnen	16	M2					45,00	720	720
46.22.01	B-	M		Kozijnen, hout	Schilderen binnenzijde kozijnen	16	M2					45,00	720	720
46.22.01	B-	M		Kozijnen, hout	Schilderen binnenzijde kozijnen	8	M2					45,00	360	360
46.22.01	B-	M		Kozijnen, hout	Schilderen binnenzijde kozijnen	10	M2					45,00	450	450
46.22.01	B-	M		Kozijnen, hout	Schilderen binnenzijde kozijnen	7	M2					45,00	315	315
46.22.01	B-	M		Kozijnen, hout	Schilderen binnenzijde kozijnen	4	M2					45,00	180	180
46.22.02	N-	M		Ramen, hout	Schilderen binnenzijde ramen	79	M2					30,00	2.370	2.370
46.22.02	N-	M		Ramen, hout	Schilderen binnenzijde ramen	7,5	M2					30,00	225	225
46.22.02	N-	M		Ramen, hout	Schilderen binnenzijde ramen	22	M2					30,00	660	660

Datum: 11-5-2012
Tijd: 16:03

Bouwbuuro Vitruvius

Pagina: 16

STABU	Alte	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel	Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
46.22.02	W-	M		Ramen, hout	Schilderen binnenzijde ramen	23	M2					30,00	690	690
46.22.02	W-	M		Ramen, hout	Schilderen binnenzijde ramen	2	M2					30,00	60	60
46.22.02	Z-	M		Ramen, hout	Schilderen binnenzijde ramen	30	M2					30,00	900	900
46.22.02	O-	M		Ramen, hout	Schilderen binnenzijde ramen	36	M2					30,00	1.080	1.080
46.22.02	O-	M		Ramen, hout	Schilderen binnenzijde ramen	25	M2					30,00	750	750
46.22.02	B-	M		Ramen, hout	Schilderen binnenzijde ramen	40	M2					30,00	1.200	1.200
46.22.02	B-T-	M		Ramen, hout	Schilderen binnenzijde ramen	16	M2					30,00	480	480
46.22.02	B-	M		Ramen, hout	Schilderen binnenzijde ramen	6	M2					30,00	180	180
46.22.02	B-	M		Ramen, hout	Schilderen binnenzijde ramen	8	M2					30,00	240	240
46.22.02	B-	M		Ramen, hout	Schilderen binnenzijde ramen	6	M2					30,00	180	180
46.22.02	B-	M		Ramen, hout	Schilderen binnenzijde ramen	7	M2					30,00	210	210
46.22.02	B-	M		Ramen, hout	Schilderen binnenzijde ramen	2	M2					30,00	60	60
46.22.03	N-	M		Deur, hout	Schilderen binnenzijde deur	2,5	M2					45,00	113	113
46.22.03	N-	M		Deuren, hout	Schilderen binnenzijde deuren	12	M2					45,00	540	540
46.22.03	N-	M		Deur, hout	Schilderen binnenzijde deur	8	M2					45,00	360	360
46.22.03	W-	M		Deuren, hout	Schilderen binnenzijde deur	4	M2					45,00	180	180
46.22.03	W-	M		Deuren, hout	Schilderen binnenzijde deuren	4	M2					45,00	180	180
46.22.03	W-	M		Deuren, hout	Schilderen binnenzijde deuren	4	M2					45,00	180	180
46.22.03	Z-	M		Deuren, hout	Schilderen binnenzijde deuren	4,5	M2					45,00	203	203
46.22.03	B-	M		Deur, hout	Schilderen binnenzijde deur	2	M2					45,00	90	90
46.30.01	N-	R		Torentjes/pironnen, hout met lood bekleed	Nalopen en schilderen hout, div. repair-care reparaties	4	M2					100,00	400	400
46.43.02	N-	M		Ramen, staal	Schilderen ramen	161	M2					55,00	8.855	8.855
46.43.02	N-	M		Ramen, staal	Schilderen ramen	32	M2					55,00	1.760	1.760
46.43.02	N-	M		Ramen, staal	Schilderen ramen	45	M2					55,00	2.475	2.475
46.43.02	W-	M		Ramen, staal	Schilderen ramen	49	M2					55,00	2.695	2.695
46.43.02	W-	M		Ramen, staal	Schilderen ramen	92	M2					55,00	5.060	5.060
46.43.02	W-	M		Ramen, staal/aluminium	Schilderen ramen	69	M2					55,00	3.795	3.795
46.43.02	Z-	M		Ramen, staal	Schilderen ramen	142	M2					55,00	7.810	7.810
46.43.02	O-	M		Ramen, staal	Schilderen ramen	106,6	M2					55,00	5.863	5.863
46.43.02	O-	M		Ramen, staal	Schilderen ramen	106	M2					55,00	5.830	5.830
46.43.02	B-	M		Ramen, staal	Schilderen ramen	10	M2					55,00	550	550
46.43.02	B-	M		Ramen, staal	Schilderen ramen	16	M2					55,00	880	880
46.43.02	B-	M		Ramen, staal	Schilderen ramen	14	M2					55,00	770	770
46.44.02	N-	M		Ramen, staal	Schilderen binnenzijde ramen	161	M2					45,00	7.245	7.245
46.44.02	N-	M		Ramen, staal	Schilderen binnenzijde ramen	32	M2					45,00	1.440	1.440
46.44.02	N-	M		Ramen, staal	Schilderen binnenzijde ramen	45	M2					45,00	2.025	2.025
46.44.02	W-	M		Ramen, staal	Schilderen binnenzijde ramen	49	M2					45,00	2.205	2.205
46.44.02	W-	M		Ramen, staal	Schilderen binnenzijde ramen	92	M2					45,00	4.140	4.140
46.44.02	W-	M		Ramen, staal	Schilderen binnenzijde ramen	69	M2					45,00	3.105	3.105
46.44.02	Z-	M		Ramen, staal	Schilderen binnenzijde ramen	142	M2					45,00	6.390	6.390
46.44.02	O-	M		Ramen, staal	Schilderen binnenzijde ramen	106,6	M2					45,00	4.797	4.797
46.44.02	O-	M		Ramen, staal	Schilderen binnenzijde ramen	106	M2					45,00	4.770	4.770
46.44.02	B-	M		Ramen, staal	Schilderen binnenzijde ramen	10	M2					45,00	450	450
46.44.02	B-	M		Ramen, staal	Schilderen binnenzijde ramen	16	M2					45,00	720	720
46.44.02	B-	M		Ramen, staal	Schilderen binnenzijde ramen	20	M2					45,00	900	900
46.50.01	N-	M		Gootbodem, hout, schilderwerk	Schilderen gootbodem	177	M1					55,00	9.735	9.735
46.50.01	W-	M		Gootbodem, hout, schilderwerk	Schilderen gootbodem	54	M1					55,00	2.970	2.970
46.50.01	W-	M		Gootbodem, hout, schilderwerk	Schilderen gootbodem	96	M1					55,00	5.280	5.280
46.50.01	W-	M		Gootbodem, hout, schilderwerk	Schilderen gootbodem	52	M1					55,00	2.860	2.860
46.50.01	W-	M		Gootbodem, hout, schilderwerk	Schilderen gootbodem	110	M1					55,00	6.050	6.050
46.50.01	O-	M		Gootbodem, hout, schilderwerk	Schilderen gootbodem	70	M1					55,00	3.850	3.850
46.50.01	W-	M		Gootbodem, hout, schilderwerk	Schilderen gootbodem	176	M1					55,00	9.680	9.680
46.50.01	B-	M		Gootbodem, hout, schilderwerk	Schilderen gootbodem	42	M1					55,00	2.310	2.310
46.50.01	N-	M		Gootbodem, hout, schilderwerk	Schilderen gootbodem	39	M1					55,00	2.145	2.145
46.81.03	O-	M		Deuren, hout	Lakken deur	6	M2					55,00	330	330
46.81.03	O-	M		Deuren, hout	Lakken deuren	12	M2					55,00	660	660
46.81.03	O-	M		Deuren, hout	Lakken binnenzijde deuren	12	M2					55,00	660	660
46.81.03	O-	M		Deuren, hout	Lakken deuren	4	M2					55,00	220	220
46.81.03	B-	M		Deuren, hout	Schilderen deuren	12	M2					55,00	660	660
46.81.03	B-	M		Deuren, hout	Schilderen deuren	10	M2					55,00	550	550
46.82.03	O-	M		Deur, hout	Lakken binnenzijde deur	6	M2					55,00	330	330

Datum: 11-5-2012
Tijd: 16:03

Bouwbuuro Vitruvius

Pagina: 17

STABU	Alte	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
46.82.03	O-	M		Deuren, hout	Lakken binnenzijde deur	4 M2					55,00	220	220
46.82.03	B-	M		Deuren, hout	Schilderen binnenzijde deur	12 M2					55,00	660	660
46.82.03	B-	M		Deuren, hout	Schilderen binnenzijde deur	10 M2					55,00	550	550
46.82.03	B-	M		Deuren, hout	Schilderen binnenzijde deur	4 M2					55,00	220	220
												196.278	196.278

STABU	Alte	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel	Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
50.00.00			*		GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN									
50.31.01	N-	R		Goten, zinkwerk	Nalopen en herstellen goten	283	M1					25,00	7.075	7.075
50.31.01	W-	R		Goten, zinkwerk	Nalopen en herstellen goten	54	M1					25,00	1.350	1.350
50.31.01	W-	R		Goten, zinkwerk	Nalopen en herstellen goten	96	M1					25,00	2.400	2.400
50.31.01	W-	R		Goten, zinkwerk	Nalopen en herstellen goten	52	M1					25,00	1.300	1.300
50.31.01	W-	R		Goten, zinkwerk	Nalopen en herstellen goten	110	M1					25,00	2.750	2.750
50.31.01	O-	R		Goten, zinkwerk	Nalopen en herstellen goten	70	M1					25,00	1.750	1.750
50.31.01	W-	R		Goten, zinkwerk	Nalopen en herstellen goten	176	M1					25,00	4.400	4.400
50.31.01	B-	R		Goten, zinkwerk	Nalopen en herstellen goten	42	M1					25,00	1.050	1.050
50.31.01	N-	R		Goten, zinkwerk	Nalopen en herstellen goten	39	M1					25,00	975	975
50.31.02	N-	R		Goten, zinkwerk	Vervangen zinkwerk 30%	85	M1					135,00	11.475	11.475
50.31.02	W-	R		Goten, zinkwerk	Vervangen zinkwerk 30%	16,2	M1					135,00	2.187	2.187
50.31.02	W-	R		Goten, zinkwerk	Vervangen zinkwerk 30%	28,8	M1					135,00	3.888	3.888
50.31.02	W-	R		Goten, zinkwerk	Vervangen zinkwerk 30%	15,6	M1					135,00	2.106	2.106
50.31.02	W-	R		Goten, zinkwerk	Vervangen zinkwerk 30%	33	M1					135,00	4.455	4.455
50.31.02	O-	R		Goten, zinkwerk	Vervangen zinkwerk 30%	21	M1					135,00	2.835	2.835
50.31.02	W-	R		Goten, zinkwerk	Vervangen zinkwerk 30%	52,8	M1					135,00	7.128	7.128
50.31.02	B-	R		Goten, zinkwerk	Vervangen zinkwerk 30%	12,6	M1					135,00	1.701	1.701
50.31.02	N-	R		Goten, zinkwerk	Vervangen zinkwerk 30%	11,7	M1					135,00	1.580	1.580
50.41.01	N-	M		HWA's	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (6 st)	81	M1					55,00	4.455	4.455
50.41.01	N-	S		HWA's	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (2 st)	26	M1					55,00	1.430	1.430
50.41.01	N-	S		HWA's	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (2 st)	27	M1					55,00	1.485	1.485
50.41.01	W-	S		HWA's	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (3 st)	40,5	M1					55,00	2.228	2.228
50.41.01	W-	S		HWA's	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (3 st) = vergaarbak herste	38	M1					55,00	2.090	2.090
50.41.01	W-	S		HWA's	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (1 st)	19,2	M1					55,00	1.056	1.056
50.41.01	Z-	S		HWA's	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (5 st)	51,5	M1					55,00	2.833	2.833
50.41.01	O-	S		HWA's	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (2 st)	26	M1					55,00	1.430	1.430
50.41.01	O-	S		HWA's	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (2 st)	20	M1					55,00	1.100	1.100
50.41.01	O-	S		HWA's	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (2 st)	20	M1					55,00	1.100	1.100
50.41.01	O-	S		HWA's	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (3 st)	38	M1					55,00	2.090	2.090
50.41.01	B-	S		HWA's	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (3 st)	36	M1					55,00	1.980	1.980
50.41.01	B-	S		HWA's	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (5 st)	55	M1					55,00	3.025	3.025
50.41.01	B-	S		HWA's	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (3 st)	36	M1					55,00	1.980	1.980
50.41.01	B-	S		HWA's	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (5 st)	45	M1					55,00	2.475	2.475
50.41.01	B-	S		HWA's	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (3 st)	30	M1					55,00	1.650	1.650
50.41.01	B-	S		HWA's	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (3 st)	36	M1					55,00	1.980	1.980
50.41.01	B-	S		HWA's	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (3 st)	36	M1					55,00	1.980	1.980
50.41.01	B-	S		HWA's	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (1 st)	12	M1					55,00	660	660
50.41.01	B-	S		HWA's	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (5 st)	45	M1					55,00	2.475	2.475
50.41.01	N-	S		HWA's	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (10 st)	80	M1					55,00	4.400	4.400
50.41.01	W-	S		HWA's	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (2 st)	8	M1					55,00	440	440
50.41.01	W-	S		HWA's	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (1 st)	5	M1					55,00	275	275
50.41.01	W-	S		HWA's	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (1 st)	5	M1					55,00	275	275
50.41.01	W-	S		HWA's	Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (1 st)	3	M1					55,00	165	165
													105.461	105.461

Datum: 11-5-2012
Tijd: 16:03

Bouwburo Vitruvius

Pagina: 19

STABU	Alte	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel	Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
60.00.00				*	INSTALLATIES									
61.52.01	N-	S		Ventilatioorosters, gevel	Vervangen ventilatioorosters	2	St	2,00	4	75,00	150			300
70.88.01	N-	M		Bliksemafleiding	Herstellen bliksemafleiding	53	M1							
70.88.01	W-	M		Bliksemafleiding	Herstellen bliksemafleiding	30	M1							
70.88.01	W-	M		Bliksemafleiding	Herstellen bliksemafleiding	20,5	M1							
70.88.01	W-	M		Bliksemafleiding	Herstellen bliksemafleiding	26	M1							
70.88.01	W-	M		Bliksemafleiding	Herstellen bliksemafleiding	62	M1							
70.88.01	O-	M		Bliksemafleiding	Herstellen bliksemafleiding	28	M1							
70.88.01	W-	M		Bliksemafleiding	Herstellen bliksemafleiding tpv nokken	74	M1							
70.88.01	B-	M		Bliksemafleiding	Herstellen bliksemafleiding tpv nokken	15	M1							
70.88.01	K-	M		Bliksemafleiding	Herstellen bliksemafleiding tpv nokken	20	M1							
70.88.01	N-	M		Bliksemafleiding	Herstellen bliksemafleiding tpv nokken	10	M1							
70.88.01		M		Bliksemafleiding	Herstellen bliksemafleiding stelpost opnemen	1	pst					3.500,00	3.500	3.500
INSTALLATIES									4		150		3.500	3.800

Datum: 11-5-2012
Tijd: 16:03

Bouwburo Vitruvius

Pagina: 20

S Omschrijving	Hoevl E	Arbeid	Materiaal	Onderaan	Alle kost.	Totaal	Totaal	Totaal
t	heid h			neming	soorten		Sectie	Generaal
@	1	218.818	112.747	606.736	938.300	938.300		
* TOTAAL GENERAAL		218.818	112.747	606.736	938.300			938.300
.								
% Bouwplaatskosten	%				9%	84.447		
.								
+ Subtotaal					84.447	84.447		
							1.022.747	
.								
% Algemene kosten	%				7%	71.592		
.								
* Subtotaal					71.592			1.094.339
.								
% Winst/risico	%				3%	32.830		
.								
* Totaal bouwkundig					32.830			1.127.170
.								
% Onvoorzien	%				10%	112.717		
.								
* Subtotaal					112.717			1.239.887
.								
% Architectenkosten	%				10%	123.989		
% Leges en overige adviseurs	%				4%	49.595		
.								
* TOTAAL EXCLUSIEF BTW					173.584			1.413.471
.								
.								
.								
.								
.								
.								
.								
\ prijs/m2	14.048	16	8	43	101	101	101	1.413.471