



**HYLKEMA**  
CONSULTANTS

ARCHITECTUUR  
ERFGOED  
HERONTWIKKELING

## **Haalbaarheidstudie**

### Herbestemming klooster Bethanië te Venlo ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten



In opdracht van de Orde van de Dominicanessen van Bethanië en Jan  
Buurman Lent BV

© 2012, Hylkema Consultants BV

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







## Inhoud

|             |                                                        |    |
|-------------|--------------------------------------------------------|----|
| HOOFDSTUK 1 | <b>INLEIDING</b>                                       | 5  |
| 1.1         | Achtergrond                                            | 5  |
| 1.2         | Onderzoeksgebied                                       | 6  |
| 1.3         | Doel van het onderzoek                                 | 7  |
| 1.4         | Geraadpleegde bronnen                                  | 8  |
| 1.5         | Opzet en leeswijzer                                    | 8  |
| HOOFDSTUK 2 | <b>AANWEZIGHEID VAN WAARDEN</b>                        | 9  |
| 2.1         | Inleiding                                              | 9  |
| 2.2         | Ontstaansgeschiedenis                                  | 9  |
| 2.3         | Bouwhistorische waarden                                | 13 |
| 2.4         | Overige waarden                                        | 15 |
| 2.4.1       | Historische tuin- en parkaanleg                        | 15 |
| 2.4.2       | Natuurwaarden en EHS                                   | 16 |
| 2.4.3       | Archeologie                                            | 16 |
| 2.5         | Afweging en advies                                     | 17 |
| HOOFDSTUK 3 | <b>RUIMTELIJKE ONDERBOUWING</b>                        | 19 |
| 3.1         | Inleiding                                              | 19 |
| 3.2         | Ruimtelijke en beleidsanalyse                          | 19 |
| 3.2.1       | Bestemmingsplan                                        | 19 |
| 3.2.2       | Algemene beleidsdocumenten                             | 20 |
| 3.2.3       | Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten (2008)     | 21 |
| 3.2.4       | Welstandsnota                                          | 22 |
| 3.2.5       | Cultuurhistorie                                        | 22 |
| 3.2.6       | Belemmeringen uit oogpunt van planologie en milieu     | 23 |
| 3.3         | Technisch-functionele aspecten                         | 24 |
| 3.3.1       | Technische staat en herstelkosten                      | 24 |
| 3.3.2       | Functionele staat                                      | 24 |
| 3.3.3       | Brandveiligheid                                        | 25 |
| 3.3.4       | Afwegingen en advies t.b.v. hergebruik                 | 25 |
| 3.4         | Economische uitvoerbaarheid                            | 25 |
| 3.4.1       | Kansrijke eindgebruikers                               | 25 |
| 3.4.2       | Actorenanalyse                                         | 26 |
| 3.5         | Conclusies                                             | 28 |
| HOOFDSTUK 4 | <b>RUIMTELIJKE VERKENNING: SCHETSPLAN</b>              | 29 |
| 4.1         | Inleiding                                              | 29 |
| 4.2         | Architectonische analyse: vlekkenplan gebruiksfuncties | 29 |
| 4.2.1       | Structuur                                              | 29 |
| 4.2.2       | Monumentwaarden                                        | 29 |
| 4.2.3       | Vlekkenplan                                            | 32 |
| 4.3         | Programma van eisen huisvesting arbeidsmigranten       | 35 |
| 4.3.1       | Huisvestingsnormen cf. ABU                             | 35 |
| 4.3.2       | Ruimtelijke verkenning en monumentwaarden              | 37 |
| 4.4         | Conclusie                                              | 40 |

|                |                                                 |    |
|----------------|-------------------------------------------------|----|
| HOOFDSTUK 5    | <b>CONCLUSIES EN VERVOLG</b>                    | 41 |
| 5.1            | Samenvatting bevindingen                        | 41 |
| 5.2            | Conclusies t.a.v. huisvesting arbeidsmigranten  | 41 |
| 5.3            | Noodzakelijke vervolgonderzoeken                | 41 |
| 5.4            | Vervolg                                         | 42 |
| <b>COLOFON</b> |                                                 | 43 |
| BIJLAGE 1A     | <b>CULTUURHISTORISCHE INVENTARISATIE</b>        | 45 |
| BIJLAGE 1B     | <b>WAARDERINGSPLATTEGRONDEN</b>                 | 47 |
| BIJLAGE 2      | <b>QUICK-SCAN RUIMTELIJKE EN BELEIDSANALYSE</b> | 49 |
| BIJLAGE 3      | <b>BOUWTECHNISCH ONDERZOEK</b>                  | 51 |
| BIJLAGE 4A     | <b>MARKTANALYSE HOTELFUNCTIE</b>                | 53 |
| BIJLAGE 4B     | <b>MARKTANALYSE WOON-/ZORGFUNCTIE</b>           | 55 |
| BIJLAGE 5      | <b>VLEKKENPLAN OP A3-FORMAAT</b>                | 57 |
| BIJLAGE 6      | <b>BRANDVEILIGHEIDSVORZIENINGEN, CONCEPT</b>    | 59 |
| BIJLAGE 7      | <b>KOSTENRAMING CASCOHERSTEL</b>                | 61 |
| BIJLAGE 8      | <b>PARKEERPLAN</b>                              | 63 |



## Hoofdstuk 1    **Inleiding**

### 1.1    *Achtergrond*

Aan de Kaldenkerkerweg, ten zuidoosten van de bebouwde kom van Venlo en vlak bij de Duitse grens ligt het Klooster Bethanië. Het bestaat uit een vrij gelegen, fraai ensemble van hoofdgebouw en kapel met enkele bijgebouwen en een tuinaanleg behorende bij het klooster. Het huidige perceel waarop het gebouw zich bevindt, betreft een gedeelte van de historische aanleg. Het kloostergebouw is in 2003 verlaten door de Congregatie van de Dominicanessen van Bethanië, die aan het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw een klooster stichtte in een nog bestaande boerderij en vanaf 1915 in een aantal fasen het huidige, omvangrijke complex heeft ontwikkeld.

Het klooster staat sinds het vertrek van de Dominicanessen leeg. Mede naar aanleiding daarvan is het klooster door de gemeente beschermd als gemeentelijk monument.

Al tien jaar wordt gezocht naar een passende en duurzame nieuwe bestemming voor dit pand. Meerdere partijen hebben sindsdien interesse getoond en er zijn diverse ideeën op tafel gekomen, variërend van een plan voor luxe appartementen tot een verzamelgebouw voor kleine bedrijven en een broedplaats voor jong talent. Geen van deze ideeën zijn tot uitvoering gekomen.

Vanaf 2011 vinden er gesprekken plaats tussen de Congregatie en Jan Buurman Lent Beheer BV. Laatstgenoemde partij heeft interesse voor aankoop van het klooster, mits er een realiseerbare nieuwe bestemming kan worden gevonden, die uitzicht biedt op een duurzame, economisch rendabele exploitatie. Uitkomst van die gesprekken is dat er een koopovereenkomst is gesloten met ontbindende voorwaarden, die te maken hebben met de planologische medewerking van de gemeente aan herbestemming en de financierbaarheid. Jan Buurman Lent BV heeft, in samenspraak met de Congregatie, Hylkema Consultants opdracht gegeven om een haalbaarheidstudie uit te voeren, gebruik makend van de ondersteuning van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed via de Stimuleringsregeling Herbestemming Monumenten.

Bezien vanuit de planologische, cultuurhistorische en bouwkundige randvoorwaarden zijn meerdere nieuwe bestemmingen denkbaar en overwogen. Een woon- en/of werkbestemming is in de huidige marktsituatie geen haalbare kaart. Als mogelijke en nader te onderzoeken opties kwamen naar voren een hotelbestemming, een functie in de sfeer van gezondheidszorg of maatschappelijke doeleinden en huisvesting van bijzondere doelgroepen. De hoofdstructuur van het gebouw met een groot aantal relatief kleine ruimtes is bij deze afweging een belangrijk aspect gebleken.

In de aanloop naar en tijdens de uitvoering van het onderhavige onderzoek is met een aantal potentiële gebruikers gekeken naar de haalbaarheid.

**Gouden Leeuw-----woonzorg**

Er is serieus onderzocht of het klooster geschikt zou zijn voor de huisvesting van een centrum voor vitaliteit, waarbij zowel sprake zou zijn van dagtherapie als van korter of langer verblijf. Uiteindelijk is het niet haalbaar gebleken, enerzijds door het erg grote aantal kleinere ruimtes en het relatief beperkte aantal grotere zalen die nodig zijn voor seminars, workshops, gesprekstherapieën e.d., anderzijds doordat de financiering niet voor elkaar kwam. De grootte van het klooster en daarmee de hoogte van de aankoopssom en de kosten

van structuurverandering en instandhouding zijn niet behapbaar voor een dergelijke onderneming.

Gedurende het proces kwam ook de nijpende behoefte aan fatsoenlijke huisvesting van buitenlandse (met name Poolse) arbeidsmigranten op tafel. In de tuinbouw in de regio Noord-Limburg werken veel buitenlandse werknemers, die vaak onder belabberde omstandigheden gehuisvest zijn.

Uiteindelijk is verder gestudeerd op de bestemmingen hotel en huisvesting van arbeidsmigranten. Aanvankelijk is door het college van burgemeesters en wethouders besloten dat de huisvesting van arbeidsmigranten slechts als tijdelijke bestemming aan de orde kon zijn, dat wil zeggen maximaal vijf jaar. Om die reden is een plan ontwikkeld voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten (wat ook snel gerealiseerd zou kunnen worden) en een structurele bestemming als hotel. Een periode van vijf jaar is te kort gebleken voor een rendabele exploitatie als huisvestingslocatie. De behoefte aan goede huisvesting is in de tussentijd alleen maar toegenomen. Tegelijk lijkt een hotelbestemming vooralsnog beperkte kans van slagen te hebben (rapport Horwath). Daarom heeft het college van burgemeester en wethouders in tweede instantie in principe groen licht gegeven voor een structurele herbestemming ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten.

In het voorliggende onderzoek is lopende het traject steeds verder ingezoomd op de bestemming die zich als meest kansrijke voordeed: huisvesting van arbeidsmigranten.

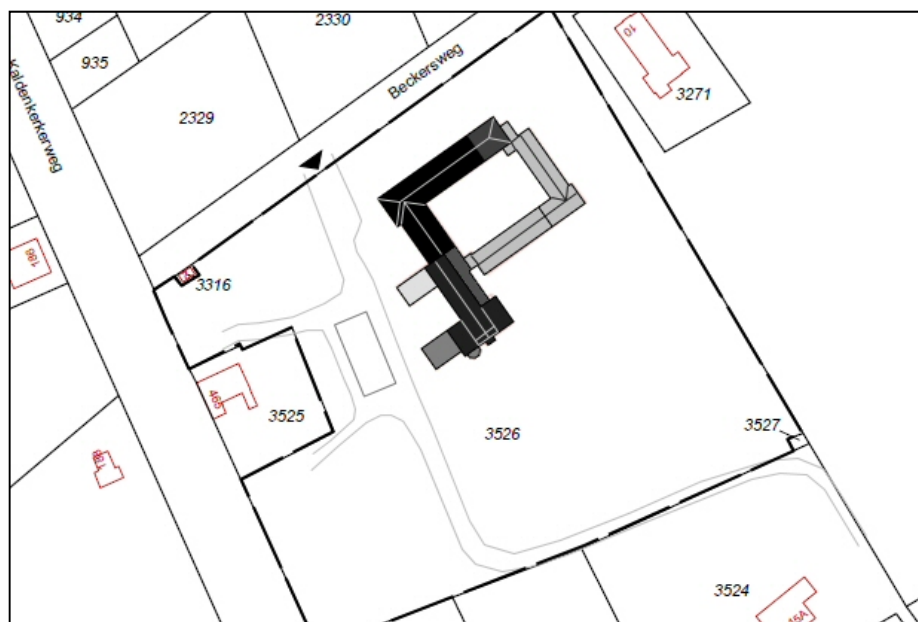
## 1.2 Onderzoeksgebied

Dit onderzoek richt zich op de haalbaarheid van herbestemming van het kloostergebouw Bethanië tot een accommodatie ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten. Op afbeelding 1 is de situering aangegeven van het klooster op het betreffende perceel. Het perceel wordt ontsloten via een toerit aan de Beckersweg.

### Algemene gegevens:

|                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| <b>Naam:</b>            | Klooster Dominicanessen van Bethanië |
| <b>Adres:</b>           | Kaldenkerkerweg 463<br>5912 PP VENLO |
| <b>Gemeente:</b>        | Venlo                                |
| <b>Kad.gemeente:</b>    | Venlo                                |
| <b>Kad. sectie/nr.:</b> | F/3526                               |
| <b>Monument:</b>        | gemeentelijk monument, ID-nr. 1256   |
| <b>Complex:</b>         | n.v.t.                               |

Het kloostergebouw maakt tezamen met andere opstallen en percelen onderdeel uit van een historisch (maar niet als zodanig beschermd) ensemble. Bij dit onderzoek wordt deze relatie, waar relevant, aangehaald. De cultuurhistorische waarden zijn onderzocht en beschreven in het cultuurhistorische rapport van het Monumentenhuis Limburg uit 2003.



**Afbeelding 1 – uitsnede uit kadastraal uittreksel. Het carrévormige kloostergebouw met kapel is gelegen op perceel F/3526. Op nevenstaande afbeelding zijn de diverse bouwkundige eenheden met dakvorm aangegeven.**

### 1.3 Doel van het onderzoek

Zoals hiervoor aangegeven, is in 2011 een overleg gestart tussen de potentiële eigenaar (Jan Buurman Lent Beheer BV), de congregatie en de gemeente inzake de mogelijkheden voor herbestemming. Vertrekpunt daarbij was een door Hylkema Consultants opgesteld verkennend ambitiedocument. Een belangrijk richtinggevend document is het collegebesluit van 28 juni 2011 op het principeverzoek van Jan Buurman Lent Beheer BV om planologische medewerking te verlenen aan een tijdelijke bestemming ten behoeve van huisvesting arbeidsmigranten en een herbestemming van het complex als budgethotel. Daarmee ontstond een reëel uitzicht op in-principe-medewerking van de zijde van de gemeente. Dat betekent echter nog geen goedkeuring vooraf op een nader uit te werken en in te dienen plan. Als gezegd is lopende dit onderzoek vanuit de potentiële eigenaar een verzoek ingediend bij het college om haar eerdere besluit te heroverwegen zodat alsnog de beoogde huisvesting van arbeidsmigranten niet alleen als tijdelijke bestemming kan worden gezien, maar ook voor langere tijd een reëel gebruik zou kunnen vertegenwoordigen. Op 19 juni 2012 is door het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan de planologische procedure om het bestemmingsplan te wijzigen om daarmee de huisvesting van arbeidsmigranten juridisch mogelijk te maken.

Het doel van dit onderzoek is om de integrale haalbaarheid van de herbestemming te onderzoeken. Dat wil zeggen dat zowel vanuit het monument, als vanuit de omgeving, de markt en belanghebbenden bezien de kansen op realisatie onderbouwd moeten worden. Daarnaast zal, last but not least, onderzocht moeten worden of de nieuwe bestemming ook in financiële zin haalbaar is. Het doel van dit onderzoek is dus het op integrale wijze inzichtelijk maken van de haalbaarheid van de herbestemming van het klooster ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten.

#### 1.4 *Geraadpleegde bronnen*

Ten behoeve van dit haalbaarheidsonderzoek zijn bezoeken gebracht aan de locatie en de directe omgeving, zijn de nodige gesprekken gevoerd met de huidige en potentiële eigenaar en is driemaal overleg gevoerd met de gemeente. Met een geïnteresseerde organisatie op het gebied van (re)vitalisatie zijn bezoeken gebracht aan het klooster en zijn de nodige gesprekken gevoerd. Dat geldt ook voor partijen die als huurder van het klooster partij zouden kunnen worden (uitzendorganisaties voor arbeidsmigranten). Daarnaast is gebruik gemaakt van beleidsstukken en documenten die relevant zijn voor het Bethaniënklooster, zowel op nationaal, regionaal en lokaal niveau.

Voor de bouwtechnische staat en de herstellkosten aan het monument is expertise ingewonnen bij een in monumenten gespecialiseerd bouwbureau (Bouwbureau Vitruvius). Ook is specifieke expertise betrokken op het gebied van hotel, ontspanning en toerisme (Horwath HTL) en zorgwonen (De Gouden Leeuw Groep).

#### 1.5 *Opzet en leeswijzer*

Deze haalbaarheidsstudie kent de volgende opzet:

**Hoofdstuk 2** gaat in op de aanwezigheid van waarden, zowel in cultuur- en bouwhistorische zin, als in de zin van natuurwaarden en bijvoorbeeld de Ecologische Hoofdstructuur.

**Hoofdstuk 3** bevat een uittreksel van vigerend ruimtelijk beleid (een quickscan naar dergelijk beleid is als bijlage opgenomen) en geeft een analyse van de functionele en technische staat van het complex. Ook geeft het inzicht in de economische uitvoerbaarheid.

**Hoofdstuk 4** gaat in beeldende zin in op het complex, de logische ordening van functies en het programma van eisen zoals meegegeven door uitzendorganisaties. Deze eisen zijn verbeeld in een indelingsplattegrond, die vervolgens over de waarderingsplattegrond wordt gelegd uit de bouwhistorische paragraaf.

**Hoofdstuk 5** geeft een samenvatting van bevindingen en suggesties voor aanvullend onderzoek ten behoeve van verdere planvorming voor de huisvesting van arbeidsmigranten in het kloostergebouw.

De volgende rapporten zijn als **bijlagen** opgenomen:

1. Cultuurhistorische inventarisatie (2003), Monumentenhuis Limburg;
2. Quickscan ruimtelijke en beleidsanalyse (2012), Hylkema Consultants BV;
3. Bouwtechnisch onderzoek (2012), Bouwburo Vitruvius;
- 4a. Marktanalyse hotelfunctie (2012), Horwath HTL Consulting;
- 4b. Marktanalyse woon-/zorgfunctie (2012), Gouden Leuw Groep;
5. Vlekkenplan functieverdeling op A3 (2012), Hylkema Consultants BV;
6. Brandveiligheidsvoorzieningen op A3 (2012), Architectenbureau Van Zwam;
7. Kostenraming cascorestauroatie kloostergebouw (2012), Bouwburo Vitruvius.





## Hoofdstuk 2 **Aanwezigheid van waarden**

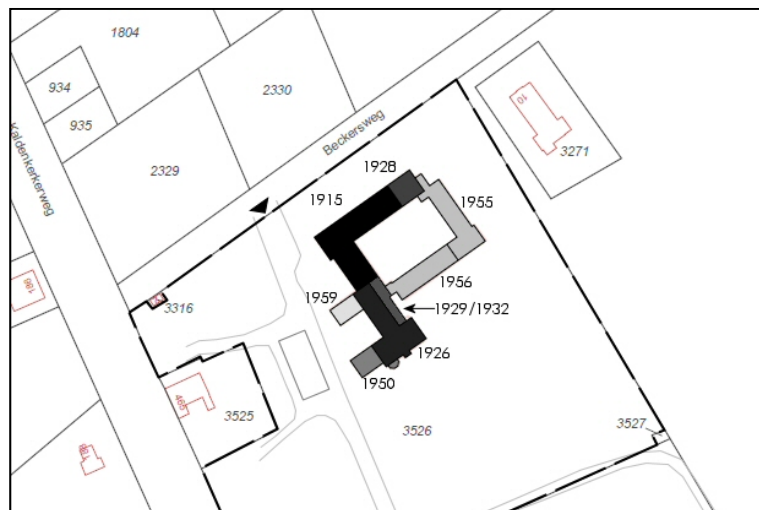
### 2.1 *Inleiding*

Dit hoofdstuk gaat in op de aanwezigheid van bouwhistorische en andere waarden in en rond het kloostercomplex. De bouwhistorische waarden zijn in 2003 onderzocht door het Monumentenhuis Limburg en vastgelegd in een uitgebreid document dat als bijlage bij dit rapport is gevoegd. In aanvulling op dat rapport hebben wij een nadere bouwhistorische verkenning uitgevoerd op basis waarvan we waarderingsplattegronden hebben opgesteld. Deze plattegronden worden in paragraaf 2.3 nader besproken.

Er is een verschil te herkennen tussen onze waardering en die van het Monumentenhuis Limburg. Dit verschil is vooral te verklaren door het type waardestelling: het Monumentenhuis heeft een externe waardestelling opgesteld om de monumentwaardigheid te kunnen bepalen op basis waarvan besloten kan worden het complex aan te wijzen als gemeentelijk monument. De waardestelling die wij aanvullend hebben opgesteld, betreft een interne waardestelling om het relatieve belang van de diverse onderdelen onderling te bepalen, met het oog op mogelijke aanpassingen. Uitgangspunt daarbij is de monumentenstatus. De waardestelling is uitgevoerd conform de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek (2009).

Naast de bouwhistorische waarden wordt ook aandacht besteed aan de eventuele aanwezigheid van andere waarden (archeologie, natuur).

### 2.2 *Ontstaansgeschiedenis*



**Afbeelding 2 –**  
Uitsnede uit  
het kadastrale  
uittreksel,  
waarop de  
ligging van het  
complex met  
de verschil-  
lende ge-  
bouwdelen  
staat ingete-  
kend. Het  
complex is  
gerealiseerd in  
de periode  
1915-1956.

Het klooster Bethanië is in 1915 ontstaan en in een periode tot circa 1960 uitgegroeid tot het complex dat het nu nog steeds is. De hoofdvorm van het klooster betreft een carrévormig bouwwerk van twee/drie bouwlagen onder zadeldaken, aan de zuidwestelijke zijde verlengd met een kapel met toren. Het hoofdgebouw bestaat uit twee in elkaar grijpende L-vormige bouwwerken. De “noordelijke L” is in 1915-1928 gerealiseerd; de “zuidelijke L” in 1955-1956. Beide bouwwerken zijn ontworpen door de bekende Venlose architect

Jules Kayser (1879-1963). Veel ontwerpen van de hand van Kayser zijn aangewezen als zowel Rijks- als gemeentelijk monument.



**Afbeelding 3 – noordwestelijke hoek van de noordwestvleugel.**



**Afbeelding 4 – oorspronkelijke entree in de noordelijke langsgevel. Door niveauverschil van maaiveld kent de noordelijke zone een souterrain met bel-etage, de zuidelijke zone een begane grond en verdieping op vergelijkbaar niveau.**





**HYLKEMA**  
CONSULTANTS

ARCHITECTUUR  
ERFGOED  
HERONTWIKKELING



Afbeelding 5 –  
zicht op de  
aansluiting van  
de westelijke  
gevels van  
klooster en  
kapel, met op  
de voorgrond  
een gedeelte  
van het admi-  
nistratiege-  
bouw.



Afbeelding 6 –  
aansluiting van  
de kapel en de  
zuidelijke  
vleugel



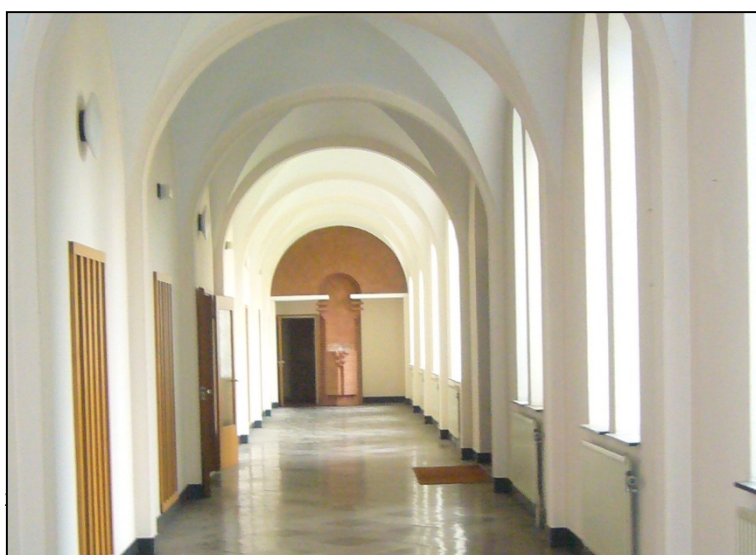
Afbeelding 7 –  
oostelijke  
langsgevel  
van oostelijke  
vleugel.



**Afbeelding 8 –  
kapel in noor-  
delijke richting  
gezien.**



**Afbeelding 9 –  
origineel glas-  
in-lood in  
stalen vensters  
op de eerste  
verdieping  
boven de  
kruisgang  
(1929).**



**Afbeelding 10 –  
kloostergang  
met beëindi-  
ging in siermet-  
selwerk**





### 2.3 *Bouwhistorische waarden*

In 2003 is een studie uitgevoerd door het Monumentenhuis Limburg naar de cultuurhistorische en bouwhistorische achtergronden van het complex. Naar aanleiding van die studie is door de gemeente besloten het kloostergebouw aan te wijzen als gemeentelijk monument. Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk al gesteld, heeft indertijd een externe waardestelling plaatsgevonden om te kunnen bepalen of het kloostercomplex voldoende monumentwaarden bezit om een aanwijzing tot gemeentelijk monument te rechtvaardigen. Getuige de monumentenstatus blijkt dat inderdaad het geval te zijn.

In ons nadere onderzoek hebben we vooral gekeken naar de aanwezigheid van historische en monumentale uitmonsteringen in het interieur van het complex. Bij dat onderzoek is gebleken dat maar weinig interieurafwerkingen nog tot de oorspronkelijke behoren. Die constatering hebben wij weergegeven middels een kleurcodering in zgn. waarderingsplattegronden.<sup>1</sup>

In blauw zijn monumentale onderdelen aangegeven die behoren tot het oudste gedeelte van het complex en die naar ons inzien noodzakelijk zijn om te behouden om de karakteristiek van het complex te bewaren. In groen hebben we die onderdelen aangegeven die weliswaar behoren tot de huidige karakteristiek van het complex, maar die in zichzelf niet heel bijzonder of monumentwaardig zijn. Het gaat in dit geval om de L-vormige vleugel uit 1955/1956 ten zuiden van het oudste gebouwdeel. Tevens hebben we de westelijke aanbouw aan de kapel lager gewaardeerd dan het Monumentenhuis destijds heeft gedaan. In geel zijn onderdelen aangegeven die geen bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van het kloostercomplex.

In het interieur en bij de meeste scheidingswanden zijn geen intrinsieke waarden gevonden die de afleesbaarheid van de karakteristiek zouden ondersteunen. Bij een herbestemming achten wij de interne structuur, met uitzondering van die op de bel-etage van het oudste gedeelte van het complex en de kapel, van ondergeschikt belang. In dit geval prevaleert de flexibiliteit in gebruik boven de aanwezige structuur. De interne ordening kent van oudsher een combinatie van grotere en kleinere ruimtes. Daarom zou ook in de toekomst een dergelijke combinatie mogelijk moeten zijn die een nieuwe functie goed faciliteert, al dan niet met behoud van bestaande wanden.

Tot slot zij opgemerkt dat nagenoeg alle vensteropeningen zijn vervangen door kunststofkozijnen en –ramen. In de waarderingsplattegronden zijn daarom alle vensteropeningen aangegeven met een indifferente monumentwaarde. Het muurwerk boven en onder deze openingen kent vanzelfsprekend dezelfde waardering als de rest van het muurwerk van het betreffende gebouwdeel. Van de eerste en tweede zolderverdieping van het oudste gedeelte van het complex waren geen tekeningen van de bestaande toestand voorhanden, maar de waardering zoals gegeven voor de eerste verdieping geldt in principe ook voor deze eerste zolderverdieping. Uitzondering hierop zijn de nog aanwezige chambrettes op de tweede zolderverdieping, die kennen een hoge monumentwaarde.

Onderstaande plattegronden zijn ook op groter formaat opgenomen in de bijlage (onderdeel cultuurhistorie, **bijlage 1**). De plattegronden zijn georiënteerd op het zuiden. Vanwege maaiveldverschil kent de onderste L-vorm een

---

<sup>1</sup> Hierbij zijn de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek (2009) als leidraad genomen.

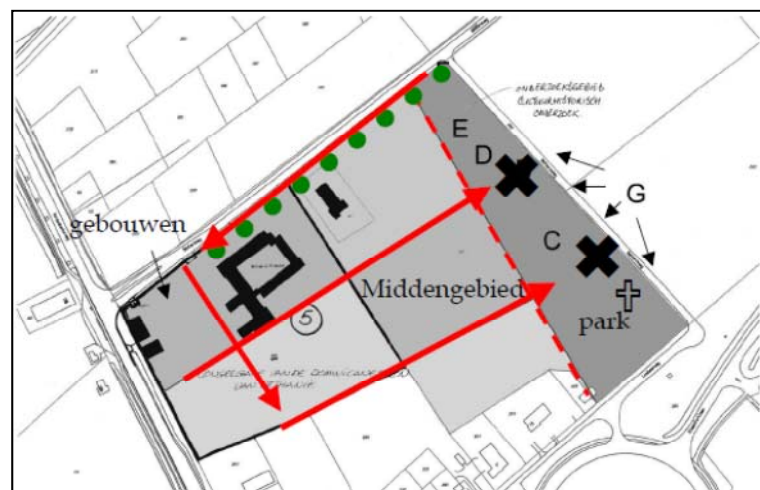
souterrain met bel-etage, de bovenste L-vorm een begane grond met verdieping. De zolder van deze laatste L-vorm wordt niet gebruikt en is niet meegenomen in de plattegrondtekening, maar hier zijn geen monumentwaarden aangetroffen.





## 2.4 Overige waarden

### 2.4.1 Historische tuin- en parkaanleg



Afbeelding 11 – afbeelding uit de cultuurhistorische inventarisatie van het Monumentenhuis Limburg, met aanduiding van de diverse onderdelen van de tuinaanleg horende bij het kloostercomplex.

Het perceel waar de huidige plannen zich voor aandienen betreft het rechthoekige gebied ten zuidwesten van het middengebied. In het verlengde van de toegang tot het perceel loopt een geasfalteerde weg naar de zuidgrens van het perceel. Deze weg wordt geflankeerd door hoge coniferen. Ten zuiden en oosten van het kloostercomplex liggen grasvelden, omzoomd en van elkaar gescheiden door bomen en bosschages. De plannen zoals die thans worden uitgewerkt, omvatten geen aanpassing van de bestaande aanleg.



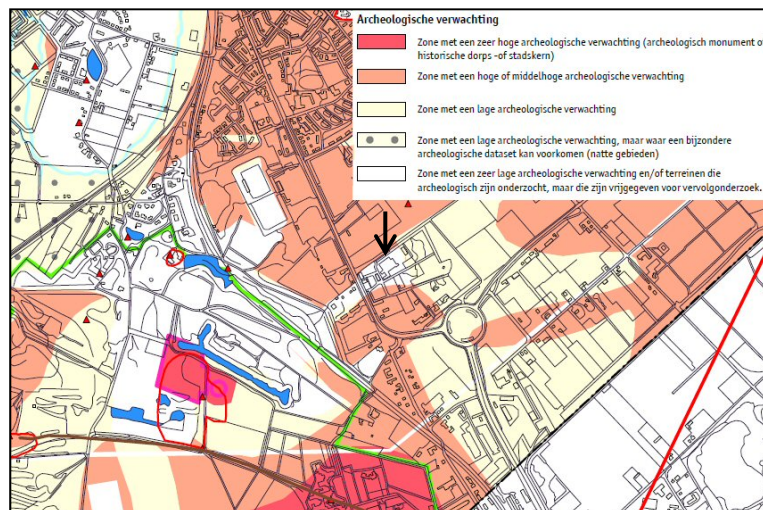
#### 2.4.2 Natuurwaarden en EHS

Bij de raadpleging van de kaartmachine van de Ecologische Hoofdstructuur via de website van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie kon worden vastgesteld dat het perceel van het Bethaniënklooster niet is gelegen binnen een beschermd natuurgebied of de Ecologische Hoofdstructuur. Evenmin is er sprake van de aanwezigheid van bijzondere natuurwaarden.



Afbeelding 12 – uitsnede van de kaartmachine van de Ecologische Hoofdstructuur. De ligging van het kloostergebouw is met een pijl aangegeven.

2.4.3  
A  
rcheolo-  
gie



Afbeelding 13 – uitsnede uit de archeologie beleidskaart uit 2007. Het kloostergebouw staat in een zone met een zeer lage archeologische verwachting.

Naast gebouwd erfgoed omvat cultuurhistorie ook archeologie. De gemeente heeft een archeologische beleidskaart opgesteld waarin aangegeven is bij welke zones welke mate van archeologische waarde te verwachten is. Het Bethaniënklooster is gelegen in een zone die wordt beschreven als een zone met een zeer lage archeologische verwachting. Het perceel wordt aan de noordelijke en zuidelijke zijde begrensd door zones met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. De voorgenomen plannen zullen nauwe-





lijks tot geen bodemverstorende activiteiten omvatten, zodat aantasting van archeologische waarden niet te verwachten is.

### 2.5 *Afweging en advies*

Uit het bouwhistorische onderzoek van het Monumentenhuis Limburg blijkt dat het Bethaniënklooster een bijzondere cultuurhistorische waarde representeert, niet alleen het gebouw zelf maar ook de omliggende gronden en bijgebouwen. Er kan, met andere woorden, gesproken worden van een bijzondere ensemblewaarde.

De waarde van het object wordt vertegenwoordigd door het oorspronkelijke kloostergebouw op L-vormig grondplan in karakteristieke architectuur. Ook het kort na de stichting van het klooster gerealiseerde kapelgebouw sluit bij die waarde aan. Ons onderzoek kent –en hierin verschilt onze conclusie met die van het Monumentenhuis Limburg– een lagere monumentwaarde toe aan de latere toevoegingen aan het complex, waaronder de L-vormige vleugel die een binnenplein laat ontstaan en de twee aanbouwen aan de kapel. Die latere fasen zijn van ondergeschikt belang om de herinnering aan de kloosterorde levend en begrijpbaar te houden, en zijn bovendien van een mindere architectonische kwaliteit wanneer de oorspronkelijke karakteristiek van neogotische architectuur als ijkpunt wordt genomen.

Bij herbestemming van het kloostergebouw zou vanuit de aanwezige monumentwaarden gezocht kunnen worden naar renovatie of een verder gaande transformatie van de latere gebouwdelen, en restauratie en beperkte renovatie van de oorspronkelijke gebouwdelen. De verwachting is echter dat met de huidige plannen voor huisvesting van arbeidsmigranten de voornoemde waarden niet zullen worden aangetast.

Een punt van aandacht zal evenwel de terreininrichting aan het begin van het perceel zijn; op basis van een nog nader te bepalen parkeerbehoefte en te verwachten verkeersbewegingen, zal een inrichtingsschets moeten worden opgesteld voor de entree van het perceel. Hier wordt ook in het volgende hoofdstuk nader op ingegaan.





## Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

### 3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk heeft als doel te analyseren of het Bethaniënklooster ruimtelijk/planologisch gezien geschikt kan worden gemaakt als verblijfsgebouw voor arbeidsmigranten.

Terwijl bij de meeste haalbaarheidstudies onderzocht wordt welke functie binnen een aanbod van meerdere mogelijke functies het meest geschikt is, wordt bij deze studie juist ingezoomd op een specifieke functie met oog voor het bestaande complex, omdat deze uit de eerste verkenningen naar voren is gekomen als de enige op korte termijn haalbare optie. Lopende het ontwikkelingsproces dat de potentiële eigenaar bij de verwerving onder voorbehoud is gestart, heeft zich het moment aangediend dat het College van B en W besloten heeft om mee te willen werken aan een permanente bestemming van het voormalige kloostergebouw als logiesgebouw voor – met name – arbeidsmigranten. Die functie wordt dan ook als uitgangspunt genomen voor de verdere analyse van het complex.

### 3.2 Ruimtelijke en beleidsanalyse

#### 3.2.1 Bestemmingsplan

In de aanloop naar de voorliggende haalbaarheidsstudie voor de herbestemming van het kloostergebouw, is door Hylkema Consultants BV een quick-scan uitgevoerd naar (algemeen) ruimtelijk beleid op centraal en decentraal niveau. Deze quick-scan is als bijlage (**bijlage 2**) aan dit stuk toegevoegd.

Alhoewel we bij het kloostergebouw Bethanië te maken hebben met een gemeentelijk monument, zou het kunnen dat het perceel onderdeel uitmaakt van een groter geheel waar beleid op Rijksniveau van invloed is. Deze paragraaf maakt voor de herbestemming relevant (ruimtelijk) beleid inzichtelijk.

'Buitengebied Venlo' is het vigerende bestemmingsplan voor het perceel waarop het kloostergebouw gelegen is. Het perceel is bestemd voor 'maatschappelijke doeleinden', met een functieaanduiding 'religie'. Het gebied waar het perceel onderdeel van uitmaakt is in het bestemmingsplan aangeduid als milieuzone grondwaterbescherming. Tevens is de gebiedsaanduiding 'robuuste landbouw en natuur' van toepassing.

Het bestemmingsplan is in 2009 voor het laatst herzien en kan daarmee als actueel worden beschouwd. De volgende regels zijn op het betrokken perceel van toepassing:

- M, maatschappelijk – bestemming: "*het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening*";
- (re), religie – functieaanduiding: "*de op de verbeelding voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor (d) ter plaatse van de aanduiding religie, religie*";
- milieuzone Venlo schol: op het perceel is de aanduiding 'milieuzone, grondwaterbescherming' van toepassing. Hierdoor is het verboden

- om op of in de gronden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning putten te boren die dieper zijn van vijf meter boven NAP;
- milieuzone, grondwaterbeschermingsgebied: in aanvulling op het vorige punt wordt met deze aanduiding een relatie gelegd met de Provinciale Milieuverordening Limburg.<sup>2</sup> Voor zover bouwen is toegestaan op grond van de bestemming, dient te worden voldaan aan de voorwaarden als gesteld in deze verordening.



Afbeelding 14 – uitsnede uit de bestemmingsplankaart behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied Venlo dd. 2009.

Het bestemmingsplan geeft de juridische status weer van de huidige bestemming. Door de nauwe bestemming (maatschappelijk, met religie als nadere aanduiding) zal bij een hergebruik van het kloostergebouw middels een andere bestemming afgeweken moeten worden van het vigerende bestemmingsplan. In haar besluit van april 2011 geeft het College al aan in principe planologische medewerking te willen verlenen aan een nieuwe bestemming.

Voorts is nog van belang de aanduiding van de milieuzone. Doordat het perceel gelegen is in de zone Venlo schol, is het in principe verboden om te boren in de ondergrond. Het aanleggen van een energetisch-duurzame installatie zoals een warmte/koude-opslagcentrale kan hierdoor op problemen stuiten. Er zal in ieder geval aanvullend een vergunning moeten worden aangevraagd bij de Provincie Limburg.

### 3.2.2 Algemene beleidsdocumenten

Gelet op de gewenste ontwikkeling voor het voormalige kloostercomplex, zijn met name documenten van belang die betrekking hebben op de huisvesting van arbeidsmigranten. De potentiële koper heeft als uitgangspunt om de bestaande structuur van zowel het gebouw als het terrein in tact te laten. Ook zal geen nieuwbouw worden gerealiseerd ten behoeve van de beoogde functie. Wijzigingen aan het exterieur van het monument zijn dan ook niet te verwachten.

<sup>2</sup> Inmiddels heet deze verordening per 01 januari 2011 de Omgevingsverordening Limburg. De verwijzing in de bestemmingsregels uit 2009 dateert van voor deze datum.





Een aandachtspunt is de inrichting en het gebruik van het geasfalteerde gedeelte ten behoeve van de functie: er zal gekeken moeten worden naar het aspect parkeren, in combinatie met aanvullend flora en fauna onderzoek. Bekeken zal moeten worden of een intensivering van verkeersbewegingen te verwachten is (ten opzichte van de situatie kort voor leegstand) en hoe die intensivering zich verhoudt tot de aanwezigheid van eventuele beschermde dier- en plantensoorten binnen dat deelgebied.

Doordat binnen de huidige planvorming is bedacht om met behoud van het pand en de bestaande structuur een nieuwe bestemming toe te voegen aan de locatie, zijn beleidsdocumenten als een structuurvisie, gebiedsvisie en beeldkwaliteitplan wel van toepassing maar niet relevant. De ruimtelijke situatie zal niet in betekenende mate wijzigen; wijzigingen aan het terrein liggen in de orde van grootte van onderhoud en ondergeschikte aanpassingen, waarbij de bestaande structuur juist kan worden verbeterd (snoeien van woekerend groen bijvoorbeeld).

### 3.2.3 Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten (2008)

Een belangrijk document in dit geval betreft de Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten uit juni 2008 van de Provincie Limburg. Naar deze notitie wordt tevens verwezen in de besluiten van de Gemeente Venlo. De notitie gaat in op het aspect van werkgelegenheid dat door arbeidsmigranten wordt ingevuld, met name in de regio Noord-Limburg waar ook Venlo onderdeel van uitmaakt. Doordat sprake is van werkgelegenheid die door deze groep wordt ingevuld, ontstaat ook een huisvestingsvraagstuk waar aandacht aan besteed moet worden.

Het vraagstuk van huisvesting van arbeidsmigranten beperkt zich niet tot de regio Noord-Limburg. Ook andere gebieden in Nederland, zoals het Westland en de regio's Rotterdam en Den Haag kampen met problemen van onprofessionele huisvesting van (grote aantallen) arbeidsmigranten. In de notitie van 2008 is nader ingegaan op de vragen van huisvesting van arbeidsmigranten binnen de Provincie Limburg naar de huidige maatstaven.

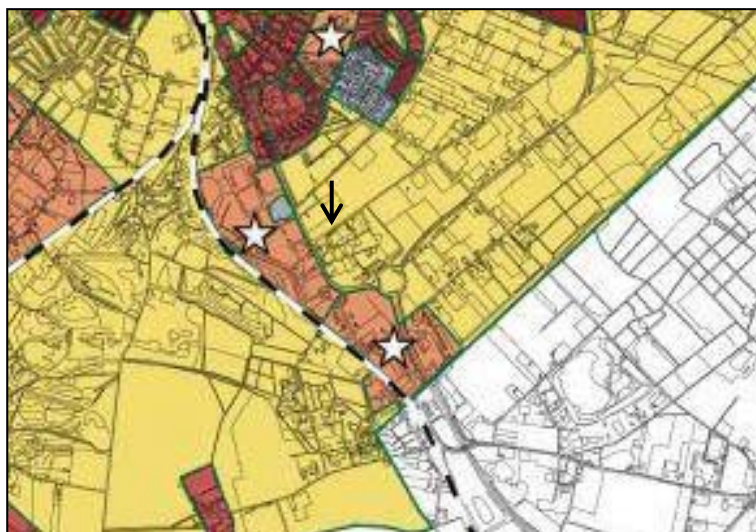
Bij een brede begripsbepaling in het bestemmingsplan van de bestemming 'wonen' zou eventueel huisvesting van arbeidsmigranten toegestaan zijn, zo valt op te maken uit de beleidsnotitie. In het geval van het klooster is sprake van een bestemming waarbinnen huisvesting van arbeidsmigranten niet mogelijk is. Een wijziging van het bestemmingsplan is thans sowieso aan de orde.

Het zou te overwegen zijn om de bestemming te wijzigen naar een brede bestemming 'wonen', om ook voor langere termijn een andere functie van huisvesting arbeidsmigranten mogelijk te maken (namelijk wonen in bredere zin). Het kan echter ook de bedoeling zijn van de gemeente om bij toestemming tot huisvesting van arbeidsmigranten de bestemming specifiek te beperken, en pas op het moment waarop daartoe aanleiding is, over bijvoorbeeld tien of vijftien jaar, een eventuele wijziging van het bestemmingsplan opnieuw te beoordelen.

De gemeente Venlo stelt bewust in haar besluit van 19 juni 2012 de planologische horizon van een bestemmingsplan op tien jaar, zodat de beoogde functie (huisvesting arbeidsmigranten) gevat zal moeten worden in een passende omschrijving voor het bestemmingsplan. Binnen de huidige plannen zijn pas

na een periode van tien jaar alternatieve functies te voorzien, zodat tegen die tijd een nieuwe ruimtelijke procedure doorlopen zal moeten worden.

#### 3.2.4 Welstandsnota



Afbeelding 15 – uitsnede uit de kaart horende bij de Welstandsnota (2004). Met een pijl is het perceel van het Bethaniën klooster aangegeven. Het perceel ligt binnen een gebied van regulier welstandsniveau.

Het perceel van het Bethaniënklooster is gelegen in een gebied dat aangewezen is met regulier welstandsniveau. Exterieuere wijzigingen en nieuwbouw op het terrein zijn niet te verwachten binnen het huidige initiatief om het kloostercomplex geschikt te maken voor huisvesting van arbeidsmigranten.

#### 3.2.5 Cultuurhistorie

In 2007 is een beleidsnota vastgesteld die ingaat op het aspect Cultuurhistorie binnen de Gemeente Venlo. De periode waar de nota zich op richt loopt van 2007-2011. Op dit moment is nog geen nieuwe vastgestelde nota voorhanden. In de nota komen aspecten voor gebouwde monumenten en archeologie aan de orde die voor de planlocatie van het kloostergebouw mogelijk van toepassing lijken te zijn.

Bescherming en subsidiëring van onderhoud en restauratie van monumenten zijn nauw met elkaar verbonden, zo stelt de beleidsnota. De nota geeft in eerste instantie zicht op de voor de voorbije periode beschikbare budgetten, maar de subsidieverordening 2010 geeft een actueler inzicht: voor een bijdrage aan onderhoudskosten van een gemeentelijk monument, kan de gemeente EUR. 4.450,= beschikbaar stellen, voor een bijdrage aan restauratiekosten een bedrag van EUR. 22.690,=. Ieder jaar wordt door de gemeenteraad een subsidieplafond vastgesteld.

De beleidsnota onderkent het potentiële probleem dat bij functiebeëindiging in monumentale panden leegstand dreigt. De nota geeft dan ook aan dat inzet is vereist vanuit de gemeente om passende herbestemmingen te begeleiden. De besluiten van het College van B en W in 2011 en 2012 om medewerking te verlenen aan de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging ten behoeve van huisvesting arbeidsmigranten liggen dan ook in lijn met het in 2007 vastgestelde beleid.



### 3.2.6 Belemmeringen uit oogpunt van planologie en milieu

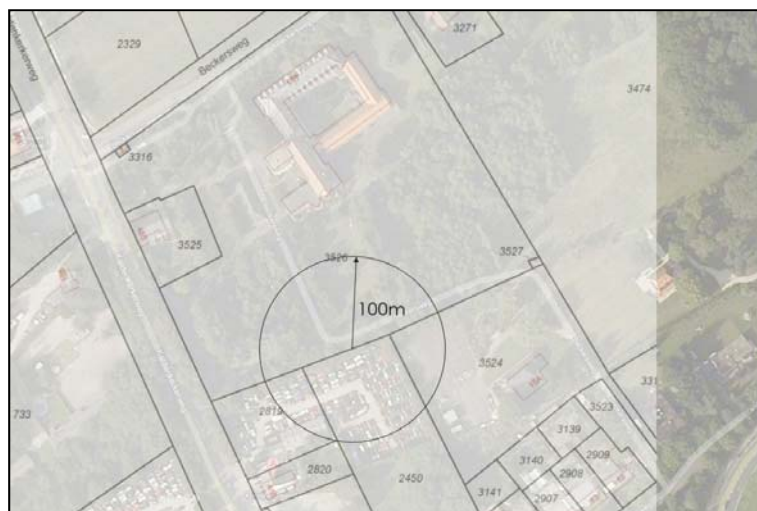
Bij de herbestemming van het kloostergebouw tot huisvesting voor arbeidsmigranten zullen veranderingen plaatsvinden in het aantal en het type verkeersbewegingen, vergeleken met de oorspronkelijke functie klooster. Vanuit de potentiële koper is reeds aangegeven dat het aantal verkeersbewegingen tot een minimum beperkt zal worden, en dat er zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van groepsvervoer om voortdurend af- en aanrijdende auto's te voorkomen.

Er is een ruimtelijke verkenning uitgevoerd van het terrein ten behoeve van parkeren. Als bijlage (**bijlage 8**) is een schets opgenomen van een indelingsvoorstel met 133 parkeerplaatsen op het bestaande terrein. Bij dit voorstel wordt de bestaande situatie gehandhaafd, de tuinaanleg zal hiervoor niet worden gewijzigd. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande verharding, het verharde oppervlak neemt in dit voorstel hierdoor niet toe. Mocht bij de uitwerking van dit voorstel toch uitbreiding nodig zijn van verhard oppervlak, dan zal gekozen kunnen worden voor een halfverharding waarop geparkeerd kan worden.

Ten zuiden van het perceel waar het kloostergebouw op gelegen is, bevindt zich een autosloperij. Op basis van de Bedrijvenlijst, opgenomen in de Regels van het Bestemmingsplan Buitengebied Venlo, kan worden vastgesteld dat de onderstaande afstanden van toepassing zijn op de verschillende onderdelen:

| SBI-CODE | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS               |      |        |        |         | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE | INDICES |       |   |
|----------|--------------|-----------------------------------|------|--------|--------|---------|------------------|-----------|---------|-------|---|
|          |              | GEUR                              | STOF | GELUID | GEVAAR | VERKEER |                  |           | VISUEEL | BODEM |   |
|          | nummer       |                                   |      |        |        |         |                  |           |         |       |   |
| 51       | -            | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING |      |        |        |         |                  |           |         |       |   |
| 5157     | 0            | Autosloperijen: b.o. > 1000 m²    | 10   | 30     | 100    | 30      | 100              | 3.2       | 2 G     | 2     | B |
| 5157     | 1            | - autosloperijen: b.o. <= 1000    | 10   | 10     | 50     | 10      | 50               | 3.1       | 2 G     | 2     | B |

**Afbeelding 16 – uitsnede uit de Bedrijvenlijst, Bestemmingsplan Buitengebied Venlo, Regels (bijlage 1 bestemmingsplan).**



**Afbeelding 17 – projectie van kadastrale grenzen op een luchtfoto, waarop aangegeven de hindercirkel van 100 meter vanaf de grens tussen het perceel van het Bethaniënklooster en van de ten zuiden van Bethanië gelegen autosloperij.**

De genoemde grootste afstand is als maat genomen bij het bepalen van de maximale hindercirkel. Overigens lijkt het zo te zijn dat de autosloperij aan de Kaldenkerkerweg 485 niet groter is dan 1.000m<sup>2</sup>, toch is veiligheidshalve de grootste afstand als marge opgenomen in onderstaande afbeelding. Op afbeelding 17 is te zien dat deze hindercirkel een deel van het perceel van het voormalige klooster overlapt, maar het gebouw niet raakt.

### 3.3 *Technisch-functionele aspecten*

#### 3.3.1 Technische staat en herstelkosten

Door Bouwbureau Vitruvius is een integrale bouwkundige opname uitgevoerd van het kloostercomplex. Hieruit blijkt dat het gebouw zich in redelijke staat bevindt. Toch zijn er op plaatsen lekkages te herkennen en schades die het gevolg zijn van deze lekkages (zoals uitgestoten voegwerk, loszittend stucwerk et cetera). Dergelijke vervolgschade is progressief en neemt bij leegstand en het uitblijven van maatregelen almaar toe. Als bijlage (**bijlage 3**) is het bouwkundige inspectierapport opgenomen waarin de technische staat is omschreven en in beeld gebracht.

Aan de hand van de bouwkundige inspectie is een kostenraming gemaakt die uitgaat van volledig herstel van aangetaste onderdelen van het monument. Dergelijk herstel ontstijgt overigens in ruime mate het niveau van regulier onderhoud, maar geeft de orde van grootte aan waaraan gedacht moet worden indien het gehele complex cascomatig in uitstekende conditie zou worden gebracht. De totale cascoherstelkosten (dus exclusief voorzieningen ten behoeve van het nieuwe gebruik) worden geraamd op circa 1,8 miljoen euro (exclusief BTW, inclusief opslagen). De raming is als bijlage bij dit rapport opgenomen (**bijlage 7**).

#### 3.3.2 Functionele staat

Het gebouw is opgericht ten behoeve van een kloosterfunctie. Deze functie heeft een bepalende uitwerking op de vormgeving: lange gangen waaraan (al dan niet aan weerszijden) verblijfsruimtes zijn gelegen, kenmerken het complex. Op plaatsen zijn grotere ruimtes aangebracht ten behoeve van een bijeenkomstfunctie. Het complex is voorzien van een kerkruimte voor contemplatie en gebed. Het souterrain is ingericht voor ondersteunende functies als wasserij en linnenkamers. Ook de keuken is gesitueerd in het souterrain. De bestaande situatie komt voor een deel overeen met de oorspronkelijke opzet uit het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw. Ook zijn er enkele aanpassingen gedaan, met name medio 20<sup>ste</sup> eeuw, ten behoeve van de functie.

Kloostergebouwen als Bethanië lenen zich goed voor hergebruik als hotel, conferentieoord of (bedrijfs)verzamelgebouw. In mindere mate zijn dergelijke complexen geschikt te maken voor reguliere bewoning vanwege voornoemde kenmerkende structuur. Het souterrain aan de noordzijde van het complex is voornamelijk geschikt voor ondersteunende functies. Aan de zuidelijke zijde ligt het maaiveld lager zodat hier een begane grond verdieping is gelegen met een goede bezonning en koppeling met de omliggende tuin. Het kapelgebouw kan als karakteristiek en uniek gebouwonderdeel worden beschouwd, waarbij de nieuwe invulling zich goed zal moeten verhouden tot de historische functie.



### 3.3.3 Brandveiligheid

Het huisvesten van een grote groep mensen heeft gevolgen voor de huidige brandveiligheidsvoorzieningen. Die zijn in de bestaande situatie niet toereikend en daarom zullen aanpassingen moeten worden gedaan ten behoeve van brandcompartimentering, brandsignalering en vluchtroutes. Hiertoe heeft Jan Buurman Lent Beheer BV inmiddels al een brandveiligheidsplan laten uitwerken door Architectenbureau Van Zwam.

Bij de verbetering van brandveilig gebruik is uitgegaan van een brandcompartimentering van 30 minuten WBDBO per slaapvertrek. Daarnaast worden de vluchtrappenhuizen uitgevoerd middels zelfsluitende branddeuren van 60 minuten WBDBO en gecompartmenteerd met 60 minuten WBDBO. Alle ruimten worden voorzien van doorgekoppelde rookmelders. Verdere toevoegingen zijn te vinden op de plattegronden die op A3 als bijlage (**bijlage 6**) zijn toegevoegd. De voorgestelde werkzaamheden hebben geen wezenlijke impact op de aanwezige monumentwaarden van het complex.

### 3.3.4 Afwegingen en advies t.b.v. hergebruik

De kansen voor het Bethaniënklooster zijn in ruimtelijke zin gelegen in de hoeveelheid reeds beschikbare verblijfsruimten en het gegeven dat het complex niet al te lang geleden integraal is opgeknapt en vernieuwd. Vermoed wordt dat medio jaren zeventig van de 20<sup>ste</sup> eeuw een grootscheepse renovatie heeft plaatsgevonden. Zonder al teveel dure investeringen, zou het complex betrokken kunnen worden. Daarbij geldt wel als voorwaarde dat niet al te hoge eisen worden gesteld aan de inrichting en stoffering.

In functionele zin lijken de kansen voor dit klooster met name gelegen te zijn in de vraag naar betaalbare huisvesting voor een specifieke doelgroep. In dit geval dient zich de mogelijkheid aan om het complex te gebruiken voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Met dit gebruik – mits goed begeleid en vormgegeven – heeft het monumentale complex zich weer verzekerd voor een toekomst voor in ieder geval de komende tien jaar.

Het sober opknappen van het complex vraagt evenwel een nauwkeurige blik op de bouwtechnische gebreken die aanwezig zijn in het complex. Het is van groot belang om lekkages zo snel mogelijk op te lossen om verdere vervolgschades en verval te voorkomen.

## *3.4 Economische uitvoerbaarheid*

### 3.4.1 Kansrijke eindgebruikers

Met kansrijk eindgebruik wordt een functie bedoeld die zowel uitgaat van de aanwezige (monumentale) structuur, als ook aangrijpt op een potentie vanuit de markt en daarmee een duurzaam gebruik aan het thans leegstaande complex toevoegt. Het gaat er immers om een levensvatbare functie te vinden die het complex voor langere tijd gebruiken kan. Zonder gebruik van het monument is deze gedoemd tot verval.

Om de economische uitvoerbaarheid te verkennen, zijn twee onderzoeksrapporten opgesteld ten behoeve van (1) een hotelfunctie en (2) een woon-/zorgfunctie. Deze rapporten zijn als bijlage bij dit rapport opgenomen (**bijlagen 4a en 4b**).



De hotelfunctie is onderzocht door Horwath Consulting te Hilversum, een bureau dat gespecialiseerd is in onderzoek binnen de hotelbranche, toerisme en leisure-activiteiten. De quick-scan die dit bureau heeft uitgevoerd omvatte een analyse van de vraag, het aanbod en van het concept dat op basis van vraag en aanbod kan worden samengesteld. Resultaat van de scan is dat het Bethaniënklooster zich goed zou lenen voor een zgn. lowbudget hotel, ofwel een hotel in het nul-, één- en tweesterren segment. Naar een dergelijk hotel is een concrete vraag te herkennen, en het gebouw leent zich er in principe goed voor.

De woon-/zorgfunctie is onderzocht door de Gouden Leeuw Groep te Doetinchem. Dit bedrijf onderzoekt, maar exploiteert ook zelf woon-/zorglocaties. Hierdoor heeft deze organisatie ruime kennis van en ervaring met het leveren van zorg op maat. In het onderzoek naar het Bethaniënklooster is een analyse gemaakt van vraag en aanbod binnen de zorgregio Noord- en Midden-Limburg, alsook van de geschiktheid van het complex voor de functie wonen met zorg. Conclusie van het onderzoek is dat het voormalige kloostergebouw niet geschikt is, of pas na onevenredige investeringen geschikt is te maken, voor deze functie. De omvang van het gebouw is te groot om de noodzakelijke kleinschaligheid te bereiken. De ligging van het gebouw is bovendien te perifeer om voor deze functie een aantrekkelijke locatie te vormen.

De ontwikkeling van eindgebruik lopende dit onderzoek laat zien dat alleen de bestemming van het kloostergebouw als huisvesting voor arbeidsmigranten en seizoensarbeiders op de korte termijn een levensvatbare functie is. Feitelijk komt een dergelijke functie overeen met het gebruik van het complex als budgethotel. Daarvoor is, zoals in de rapportage van Horwath aan toont, een markt voor en het gebouw is er ook (eenvoudig) geschikt voor (te maken). Er zijn reeds gesprekken gevoerd met potentiële huurders, om de bevestiging te krijgen dat er ook daadwerkelijk serieuze animo is en een business case op basis waarvan zaken gedaan kunnen worden. De resultaten daarvan zijn positief; er is een reëel uitzicht op een huurovereenkomst voor een langere periode (tien jaar), die voldoende interessant lijkt voor de betrokken marktpartij (Jan Buurman Lent BV) om tot aankoop van en investering in het complex over te gaan, zodat ook het reguliere onderhoud aan het complex zal worden opgepakt.

In de afgelopen tien jaar is gebleken dat het lastig is om een eindgebruiker te vinden voor het kloostercomplex. Diverse plannen en initiatieven hebben in het verleden niet geleid tot een daadwerkelijke herbestemming van het complex. Voor de middellange termijn (tien jaar) lijkt nu de toekomst van het monumentale complex zeker gesteld te kunnen worden door middel van de huisvesting van arbeidsmigranten. Hiermee sluit dit marktinitiatief naadloos aan op reeds vastgesteld beleid van de Provincie Limburg en het Rijk. Ook door de overheid gesignaleerde problemen in de huisvesting van arbeidsmigranten kunnen bij een professionele aanpak worden opgelost. De herbestemming van het kloostercomplex volgt dan ook de actualiteit en biedt een concrete oplossing voor gesignaleerde problemen.

#### 3.4.2 Actorenanalyse

De volgende actoren spelen een rol in de herbestemming van het kloostercomplex:



1. De congregatie van de Dominicanessen van Bethanië als verkopende partij;
2. Buurman Lent Beheer BV als potentiële kopende partij;
3. Gemeente Venlo als bevoegd gezag;
4. Omwonenden en bedrijven in de omgeving.

Doelstelling van de verkopende partij is te komen tot een snelle afwikkeling van de conceptkoopakte die is opgesteld met de kopende partij. De kopende partij wil echter voldoende zekerheid over de mogelijkheden van herbestemming, en heeft in 2011 en 2012 bij de gemeente verzoeken ingediend voor planologische medewerking aan een multifunctionele invulling van het complex.

De Gemeente Venlo heeft bij besluit van 28 juni 2011 haar medewerking toegezegd om tijdelijk, voor een periode van vijf jaar, huisvesting van arbeidsmigranten toe te staan. Daarnaast gold als voorwaarde dat ook plannen zouden worden ontwikkeld voor een (financieel) haalbaar gebruik van het complex na het verstrijken van die tijdelijke termijn van vijf jaar. Op dat moment werd nog sterk gedacht aan de realisatie van een budgethotel.

Inmiddels is door de potentiële koper begin 2012 een verzoek bij de gemeente ingediend voor een multifunctionele invulling van het complex, waarbij de tijdelijkheid van vijf jaar is opgerekt naar tien jaar. Deze laatste termijn ontstaat echter het juridisch-planologisch kader om een gebruik strijdig met het bestemmingsplan toe te staan. Daarom is dat verzoek bij besluit van 19 juni 2012 opgevat als een principeverzoek tot wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van huisvesting arbeidsmigranten. Aan dat verzoek is besloten medewerking te verlenen.

De urgentie om het thans leegstaande kloostercomplex weer in gebruik te nemen is hoog, zo wordt door alle betrokken partijen onderkend. De toegezegde medewerking vanuit het College van B en W onderstreept dan ook het belang om de planvorming voor de huisvesting van arbeidsmigranten terstond uit te werken naar een realiseerbaar plan. Het valt onder de verantwoordelijkheid van de potentiële koper om in overleg met de toekomstige gebruiker van het complex te komen tot een verantwoord beheer en gebruik van het gebouw en de omliggende terreinen.

In de omgeving van het klooster bevindt zich een tiental andere panden, grotendeels woningen. Ten westen van het klooster staat aan de Kaldenkerkerweg een voormalige boerderij, die nu leeg staat en tot het complex behoort. Op het naastgelegen perceel ten noordoosten staat de voormalige ontspanningsruimte, die bij het klooster hoorde maar verkocht is aan een particulier die er nu woont. Ten zuidoosten bevinden zich enkele bungalows, die vroeger bewoond werden door personeel van het klooster, maar nu individueel eigendom zijn. De afstand naar deze woningen is aanzienlijk en de grote tuin met bomen vormt een forse groene buffer. Uitgangspunt bij de herbestemming is dat er sprake zal van een professionele exploitant die zorg draagt voor een goede bewoning en overlast voorkomt. Zodra de huurder definitief bekend is, zullen de omwonenden nader geïnformeerd worden over de wijze van bewoning. Een voortdurende leegstand, verder verval en de onveiligheid en onzekerheid die dat met zich meebrengt, zal het woonklimaat in de omgeving zeker niet ten goede komen. Dat de huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk is zonder dat sprake is van overlast, is op meerdere

plaatsen reeds aangetoond. Het is aan de exploitant om de omwonenden daarvan te overtuigen en eventuele onrust weg te nemen.

### 3.5 Conclusies

Analyse van het vigerend beleid leert dat voor de beoogde huisvesting van arbeidsmigranten een wijziging is vereist van het bestemmingsplan. Bij besluit van 19 juni jl. heeft het College van B en W meegedeeld in principe bereid te zijn mee te werken aan de procedure om te komen tot de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging.

Het perceel is gelegen in een grondwaterwingebied. Dit gegeven levert beperkingen op voor bodemverstorende activiteiten. Echter, binnen de beoogde functie en voorgestelde werkzaamheden zijn dergelijke verstorende activiteiten niet opgenomen.

Ten zuiden van het Bethaniënklooster is een perceel gelegen waarop een autosloperij is gevestigd. De uit deze functie voortvloeiende hindercirkel raakt de bestaande gebouwen van het kloostercomplex niet.

De beoogde functie voor het Bethaniënklooster ligt volledig in lijn met beleidsuitgangspunten zoals vastgesteld in de provinciale Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten (2008).

Ten aanzien van technisch-functionele aspecten kan worden vastgesteld dat aanvullende maatregelen op het gebied van brandveiligheid noodzakelijk zijn om de beoogde doelgroep op een verantwoorde en veilige manier te huisvesten. De voorgestelde installaties (zoals ook in de bijlage zijn opgenomen) tasten de aanwezige monumentwaarden niet aan.

Tot slot zij gemeld dat een huurovereenkomst aanstaande is tussen de potentiële eigenaar van het kloostercomplex en een professionele uitzendorganisatie. Met de totstandkoming van een dergelijke huurovereenkomst wordt de economische uitvoerbaarheid van de beoogde herbestemming bestendigd. Deze feitelijke economische uitvoerbaarheid wordt voorts ondersteund door de conclusies van twee onderzoeksrapporten met betrekking tot een low budget hotelfunctie en een woon-/zorgfunctie.



## Hoofdstuk 4

## Ruimtelijke verkenning: schetsplan

### 4.1 Inleiding

In voorgaande hoofdstukken is een analyse gegeven van de monumentale en cultuurhistorische waarden van het complex en is ingegaan op relevante regelgeving en beleid. Dit hoofdstuk brengt het voornemen om het Bethaniënklooster geschikt te maken voor huisvesting van arbeidsmigranten grafisch in beeld. Na een beknopte analyse van het complex en monumentwaarden, wordt een vlekkenplan behandeld dat als onderlegger kan dienen voor het gewenste hergebruik.

Een tweede component in dit hoofdstuk is de ruimtelijke verkenning van een mogelijk programma met aantal te huisvesten personen, op basis van de geldende huisvestingsnormen zoals vastgelegd in de CAO voor uitzendkrachten 2009-2014. Deze CAO wordt gevolgd door de Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU). Deze verkenning is als laag in het vlekkenplan en de waarderingsplattegrond gevoegd.

### 4.2 Architectonische analyse: vlekkenplan gebruiksfuncties

#### 4.2.1 Structuur

Het bestaande gebouwencomplex kenmerkt zich door twee L-vormige gebouwdelen die in elkaar grijpen en daarmee als een liggende rechthoek een binnentuin omsluiten. Aan de zuidwestelijke hoek is een kapel aangebouwd, die zelf weer voorzien is van twee aanbouwen aan de westzijde. De interne structuur kenmerkt zich door lange gangen die kleinere en grotere vertrekken ontsluiten. De bouwlagen kennen een behoorlijke hoogte, de meeste vertrekken zijn ruim te noemen. Twee trappenhuisen bevinden zich in de noordelijke zone ter hoogte van de noordwestelijke en noordoostelijke hoek, een trappenhuis is halverwege de zuidelijke zone aangebracht.

De structuur is logisch van opzet en door de zichtrelatie vanuit de gangstructuur met de binnentuin is de oriëntatie binnen het complex op de meeste plekken goed te noemen. De oriëntatie is minder goed op de eerste en tweede verdieping van het noordelijke, L-vormige gebouwdeel. Dit komt door de eenvormige kleurstelling en uitmontering van de gangen en het repeterende geheel van deuren. Op deze twee bouwlagen zijn aan weerszijden van de gangen vertrekken gelegen, zodat er geen zichtrelatie bestaat met de binnentuin.

#### 4.2.2 Monumentwaarden

Zoals in hoofdstuk 2 weergegeven in waarderingsplattegronden, betreft de monumentwaarde van het complex hoofdzakelijk de hoofdvorm en het exterieur van het complex. Qua interieur zijn geen bijzondere onderdelen aangetroffen, anders dan de structurgevende onderdelen op de bel-etage van de noordwestelijke vleugel en de kapel. De onderverdeling in grotere en kleinere ruimtes is een logische en pragmatische keuze geweest als gevolg van een zekere ruimtevraag. Deze keuze heeft niet geleid tot een bijzondere uitmontering die noodzakelijkerwijs behouden zou moeten blijven voor de uitstraling en de herkenbaarheid van het complex.



Afbeelding 18 - kloostergang op de bel-etage van de noordelijke vleugel.



Afbeelding 19 - corridor parallel aan kloostergang op bel-etage.



Afbeelding 20 – gang in noordelijke vleugel, eerste verdieping.



Afbeelding 21 – gang in noordelijke vleugel, eerste zolder.





**HYLKEMA**  
CONSULTANTS

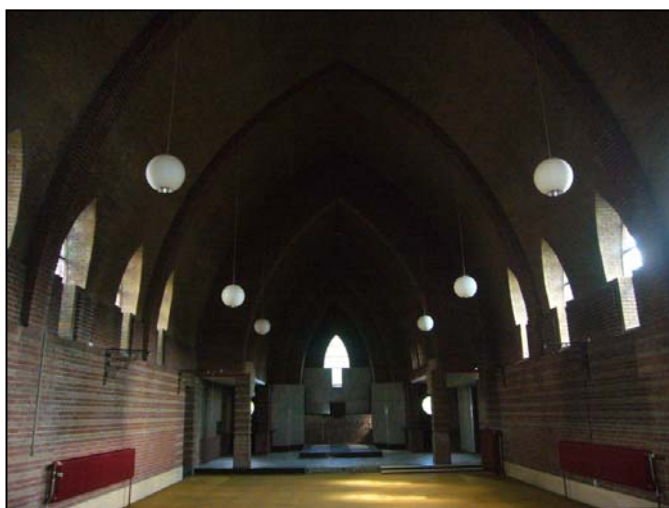
ARCHITECTUUR  
ERFGOED  
HERONTWIKKELING



Afbeelding 24 – gang in zuidelijke vleugel, eerste verdieping.



Afbeelding 23 – gang in westelijke vleugel, eerste verdieping.



Afbeelding 22 – vm. kerkruimte in de kapel.



Afbeelding 25 – gang in de zuidwestelijke uitbouw van de kapel, eerste verdieping.

#### 4.2.3 Vlekkenplan

Op basis van de karakteristieken van het complex, kan tot onderstaand vlekkenplan worden gekomen. De plattegronden zijn tevens op A3-formaat terug te vinden als bijlage (**bijlage 5**).



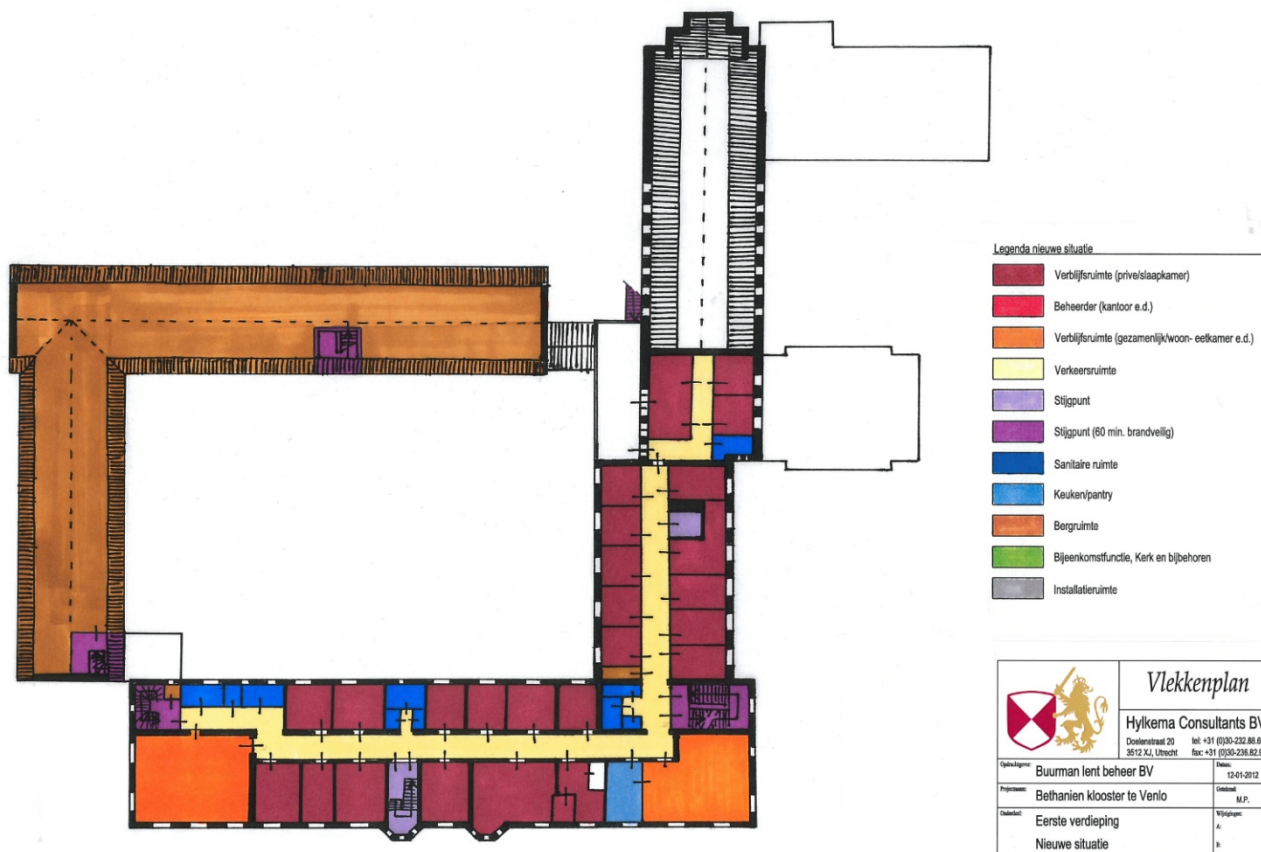
Afbeelding 26 – vlekkenplan nieuwe situatie, souterrain/begane grond

Wanneer uitgegaan wordt van de bestaande kwaliteiten en bestaande situatie van het souterrain, dan is de noordelijke zone (onderaan op bovenstaande plattegrond) voornamelijk geschikt als bergruimte en installatieruimte, terwijl de zuidoostelijke vleugel grenst aan maaiveld en daardoor geschikt is voor verblifruimte. Door de omvang van de bestaande ruimtes, kan in eerste instantie gedacht worden aan gezamenlijke verblifruimtes, maar een onderverdeling in kleinere wooneenheden is ook denkbaar.



Afbeelding 27 – vlekkenplan nieuwe situatie, eerste verdieping/bel-etage

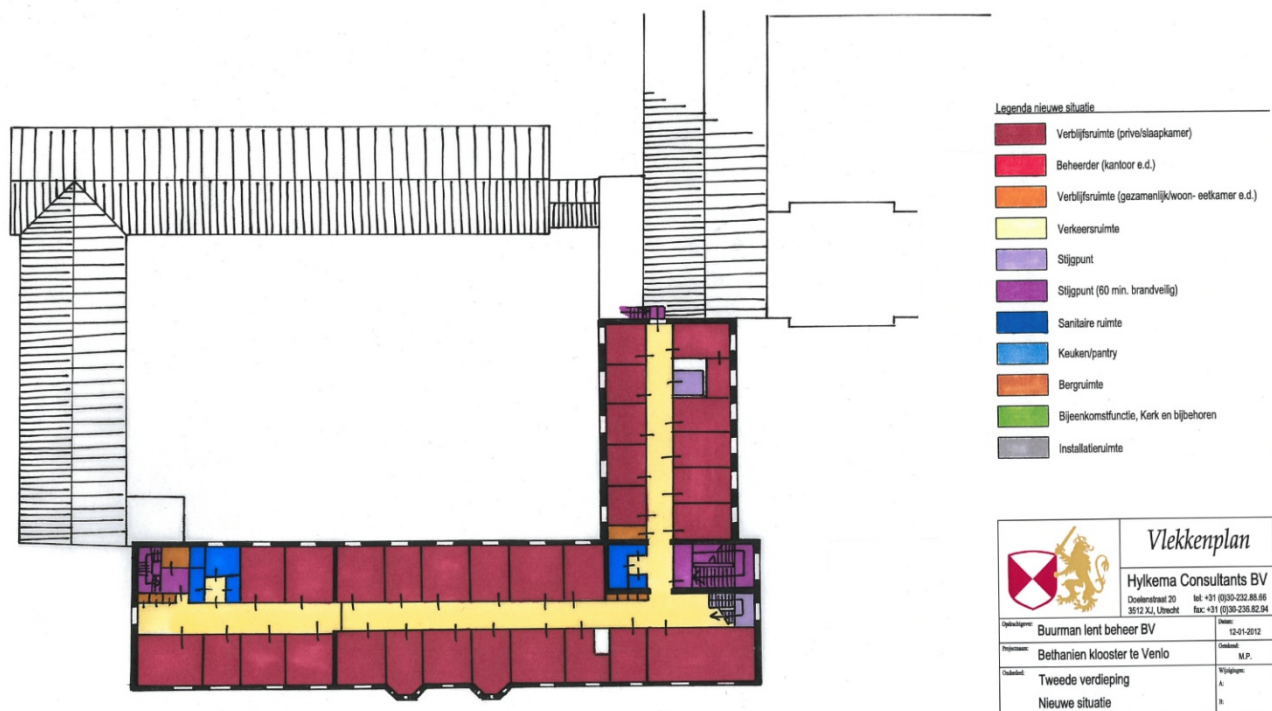
Op de bel-etage van de noordwestelijke vleugel is vanwege de monumentale opzet ervan veel ruimte ingericht als verkeersruimte. De kleinere ruimtes zijn prima geschikt voor een- of meerpersoons slaapvertrekken. De haakse uitbouw halverwege de westelijke gevel zou kunnen dienen als beheerdersruimte. Zowel op de begane grond als op de verdieping is vanuit dit gebouwdeel zicht op de entree tot het terrein. Het gebouwdeel kent een eigen interne trap, zodat eenvoudig tussen de twee voornaamste bouwlagen geschakeld kan worden. Voor de kapel is een functie denkbaar die overeen komt met de oorspronkelijke. Het is mogelijk dat de beoogde doelgroep behoefte heeft aan een ruimte waar godsdienst kan worden beleefd en uitgeoefend.



Afbeelding 28 – vlekkenplan nieuwe situatie, bergzolder/eerste verdieping

Bij de eerste en ook de tweede verdieping (op de volgende pagina) wordt het indelen met een- of meerpersoons slaapvertrekken voortgezet. In beide vleugels zijn twee vluchtrichtingen mogelijk. Waar de bestaande grote ruimtes op de hoeken ingericht zijn als gezamenlijke woonruimte, kan gekozen worden om deze ruimtes nog (gedeeltelijk) op te delen ten behoeve van extra slaapvertrekken.





Afbeelding 29- vlekkenplan nieuwe situatie, tweede verdieping

In lijn met de indeling op de eerste verdieping, worden ook op de tweede verdieping de vertrekken hoofdzakelijk ingericht als slaapvertrekken. Ook hier geldt dat verschuiving van functies (slaapvertrekken/gemeenschappelijke woonruimte) geen problemen oplevert met de karakteristiek of structuur.

#### 4.3 Programma van eisen huisvesting arbeidsmigranten

##### 4.3.1 Huisvestingsnormen cf. ABU

Bij de huisvesting van arbeidsmigranten zijn in het verleden problemen ontstaan waarbij soms sprake is geweest van erbarmelijke omstandigheden waaronder deze werknemers in Nederland verbleven. Om misstanden in de toekomst te voorkomen, zijn diverse beleidsnota's, richtlijnen en huisvestingsnormen opgesteld om paal en perk te stellen aan huismelkerij of erger.

Op basis van de in de CAO voor uitzendkrachten vastgelegde huisvestingsnormen kan worden vastgesteld dat het Bethaniëklooster prima geschikt kan worden gemaakt voor een adequate en gezonde huisvesting van personen. Juist voor de beoogde doelgroep zijn het pand en de locatie uitermate ge-



schikt. Het pand is vrij gelegen en goed bereikbaar. De structuur van het pand komt in bestaande toestand goed overeen met het beoogde gebruik.

De volgende normen zijn in de CAO vastgelegd (p. 78, bijlage VII):

---

### **1. Huisvesting Algemeen**

- 1.1 Actueel overzicht huisvestingslocaties en personen per locatie is beschikbaar
- 1.2 Controle op toegestane huisvesting (woonvormen):
  - a. reguliere woning;
  - b. hotel/pension;
  - c. wooneenheden in gebouwencomplex;
  - d. chalets/woonunits;
  - e. huisvesting op recreatieterrein.
- 1.3 Maximale capaciteit + daadwerkelijke bezetting personen per locatie per controledatum.
- 1.4 Minimaal 10 m<sup>2</sup> per persoon  
meetmethodiek is  $l \times b : \text{personen} = m^2$ 
  - extra leefruimte in de direct toegankelijke omgeving van de woonruimte wordt meegerekend;
  - extra leefruimte niet in de direct toegankelijke omgeving van de woonruimte wordt niet meegerekend.
- 1.5 Beschikbare ruimte per slaapvertrek minimaal per persoon ruimte voor een eenpersoonsbed, een kast en een stoel.

### **2. Sanitair/verwarming/veiligheid/hygiëne**

- 2.1 Sanitaire voorzieningen:
  - toilet(ten) (minimaal één toilet per acht personen);
  - douche(s) (minimaal één douche per acht personen).
- 2.2 Veiligheid en hygiëne ter beoordeling auditor.
- 2.3 Verwarming: bij gaskachels CO-melder + aantoonbaar jaarlijkse controle van cv, gaskachel of geiser.

### **3. Overige voorzieningen**

- 3.1 Koelkast(en), 30 liter koelruimte per persoon + gebruik van vriezer.
- 3.2 Kookplaat/platen, minimaal vier pitten, bij meer dan acht personen één pit per twee personen, bij meer dan 30 personen minimaal 16 pitten, eventueel aangevuld met oven en magnetron.

### **4. Brandveiligheid 1**

Waar vereist inspectierapport brandweer conform de wet (voor hotel/pension en wooneenheden in gebouwencomplex).

### **5. Brandveiligheid 2 (Minimale eisen voor woonobjecten waarvoor geen vergunning vereist is)**

- 5.1 Brandblusser
  - de houdbaarheid geldigheid is controleerbaar;
  - type brandblusser zes liter;
  - instructie gebruik op brandblusser;
  - brandblusser binnen vijf meter van plaats waar gekookt wordt.



- 5.2 *Blusdeken (bij kookgelegenheid).*
- 5.3 *Werkende rook- en CO-melders op voorgeschreven plaats gemonteerd.*

*Waarborgen op het terrein van brandveiligheid die zijn verstrekt door de brandweer of door gespecialiseerde private partijen en minstens vergelijkbaar zijn met de normenset zijn ook toegestaan. De aanwezigheid van een recent keuringsrapport is dan vereist.*

#### **6. Overige eisen**

- 6.1 *Informatiekaart opgesteld in de landstaal bevat ten minste telefoonnummers van:*
  - *eigen hulpverlener;*
  - *regiopolitie;*
  - *brandweer;*
  - *112 (in levensbedreigende situaties);*
  - *verkorte huis- en leefregels in landstaal.*
- 6.2 *Informatiekaart opgehangen op centrale plaats in woonlocatie.*
- 6.3 *Indien tijdens een huisvestingscontrole meer dan twee slaapkamersdeuren afgesloten zijn, dan volgt een hercontrole.*

---

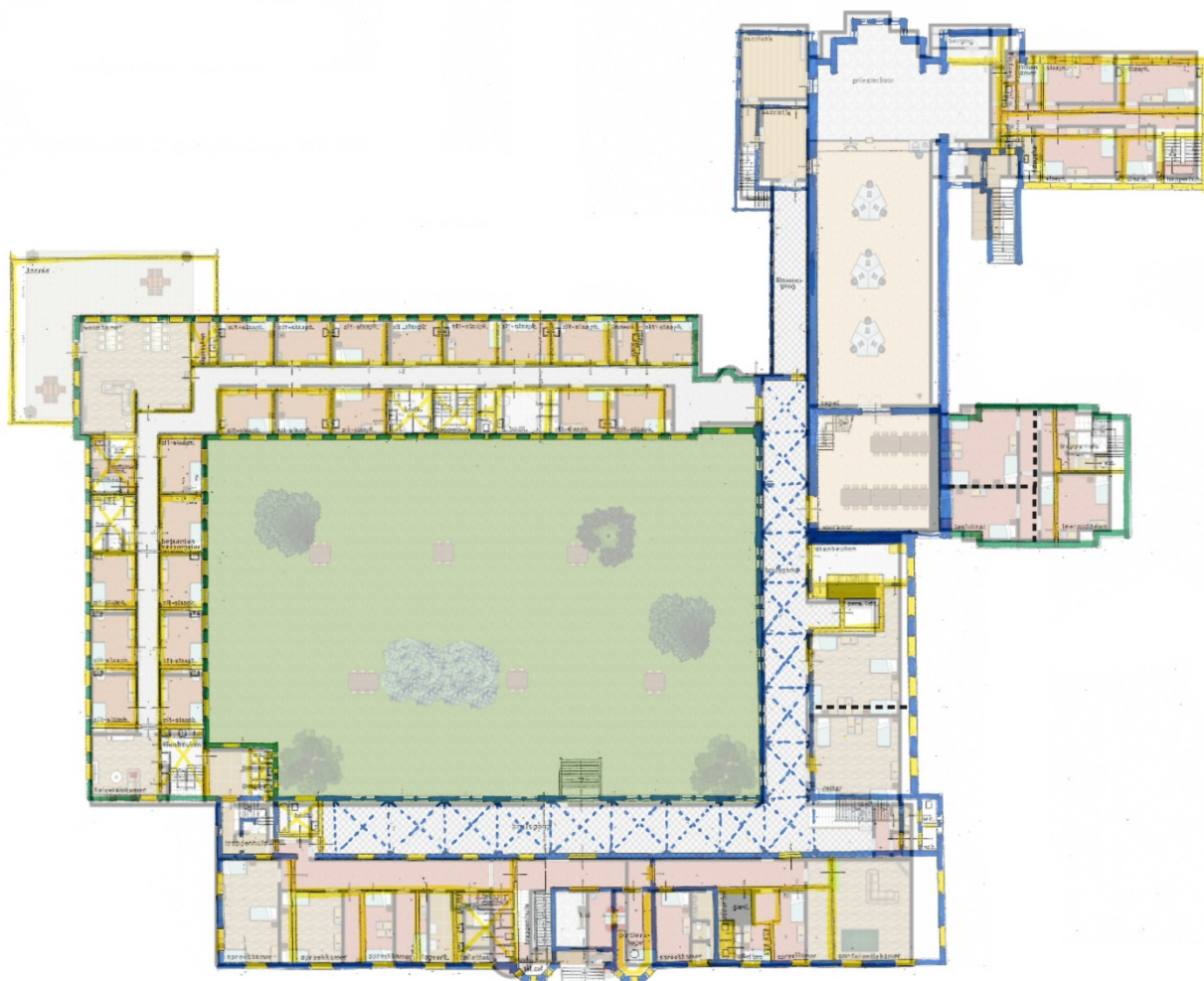
(CAO voor uitzendkrachten, januari 2012, pp. 78-80)

#### 4.3.2 Ruimtelijke verkenning en monumentwaarden

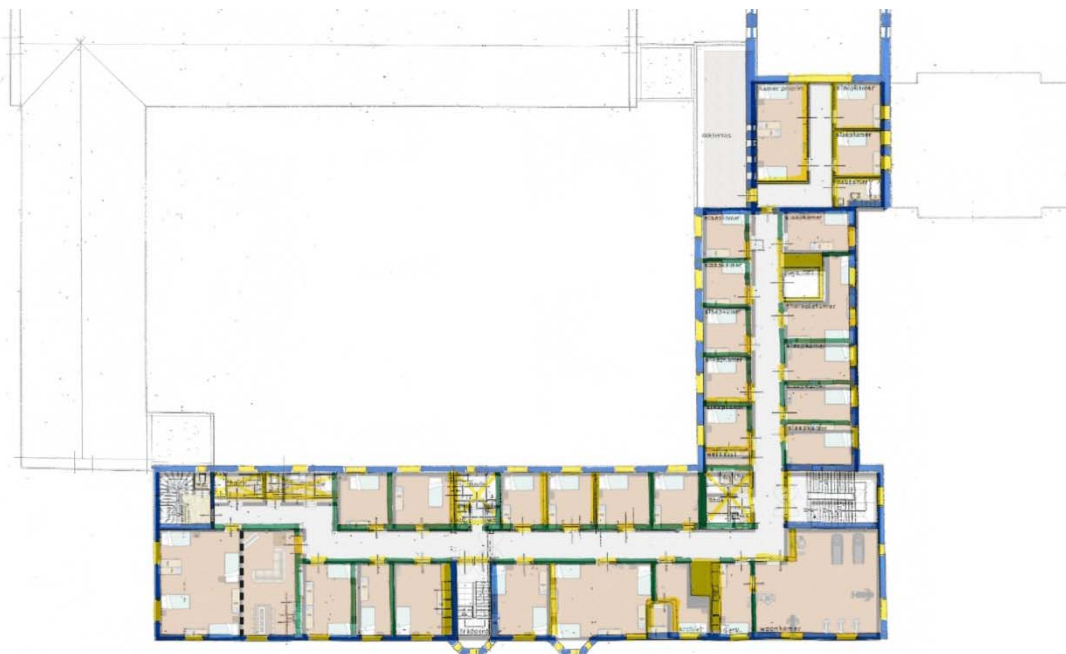
Op basis van de bestaande situatie, de aanwezige monumentwaarden en bovenstaande huisvestingsnormen, is een ruimtelijke verkenning uitgevoerd van het complex indachtig bovenvermelde huisvestingsnormen. Alhoewel niet verder uitgewerkt, wordt in de volgende plattegronden een overlap gemaakt van de waarderingsplattegrond, het vlekkenplan met functieverdeling en een theoretische inrichting van ruimtes als slaapvertrek en bijeenkomst. Deze indeling is met opzet vaag gehouden in de plattegrond, zodat niet de indruk wordt gewekt dat hiermee een concreet inrichtingsvoorstel is uitgewerkt. De plattegronden zijn bedoeld om de monumentwaarden te koppelen aan de mogelijke functieverdeling, om zodoende in een tijdig stadium eventuele knelpunten te herkennen.

Wanneer een indelingsvoorstel over de waarderingsplattegronden wordt geprojecteerd, dan valt te herkennen dat er naar verwachting geen wanden zullen verdwijnen. Enkele grotere ruimtes kunnen voorzien worden van tussenwanden ten behoeve van een efficiënter gebruik. Deze toevoeging van wanden is niet in strijd met de aanwezige monumentwaarden en laten de monumentwaardige structuur in tact. Op plattegrondtekeningen op de volgende pagina's is de projectie van een indelingsvoorstel op de waarderingsplattegronden opgenomen.





Afbeelding 31 - projectie van indelingsvoorstel op waarderingsplattegrond, eerste verdieping/bel-etage. Op deze bouwlaag worden enkele wanden toegevoegd in de westelijke vleugel en westelijke uitbouw aan de kapel.



**Afbeelding 32 - projectie van indelingsvoorstel op waarderingsplattegrond, eerste verdieping noordwestvleugel. Situatie komt ook overeen met bovengelegen verdieping (waarderingsplattegrond ontbreekt voor de bovenste bouwlaag).**

#### 4.4 Conclusie

Op basis van het schetsplan, de waarderingsplattegronden, de huisvestingsnormen die vastgesteld zijn binnen de CAO voor uitzendkrachten en een indelingsvoorstel kan worden vastgesteld dat de beoogde huisvesting van arbeidsmigranten zich goed verhoudt tot de aanwezige structuur en de monumentwaarden van het complex.

Door ingrepen in principe te beperken tot het toevoegen van enkele tussenwanden ten behoeve van een efficiëntere indeling, kan de bestaande structuur in tact blijven en hoeven geen historische onderdelen te worden gewijzigd of gesloopt. De terughoudende aanpak laat tevens de mogelijkheden open voor een ander gebruik of een andere bestemming na de thans beoogde periode van tien jaar ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten.





## Hoofdstuk 5 **Conclusies en vervolg**

### 5.1 *Samenvatting bevindingen*

Met het besluit van 19 juni 2012 van het College van B en W van Venlo om medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming van het Bethaniënklooster, is groen licht ontstaan voor een bestendige en duurzame herbestemming voor de komende tien jaar voor dit monumentale kloostergebouw. Een analyse van vigerend beleid laat zien dat een dergelijke herbestemming goed past binnen beleid op gemeentelijk, provinciaal en rijksniveau. Daarmee heeft het haalbaarheidsonderzoek al tijdens de uitvoering geleid tot een concreet zicht op een passende en duurzame herbestemming en konden ook al zakelijke gesprekken met concrete geïnteresseerde huurkandidaten gestart worden.

### 5.2 *Conclusies t.a.v. huisvesting arbeidsmigranten*

Op basis van een analyse van de bestaande structuur, samengevat in waarderingsplattegronden en de ruimtelijke vertaling naar een vlekkenplan is gekeken of de beoogde functie ook daadwerkelijk past. De beoogde functie is met een indelingsvoorstel (in concept) verbeeld. Conclusie uit de vergelijking van de diverse plattegronden is, dat de beoogde functie zich goed verhoudt tot de bestaande structuur en aanwezige monumentwaarden.

De berekeningen die zijn gemaakt met het oog op verhuur van het complex voor de beoogde functie geven het vertrouwen dat een rendabele exploitatie, waarbij instandhouding van het gebouw geborgd is, mogelijk is. De concrete belangstelling van huurkandidaten toont aan dat er een reële behoefte en marktvraag is op dit terrein.

### 5.3 *Noodzakelijke vervolgonderzoeken*

Om de nieuwe bestemming te kunnen verwezenlijken zal een bestemmingsplanherziening noodzakelijk zijn en zal een omgevingsvergunningstraject moeten worden doorlopen. Daarbij is een actieve communicatie met omwonenden van belang. De communicatie kan actief en effectief worden voortgezet zodra de overeenkomst met een huurder zover gevorderd is dat deze zich kan presenteren aan de betrokkenen.

In het kader van de planprocedure zal in ieder geval nog een nadere studie opgesteld moeten worden over de parkeerbehoefte en het aantal verkeersbewegingen. Met de functiewijziging zal ook het aantal verkeersbewegingen wijzigen, maar onduidelijk is nog in welke mate. In relatie tot deze functiewijziging zal ook gekeken moeten worden naar flora en fauna. Indien blijkt dat er een forse toename in verkeersintensiteit te verwachten is, dan zullen daarvan de effecten moeten worden beoordeeld.

Er zal voorts een uitwerking moeten komen van het indelingsvoorstel met een definitieve indeling en aantal bedden. In dat definitieve voorstel zal ook de brandcompartimentering moeten worden opgenomen. Van de compartimentering zullen enkele bouwkundige details moeten worden uitgewerkt.

#### 5.4 Vervolg

Nu groen licht is gegeven om een procedure op te starten voor een bestemmingsplanwijziging, zal in overleg met de gemeente een realistisch vervolgtraject worden afgestemd. Naar aanleiding van deze haalbaarheidsstudie kan worden vastgesteld welke gegevens nog ontbreken om te komen tot een goede beoordeling en afweging. De aan te leveren gegevens kunnen dan in een tijdschema worden verwerkt, zodat zicht ontstaat op het moment dat werkelijk begonnen kan worden met de huisvesting van arbeidsmigranten.

Hylkema Consultants BV,  
Drs. B.H. Verfürden,  
Drs. R.G.M. Pince van der Aa.



**HYLKEMA**  
CONSULTANTS

ARCHITECTUUR  
ERFGOED  
HERONTWIKKELING

## Colofon

### *Opdrachtgever*

Jan Buurman Lent Beheer BV  
Groenestraat 12  
6691HJ Gendt  
(t) 0481 421169

### *Project*

Haalbaarheidsstudie huisvesting arbeidsmigranten in het vm. Bethaniënklooster

Versie: 30 september 2012

### *Opdrachtnemer*

Hylkema Consultants BV  
Contactpersoon: drs. B.H. Verfürden  
Auteur(s): drs. B.H. Verfürden, drs. R.G.M. Pince van der Aa  
Doelenstraat 20  
3512 XJ UTRECHT  
(t) 030 2328866  
(f) 030 2368294  
(i) <http://www.hylkemaconsultants.nl>



**HYLKEMA**  
CONSULTANTS

ARCHITECTUUR  
ERFGOED  
HERONTWIKKELING

## Bijlage 1a

### **Cultuurhistorische inventarisatie**

Op de volgende pagina's is de Cultuurhistorische inventarisatie (2003) van het Monumentenhuis Limburg opgenomen.

In aanvulling op deze inventarisatie zijn geactualiseerde waarderingsplattegronden opgenomen. Deze plattegronden zijn het resultaat van een bouwhistorische verkenning door Hylkema Consultants.

c u l t u u r h i s t o r i s c h e  
i n v e n t a r i s a t i e   b e t h a n i ë  
g e m e e n t e   v e n l o

m o n u m e n t e n h u i s   l i m b u r g

d r s   r h m   d e n e s s e n

d r   a p j   j a c o b s

m a a r t   2 0 0 3





Colofon

|               |                                                                     |
|---------------|---------------------------------------------------------------------|
| ISSN          | : 1566-2500                                                         |
| Projectnummer | : 2003-504                                                          |
| Opdrachtgever | : gemeente Venlo                                                    |
| Type          | : Cultuurhistorische verkenning                                     |
| Titel         | : 'Bethanië', cultuurhistorische inventarisatie met waardenstelling |
| Datum         | : Maart-april 2003                                                  |
| Basis lay-out | : Monumentenhuis Limburg                                            |
| Auteurs       | : drs R.H.M. Denessen, met medewerking van dr A.P.J. Jacobs         |
| Fotografie    | : Denessen/Monumentenhuis Limburg                                   |
| Grafics       | : © Monumentenhuis Limburg                                          |
| Status        | : Definitief rapport, 18 april 2003                                 |

© 2003  
Samenstellers Stichting Monumentenhuis Limburg, Roermond  
Herkomst nieuw beeldmateriaal: beeldarchief Monumentenhuis Limburg

De activiteiten van de Stichting Monumentenhuis Limburg worden mede mogelijk gemaakt dankzij een structurele bijdrage van de Provincie Limburg en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

De beeldredactie Monumentenhuis Limburg heeft met alle mogelijke zorg getracht de rechthebbenden ten aanzien van bestaand beeldmateriaal te achterhalen. Een ieder die van mening is rechten te kunnen doen gelden op in deze rapportage opgenomen illustraties wordt verzocht zich met Monumentenhuis Limburg in verbinding te stellen.

Inhoud

Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1 Verantwoording en opzet ..... 3

1.2 Ligging en situering ..... 4

1.3 Opzet complex en contouren van het onderzoeksgebied..... 5

Hoofdstuk 2

Verschijningsvorm en ontwikkelingsgeschiedenis van het complex Bethanië

2.1 Cultuurhistorisch kader: de zusters dominicanessen van Bethanië ..... 6

2.2 Ontwikkeling en beschrijving van het complex ..... 7

2.2.1 Fase 0: periode vóór 1914..... 8

2.2.2 Fase I: 1915 ..... 8

2.2.3 Fase IIA en IIB: 1926 en 1929 ..... 10

2.2.4 Fase III: 1928 ..... 12

2.2.5 Fase IVA en IVB: 1949-1950 ..... 13

2.2.6 Fase V: 1950 ..... 13

2.2.7 Fase VIA, VIB en VII: 1955-1956 ..... 14

2.2.8 Fase VIII en IX: 1957-1959 ..... 15

2.2.9 Overige bouwwerken..... 15

2.2.10 Resumé: overzicht van de afzonderlijke bouwfasen ..... 17

2.3 Bethanië als onderdeel van het werk van architect Jules Kayser (1879-1963) ..... 18

Hoofdstuk 3

Landschapstuin en omgeving van Bethanië

3.1 Historisch geografisch kader: ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap ..... 21

3.1.1 Landschap vóór 1800..... 21

3.1.2 Landschap tussen 1800-1860 ..... 22

3.1.3 Landschap tussen 1860-1940 ..... 22

3.1.4 Landschap na 1940..... 24

3.2 Tuin en landschapspark Bethanië..... 24

3.2.1 Bid- en meditatiepark met begraafplaats en grotten..... 25

3.2.2 Overige kloostertuin..... 27

3.3 Samengevat: landschapstuin en omgeving van Bethanië..... 28

3.3.1 Relatie met omgeving..... 28

3.3.2 Landschapstuin ..... 28

Hoofdstuk 4

Waardenstelling, conclusies en aanbevelingen

4.1 Samenvatting ..... 29

4.2 Waardering..... 29

4.3 Conclusie en advies..... 31

## 1 Inleiding

*“Nicht der Gedanke macht das Kunstwerk sondern die  
Darstellung, met andere woorden: de weergave van  
het gedachte drukt het kunnen van den vertolker uit en  
is de graadmeter van de kunstwaarde”<sup>1</sup>*

### 1.1 Verantwoording en opzet

Ter voorbereiding van de herbestemming en mogelijke gemeentelijke bescherming van het kloostercomplex Bethanië aan de Beckersweg/Kaldenkerkerweg in Venlo, is door de gemeente Venlo aan Monumentenhuis Limburg verzocht om een cultuurhistorische inventarisatie te maken waarin de waarden en kwaliteiten van gebouwen en landschapspark in kaart zijn gebracht. Het kloostercomplex is onlangs door de stichters en oorspronkelijke gebruikers van het complex, de zusters dominicanessen van Bethanië, verlaten. Voorafgaand aan een te nemen besluit over het toekomstig gebruik van het kloosterterrein heeft de gemeente Venlo Monumentenhuis Limburg verzocht om de cultuurhistorische waarden van het complex te onderzoeken. De cultuurhistorische inventarisatie dient een tweeledig doel: enerzijds zal de uitkomst mede als onderlegger dienen voor de komende besluitvorming over de toekomst van het kloosterterrein met bijbehorende gebouwen en anderzijds relevante informatie aanleveren voor het vervolgtraject, volgend op het door de gemeente Venlo te nemen besluit.

De gemeente Venlo heeft in eerste instantie behoefte aan een bouw/architectuurhistorische en historisch-stedenbouwkundige waardering van het complex Bethanië. Met andere woorden: welke delen van het complex zijn vanuit monumentaal oogpunt van belang, wat is de waarde van deze onderdelen en wat is de onderlinge samenhang. In de cultuurhistorische inventarisatie is het complex Bethanië getoetst aan de criteria ex artikel 1a van de Gemeentelijke Monumentenverordening Venlo 2001. Aspecten die in deze toets aan bod komen zijn ondermeer ligging en situering, bouwmassa, gevels, constructie, toegepaste materialen en detaillering, bewerking van materialen en afwerking van het interieur, met inbegrip van alle

traceerbare wijzigingen en toevoegingen. Op basis hiervan zijn de architectuurhistorische, bouwhistorische en stedenbouwkundige (ensemble-)waarden van het complex inzichtelijk gemaakt, elk beoordeeld op zeldzaamheid en gaafheid.



Figuur 1.1  
Bethanië op de hoek Beckersweg en Kaldenkerkerweg. Herkomst afbeelding: ‘Bethanië Venlo’, documentatierapport, door de gemeente Venlo ter beschikking gesteld aan Monumentenhuis Limburg.

In tweede instantie heeft de gemeente Venlo aangegeven het landschapspark en de omgevingsfactoren van het complex in de cultuurhistorische inventarisatie te willen betrekken. Vanuit dit oogpunt zijn aspecten als aanleg, situering in het landschap en relatie met de omgeving in het onderzoek betrokken.

De cultuurhistorische inventarisatie die thans voor u ligt is derhalve als volgt opgebouwd:

#### Gebouwde objecten

- Aanduiding omtrent ligging en situering
- Beschrijving van de bestaande situatie van het hoofdgebouw en bijgebouwen

<sup>1</sup> Citaat uit de uiteenzetting van Jules Kayser tijdens de opening van het R.K. Ziekenhuis Sint Joseph aan de Hogeweg te Venlo in 1933. Zie hiervoor: *“Gedenkboek van het R.K. Ziekenhuis ‘Sint Joseph’ te Venlo. Uitgave ter gelegenheid van het 75-jarig bestaan op 1 juli 1936”, uitgave verzorgd door het Limburgsch Dagblad, Heerlen 1936, 34 e.v.* Jules Kayser trad in de periode 1915-1959 op als architect voor de zusters dominicanessen en realiseerde in zeven bouwfasen het thans nog bestaande hoofdgebouw van “Bethanië”.



- Korte aanduiding sociaal-historische aspecten en beknopte typologische analyse van het complex op hoofdlijnen, inclusief de positie binnen de diverse categorieën kloostercomplexen in de gemeente Venlo
- Waardenstelling bouw/architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden en kwaliteiten.

#### *Landschapspark, relatie met omgeving*

- Beschrijving en analyse van landschapspark en ommuring, inclusief waardering
- Biografie van het landschap: beschrijving en analyse van de landschappelijke context en historisch-geografische aspecten, inclusief waardering

## 1.2 Ligging en situering



Figuur 1.2  
Bethanië aan de zuidoostzijde van de stadskern van Venlo nabij de uitvalsweg naar Duitsland, ingeklemd tussen de Jammerdaalse heide en het natuurgebied ‘Groote Heide’. Herkomst afbeelding: Topografische Dienst Emmen, Topografische kaart van Nederland, kaart E58 (Tegelen).

In de interne nota van A. Derks en H. Meerbeek “Venlose kloosters, quick-scan bedreigingen en kansen” (gemeente Venlo, afdeling BLSON, juli 2002, 36-39) is de ligging van het complex als volgt omschreven:

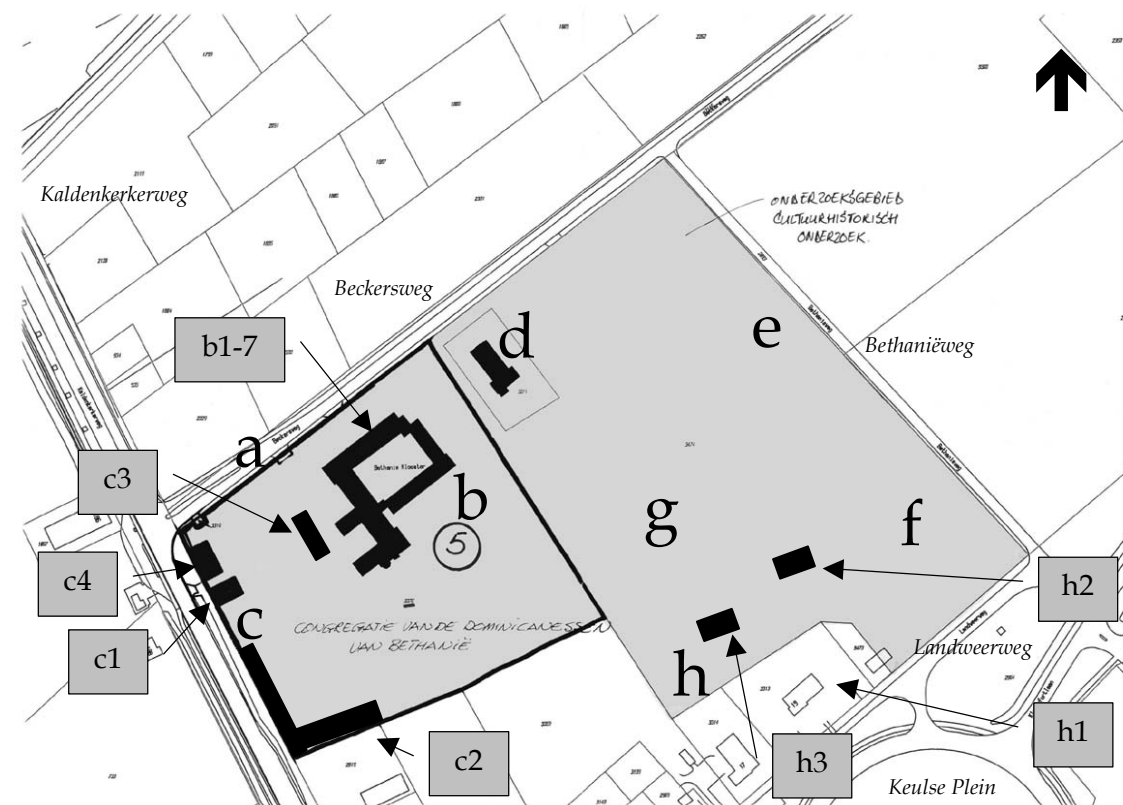
“Op de hoek van de Kaldenkerkerweg en de Beckersweg ligt het klooster Zusters Dominicanessen van Bethanië met bijbehorende tuinen. Het complex ligt ten zuidoosten van de kern Venlo, bij het Keulse plein en de grensovergang met Duitsland en de hier gevestigde bedrijventerrein. Het klooster ligt op de hogere gronden, ten oosten van de steilrand. Het ligt tevens in een grondwaterbeschermingsgebied. Door de aanwezigheid van een grote hoeveelheid infrastructuur, zoals de spoorlijn, snelweg, tangent (Klagenfurtlaan) en napoleontische radiaal (Kaldenkerkerweg), is het kloostercomplex ontdaan van de oorspronkelijke rust van de landelijke omgeving. Zo ligt het binnen de geluidszones van Kaldenkerkerweg, Keulseplein en Beckersweg. Anderzijds zijn in de directe omgeving nog tuinbouw- en akkergronden en bossen aanwezig.

De stadsrandzone bevat hier nu een grote diversiteit en oogt rommelig. In visueel opzicht lijken alle gronden die liggen ingesloten tussen Kaldenkerkerweg, Bethaniëweg, Landweerweg en Keulseplein tot het kloostercomplex te behoren, als ware het één groene ommuurde enclave. Hoewel het visueel als ensemble is op te vatten, is het kloosterlijk eigendom echter van veel beperkter omvang.

Het hoofdgebouw is het massale kloostergebouw Bethanië. Dit staat goed zichtbaar aan de rand van het perceel. Aan het hoofdgebouw zijn later in een andere bouwstijl lage aanbouwen gebouwd. Het hoofdgebouw is gebouwd in traditionele stijl. Hoewel het geen monument is [lees: op dit moment, maart 2003, geen formele status als rijks- of gemeentelijk monument geniet, RD], gaat het om een markant gebouw in een groene omgeving.

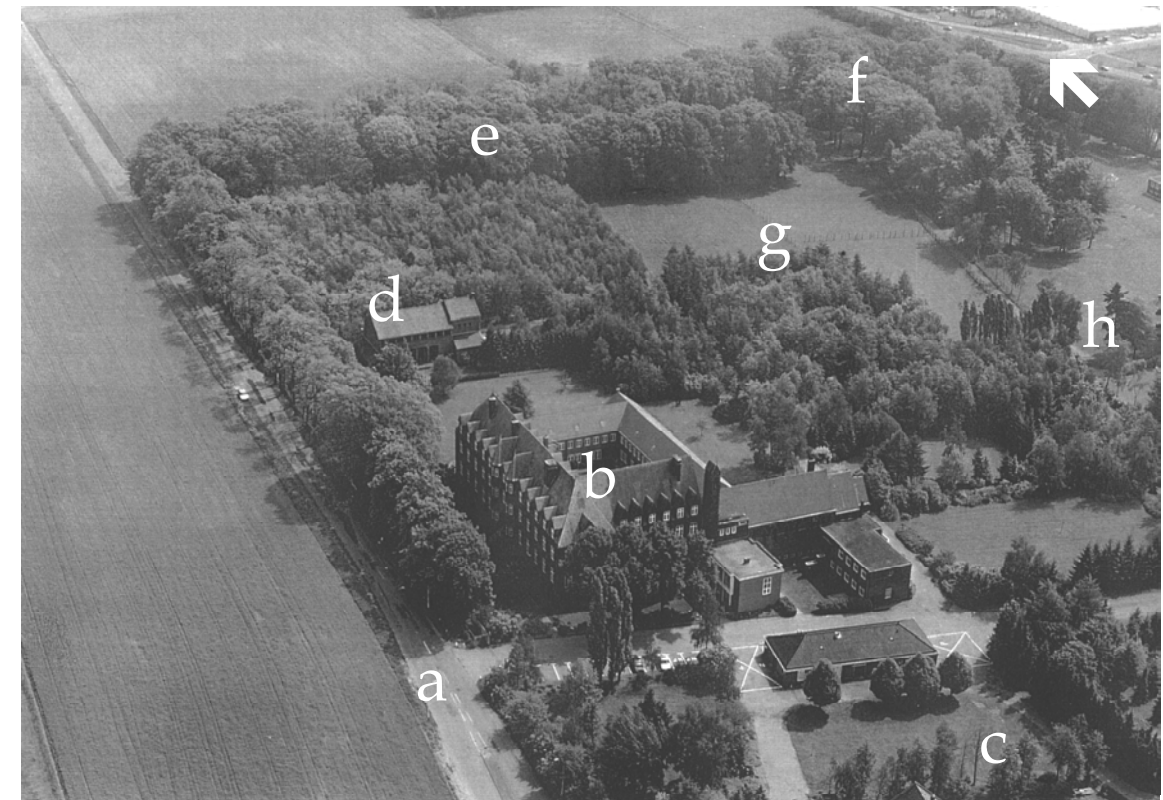
Ten zuidoosten van het kloostercomplex staan – nauwelijks vanaf de weg zichtbaar – enkele dienstwoningen in een ruime opzet. Aan de noordoostzijde is een bijgebouw (dat voorheen tot het kloostercomplex behoorde) als riante woning met dito tuin in gebruik genomen. [...] Langs de Kaldenkerkerweg bevindt zich ten zuiden van het kloostercomplex een bedrijf dat met het bijbehorende parkeerterrein nadrukkelijk aanwezig is. De kloostertuin van Bethanië is grotendeels groen en parkachtig ingericht. Opvallend is de diversiteit aan tuinafscheidingen rond dit ensemble, wat rommelig aandoet”.

### 1.3 Opzet complex en contouren van het onderzoeksgebied



Figuur 1.3  
Onderzoeksgebied Bethanië. Het grijs gemarkeerde terrein is het onderzoeksgebied. De zwart ingekleurde gebouwen vormen de belangrijkste complexonderdelen. herkomst afbeelding: gemeente Venlo

Het grijs gemarkeerde gebied in bovenstaande figuur geeft de omvang van het onderzoeksgebied weer. Het zwart omkaderde terrein omvat het kloosterareaal dat tot voor kort nog in eigendom was van de zusters dominicanessen. Het overige deel van het kloosterterrein – circa tweederde van het onderzoeksgebied – is sinds enkele jaren particulier bezit. De zwarte blokken duiden op de belangrijkste gebouwen in het onderzoeksgebied. Zoals in de vorige paragraaf al aan de orde is gebracht kan het totale onderzoeksgebied worden opgevat als één historisch en visueel geheel.



Figuur 1.4  
Overzicht van de aanleg Bethanië. De letters op de foto corresponderen met de letters in figuur 1.3. Herkomst afbeelding: 'Bethanië Venlo', documentatierapport, door de gemeente Venlo ter beschikking gesteld aan Monumentenhuis Limburg.

Het onderzoeksgebied omvat in hoofdlijnen de navolgende complexonderdelen:

- A. Hoofdentree Beckersweg
- B. Hoofdgebouw van de zusters Dominicanessen
- C. Nuts- en kantoorgebouwen
- D. Voormalige ontspanningszaal, thans kantoorgebouw Formad
- E. Landschapspark met kruiswegstaties, devotiegrotten en -beelden
- F. Omheinde begraafplaats
- G. Nutstuin en weide
- H. Paviljoens en woongebouwen voor niet-kloosterlingen en personeel



## **2 *Verschijningsvorm en ontwikkelingsgeschiedenis van het complex Bethanië***

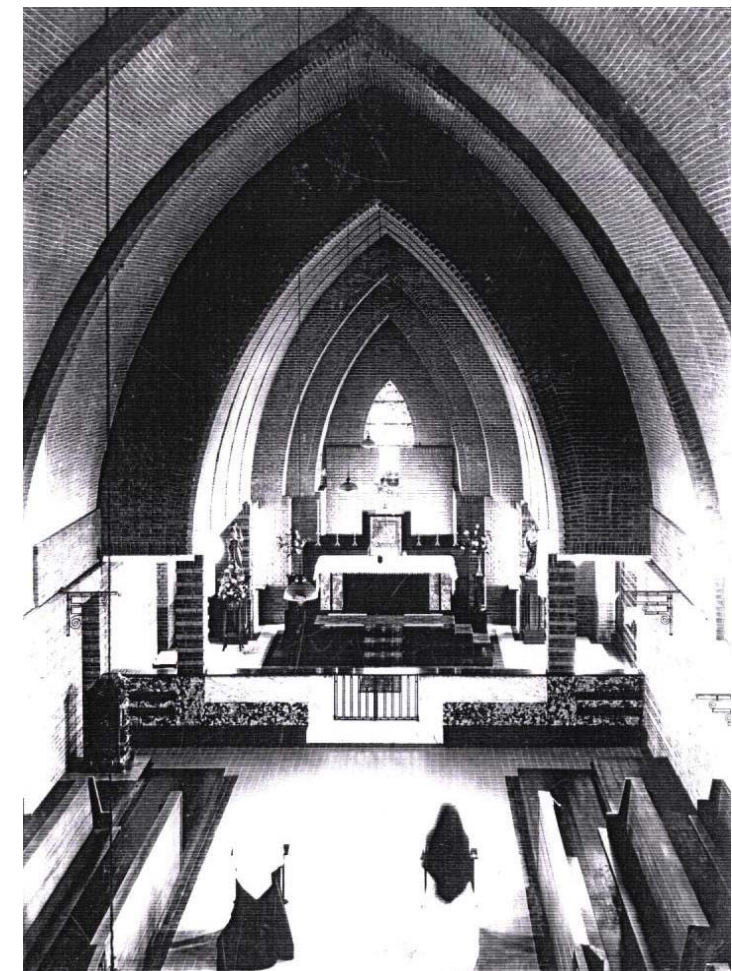
### *2.1 Cultuurhistorisch kader: de zusters dominicanessen van Bethanië*

De Congregatie van Dominicanessen van Bethanië werd in 1866 gesticht door de Franse dominicaan pater Jean Joseph Lataste. Hij kwam, nadat hij een missie gepreekt had voor vrouwelijke gedetineerden, tot de overtuiging dat een maatschappelijke rehabilitatie alleszins mogelijk was. Aangezien de stichter van de congregatie dominicaan was, werd zijn stichting de regel van Augustinus. Binnen de congregatie werden vrouwen en meisjes van onbesproken gedrag opgenomen. Zij vormden de meerderheid. Een beduidende minderheid bestond echter uit ‘gevalen vrouwen’, die na hun bekering, binnen de congregatie aan hun rehabilitatie konden werken en na een lange proefperiode volwaardig opgenomen konden worden in de congregatie. De eerste groep nonnen waren de ‘Martha’s’, de tweede groep de ‘Maria’s’.

Martha en Maria waren zusters, die met hun broer Lazarus in Bethanië woonden (Lucasevangelie 10,38-42; Johannes-evangelie 11,11-45 en 12,1-11). In de latere legendevorming werd Maria ten onrechte vereenzelvigd met Maria Magdalena, die, eveneens ten onrechte, als boetvaardige zondares werd voorgesteld. In een andere legende zou Martha haar lichtzinnige zuster Maria (Magdalena) tot inkeer gebracht hebben. Na Christus’ dood zouden Martha, Maria en Lazarus per schip in de Provence zijn geland en daar het christendom gepredikt hebben. Om boete te doen vanwege haar zondige levenswandel zou Maria in de buurt van Marseille dertig jaar in een grot genaamd Sainte Baume (balsem, troost) geleefd hebben. Zij zou zich ingezet hebben voor de bevrijding van gevangenen.

De Martha’s binnen de congregatie moesten evenals de legendarische Martha met zusterlijk liefde de Maria’s op het goede pad brengen en houden. Met het uitbreken van de Eerste Wereldoorlog werden de zusters van Duitse komaf uit Frankrijk uitgewezen. Via België kwamen zij terecht in Nederlands Limburg. De Duitse dominicaan Williges Erren, prior van klooster Trans Cedron te Venlo was de zusters behulpzaam met de stichting van een nieuw klooster aldaar. Hij had indertijd Duitse meisjes naar Frankrijk gestuurd met het doel op termijn een Duitse congregatie te stichten. Dit klooster scheidde zich af van de Franse zusters om een zelfstandige congregatie te stichten, die in 1969 25 huizen telde in Nederland, België, Italië, Aruba en de Verenigde Staten. De doelstelling van de congregatie was tweeledig. Ten eerste, de rehabilitering van rouwmoedige vrouwelijke ex-gevangenen en gevallen meisjes, die eventueel de gelegenheid hadden tot de congregatie toe te treden. Ten tweede, een toevluchtsoord te bieden aan kinderen en vrouwen die aan bedreigingen bloot stonden. Na de Tweede

Wereldoorlog kwam de nadruk steeds meer te liggen op preventie van misstappen. De zusters poogden dit te bereiken door de opvang van ex-gedetineerden, de heropvoeding van door de kinderrechter veroordeelde meisjes, de opvang van kinderen wier opvoeding in hun eigen milieu gevaar liep. De zusters bekwaamden zich hiertoe in vakstudies kinderbescherming, heilpedagogiek, psychologie en pedagogiek. De eerste huisvesting was een boerderijtje in het buitengebied van Venlo. Van hieruit groeide in verschillende fases een groot carrévormig kloostercomplex, dat omgeven werd door tuinen, een park en kerkhof. Opmerkelijk in dit park is de Maria Magdalenagrot, een directe verwijzing naar Sainte Baume. Telkenjare trokken de zusters op de feestdag van Maria Magdalena (22 juli), de patroonheilige van de Congregatie, in processie naar deze grot. Ten behoeve van de opvang van de kinderen en jonge meisjes verzeen op het kloosterrein vijf paviljoens, waarvan enkele bewaard zijn gebleven.



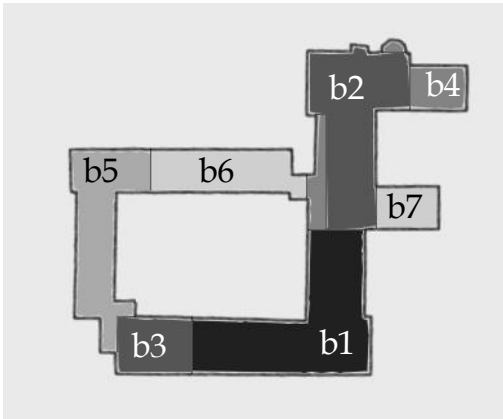
*Kloosterkapel van Bethanië, gebouwd door  
Jules Kayser in 1926, in de jaren dertig.  
Herkomst afbeelding: Gemeentearchief Venlo*

Ontwikkeling en beschrijving van het complex

De gefaseerde totstandkoming van het complex zoals we dat vandaag de dag aantreffen, kan op hoofdlijnen als volgt in onderstaand diagram worden weergegeven:

| Jaar                                                                                    | Gebruik en bouwactiviteiten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Bouwdeel |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| voor de nummering van de bouwdelen, zie hiervoor het overzichtskaartje in paragraaf 1.3 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |          |
| 1914                                                                                    | <b>Vestiging zusters dominicanessen van Bethanië in Venlo</b><br><u>1914</u> <ul style="list-style-type: none"><li>vestiging vond plaats in de bestaande uitspanning ‘Rustplaats’ aan de Kaldenkerkerweg (XIXb). Waarschijnlijk géén nieuwbouw</li><li>vermoedelijk kleinschalige verbouwingen (realisatie van een inpandige kapel)</li></ul> | C1       |
| 1915                                                                                    | <b>Bouw hoofdvleugel kloostergebouw</b><br><u>1915</u> <ul style="list-style-type: none"><li>Grootschalige nieuwbouw: L-vormig kloostergebouw met front naar Beckersweg</li></ul>                                                                                                                                                             | B1       |
| 1926-1929                                                                               | <b>Bouw kapel en uitbreiding hoofdvleugel</b><br><u>1926</u> <ul style="list-style-type: none"><li>Nieuwbouw kapel met voorkoor en sacristie, bouw vindt plaats in verlengde van kloostervleugel haaks op Beckersweg</li></ul>                                                                                                                | B2       |
|                                                                                         | <u>1928</u> <ul style="list-style-type: none"><li>Uitbreiding kloostervleugel parallel aan de Beckersweg. De uitbreiding omvat drie traveeën.</li></ul>                                                                                                                                                                                       | B3       |
|                                                                                         | <u>1929</u> <ul style="list-style-type: none"><li>Aanpassing kapel, toevoeging van zustersacristie, overdekte gaanderij en uitbreiding kruisgang</li></ul>                                                                                                                                                                                    | B2       |
|                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |          |
| 1932-1946                                                                               | <b>Bouw nutsgebouwen en verbouw kapel</b><br><u>1932</u> <ul style="list-style-type: none"><li>Bouw van stallen en wagenplaats nabij de Kaldenkerkerweg</li><li>Verbouw van rectorwoning in souterrain kapel</li></ul>                                                                                                                        | C2       |
|                                                                                         | <u>1946</u> <ul style="list-style-type: none"><li>Verbouw souterrain kapel waarbij slaapkamers voor meisjes en een dagverblijf worden gerealiseerd</li></ul>                                                                                                                                                                                  | B2       |
|                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |          |

| Jaar      | Gebruik en bouwactiviteiten                                                                                                                                                                                                                                 | Bouwdeel |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1949-1950 | <b>Bouw ontspanningsgebouw en uitbreiding kinderkapel</b><br><u>1949</u> <ul style="list-style-type: none"><li>Nieuw, geheel vrijstaand ontspanningsgebouw voor meisjes aan de noordoostzijde van het hoofdgebouw</li></ul>                                 | D        |
|           | <u>1950</u> <ul style="list-style-type: none"><li>Uitbreiding Kinderkapel aan de zuidwestzijde van de in 1926 gerealiseerde kloosterkapel</li></ul>                                                                                                         | B4       |
|           |                                                                                                                                                                                                                                                             |          |
| 1955-1956 | <b>Bouw nieuwe kloostervleugels aan noord- en oostzijde</b><br><u>1955</u> <ul style="list-style-type: none"><li>Grootschalige nieuwbouw: bouw noordvleugel haaks op de oude kloostervleugel aan de Beckersweg. Aanvankelijk met platte afdekking</li></ul> | B5       |
|           | <u>1956</u> <ul style="list-style-type: none"><li>Nieuwbouw: uitbreiding noordvleugel waarbij het complex wordt gesloten (carrévorm) en een binnenplein ontstaat. De nieuwe bouwvleugel krijgt een kap</li></ul>                                            | B6       |
|           | <ul style="list-style-type: none"><li>Noordvleugel wordt voorzien van een kap</li><li>Kloostermuur aan de zijde van de Kaldenkerkerweg wordt opgehoogd</li></ul>                                                                                            | B5       |
|           |                                                                                                                                                                                                                                                             |          |
| 1957-1959 | <b>Uitbreiding bestaande kloostervleugels</b><br><u>1957</u> <ul style="list-style-type: none"><li>Bouw groentekeuken in één bouwlaag aan de zuidzijde van het hoofdgebouw. Dit bouwdeel fungeert als koppelstuk tussen de bouwdelen B1 en B2</li></ul>     | B7       |
|           | <ul style="list-style-type: none"><li>Bouw bungalow, bestemd voor de rector van het klooster, nabij de Landweerweg</li></ul>                                                                                                                                | H3       |
|           | <u>1959</u> <ul style="list-style-type: none"><li>Bouw leslokaal als tweede bouwlaag bovenop de groentekeuken.</li></ul>                                                                                                                                    | B7       |
|           |                                                                                                                                                                                                                                                             |          |



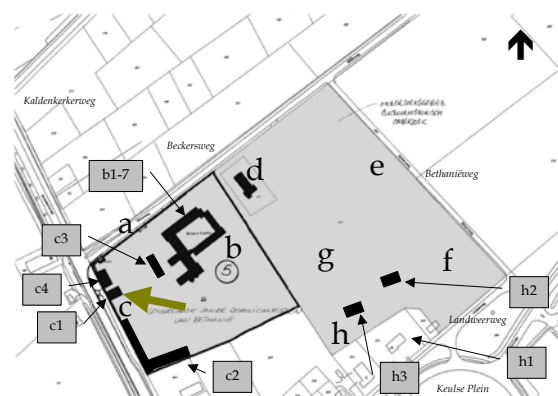
Uit het vorenstaande blijkt dat de meest talrijke en meest grootschalige bouwactiviteiten zijn gerealiseerd in de jaren twintig en jaren vijftig. Met name het hoofdgebouw, het resultaat van acht afzonderlijke bouwfases, kreeg in deze twee decennia zijn huidige vorm. Voor vrijwel alle bouwactiviteiten tekende de Venlose architect Jules Kayser (1879-1963), die gedurende 45 jaar – tussen 1915 en 1960 – optrad als huisarchitect van de zusters van Bethanië. Elders in dit rapport zal zijn specifieke rol en betekenis nader worden belicht. Allereerst zal worden ingegaan op de diverse bouwfases van het complex



### 2.2.1 Fase 0: periode vóór 1914 (volume C1)

*Rudiment: boerderij annex uitspanning 'Rustplaats'*

De voormalige boerderij annex uitspanning 'Rustplaats' aan de Kaldenkerkerweg is gebouwd in de eerste helft van de negentiende eeuw. Naar verluidt is de exacte ontstaansdatum van het gebouw te herleiden tot 1834. In de voormalige uitspanning namen de zusters dominicanessen in 1914 hun intrek. Het pand vormt een op zichzelf staand onderdeel van het complex Bethanië.

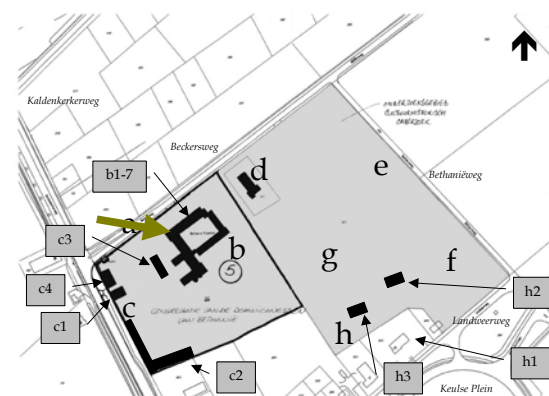


Het langgerekte bouwwerk van één bouwlaag met kap is gesitueerd met de kopse gevel aan de Kaldenkerkerweg, die beduidend hoger ligt. Hier bevindt zich ook de entree vanaf de openbare weg. Het is opmerkelijk dat het object is gespaard bij de grote kloosteruitbreidingen die vanaf de jaren 1915-1926 aan de noordzijde van het gebouw werden gerealiseerd. Wellicht was de directe ligging aan de openbare weg hiervan de oorzaak: de locatie was ongeschikt om een nieuw kloostercomplex te bouwen. Bij kloosters elders in de gemeente Venlo, die in de negentiende en twintigste eeuw veelal ontstonden in bestaande landhuizen of boerderijen, is de oorspronkelijke bebouwing in de meeste gevallen verdwenen. De zusters dominicanessen duiden de voormalige uitspanning 'Rustplaats' aan met de benaming 'kleine huis'.

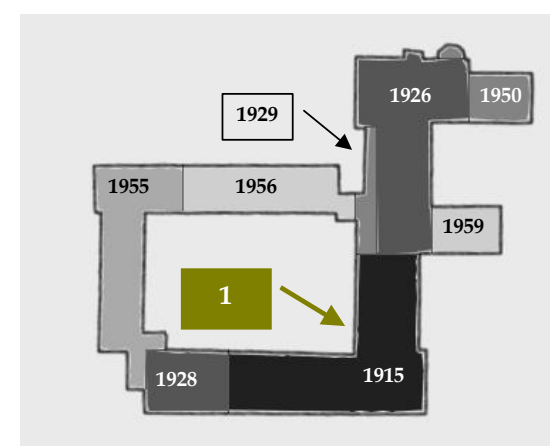
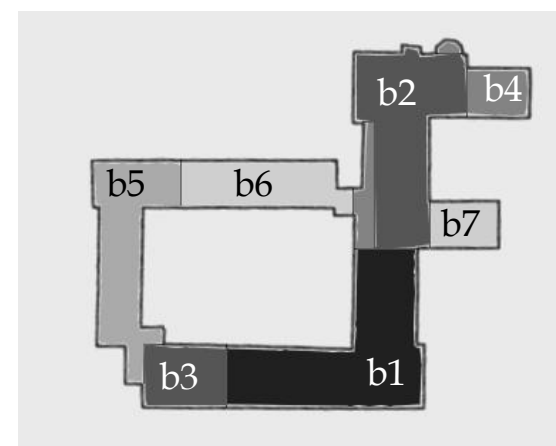
Zowel exterieur als interieur van de voormalige uitspanning werden in de loop van de opeenvolgende decennia meermalen aangepast en gewijzigd. Zo zijn de gevels van het gebouw, met uitzondering van de voorgevel, momenteel gecementeerd (XXA). De gevelindeling is nagenoeg intact gebleven, evenals een deel van de centrale gang in het interieur. De samengestelde balklaag is op de begane grond voorzien van een gespelderd plafond, dat nog ten dele zichtbaar is. De kap is authentiek (XIXa of b). Deur- en vensterinvullingen zijn veelal vernieuwd. Ook zijn op de begane grond van de voorgevel rolluiken aangebracht.

### 2.2.2 Fase I: 1915 (volume B1)

*Bouw hoofd vleugel kloostergebouw*



In 1915 werd door architect Jules Kayser — parallel aan en met het front naar de Beckersweg — een nieuwe kloostervleugel gebouwd met een L-vormig grondplan. De vleugel telt twee bouwlagen met souterrain, afgedekt door een hoog opgaande kap. De aanvankelijke omvang bedroeg aan de voorzijde tien traveeën (thans dertien) en aan de zijde van de Kaldenkerkerweg negen traveeën. Vanwege de zogenoemde 'Vlaamse gevel', waarbij grote stenen dakkapellen (topgeveltjes) in het dakvlak zijn geplaatst, is het effect van een derde bouwlaag ontstaan. Onder de nok bevindt zich de dubbele zolderverdieping. Door deze opzet is in totaal sprake van zes verschillende niveaus.



De diverse bouwdelen van het hoofdgebouw (volume B): B1 Oudste kloostervleugel (1915), B2 Kapel (1926), B3 Uitbreiding oudste vleugel (1928), B4 Kinderkapel (1950), B5 Noordvleugel (1955), B6 Oostvleugel (1956), B7 Aanbouw leslokaal (1959)





De kloostervleugel is opgetrokken in typische baksteenarchitectuur volgens de uitgangspunten van neogotisch traditionalisme. Deze bouwtrant (typerend voor kloosterarchitectuur eind negentiende, begin twintigste eeuw) wordt gekenmerkt door een rijke detaillering van de gevelvlakken, waaronder gemetselde lisenen (verticale banden tussen de traveeën), lijstwerk en -banden en siermetselwerk bij de gevelopeningen. De hoofdingang aan de Beckersweg wordt geflankeerd door twee torenvormige paviljoens die vooruitspringen in het gevelvlak en overlopen in het dakschild. Deze opzet met torens geeft Bethanië het karakter van een rijzige burcht in het vlakke landschap. De burcht in de kloosterarchitectuur vormt met name rond de eeuwwisseling van 1900 een geliefd motief dat naar Duitse begrippen samenhangt met het thema van de 'feste Burg'. Zo tonen de kloostervleugels die de paters van de H. Geest rond 1910 bij het kasteel van Gemert bouwden torens met boogfriezen en geeft Dominicus Böhm het benedictijner Kulturkampfklooster Mamelis bij Lemiers de vorm van een hoogteburcht met hoektorens. Ook de kloostervleugel van Bethanië uit 1915, gebouwd door Kayser, toont een ingetogen architectonische vertaalslag van deze metafoor.

De oorspronkelijke inwendige structuur van de kloostervleugel, zoals die door Kayser werd ontworpen, is nagenoeg nog intact. In het souterrain zijn de dienstruimten gesitueerd: keuken, opslagkamers, voorraadkelders en wasruimten. De begane grond is het meest representatieve deel van de vleugel: hier liggen spreekkamers, het kantoor van de priorin, de refter en de tegen de achtergevel de kruisgang met kruisgewelven. Tot 1926 bevond zich hier ook de kapel met dubbele sacristie. Deze ruimte het in rechterdeel van de dwarsvleugel, is thans ingericht als ontspanningszaal. Op de twee bovenliggende verdiepingen bevinden zich de kamers (cellen) voor de zusters aan weerszijden van een centrale gang over de totale lengte van de kloostervleugel.

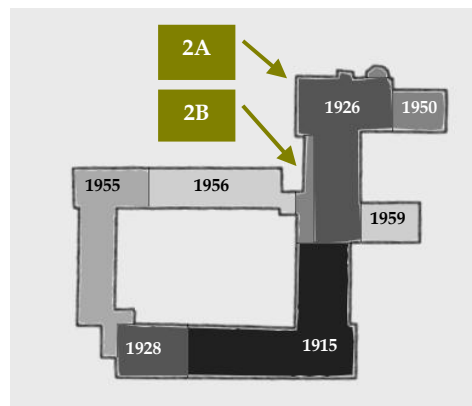
Hoewel de oorspronkelijke indeling bewaard is gebleven en ook aan het muurwerk van de gevels zo goed als niets is gewijzigd, hebben kleine aanpassingen (in verband met onderhoud en functionaliteit) toch hun sporen nagelaten. Zo zijn in de jaren zeventig verlaagde systeemplafonds aangebracht, werd het merendeel van de binnendeuren vernieuwd en werden bijna alle kozijnen (enkele exemplaren die niet aan weersinvloeden zijn blootgesteld uitgezonderd) vervangen door kunststof met dubbel glas. De oorspronkelijke zesruits onderverdeling met kalf, middenstijl en gedeeld bovenlicht is gekopieerd in kunststof. De roeden van de openslaande vleugels zijn momenteel in het glas opgenomen. Behoudens de granieten trappen in de haakse vleugel en de hardstenen vloer in de kruisgang konden vanwege het thans aangebrachte tapijt geen oorspronkelijke vloeren worden waargenomen. De oorspronkelijke vloeren zullen naar alle waarschijnlijkheid behouden zijn gebleven.



### 2.2.3 Fase IIA en IIB: 1926 en 1929 (volume B2)

*Bouw kapel (1926) en zustersacristie met open gaanderij (1929)*

In 1925 maakte Kayser plannen voor uitbouw van Bethanië in oostelijke richting: in het verlengde van de haakse vleugel werd in het daaropvolgende jaar een nieuwe kapel compleet met ranke klokkentoren gerealiseerd. De kapel werd gesitueerd op de verdieping. Het souterrain onder de kapel werd ingericht als dienstruimte. In 1929 volgde een uitbreiding van de kapel aan de noordzijde, waarbij een open gaanderij op de begane grond ontstond met daarboven een sacristie voor de zusters. Door deze ingreep werd door kruisgang in de oudste vleugel met drie traveeën verlengd. De kapel is toegankelijk vanuit de kruisgang.



Stijl en vorm van de kapel wijkt sterk af van de oudste kloostervleugel uit 1915. Hoewel eveneens sprake is van baksteenarchitectuur, is de gebezigde bouwtrant te vatten onder de noemer *gotiserend expressionisme*: een kubistische art-deco stijl voortbordurend op de beginselen van de neogotiek in combinatie met kenmerken van de Amsterdamse School. Karakteristiek zijn de plastische geledingen en decoratieve metselverbanden, onder andere in de getrapte dakvorm en in de zijgevels. Inwendig is het decoratieve metselwerk doorgezet door de toepassing van twee kleuren baksteen.

De eenschepige kerk met voorkoor ligt met een lichte verspringing in het verlengde van de haakse vleugel uit 1915. De langgerekte kapel wordt aan weerszijden met een puntgevel afgesloten. Aan de oostzijde eindigt het schip in een getrapte rechthoekige apsis, waardoor drie verschillende niveaus zijn ontstaan. Aan weerszijden van de apsis bevindt zich een uitspringend twee bouwlagen tellend platgedekt volume. Links de priestersacristie en de zustersacristie, rechts de voormalige lekenkapel die in 1950 werd uitgebouwd.





Het schip heeft een steil zadeldak met terugliggende dakvoet. De dakschilden zijn belegd met rode verbeterde Hollandse pannen en zijn geheel gesloten. De blokvormige aanbouwen en de zustersacristie zijn platgedekt. De afwatering vindt plaats via bakgoten achter de opstaande gevelrand en regenpijpen met eenvoudige vergaarbakken.

De gevels zijn opgetrokken in rode machinale baksteen in Vlaams verband met een terugliggende voeg, waarbij de gevelhoeken veelal zijn afgewerkt met plint-, dorpel en gevellijsten in beton of met glas-in-lood venstertjes. De spitsboogvensters in het schip zijn gevuld met glas-in-lood in dunne stalen profielen en lopen versmald door in een massieve voorzetgevel. De uitgespaarde openingen in deze voorzetgevel roepen het beeld op van kantelen. De vensters hebben aan de onderzijde in keramiek uitgevoerde lekdorpels en aan de bovenzijde steens rollagen. De afdeklijsten onder andere gevels en aanbouwen zijn uitgevoerd in beton en in hardsteen. Op het snijvlak van klooster en kapel is een hoogopgaande, rechthoekige klokkentoren opgetrokken met een inspringende top en gedekt met een zadeldakje. Aan alle vier de zijden van de torenbekroning bevinden zich galmgaten, waarbij de puntvormige openingen aan de korte zijden doorlopen in de torenschacht. De toren is van binnen begaanbaar door middel van een laddersysteem.

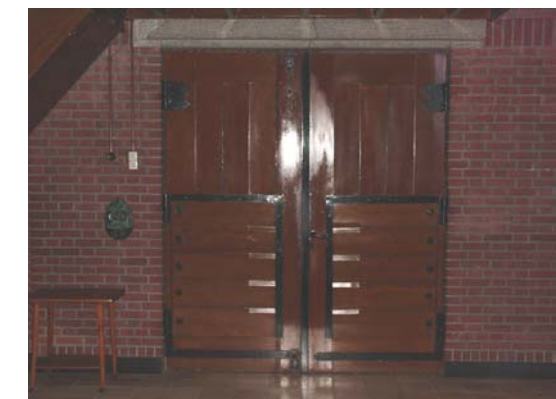
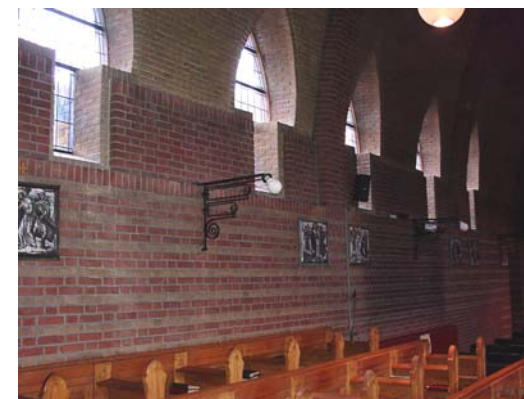


De symmetrische achtergevel wordt afgesloten door drie getrapte en uitspringende puntgevels, afgewerkt met vlechtingen. De benedenzone van het achterste bouwdeel is ingesnoerd en draagt een betonnen latei waarop de puntgevel is opgetrokken. Deze puntgevel is voorzien van een smal glas-in-lood venster. De platgedekte flankerende aanbouwen zijn opgetrokken in massief en gesloten muurwerk en bezitten op de hoeken smalle glas-in-lood vensters. De aanbouw rechts, de voormalige lekenkapel, is een latere fase op de begane grond uitgebouwd

met een erker in staal en glas. Aan de westzijde van de deze aanbouw bevindt zich op de verdieping de ingang tot de kapel. Een massieve gemetselde trap leidt daar naar toe.



In het door de Art Déco beïnvloede interieur zijn diverse delen van de gewapende betonconstructie en veel expressief schoon metselwerk van rode bakken in combinatie met gele IJsselsteen zichtbaar. In het schip bevinden zich spitse gewelven op spitsboogvormige bakstenen ribben. Het oksaal met orgel rust op rijk geornamenteerde consoles. De kerk heeft een vloer van twee soorten geel Belgisch marmer en in het priesterkoor gestileerde gemetselde granieten zuilen. Opvallend is het voorkoor met houten opgang naar het oksaal en de dubbele houten toegangsdeur naar de kapel met decoratief snijwerk en markant deurbeslag.

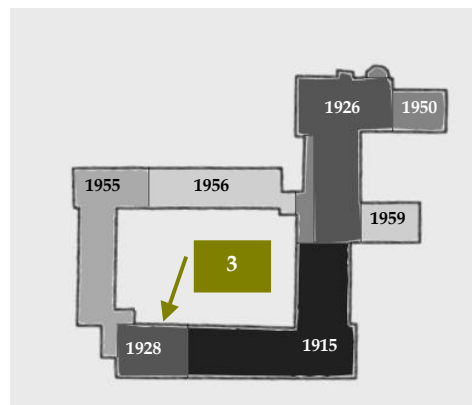




### 2.2.4 Fase III: 1928 (volume B3)

#### *Uitbreiding linkerzijde oudste kloostervleugel*

In 1928 werd de oudste kloostervleugel uit 1915 met vier traveeën aan de noordzijde verlengd. Hierdoor ontstond een symmetrische voorgevel van dertien vensterbreedten met centraal in de middelste travee de ingangspartij. De stijl van de uitbreiding sluit naadloos aan bij de oorspronkelijke kloostervleugel uit 1915. Alleen in het trappenhuis aan de noordzijde zijn moderne stijlinvloeden uit de jaren twintig toegepast. Gestileerde vormen, lineaire patronen en glas-in-lood vensters geven aan de bouwvleugel een 'eigentijds' accent



Inwendig is de structuur van de bouwvleugel uit 1915 doorgezet. De kruisgang werd met twee traveeën verlengd. Ook de zogenoemde corridor, de centrale logistieke verbindingsgang door het complex, werd uitgebouwd. Zowel op de begane grond als op de eerste verdieping werd een novicenzaal gecreëerd, met daarachter het trappenhuis en het vertrek van de *novicenmeesteres*. In het trappenhuis loopt een granieten trap van de begane grond door tot op de tweede verdieping. De smeedijzeren balustrade heeft een houten leuning.

Voor de uitbreiding uit 1928 geldt hetzelfde als voor de kloostervleugel van 1915: door aanpassingen aan het interieur zoals een nieuwe wandafwerking, nieuwe binnendeuren en verlaagde systeemplafonds is veel van het oorspronkelijke karakter aan het zicht onttrokken of zelfs verdwenen. Ook de oorspronkelijke kozijnen zijn vervangen door kunststof exemplaren. Het trappenhuis daarentegen ademt nog de sfeer van de jaren twintig en laat een fraai tijdsbeeld zien. Het totale samenstel van granieten trap, balustrade, leuning, betegeling en glas-in-lood vensters is nog aanwezig. Opvallend zijn de bewaard gebleven chambrettes voor novices op de zolder, die voor zover kon worden nagegaan nog dateren uit de bouwtijd.





### 2.2.5 Fase IVA en IVB: 1949-1950 (volume D)

#### *Bouw en aanpassing ontspanningsgebouw voor meisjes*

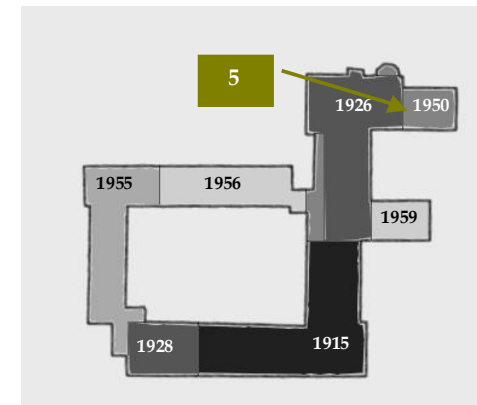
Geheel vrijstaand, op enkele tientallen meters afstand van het hoofdgebouw, verrees in 1949 aan de noordoostzijde van het klooster een *ontspanningsgebouw voor meisjes*. De architectencombinatie J. Kayser en H. de Bruijn tekenden voor het ontwerp, dat werd uitgevoerd in de trant van de Delftse School. Het gebouw werd enkele jaren geleden door de zusters dominicanessen afgestoten. Nu is hier *Formad* gevestigd, een bedrijf gespecialiseerd in industriële vormgeving. Het bouwwerk doet qua vorm sterk denken aan een patronaatsgebouw of een naoorlogse noodkerk. De architectuur is op een zorgvuldige manier vormgegeven, waardoor het gebouw een opmerkelijk hoge kwaliteit uitstraalt. De gehanteerde mix van moderne en traditionele uitgangspunten zijn typische kenmerken van de Delftse School: sober maar kwalitatief hoogwaardig metselwerk (in Vlaams of kruisverband,) flauw hellende kappen, stalen vensters met roedenverdeling en toepassing van siersmeedwerk bij de gevelopeningen.



Het ontspanningsgebouw omvat een eenbeukige zaal tussen puntgevels met hoge achterbouw, zijaanbouwen en trappenhuis. Aan de noordzijde is een éénlaags voorportaal met lessenaarsdak aangebouwd. Hier bevindt zich onder een topgeveltje de hoofdentree met hal, garderobe en sanitaire ruimten. De zaal wordt verlicht door acht hoge vensters met korfboog. De hoge achterbouw bevat een toneelbühne met bovenetage, links en rechts daarvan een lage aanbouw met lessenaarsdak. Aan de noordoostzijde bevindt zich een blokvormige uitbouw over twee bouwlagen, gedekt door een tentdak. In deze uitbouw is het trappenhuis gesitueerd. Ook is hier een tweede ingang op de begane grond. Het oorspronkelijke plan uit 1949, dat een aanmerkelijk soberder en compacter gebouw omvatte, werd in 1950 op enkele punten aangepast, waardoor het huidige gebouw ontstond.

### 2.2.6 Fase V: 1950 (volume B4)

#### *Uitbreiding kinderkapel aan zuidzijde kapel uit 1926*

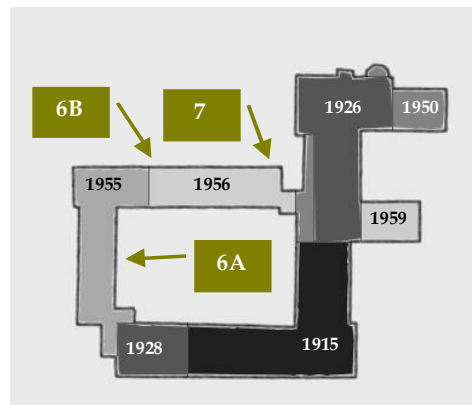


Gelijktijdig met de bouw van de ontspanningszaal aan de noordoostzijde van het klooster werd in 1950 de aanbouw aan de zuidzijde van de kapel uitgebreid. De uitvoering van deze uitbreiding is zeer pragmatisch: een blokvormige massa met evenwichtige verdeling van grote vensters over twee verdiepingen met stalen kozijnen. De begane grond werd ingericht als rectorwoning. Daartoe werd aan de achterzijde van de kapel links van de apsis een toegangsdeur aangebracht, evenals een langwerpig (thans vernieuwd) venster onder de apsis. De aanbouw rechts kreeg op de begane grond (onder de kinderkapel) een uitbouw in de vorm van een vijfhoekige erker, uitgevoerd in staal en glas en met een gemetselde borstwering.

De aanpassingen uit 1950 sluiten niet naadloos aan bij de vormtaal van de bestaande bouwmassa uit 1926. Hoewel eenzelfde schaal en maat werd gehanteerd, bleef een typische en fijnzinnige detaillering (in combinatie met grote aaneengesloten baksteenvelden) achterwege. Hierdoor is met name aan de zuidoostzijde (de achterzijde) de symmetrie en compositorische eenheid van de architectuur van 1926 uit balans.

### 2.2.7 Fase VIA, VIB en VII: 1955-1956 (volume B5 en B6)

*Bouw kloostervleugel noordzijde (6A), noordoostzijde (6B) en uitbreiding deel kloostervleugel oostzijde (7)*



In de jaren 1955-1956 ontstond in drie fasen een gesloten carré: vanuit de uitbreiding van 1928 werd richting de kapel uit 1926 een haakvormige bouwvleugel gerealiseerd in twee bouwlagen. Voor het ontwerp tekende wederom Jules Kayser. Bij de eerste uitbreiding (6A) uit mei 1955 was reeds een kap voorzien. De tweede uitbreiding (6B) werd aanvankelijk uitgevoerd met een platte afdekking, maar bij de realisatie van de derde uitbreiding in 1956 toch (7) voorzien van een kap. De architectonische uitvoering van het totale samenstel is sober en functioneel: een ononderbroken ritme van vierruits vensters op de verdieping, afgewisseld met twee-aan-twee gekoppelde vensters met cementomlijsting op de begane grond. Aan de courzijde bevinden zich op de begane grond een zestal toegangsdeuren. De eindgevel van de vleugel uit 1955 is uitgevoerd in de vorm van een puntgevel met gemetselde schoorsteen en een rond venster in de punt. In een latere fase is tegen deze gevel een stalen uitbouw geplaatst. De aansluiting met de kapel uit 1926 werd als laatste in 1956 gerealiseerd. Deze aansluiting valt op door zijn typische vormgeving waarin invloeden van de Delftse School zijn waar te nemen: boven de toegangsdeur is een kapelvormige uitbouw met rond glas-in-lood venstertje aangebracht. Het centrale stijg- en daalpunt bevindt zich in het midden van de vleugel uit 1956. In de buitengevel aan de courzijde is dit zichtbaar vanwege een groot glas-in-lood venster over twee verdiepingen.

De bouw van de haakvormige vleugel medio jaren vijftig was noodzakelijk omdat de specifieke maatschappelijke taak van Bethanië in de jaren vijftig een hoge vlucht nam. In de vleugel werden met name meisjes en jonge vrouwen opgevangen. Voor hen werden op de verdieping

slaapzalen ingericht. Op de begane grond werd de bibliotheek gehuisvest, een administratiekantoor ondergebracht en enkele ontspanningsruimten gerealiseerd.



De oorspronkelijke zesruits houten vensters met openslaande vleugels en bovenlicht zijn integraal vervangen door kunststof kozijnen met dubbele beglazing en vierruits onderverdeling. De dwarsroeden zijn in de nieuwe beglazing opgenomen. In de bovenzone bevinden zich ventilatieroosters. Ook het dak heeft de nodige wijzigingen ondergaan. Voor zover kon worden nagegaan is een deel van de dakbedekking vervangen en werden de oorspronkelijke dakkapellen verwijderd. Daarvoor in de plaats wordt de zolderruimte thans verlicht door zestien dakvensters. Zowel het vervangen van de oorspronkelijke kozijnen als de aanpassingen aan het dak hebben geleid tot een verlies aan kwaliteit van de architectuur. De inwendige aanpassingen zijn minder vergaand: de oorspronkelijke indeling is intact, de interieurafwerking is voor een groot deel vernieuwd.

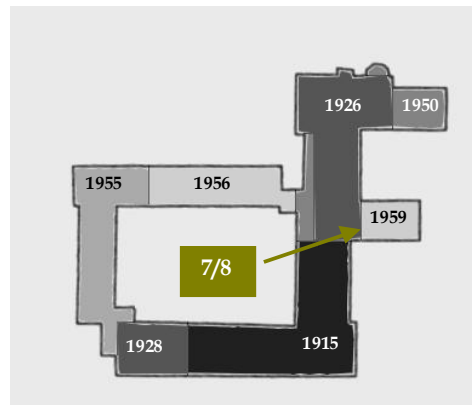




### 2.2.8 Fase VIII en IX 1957-1959 (volume B7)

*Bouw groentekeuken (1957) en realisatie leslokaal (1959)*

De aanbouw haaks op de oudste vleugel uit 1915 en de kapel uit 1926 kwam in twee fasen tot stand. In 1957 werd in één bouwlaag de zogenoemde groentekeuken opgetrokken, waarna in 1959 bovenop dit volume een leslokaal werd gerealiseerd. Bij deze laatstgenoemde aanpassing werd door Jules Kayser één nieuw modernistisch gebouw ontworpen waarin de bestaande groentekeuken integraal werd opgenomen. De gekozen vorm en architectonische uitwerking is karakteristiek voor de late Wederopbouwarchitectuur uit de periode 1957-1965

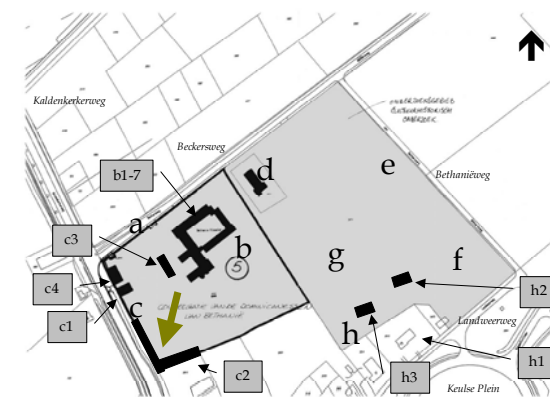


De groentekeuken uit 1957 werd met éénderde verlengd. Op de begane grond werd een berging en een entree met trappenhuis toegevoegd. Het plat afgedekte bouwvolume is geheel opgetrokken uit baksteen. Het leslokaal op de verdieping is uitgebouwd, waarbij het aan weerszijden overkragende deel wordt gedragen door vier betonnen kolommen. Het uitstekende compartiment van de tweede bouwlaag omvat een betonnen omlijsting met daarin drie spaarvelden, die zijn opgevuld met baksteen en een vensteropening. In de zuidwestgevel is een asymmetrisch geplaatst, langwerpig venster aangebracht met zesruits onderverdeling. De oorspronkelijke kozijnen zijn momenteel vervangen. Tijdens het onderzoek kon het gebouw inwendig niet bezichtigd worden.

### 2.2.9 Overige bouwwerken (volumes C2, C3, C4, H2 en H3)

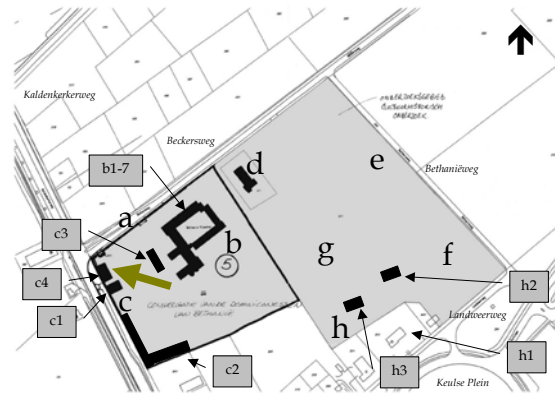
*Stallen en wagenplaatsen, 1932 (volume C2)*

Tegen de ommuring aan de Kaldenkerkerweg aan de zuidwestzijde gelegen stallencomplex met wagenplaats voor landbouwwerktuigen in één bouwlaag met platte afdekking (stalen dakplaten), gebouwd in 1932. Het bouwwerk is deels opgetrokken in baksteen, deels opgebouwd in hout met een houten spantconstructie. De wagenpoorten zijn gedeeltelijk vervangen door rolpoorten. Een aantal poorten is bewaard gebleven. De houtbouw is gedekt met eterniet golfplaten. Het bouwwerk is typologisch representatief voor het functioneren van het klooster met een breed scala aan activiteiten (zelfvoorzienend). De architectonische kwaliteit is marginaal.



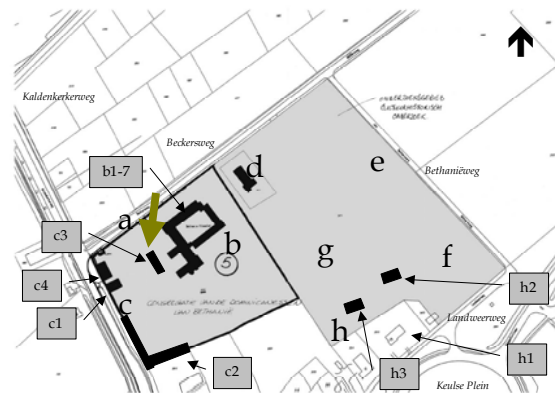
*Servicegebouw, 1976 (volume C4)*

Tegen de ommuring aan de Kaldenkerkerweg gelegen servicegebouw met wagenpoorten, ten noordwesten van de voormalige uitspanning 'Rustplaats'. Het L-vormige bouwwerk is opgetrokken in betonsteen met een platte afdekking. Aan de voorzijde bevinden zich twee wagenpoorten. De vensteropeningen hebben houten kozijnen. Het bouwwerk is typologisch representatief voor het functioneren van het klooster met een breed scala aan activiteiten (zelfvoorzienend). De kwaliteit van het gebouw is indifferent.



Administratiegebouw, voormalige centrale slachterij, circa 1965 (volume C3)

Langgerekt gebouw in één bouwlaag met betonnen lijst en daarboven schilddak, gedekt met pannen en op de nok twee nokpionnen. Het gebouw, geheel opgetrokken uit baksteen, is gelegen ten zuidwesten van het kloostergebouw. Aan de achterzijde bevinden zich drie inrijpoorten met daarachter stallingmogelijkheid voor drie voertuigen. De dubbele hoofdentree is gesitueerd aan de noordoostzijde. De architectonische kwaliteit van het gebouw is representatief voor de periode waarin het tot stand kwam. De architect is vooralsnog onbekend. Betrokkenheid van Jules Kayser is uit te sluiten



Paviljoengebouwen, woningen, jaren dertig (volume H2 en H3)

Aan de zuidoostzijde van het kloostergebouw, nabij de Landweerweg, werden in de jaren dertig een tweetal paviljoengebouwen opgetrokken. De bouwwerken liggen enigszins afgezonderd aan de rand van het landschapspark. Beide objecten maken deel uit van het voormalige 'Jeugddorp Bethanië', dat vanaf de jaren dertig in dit deel van het kloostercomplex was gevestigd.



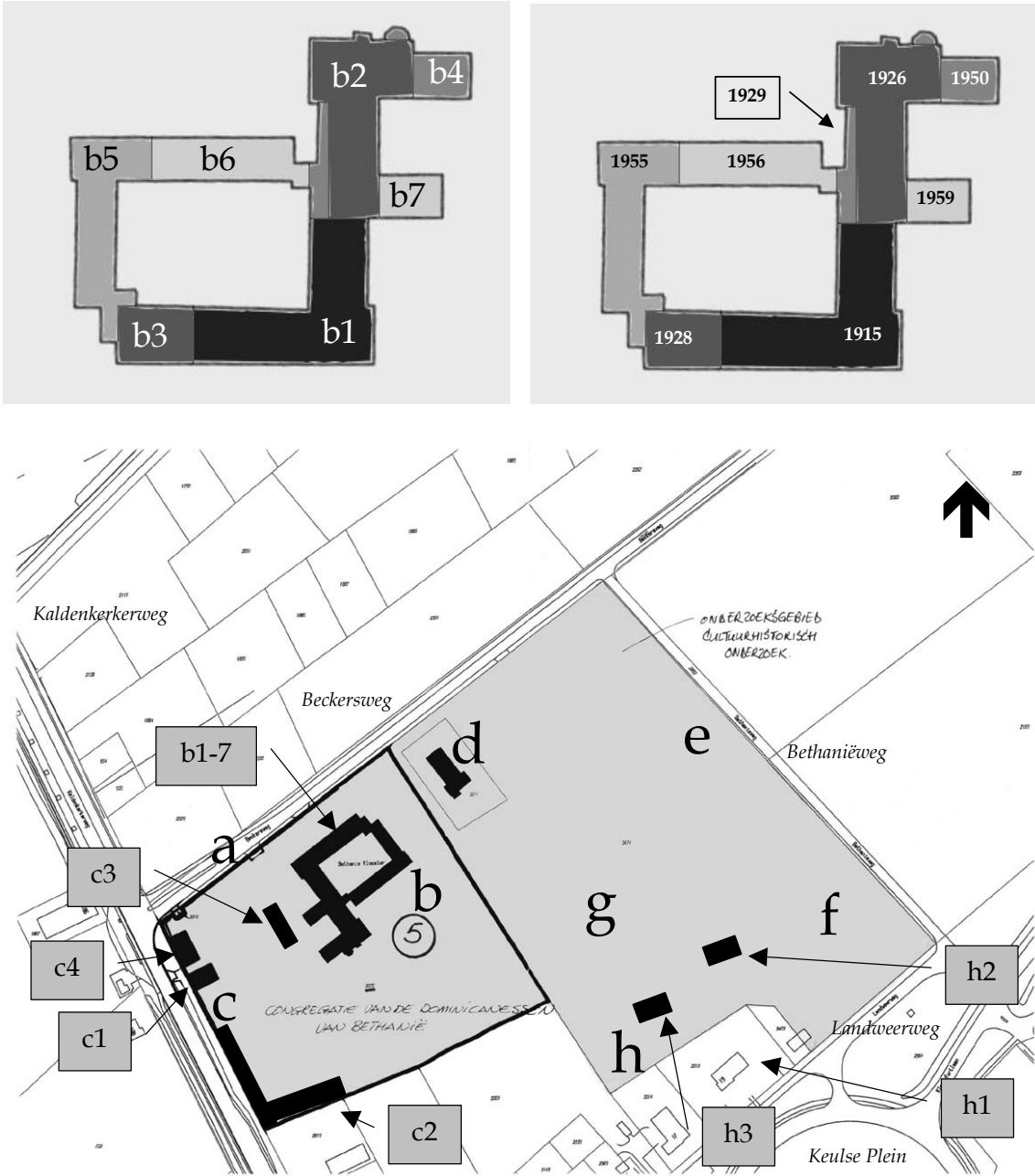
De woningen zijn oorspronkelijk opgetrokken in een traditioneel jaren dertig idioom, bestaande uit één bouwlaag met hoge opgaande kap in de vorm van een schilddak. Beide woningen zijn ingrijpend gewijzigd waarbij veel oorspronkelijk materiaal is verdwenen: vensteropeningen werden aangepast, kozijnen zijn vernieuwd en er werden grote aaneengesloten dakkapellen geplaatst. Eén woning kreeg recentelijk aan de noordzijde een glazen uitbouw. Tevens werden de gevels geschilderd.





2.2.10 Resumé: overzicht van de afzonderlijke bouwfasen

| Fase | jaar | Specificatie                                          | Bouwtrant                   | Architect        |
|------|------|-------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------|
| 0    | 1834 | Stichting 'Rustplaats' nabij Kaldenkerkerweg          | traditioneel XIXb           | –                |
| I    | 1915 | Bouw L-vormig kloostergebouw                          | neogotisch traditionalisme  | Jules Kayser     |
| IIA  | 1926 | Toevoeging kapel met rectorwoning en sacristie        | gotiserend expressionisme   | Jules Kayser     |
| III  | 1928 | Uitbreiding linkerzijde kloostergebouw                | neogotisch traditionalisme  | Jules Kayser     |
| IIB  | 1929 | Uitbreiding noordzijde kapel en kruisgang             | gotiserend expressionisme   | Jules Kayser     |
| –    | 1932 | Bouw van stallen en wagenplaats                       | –                           | –                |
| –    | 1932 | Verbouw rectorwoning in souterrain kapel              | –                           | –                |
| –    | 1946 | Verbouw souterrain in slaapkamers en dagverblijf      | –                           | –                |
| IVA  | 1949 | Ontspanningsgebouw voor meisjes                       | Delftse School              | Kayser/De Bruijn |
| IVB  | 1950 | Aanpassing ontspanningsgebouw                         | Delftse School              | Kayser/De Bruijn |
| V    | 1950 | Uitbreiding kinderkapel aan zuidzijde van kapel       | –                           | Kayser/De Bruijn |
| –    | 1950 | Nieuwe poort ter hoogte van ontspanningsgebouw        | –                           | Kayser/De Bruijn |
| VIA  | 1955 | Bouw kloosterveugel noordzijde                        | Traditioneel/Delftse School | Jules Kayser     |
| VIB  | 1955 | Bouw kloosterveugel noordoostzijde (platte afdekking) | –                           | Jules Kayser     |
| VII  | 1956 | Bouw/uitbreiding deel kloosterveugel oostzijde        | traditioneel/Delftse School | Jules Kayser     |
| –    | 1956 | Ophoging scheidsmuur aan zijde Kaldenkerkerweg        | –                           | –                |
| VIII | 1957 | Bouw groentekeuken één bouwlaag aan zuidzijde         | –                           | Jules Kayser     |
| –    | 1957 | Bouw bungalow voor rector nabij Landweerweg           | –                           | M. Houtackers    |
| IX   | 1959 | Bouw leslokaal bovenop groentekeuken                  | modernistisch XXc           | Jules Kayser     |
| –    | 1965 | Bouw centrale slachterij, administratiegebouw         | –                           | –                |
| –    | 1946 | Bouw servicegebouw                                    | –                           | –                |



### 2.3 Bethanië als onderdeel van het werk van Jules Kayser (1879-1963)



Jules Kayser (1879-1963)

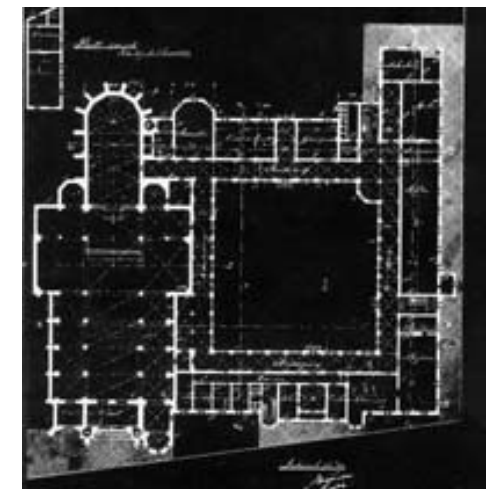


Johannes Kayser (1842-1917)

De Venlose architect Jules Kayser (1879-1963) geldt als één van de belangrijkste Limburgse architecten uit de eerste helft van de twintigste eeuw. Niet alleen als ontwerper van nieuwe bouwwerken heeft Kayser een zeer opmerkelijk oeuvre achtergelaten, ook als restauratiearchitect kan Kayser worden geschaard in de rij van vooraanstaande bouwkundigen in Limburg. Kayser's vader Johannes Kayser (1842-1917) behoorde tot de architectengeneratie uit het tijdvak Cuypers-De Stuers en was van 1873 tot 1891 stadsbouwmeester van de gemeente Venlo. Jules Kayser, die zich na zijn opleiding in Delft in 1914 als zelfstandig architect vestigde in zijn geboortestad, maakte zich gaandeweg los van het eclecticisme en stijlpluralisme van de vorige generatie en ontwikkelde zich in de loop van de jaren twintig tot één van de meest vooraanstaande katholieke architecten in het zuiden van Nederland. Kayser was in die periode geestesverwant aan de befaamde architect A. Kropholler en had een grote voorliefde voor het gebruik van baksteen in combinatie met hoge daken, waarbij grondbeginselen van de Oudhollandse bouwtraditie werden nagestreefd. In het 'In Memoriam Ir. Jules Kayser' in het 'Katholiek Bouwblad' uit januari 1964 schreef architectuurcriticus H. Rosenberg over Kayser:

*"In Kayser's werk bespeurt men echter niets van de vaak bewuste ontkenning van moderne materialen en constructies, die de bouwwerken van Kropholler meermalen kenmerkt. Ook de grillige vormtaal en de overdadige ornamentiek van de Amsterdamse School zijn hem vreemd. Zijn architectuur is minder romantisch en veeleer gericht op het monumentale, dat hij bereikt door een grote rijzigheid en door strakke sobere lijnen, waarin een te grote aandacht voor het detail wordt vermeden. Eén zijner mooiste werken, waarin hij als het ware een synthese geeft van deze principes, is de tussen 1924 en 1926 gebouwde Hubertuskerk te Maastricht met de rijzige verticalen van haar voorgevel en koorpartij, een werk van grote allure, dat wij zonder aarzeling zouden durven rekenen tot de beste kerkelijke architectuur uit deze periode. Bekend zijn ook zijn kloostercomplexen zoals het Franciscanenklooster in Venray met zijn zorgvuldig doordachte plattegrond en het indrukwekkende interieur van de kerk, tot stand gekomen in 1926-1927.*

*Opvallend in zijn latere werk, waarin hij veelal samenwerkt met architect H. de Bruyn, is een zekere voorliefde voor sterk ontwikkelde westpartijen als afsluiting van het schip, die men verscheidene bij kerkontwerpen uit omstreeks 1953 waarneemt, een historische tendens, waarin de invloed van de talrijke restauraties op zijn wijze van werken onmiskenbaar is. [...] Verschillende kerken en kloosters uit zijn laatste werkperiode vertonen trouwens een sterke aansluiting op de traditionele vormen en men zal hierin de jonge, sterk modern denkende bouwmeester uit de jaren twintig nauwelijks herkennen".<sup>1</sup>*



Dominicanenklooster Zwolle, ontworpen en gerealiseerd door Johannes Kayser in 1901-1902. Opvallend is de ingangspartij met aan weerszijden torenvormige paviljoens *Herkomst afbeelding: [www.obd.nl/instel/website\\_archeologie/fibma/013domin/tekst/aframe.html](http://www.obd.nl/instel/website_archeologie/fibma/013domin/tekst/aframe.html)*

<sup>1</sup> H.P.R. Rosenberg, 'In Memoriam Ir. Jules Kayser', in: *Katholiek Bouwblad, Tijdschrift voor Architectuur en Beeldende Kunsten*, Jaargang 31 Nummer 2, pag. 26-33.



Van belang is de door Rosenberg geconstateerde kentering in Kayser's idioom vanaf het einde van de jaren dertig. Maar ook in de perioden daarvoor en daarna doen zich stijlmutaties in de architectuur van Kayser voor. Mede door zijn toenemende betrokkenheid bij tal van restauratieprojecten, met name na de Tweede Wereldoorlog, maakt de moderniteit in Kayser's architectuur hoe langer hoe meer plaats voor de traditionele vormtaal van de Delftse School. Uit het einde van de jaren vijftig zijn enkele kleinere projecten bekend die zijn uitgevoerd conform de uitgangspunten van het Modernisme.

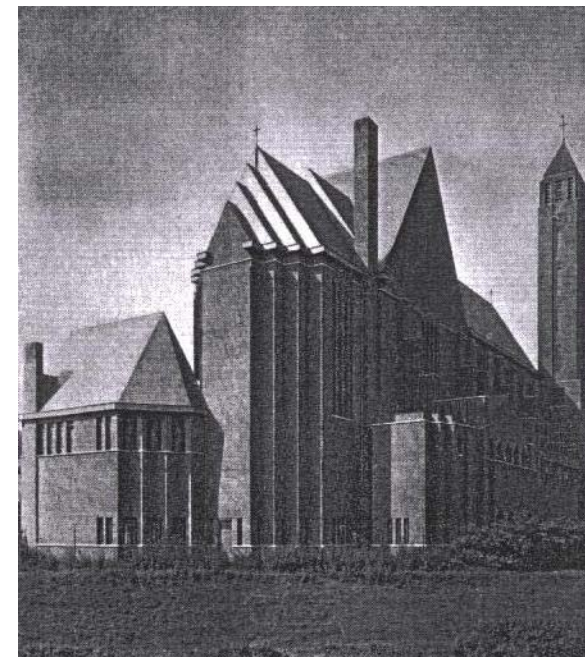


Links Bethanië van Jules Kayser uit 1915, rechts het klooster van de Zusters van het Kostbaar Bloed in Koningsbosch van Johannes Kayser uit de periode 1874-1912. Herkomst afbeelding: beeldarchief Monumentenhuis Limburg.



*Retorische bouwtraditie* — De eerste werken van de jonge Jules Kayser uit de periode 1914-1919 waren in hoofdzaak gestoeld op traditionele (negentiende-eeuwse) uitgangspunten. In die tijd waren zijn opdrachtgevers over het algemeen particulieren. Voorbeelden van projecten uit Kayser's beginjaren zijn onder meer het pand Parade 5 (1914) en de villa Wilhelminapark 8 (1915). Bij de bouw van de oudste kloostervleugel voor de zusters dominicanessen van Bethanië in 1915 (zijn eerste utilitaire bouwwerk!) borduurt Kayser voort op het werk van vader Johannes Kayser. De façade van Bethanië lijkt in dit opzicht sterk op het front met torens van het klooster van de paters dominicanen in Zwolle, dat door Kayser senior werd gebouwd in de

jaren 1901-1902. Ook het klooster van de Zusters van het Kostbaar Bloed in Koningsbosch, door Johannes Kayser gerealiseerd tussen 1874 en 1912, roept vanwege de verticale gevelgeleding met Vlaamse dakkapellen duidelijke verwantschap met Bethanië op.



De Hubertuskerk in de jaren twintig wijk 'Boschpoort' in Maastricht, ontworpen en uitgevoerd door Jules Kayser in 1924-1925. Rechts de kapel van Bethanië. Herkomst afbeelding: beeldarchief Monumentenhuis Limburg

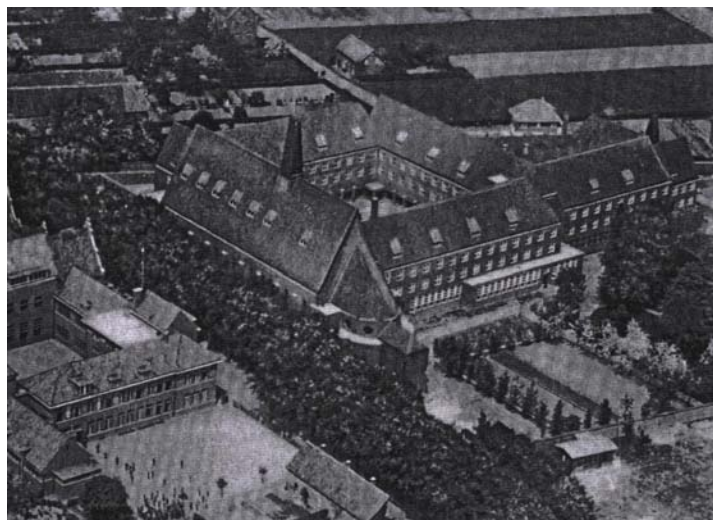
*Beginsel van moderniteit* — In de jaren twintig had Jules Kayser een eigen idioom ontwikkeld dat sterk aanleunde tegen zowel de bouwprincipes van het Expressionisme (Amsterdamse School, Art Déco) als die van het Functionalisme (Nieuwe Bouwen, Nieuwe Zakelijkheid). De opmaat tot deze ontwikkeling was de bouw van het toentertijd hypermoderne winkelpand Bervoets in 1919, achter het stadhuis aan de Lomstraat in Venlo. Kayser's tweede religieuze bouwwerk (Bethanië was het eerste) stamt uit deze periode: de Heilig Hartkerk op de splitsing Straelseweg-Veldenseweg in Venlo. Bij deze in 1921 in een expressionistische en gotiserende trant gebouwde kerk combineert Kayser abstracte elementen van de Art Déco. Een dergelijke aanpak vindt eveneens plaats in 1924-1925 in Maastricht bij de bouw van de Hubertuskerk, in 1925-1926 bij de realisatie van de kapel van Bethanië en het Franciscanenklooster in Venray en in 1927 bij de bouw van de St. Alphonsusschool in de wijk Boschpoort in Maastricht. De architectonische verwantschap tussen de bouwwerken onderling is sterk: de kapel van Bethanië is zelfs een vereenvoudigde afgeleide van de Hubertuskerk in Maastricht. Hoewel tot op heden nauwelijks diepgaand onderzoek naar het werk



van Jules Kayser is verricht, worden bovengenoemde projecten uit de jaren twintig — vanwege het innovatieve en persoonlijke karakter — gerekend tot de meest aansprekende ontwerpen uit het totale oeuvre van de architect. Niet voor niets werden zowel de Hubertuskerk, de Heilig Hartkerk, het Franciscanenklooster als de Alphonsusschool onlangs aangewezen als rijksbeschermd monument ingevolge de Monumentenwet 1988.



*De H. Hartkerk op de hoek Straelseweg en Veldenseweg in Venlo, ontwerp van Kayser uit 1921. Herkomst afbeeldingen: Berghs e.a., 'Monumenten in Venlo en Blerick', Venlo 1993.*



*Minderbroedersklooster van de Pater Franciscanen in Venray. Kerk en klooster werden na de brand op 27 november 1925 weer opgebouwd volgens plannen van Jules Kayser. Herkomst afbeelding: beeldarchief Monumentenhuis Limburg*

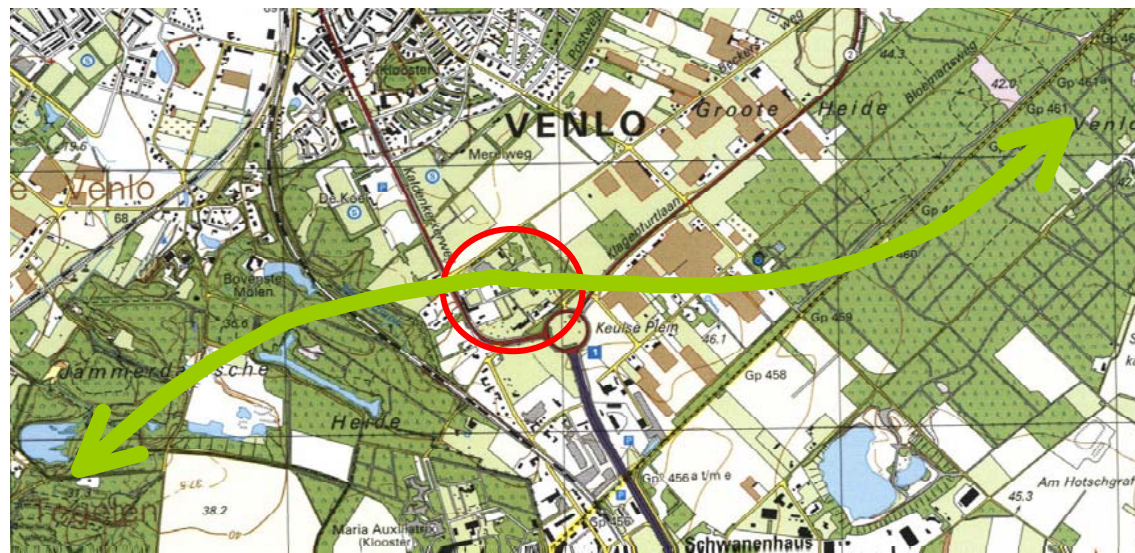
*Naar een modern traditionalisme: de Delftse School* — Bij de bouw van het Mgr. Mutsaersoord in 1929 en het Sint Josephziekenhuis in 1933, beide in Venlo, had Kayser duidelijk gekozen voor een zakelijke bouwtrant met functionalistische stijlinvloeden. Wanneer het Functionalisme in de Nederlandse architectuur rond 1930 op zijn hoogtepunt is, ontwikkelt zich een reactie daarop waarbij de economische crisis een grote rol speelt. Het pessimisme dat ontstaat ten gevolge van de crisis veroorzaakt een zoeken naar meer zekerheid, vooral bij de architecten die niet tot de kring van de Nieuwe zakelijkheid horen. In de jaren dertig is ten aanzien van de architectuur een terugkeer naar vroegere terug te vinden, die wordt aangeduid met de noemer 'Delftse School'. Vanaf eind jaren dertig neigt Kayser hoe langer hoe meer naar de richting van de Delftse School. In die periode voert hij één van zijn belangrijkste restauraties uit die mede bepalend is geweest voor zijn latere stijlontwikkeling: de restauratie van het Romerhuis in Venlo op initiatief van de Vereniging Hendrick de Keyser. Dit werk was de opmaat voor een compleet saneringsplan voor delen van de binnenstad van Venlo, waarvoor Kayser in 1941 opdracht kreeg van het stadsbestuur. Voor deze saneringsplannen maakte Kayser uitgebreide deelstudies van het historisch stedelijk weefsel van de stad. Na de Tweede Wereldoorlog werd hij aangesteld als stedenbouwkundig adviseur van de gemeente om de herstructurering van de zwaar gebombardeerde binnenstad in goede banen te leiden.

De restauratie van het Romerhuis met aansluitend daarop de herstructurering van verpauperde delen van de binnenstad van Venlo lijken Kayser definitief overtuigd te hebben van de principes van de Delftse School, waarbij een persoonlijke stijl en een grote creativiteit enerzijds en een subtiel gevoel voor historische waarden anderzijds hand in hand gaan. In de naoorlogse jaren voert Kayser talrijke belangrijke restauraties uit, zoals die van de Martinuskerk in Venlo, de Petrus' Bandenkerk in Venray en Lambertuskerk in Helden. Ook in zijn nieuwbouwprojecten voert de invloed van de Delftse School de boventoon. De uitbreidingen van Bethanië uit de jaren vijftig kunnen in dit verband als voorbeelden worden genoemd.



### 3 Landschapstuin en omgeving van Bethanië

#### 3.1 Historisch-geografisch kader: ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap



Zoals reeds gememoreerd in hoofdstuk 2, vond de stichting van Bethanië in 1914 plaats in een voormalige boerderij annex uitspanning genaamd 'Rustplaats' aan de Kaldenkerkerweg. In de daarop volgende jaren werden aan de noordoostzijde van deze uitspanning de nieuwe kloostergebouwen gerealiseerd. Deze paragraaf behandelt de ontwikkeling van het landschap vóór de stichting van Bethanië. Honderd jaar voordat de zusters dominicanessen zich in deze omgeving vestigden was het gebied een onontgonnen heidelandschap waar de Kaldenkerkerweg als een nagenoeg kaarsrechte lijn dwars doorheen liep. De omgeving stond in Venlo bekend als 'Kleine Heide'; de verbindende component tussen de Groote Heide en de Jammerdaalse Heide. Gaandeweg de negentiende eeuw veranderde de woeste heidegronden hoe lang hoe meer in een door de mens ingericht cultuurlandschap en werden her en der woningen en boerderijen gesticht. Nu, anno 2003, vormt het gebied één van de belangrijkste entrees van Venlo vanuit Duitsland en is er een knooppunt van infrastructurele voorzieningen ontstaan. Hieronder volgt een beknopt overzicht van de ontwikkelingsgeschiedenis van de 'Kleine Heide'. De beschreven aspecten vormen de dragers van het huidige landschap, waarvan Bethanië prominent deel uit maakt.

#### 3.1.1 Landschap vóór 1800

Het hoogterras in Venlo was op het einde van de achttiende eeuw, maar ook daarvoor, nagenoeg geheel onbebouwd. De stad met diverse buurtschappen, grote hofsteden, molens en de belangrijkste infrastructuur waren gesitueerd op het midden- en laagterras. Het hoogterras was deels bedekt met bossen, maar bestond in hoofdzaak uit uitgestrekte heidegebieden. Er lag slechts één middeleeuwse ontginningsboerderij in het grensgebied tussen Venlo, Tegelen en Kaldenkirchen: Gasthuishof. Drie doorgaande wegen doorkruisten het landschap: de weg naar Leuth (Leutherweg), de weg naar Keulen via Kaldenkirchen (Kaldenkerkerweg) en de postroute van Roermond naar Geldern (de huidige Postweg). Verder lagen er diverse land- en veldwegen, die vaak waren ontstaan om routes in te korten. Zo lag er een *bypass* van de hoofdroute naar Kaldenkirchen vanaf de grens naar het kruispunt Postweg-Leutherweg. Deze veldweg liep diagonaal over het huidige kloosterterrein van Behanië.



Omgeving Kaldenkerkerweg, Leutherweg en Postweg omstreeks 1805 volgens de kaart van Tranchot en Von Müffling. Het onontgonnen gebied wordt doorkruist door de doorgaande routes. Uitgezonderd de omgeving van Gasthuishof, als geïsoleerde agrarische stichting in het landschap gesitueerd, is het gehele hoogterras onbebouwd.

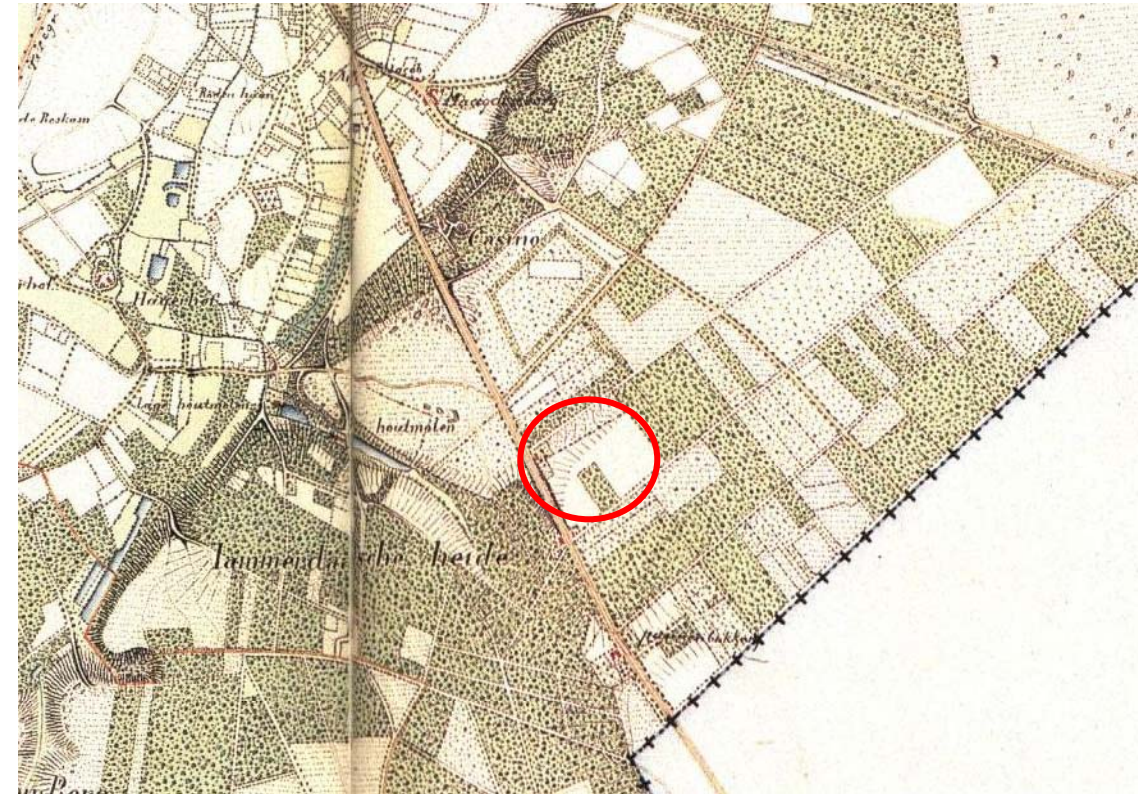


Door ontginningscampagnes vanaf ongeveer 1820 zijn deze secundaire wegen uit het landschap verdwenen. De Kaldenkerkerweg, Leutherweg en Postweg bleven tot op heden nagenoeg intact. Deze tracés hebben de inrichting van het landschap gedurende de negentiende en twintigste eeuw in belangrijke mate bepaald.

### 3.1.2 Landschap tussen 1800-1860

In de eerste helft van de negentiende eeuw werd begonnen met de ontginning van een deel van de heidegebieden. Door deze ontginning werden grote percelen bebost met hakhout. Kleine delen werden ingericht als akkerland, de overige delen bleven bedekt met heide. Belangrijk was de aanleg van lineaire ontsluitingswegen dwars dóór het gebied en parallel aan de grens met Duitsland. Hierdoor werd het aaneengesloten heidegebied opgedeeld in verschillende sectoren met een rechtlijnige verkaveling. Uit die tijd stammen de Beckersweg, Landweerweg en de Bloemartsweg: drie kaarsrechte wegen, op nagenoeg gelijke afstand van elkaar gelegen, tussen de Postweg en de Duitse (destijds Pruisische) grens. Deze grens, een denkbeeldige lijn in het landschap, ging in de negentiende eeuw hoe langer hoe meer een rol spelen in de ontwikkeling van het gebied. De aanwezigheid van de rijksgrens bracht letterlijk ‘randverschijnselen’ met zich mee. Zowel aan Duitse als aan Nederlandse zijde verreesen tal van voorzieningen en werden bedrijfsmatige activiteiten ontwikkeld die rechtstreeks te maken hadden met internationale verkeersstromen. Zo werd aan de Kaldenkerkerweg in Venlo het grenskantoor ‘Keulse Barrière’ gebouwd, met daartegenover een pannenbakkerij. Dit negentiende-eeuwse grenskantoor bestaat nog steeds ligt tegenwoordig aan de Bevrijdingsweg, pal aan de spoorwegovergang. Enkele honderden meters venlowaarts verrees aan de Kaldenkerkerweg, aan de rand van een heideveld, de uitspanning ‘Rustplaats’, waar reizigers op doortocht hun reis kort konden onderbreken. In de steilrand werd de latere sociëteit ‘Casino’ gebouwd.

De vroeg negentiende-eeuwse tracés Beckersweg, Landweerweg en Bloemartsweg bleven tot op heden ongewijzigd. Het rechtlijnige verloop van deze routes illustreert de ontginningscampagnes die hier vanaf circa 1820 plaatsvonden. Zowel de *Keulse Barrière* als de uitspanning *Rustplaats* zijn behouden gebleven. Beide gebouwen markeren de functie van Venlo als grensstad in de eerste helft van de negentiende eeuw. Het laatstgenoemde pand vormde in 1914 de kiem van datgene wat nu Bethanië heet en heeft in dit kader een tweeledige cultuurhistorische betekenis.



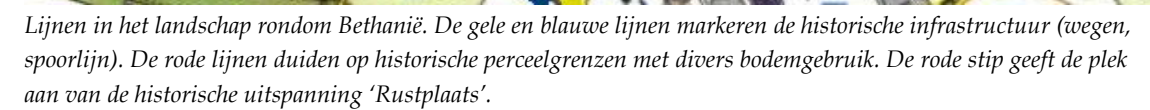
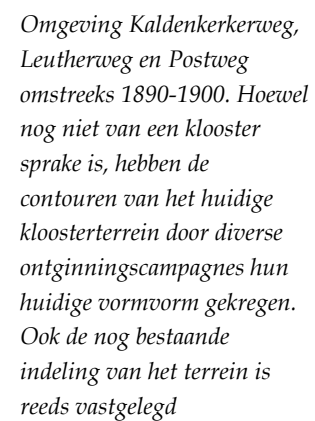
Omgeving Kaldenkerkerweg, Leutherweg en Postweg omstreeks 1840. Via de nieuw aangelegde Beckersweg, Landweerweg en de Bloemartsweg werden de grote aaneengesloten heidevelden ontgonnen. Langs de Kaldenkerkerweg verreesen zal van gebouwen die vanwege de functie van Venlo als grensstad een belangrijke rol hebben gespeeld in de eerste helft van de negentiende eeuw.

### 3.1.3 Landschap tussen 1860-1940

De ontginning van de heidegebieden zette in de twee helft van de negentiende eeuw en in de eerste decennia van de twintigste eeuw door. Met name het gebied tussen de Kaldenkerkerweg en de Leutherweg werd hoe langer hoe meer omgevormd in landbouwareaal. Het karakter van het gebied veranderde ingrijpend, zelfs zo ingrijpend dat het een landschappelijke buffer ging vormen tussen het heidegebied nabij de grens met Leuth en de Jammerdaalse Heide. Sinds het einde van de negentiende eeuw maakt men in Venlo onderscheid tussen de *Kleine Heide* en de *Groote Heide*, waarbij met *Kleine Heide* het tussengebied van de Jammerdaalse Heide en de heide aan de grens met Leuth, de *Groote Heide*, is bedoeld. Dat de *Kleine Heide* omstreeks 1900 hoe langer hoe meer het karakter kreeg van een agrarisch gebied, is nog steeds duidelijk in het landschap waarneembaar. De percelen tussen de Beckersweg, Landweerweg en Bloemartsweg hebben nog altijd een agrarische bestemming; immense tuinbouwkassen domineren tegenwoordig hier het beeld.



Het terrein achter de uitspanning, tussen de Beckersweg en de Landweerweg, was omstreeks 1900 geheel in cultuur gebracht. Richting de Leutherweg bevonden zich een aantal bospercelen. Tussen deze bospercelen en het akkerland achter de uitspanning bleef een smalle strook heide als laatste restant van het oude aaneengesloten heidegebied over.



23



negentiende-eeuwse perceelgrenzen in stand hielden. Het terrein was van oudsher opgedeeld in drie segmenten. De nieuwe inrichting vond binnen de contouren van deze drie segmenten plaats, waardoor historische lijnen tot op heden in het park zichtbaar aanwezig zijn gebleven. Bovenstaand kaartje geeft deze specifieke situatie weer.

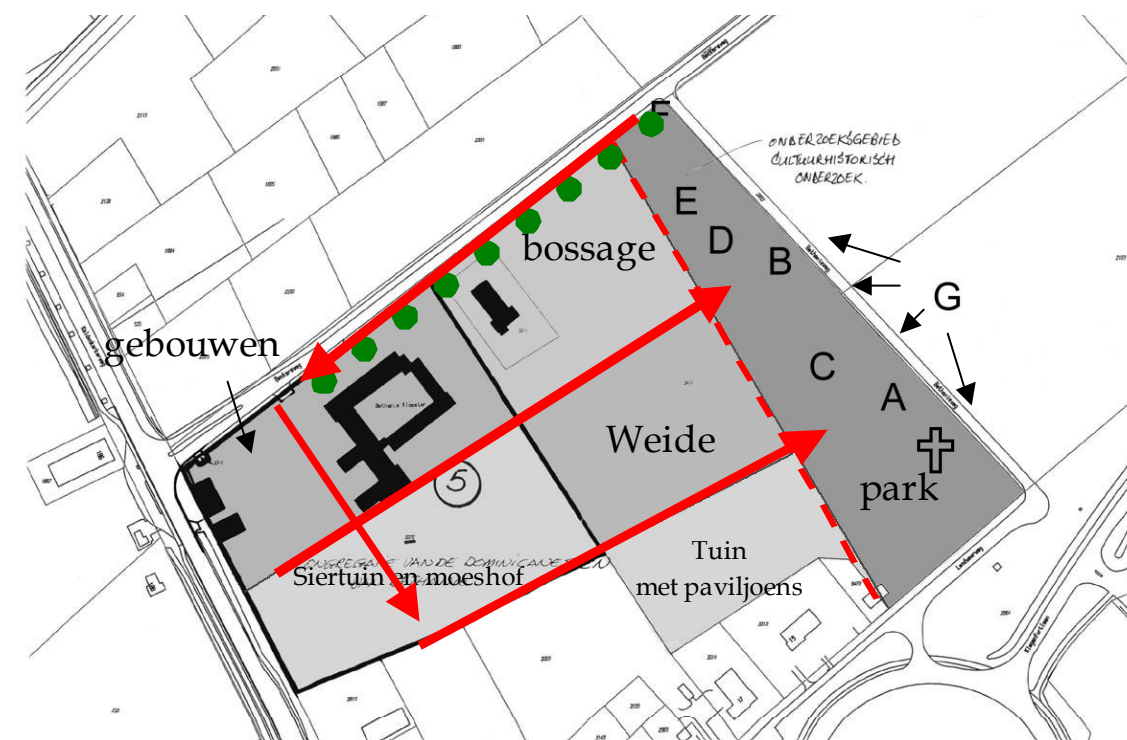
### 3.1.4 Landschap na 1940

Het gebied om en nabij Kleine Heide ontwikkelde zich in de tweede helft van de twintigste eeuw steeds meer als logistiek knooppunt in Venlo. Door de aanleg van de Duitse snelweg BAB61 en de Klagenfurtlaan, met als scharnierpunt het Keulse Plein, vormt het gebied tegenwoordig een belangrijke schakel in het internationale wegennet. Dit had de afgelopen decennia tot gevolg dat diverse transportbedrijven, grenskantoren en opslagterminals zich hier vestigden. De omgeving Kleine Heide kreeg door de aanwezigheid van diverse verkeersaders en bedrijventerreintjes een versnipperd karakter. De Kaldenkerkerweg werd aangesloten op het Keulse Plein: het geamputeerde deel van de route degradeerde tot een secundaire verbindingsweg van interlokaal niveau. De oude grensovergang met Kaldenkirchen kwam te vervallen. Daarvoor in de plaats werd ter hoogte van de snelweg een nieuwe grensovergang (Schwanenhaus) gerealiseerd.

Met de transformatie van de *Kleine Heide* tot logistieke kernzone van Venlo hebben talrijke karakteristieke elementen in het gebied een andere betekenis gekregen of zijn verdwenen. De historische wegenstructuur ligt weliswaar nog in het landschap verankerd, maar is vanwege de dominante aanwezigheid van nieuwe infrastructuur – met daarmee verbonden het versnipperde karakter van het gebied – nauwelijks meer in het veld herkenbaar. De bewaard gebleven historische bouwwerken (zoals de 'Keulse Barrière') hebben een nieuwe (benedenmaatse) context gekregen. Ook het groene karakter van de Kleine Heide is zo goed als verdwenen. De fysieke koppeling tussen Groote Heide en Jammerdaalse Heide is vanwege de zeer sterke barrièrewerking van wegen, spoorlijnen en bedrijventerreinen tot een minimum gereduceerd. Bethanië vormt als groene enclave de laatste verbindende schakel tussen beide natuurgebieden en houdt in die zin tevens de historisch-landschappelijke situatie voor een deel nog overeind.

### 3.2 Tuin en landschapspark Bethanië

In de vorige paragraaf is reeds aan de orde gebracht dat de oorspronkelijke perceelsindeling van de negentiende-eeuwse ontginningscampagnes bewaard zijn gebleven in de opzet van het kloosterterrein. Onderstaand kaartje laat zien hoe het complex door de zusters werd ingedeeld. De rode lijnen markeren de oude perceelgrenzen uit de negentiende eeuw. De pijlen – eveneens oude perceelgrenzen – vormen de belangrijkste routes door het terrein. Tussen de bestaande percelen werden door de zusters paden aangelegd. Twee paden, dwars door de kloostertuin, gingen tevens fungeren als belangrijke zichtlijnen naar referentiepunten in het park: de begraafplaats en de Maria Magdalenagrot. De negentiende-eeuwse kastanjelaan aan de Beckersweg werd door de zusters in de kloostertuin geïntegreerd. Deze laan is tegenwoordig nog fragmentarisch aanwezig. Ter hoogte van het kloostergebouw werden de kastanjes in de eerste helft van de twintigste eeuw vervangen door lindes.



Oorspronkelijke indeling en grondgebruik van het complex Bethanië.

A = begraafplaats, B = Maria Magdalenagrot, C = Beeld Goede Herder, D = Beeld Sint Joseph, E = herdenkingskruis, F = Lourdesgrot, G = Kruiswegstaties.





Lineaire assen op het kloosterterrein van Bethanië: links het pad over de historische perceelgrens richting begraafplaats, midden de negentiende-eeuwse kastanjelaan nabij de Beckersweg, rechts de as van de Maria Magdalenagrot richting klooster.

Het gehele kloosterterrein van Bethanië werd door de zusters omheind. Aan de Kaldenkerkerweg werd een metershoge muur opgetrokken uit baksteen. Aan de Beckersweg, Bethaniëweg en de Landweerweg bestaat de ommuring uit betonnen elementen met aan alle drie de zijden een toegangspoort. Ter hoogte van het kloostergebouw aan de Bethaniëweg is een ijzeren hekwerk aangebracht. De grote verscheidenheid aan erfafscheidingen levert een onsamenhangend geheel op



Hoge bakstenen ommuring aan de Kaldenkerkerweg



Betonnen omheining aan de Beckersweg

### 3.2.1 Bid- en meditatiepark met begraafplaats en grotten

Het park aan de noordoostzijde van het complex is het meest interessante deel van de kloostertuin. De zusters dominicanessen herschiepen een voormalige strook heidegrond in een landschapspark met bid- en meditatiepark. Twee kaarsrechte lineaire assen ter hoogte van de oude perceelgrenzen leiden naar het park toe. Over de gehele lengte van het park lopen slingerpaden. Daar tussenin bevinden zich een aantal 'staties' in de vorm van een devotiegrot of een heiligenbeeld. De bomen in het park (in hoofdzaak eiken, beuken, platanen en acacia's) zijn van respectabele ouderdom. De oudste exemplaren werden naar alle waarschijnlijkheid meteen na de stichting van het klooster in 1914 aangeplant. Het park is vrijwel geheel bedekt met heder.



De monumentale bomen in het park bestaan in hoofdzaak uit eiken, beuken, platanen en acacia's

**Begraafplaats** — In de noordoosthoek van het park ligt de begraafplaats van de zusters dominicanessen. Loodrecht in de as van de rechte toegangsweg bevindt zich de ingang: een smeedijzeren poort tussen twee hekpijlers met daarop twee geknielde engelen. Achter de poort ligt de calvarieberg, een uit puinsteen opgetrokken kunstmatige heuvel met een houten kruis met corpus op een stenen sokkel. De gietijzeren lobbenkruisen op de graven van de zusters zijn uniform uitgevoerd. De begraafplaats is niet ommuurd, maar voorzien van een eenvoudig draadwerk. De begraafplaats maakt fysiek onderdeel uit van het park en is beplant met monumentale bomen





De begraafplaats van de zusters aan de noordoostzijde van het park. De entree vormt het eindpunt van een lineaire as

*Maria Magdalenagrot* — In het verlengde van de andere lineaire as over het kloosterterrein ligt de Maria Magdalenagrot. Evenals de calvarieberg is de grot vervaardigd uit puinsteen, inwendig compleet met druipstenen en sacramentsnis. De grot heeft aan de tuinzijde drie boogvormige openingen, zodat het altaartje met daarop de beeltenis van een geknielde Maria Magdalena met zalfpot ook vanaf de buitenzijde goed zichtbaar is. Het beeld werd vervaardigd in atelier Ierkes te Kevelaer. Zoals reeds is aangestipt in paragraaf 2.1 had de grot voor de zusters dominicanessen een bijzondere betekenis. Jaarlijks op 22 juli, de feestdag van Maria Magdalena, trokken de zusters in processie naar de grot om aan de 'patrones van de gevallen vrouwen' een speciale hulde te brengen.



*Lourdesgrot* — Een tweede grot bevindt zich in de meest noordelijke punt van het park, nabij de splitsing van de Beckersweg en de Bethaniëweg. Deze zogenaamde Lourdesgrot is deels uitgevoerd in puinsteen en deels in bakken, afkomstig uit de steenfabriek van Canoy-Herfkens in 't Ven. De beeltenis van Maria is nog aanwezig. Het beeld van Bernadette werd niet meer aangetroffen.



Lourdesgrot, deels opgetrokken uit bakken van de Venlose steenfabriek van Canoy-Herfkens

*Kruiswegstaties* — Aan de parkzijde van de Bethaniëweg zijn in de betonnen tuinafscheiding in totaal veertien nissen voor kruiswegstaties aangebracht. Elke nis bestaat uit een boogvormige dubbele omlijsting van baksteen met een stenen sokkelplaat die wordt gedragen door twee gresbuizen in de vorm van zuiltjes. In de nissen, die momenteel leeg zijn, waren oorspronkelijk veertien keramische reliëfs aangebracht.





*Overige parkelementen* — Behalve de twee grotten en de kruisweg staan in het park nog drie elementen opgesteld. Links en rechts van de Maria Magdalenagrot bevinden zich de stenen beelden van Sint Joseph en van de Goede Herder, elk op een gemetselde sokkel. De manshoge beelden, waar van de maker niet bekend is, zijn uitgevoerd in een traditioneel vroeg twintigste-eeuws idioom. Waarschijnlijk zijn ze, evenals het beeld uit de Maria Magdalenagrot, in Kevelaer ontstaan. Nabij de Lourdesgrot bevindt zich een eenvoudig hardstenen herdenkingskruis op een sokkel. Op deze sokkel is een opschrift aangebracht, waarvan de exacte tekst momenteel nauwelijks meer leesbaar is.



*Tussen de begraafplaats en de grotten bevinden zich de beelden Sint Joseph, de Goede Herder en een herdenkingskruis*

### 3.2.2 Overige kloostertuin

*Middengebied* — Het middengebied van de kloostertuin grenst aan het park en ligt ten noordoosten van het hoofdgebouw van Bethanië. Het centrale deel van dit gebied is van oudsher ingericht als open veld en weide. Hier vonden in de eerste decennia van de twintigste eeuw op kleine schaal tuinbouwactiviteiten door de zusters plaats. Nu is dit deel van de tuin ingericht als hertenkamp, waarvan de omheining één op één samenvalt met de historische perceelgrenzen uit de negentiende eeuw. Richting de Beckersweg, ter hoogte van het voormalige ontspanningsgebouw, was de kloostertuin tot ver in de twintigste eeuw beplant met opgaand hout. Momenteel is het een open grasvlakte met verspreid een paar overgebleven bomen. Enkele vliegtuigrompen die door de huidige eigenaar bij wijze van kunst op het gras zijn geplaatst domineren het beeld. Volgens mededeling van één van de zusters dominicanessen verzezen tijdens de Tweede Wereldoorlog op deze locatie een reeks barakken voor Duitse officieren. Hun aanwezigheid hield verband met de strategische ligging van

Bethanië ten opzichte van de vliegbasis op de Groote Heide. Na de oorlog werden de officierswoningen niet meteen gesloopt. In één van de objecten was jarenlang de wasserij van het klooster gevestigd.



*Middengebied, deels open en deels beplant met opgaand hout. Het bomenbestand, overwegend dennen, is relatief jong*

*Siertuin en moeshof* — Het deel van de kloostertuin pal achter de kloostergebouwen werd door de zusters dominicanessen ingericht als moeshof met siertuin. De inrichting en het gebruik van dit tuinsegment was aanvankelijk louter functioneel: hier werden groenten verbouwd voor eigen gebruik en bloemen gezaaid voor versiering van de kapel. Naderhand kreeg de inrichting van dit deel van de tuin hoe langer hoe meer een recreatief karakter. Er werden dennen en sierbomen geplant en een vijver aangelegd. De bloemenweide achter de kloosterkapel veranderde in een gazon. De beplanting is relatief jong.







Het tuinsegment pal achter de kloostergebouwen was aanvankelijk ingericht als nutstuin, maar kreeg in de naoorlogse periode hoe langer hoe meer een recreatief karakter.

### 3.3 Samengevat: landschapstuin en omgeving van Bethanië

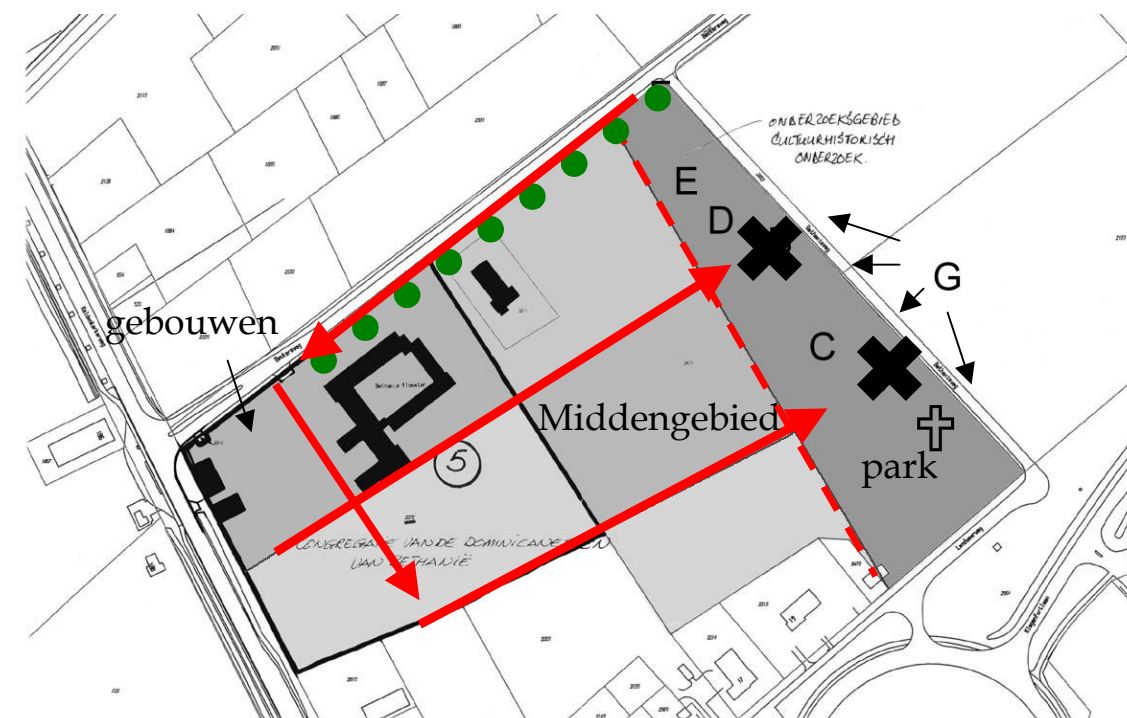
De cultuurhistorische waarden met betrekking tot de landschapstuin en de omgeving van Bethanië hangen in hoofdzaak samen met de volgende aspecten:

#### 3.3.1 Relatie met omgeving

- De huidige locatie Bethanië maakt van oorsprong deel uit van het aaneengesloten ontontgonnen gebied op het hoogterras waarvan de Jammerdaalse Heide en de Grote Heide momenteel nog zijn overgebleven. Bethanië vormt als groene enclave de laatste verbindende schakel tussen de Jammerdaalse Heide en de Groote Heide en houdt in die zin de historisch-landschappelijke situatie voor een deel overeind
- De omgeving van Bethanië werd in de vroege negentiende eeuw ontgonnen waarbij nieuwe lineaire wegen dwars door het gebied werden aangelegd. Tijdens deze campagnes zijn onder andere de Beckersweg en de Landweerweg ontstaan. Beide wegen bakenen het huidige kloosterterrein respectievelijk aan de noordwestzijde en aan de zuidoostzijde af.
- In de eerste helft van de negentiende eeuw werd de nog bestaande uitspanning Rustplaats aangelegd. De positionering van deze uitspanning aan de Kaldenkerkerweg markeert de functie van Venlo als grensstad in deze periode.
- De contouren van het huidige kloosterareaal werden tijdens de negentiende-eeuwse ontginningscampagnes vastgelegd. Hierdoor ontstond het thans nog bestaande, nagenoeg vierkant perceel tussen Kaldenkerkerweg, Beckersweg en Landweerweg

#### 3.3.2 Landschapstuin

- Bij de inrichting van het kloosterterrein werden de oorspronkelijke perceelgrenzen door de zusters dominicanessen intact gelaten. Hierdoor zijn de historische lijnen in de kloostertuin nog zichtbaar aanwezig. De inrichting van het areaal sluit hierbij aan.
- De oude perceelgrenzen op het kloosterterrein fungeren als zichtassen richting Begraafplaats en richting Maria Magdalenagrot
- De negentiende-eeuwse kastanjelaan ter hoogte van de Beckersweg, die tijdens de ontginningscampagnes is aangeplant, werd door de zusters in het landschapspark geïntegreerd.
- De ommuring om het gehele terrein sluit het complex van de buitenwereld af en geeft de kloostertuin het karakter van een *hortus conclusus*
- De begraafplaats, grotten, kruiswegstaties en overige parkelementen verwijzen naar het functioneren van het klooster gedurende de twintigste eeuw en illustreren het devotionele leven van de zusters dominicanessen Het totale samenstel is integraal van belang. De Maria Magdalenagrot is van bijzondere betekenis, aangezien deze voorziening direct verband houdt met de taken die de zusters zich ten doel hadden gesteld.
- Het centrale deel van het kloosterterrein, het zogenaamde middengebied, is van oudsher een kale open ruimte geweest.



## 4 Waardenstelling, conclusies en aanbevelingen

### 4.1 Samenvatting

*Bethanië* – Ten zuidoosten van het centrum van Venlo gelegen kloostercomplex, aan de uitvalsweg richting Duitsland, bestaande uit carrévormig kloostergebouw met kapel en aanbouwen, voormalige ontspanningszaal, economie- en bedrijfsgebouwen, landschapspark en ommuring. Het complex was tot voor kort in gebruik als moederhuis van de zusters dominicanessen van Bethanië. Het geheel is gelegen op twee percelen (oorspronkelijk één perceel) die aan de oostzijde begrensd worden door de Bethaniëweg, aan de noordzijde door de Beckersweg, aan de westzijde door de Kaldenkerkerweg en aan de zuidzijde door de Landweerweg. Het hoofdgebouw is met het front gericht naar de Beckersweg, de adresaanduiding is Kaldenkerkerweg 463.

*Totstandkoming* – De zusters dominicanessen vestigden zich in 1914 vanuit Frankrijk in een voormalige uitspanning aan de Kaldenkerkerweg in Venlo. In het voorjaar van 1915 werd besloten tot de bouw van een nieuw L-vormig kloostergebouw, dat in het daaropvolgende jaar officieel in gebruik werd genomen. In 1926 werd het klooster naar het oosten toe verlengd met de bouw van een nieuwe kapel. In 1928 werd de hoofdvleugel met front uitgebouwd en voltooid. Tussen 1950 en 1959 ontstond de huidige carrévorm en verrezen twee nieuwe aanbouwen aan de zuidzijde van het hoofdgebouw. In de onmiddellijke nabijheid werden diverse bijgebouwen opgericht, waaronder de in 1950 gebouwde ontspanningszaal aan de noordoostzijde. Het fasegewijs ontstane carrévormig hoofdgebouw combineert diverse bouwstijlen die invloeden van rationele bouwprincipes (opzet en indeling), traditionalistische uitgangspunten en expressionistische vormen (gevelgeleding en detaillering) laten zien. Verantwoordelijk architect was Jules Kayser (1879-1963), die tussen 1915 en 1960 nagenoeg alle bouwactiviteiten op het kloosterterrein voor zijn rekening nam.

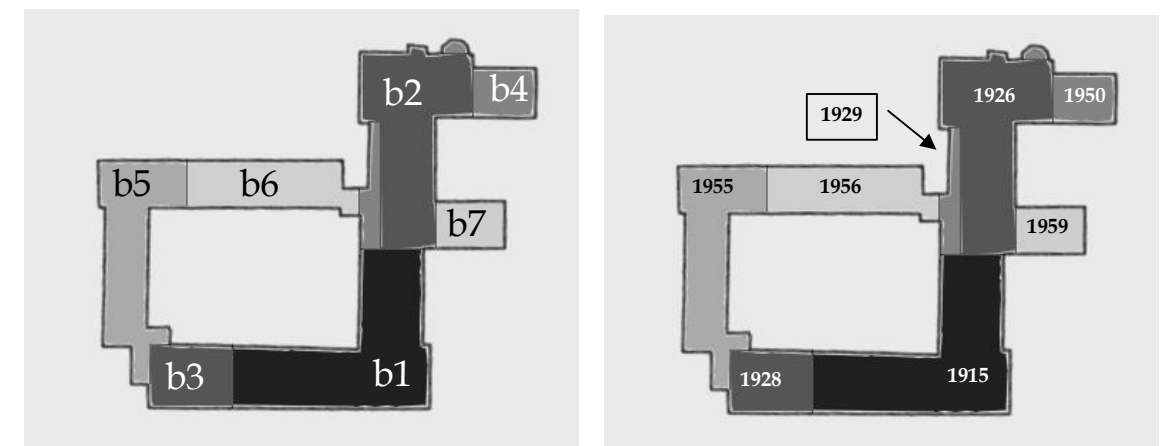
### 4.2 Waardering

*Algemeen* – Het complex Bethanië vertegenwoordigt algemeen cultuurhistorisch belang omdat het uitwendig gaaf behouden is gebleven en op duidelijke wijze inzicht verschaft in de historische functie van een monumentaal religieus bouwwerk waarin stichtingsmotieven als devotie, maatschappelijke taken en zelfvoorziening herkenbaar aanwezig zijn gebleven. In de traditie van de buitenlandse kloosterstichtingen in de Nederlandse grensstreek (ten gevolge van een antireligieuze houding in omringende landen eind negentiende en begin twintigste eeuw)

vertegenwoordigt Bethanië in regionaal verband cultuurhistorische waarden door de grootschalige burchtachtige verschijningsvorm, door het markante silhouet, door de ligging in afzondering, door de situering nabij de historische uitvalsweg naar Duitsland: deze factoren bewerkstelligen opmerkelijke historische belevings- en herinneringswaarden omdat de functionele, visuele, ruimtelijke en structurele onderlinge betrokkenheid tussen het complex en de natuurlijke c.q. aangelegde omgeving intact is. De betrokkenheid van één en dezelfde architect bij de fasegewijze totstandkoming gedurende vijf decennia is zeer opmerkelijk. Hierdoor geeft Bethanië een overzicht weer van de stijlontwikkeling en -keuzen van architect Jules Kayser tussen 1915 en 1960.

#### Rudiment: voormalige uitspanning 'Rustplaats', C1 (XIXa/b)

De voormalige uitspanning aan de Kaldenkerkerweg uit het begin van de negentiende eeuw is cultuurhistorisch van lokaal belang als bewaard gebleven stichtingsplaats van de zusters dominicanessen van Bethanië. Bij vergelijkbare kloosters elders in de gemeente Venlo (onder andere Mariëndal, Missiehuis Sint Michael) zijn deze rudimentaire objecten veelal verdwenen. Behoud is aan te bevelen. Bij herbestemming is het aan te bevelen de specifieke bouwhistorische kwaliteit nader te onderzoeken.



#### Hoofdgebouw: oudste bouwvleugel met uitbreiding, B1 en B3 (1915-1928)

De bouw delen B1 en B3 worden gekenmerkt door een hoge mate van geslotenheid vanwege de hoog oprijzende gevels en de uitstraling van een kloosterburcht; binnen het concept van 19de-eeuwse grootschalige kloosterburchten is Bethanië een vroeg 20ste-eeuwse equivalent; vormt het een kenmerkende representant van deze typologie en bezit het architectuurhistorische waarde. De interne structuur van de vleugel met lange gangen met aangrenzende vertrekken en trappenhuisen bleef grotendeels in tact; deze gaafheid houdt architectuur- en cultuurhistorische waarden in. De

gewijzigde interieurafwerking en de kunststof kozijnen met dubbele beglazing hebben geleid tot een verlies aan kwaliteit. Van cultuurhistorisch en architectonisch belang is met name de gaaf gebleven kruisgang op de begane grond. De bewaard gebleven chambrettes op de zolderverdieping van volume B3 zijn typologisch van belang. Behoud van de bouwdelen is aan te bevelen.

#### Kapel met sacristieën en open gaanderij, B2 (1926-1929)

De samenstelling van kapel met sacristieën en open gaanderij is uit cultuurhistorisch oogpunt een zeer bijzondere uitdrukking van een geestelijke en kerkhistorische ontwikkeling. De kloosterkerk is van algemeen, cultuurhistorisch, typologisch en architectuurhistorisch belang als gaaf en goed voorbeeld van een kloosterkapel uit het tweede kwart van de twintigste eeuw in een door het Expressionisme beïnvloede bouwstijl. De kerk neemt door de architectonische uitvoering en de opzet van het interieur binnen de ontwikkeling van Nederlandse kloosterkerken en binnen het oeuvre van Jules Kayser een zeer bijzondere plaats in. De kerk heeft ensemblewaarde als onlosmakelijk onderdeel van het klooster dat in afwijkende en op zichzelf staande bouwtrant is uitgevoerd. De kerk beschikt over een hoge architectonische gaafheid van ex- en interieur en is van groot belang in relatie tot de structurele en visuele gaafheid van het totale complex. Behoud, in samenhang met de bouwvleugels B1 en B3, is ten eerste aan te bevelen.

#### Uitbreiding kinderkapel met rectorwoning, B4 (1950)

Bouwdeel B4 is typologisch karakteristiek voor de ontwikkeling van het complex in de naoorlogse periode. In architectonische en architectuurhistorische zin is echter geen sprake van een bijzondere betekenis. Sterker nog, de architectonische gaafheid van de kapel uit 1926 heeft door deze ingreep, met name aan de achterzijde, aan kwaliteit ingeboet. Eventuele sloop van deze bouwmasa leidt niet tot een verlies aan waarden. De in 1950 aangebrachte erker heeft in architectonische zin geen meerwaarde, maar is vanwege de zorgvuldige uitvoering vanuit functioneel oogpunt behoudenswaardig.

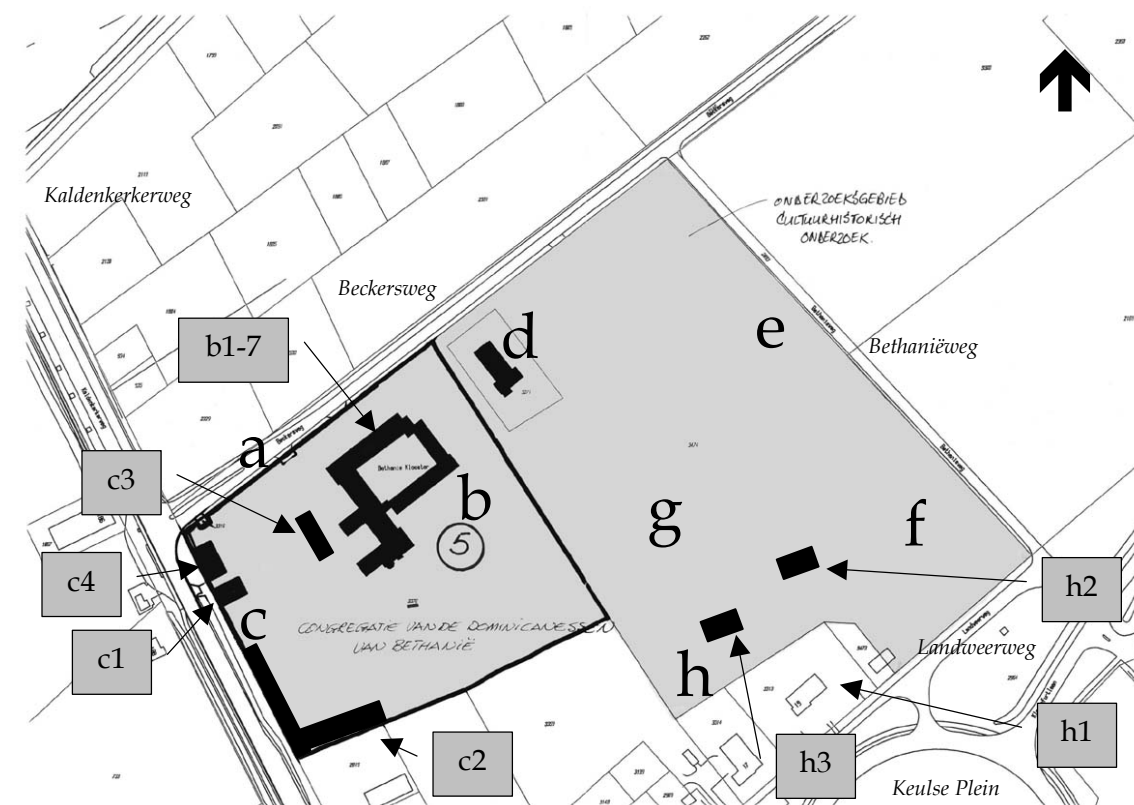
#### Uitbreiding vleugels aan noord- en oostzijde, B5 en B6 (1955-1956)

De bouwdelen B5 en B6 zijn typologisch van belang voor de ontwikkeling van het kloostercomplex in relatie met het ontplooiën van activiteiten door de zusters dominicanessen. De sobere en traditionele uitvoering (met oog voor detail) in de trant van de Delftse School heeft aan monumentale kwaliteit ingeboet doordat van kunststof kozijnen met gewijzigde roedenverdeling zijn aangebracht en de oorspronkelijke dakkapellen zijn verwijderd. De gaaf bewaard gebleven hoofdmasa als onderdeel van de carrévorm en de hand van Jules Kayser als architect van het integrale complex pleitten voor instandhouding. Eventuele herbestemming zal

gericht moeten zijn op het verwijderen van storende elementen. De carrévorm is van doorslaggevend belang

#### Uitbreiding aan zuidwestzijde, B7 (1957-1959)

Bouwdeel B7 is typologisch van belang voor de ontwikkeling van het kloostercomplex in relatie met het ontplooiën van activiteiten door de zusters dominicanessen. In architectonische zin is sprake van een bijzondere kwaliteit: het bouwwerk is representatief voor de late Wederopbouwperiode (1957-1965) als onderdeel van het oeuvre van Jules Kayser. Vanuit dit oogpunt is het volume behoudenswaardig. Aangepaste vervangingsmogelijkheid bij sloop is niet aan te bevelen.



#### Ontspanningszaal, D (1949-1950)

De voormalige ontspanningszaal is uit cultuurhistorisch oogpunt een zeer bijzondere uitdrukking van een geestelijke en sociaal-maatschappelijke ontwikkeling. Het object is van cultuurhistorisch, typologisch en architectuurhistorisch belang als gaaf en goed voorbeeld van een 'patronaatsgebouw' uit de Wederopbouwperiode in een door de Delftse School beïnvloede



bouwstijl. De ontspanningszaal neemt door de architectonische uitvoering binnen het oeuvre van Jules Kayser een representatieve plaats in. Het gebouw heeft ensemblewaarde in relatie met het hoofdcomplex en landschappelijke waarde in relatie met de landschapstuin. Duurzame herbestemming heeft reeds plaatsgevonden

#### Overige gebouwen

De cultuurhistorische waarde van de overige gebouwen van het complex Bethanië is indifferent. Er is nauwelijks sprake van typologische, functionele of architectonische zeldzaamheid. Vanwege de willekeurige positionering in de periferie van het kloosterterrein is de ensemblewaarde van de afzonderlijke gebouwen minimaal. In relatie tot het functioneren een religieuze stichting gedurende de twintigste eeuw zijn de bouwwerken karakteristiek te noemen. Eventuele sloop leidt niet tot een verlies aan waarden met betrekking tot de ruimtelijke samenhang.

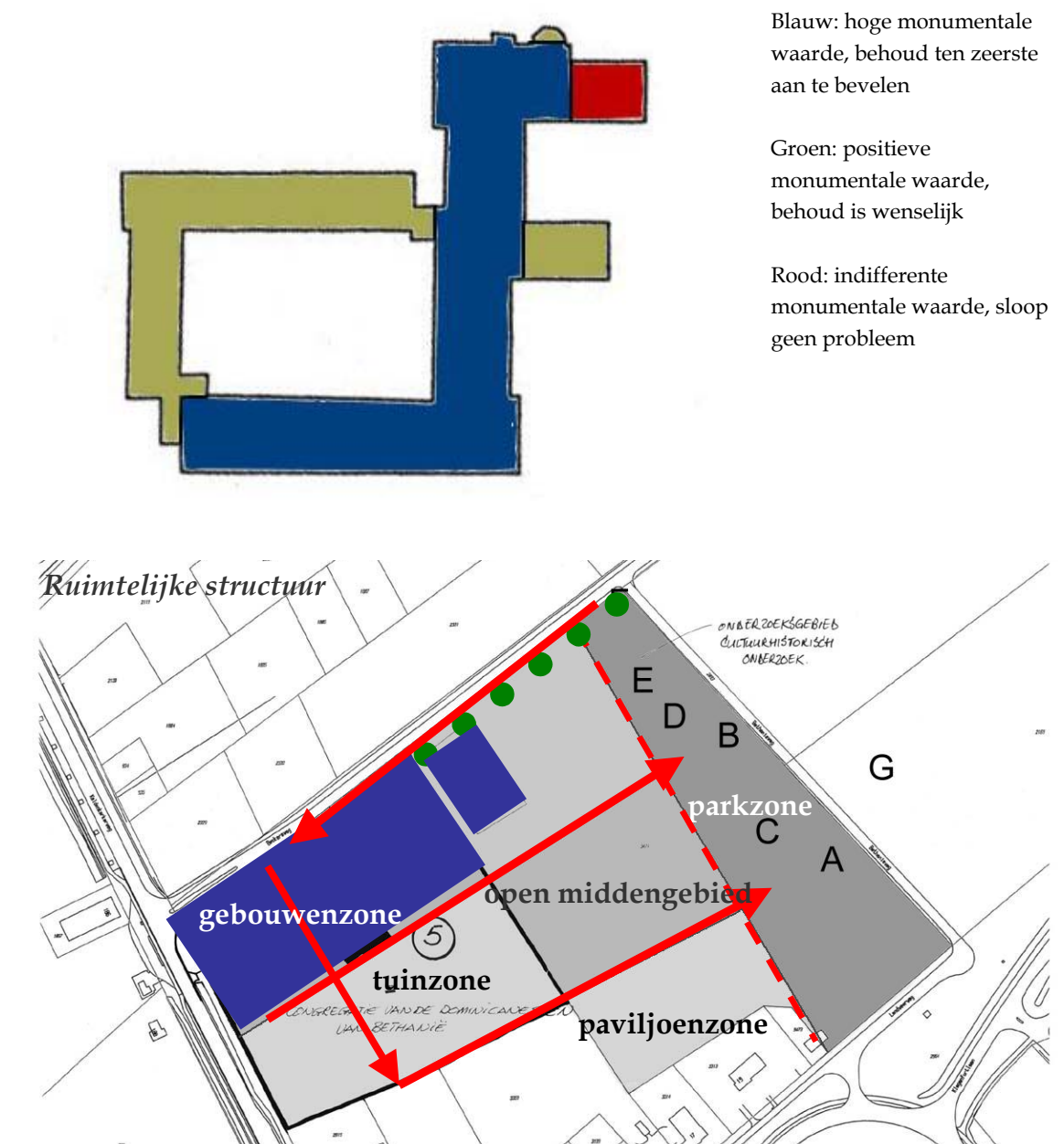
#### Landschapstuin en omgeving

De cultuurhistorische waarde van de landschapstuin is tweeledig. Het huidige areaal is ontstaan tijdens ontginningscampagnes in de negentiende eeuw, waarbij de huidige contouren werden vastgelegd. Ook bleef de historische perceelindeling grotendeels intact en werd bestaande negentiende-eeuwse aanplant in complex geïntegreerd. In dit verband grijpt de aanleg van de landschapstuin over de stichtingsdatum van Bethanië heen. De functionele inrichting van het areaal is afgestemd op de historische (negentiende-eeuwse) situatie, waarbij onderscheid kan worden gemaakt tussen open terreinen, bossages, park en sier- en nutstuinen. Deze diversiteit houdt cultuurhistorische waarden in. De door de zusters aangebrachte voorzieningen van het landschapspark, waaronder ook de ommuring, zijn integraal van belang. De Maria Magdalenagrot neemt in de totale samenstelling een belangrijke plaats in.

#### 4.3 Conclusie en advies

Het complex Bethanië is van belang vanwege de gaaf bewaard gebleven hoofdvorm en omvat een typologische, architectuurhistorische, bouwtechnische en functionele zeldzaamheid op regionaal niveau. Het feit dat architect Jules Kayser verantwoordelijk was voor de bouw van de oudste kloostervleugel en alle opeenvolgende uitbreidingen geeft aan het complex een bijzondere betekenis. Het gehele hoofdmassa met uitzondering van volume B4 is behoudenswaardig. Bij herbestemming de hoofdmassa wordt geadviseerd de storende elementen te verwijderen. Met name de kunststof kozijnen werken zeer verstorend met betrekking tot de architectonische gaafheid. Behoud van de bouwdelen B1, B2, B3, C1 en D is ten eerste aan te bevelen. Behoud van de bouwdelen B5, B6 en B7 is wenselijk.

Het landschapspark van Bethanië is vanuit historisch-landschappelijk oogpunt van groot belang. Instandhouding van functionele en landschappelijke diversiteit binnen de contouren van het kloosterterrein, inclusief behoud van de historische lijnen en parkelementen is ten eerste aan te bevelen.





**HYLKEMA**  
CONSULTANTS

ARCHITECTUUR  
ERFGOED  
HERONTWIKKELING

## Bijlage 1b

### **Waarderingsplattegronden**

In aanvulling op de inventarisatie onder bijlage 1a, zijn geactualiseerde waarderingsplattegronden opgenomen. Deze plattegronden zijn het resultaat van een bouwhistorische verkenning door Hylkema Consultants.



## BEGANE GROND // SOUTERRAIN

- hoge monumentwaarde: behoud is noodzakelijk
- positieve monumentwaarde: behoud is wenselijk
- indifferente monumentwaarde: behoud is niet noodzakelijk of wenselijk





# VERDIEPING // BEL-ETAGE

- hoge monumentwaarde: behoud is noodzakelijk
- positieve monumentwaarde: behoud is wenselijk
- indifferente monumentwaarde: behoud is niet noodzakelijk of wenselijk





## KAPPLAN // EERSTE VERDIEPING

-  hoge monumentwaarde: behoud is noodzakelijk
-  positieve monumentwaarde: behoud is wenselijk
-  indifferente monumentwaarde: behoud is niet noodzakelijk of wenselijk





**HYLKEMA**  
CONSULTANTS

ARCHITECTUUR  
ERFGOED  
HERONTWIKKELING

Bijlage 2

## **Quick-scan ruimtelijke en beleidsanalyse**





**HYLKEMA**  
CONSULTANTS

ARCHITECTUUR  
ERFGOED  
HERONTWIKKELING

## Quickscan Ruimtelijke- en Beleidsanalyse

Bethaniënklooster Venlo

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



# 1

## RIJK

Momenteel wordt het fysieke ruimtelijke beleid van het Rijk neergelegd in een aantal verschillende Rijksnota's, waaronder de Nota Ruimte. Deze nota's zullen naar alle waarschijnlijkheid in het voorjaar van 2012 worden vervangen door een Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Op 14 juni 2011 heeft Minister Schultz van Haegen het ontwerp van deze structuurvisie aangeboden aan de Tweede Kamer.

De precieze haalbaarheid van herbestemming van het Bethaniënklooster is enkel kijkend naar het rijksbeleid niet te peilen. Wel kan gekeken worden naar het speerpuntgebied greenport Venlo en het beleid omtrent de cultuurhistorie. Opgaven van nationaal belang voor het gebied greenport Venlo (in combinatie genoemd met Brainport Zuidoost Nederland), relevant voor het Bethaniënklooster, zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de bereikbaarheid via weg, water, spoor en lucht
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura2000 gebieden

“Het vestigingsklimaat voor (buitenlandse) bedrijven en kenniswerkers heeft versterking met hoogwaardige woonmilieus, stedelijke voorzieningen en grensoverschrijdende verbindingen. Ook de diversiteit aan toegankelijke groengebieden rond de steden en een robuust netwerk voor natuur vormen voor deze regio een belangrijke vestigingsfactor.” (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2011, Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte)

Het Bethaniënklooster kan hierbij een rol spelen op het gebied van (tijdelijk) wonen/verblijven voor een zakelijke doelgroep. De ligging aan de grens draagt bij aan het internationale karakter, en het groen in de omgeving (EHS, beschermd) zorgt voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

Cultuurhistorie is een brede term, want het beslaat zowel landschappen, archeologie en monumenten, maar toch kan er voor dit onderzoek relevant beleid uit worden gehaald. Andere overheden houden rekening met dit beleid en vertalen het naar gebiedsspecifieker beleid. Uit de samenvatting van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2011 kan onder de kop “Waarborgen kwaliteit leefomgeving” worden afgeleid dat het beleid omtrent cultuurhistorie hierin als volgt is opgenomen;

**“Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.**

Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van groeiend belang voor de concurrentiekracht van Nederland. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is niet langer een



**HYLKEMA**  
CONSULTANTS

ARCHITECTUUR  
ERFGOED  
HERONTWIKKELING

rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.” (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2011, Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte)

Het Bethaniënklooster valt dus niet onder de categorie erfgoed waar het Rijk bijzondere prioriteit aan geeft. In de structuurvisie is opgenomen dat voor gebiedsspecifieke eisen de verantwoordelijkheid meer bij de provincies en de gemeenten komt te liggen. Dit houdt in dat voor het fysiekrumtelijke beleid omtrent het Bethaniënklooster in Venlo op rijksniveau geen specifieke opmerkingen te vinden zijn. Algemene beleidsstukken hebben echter wel invloed op de haalbaarheid van herbestemming van het klooster. Zaken als de EHS worden overgedragen aan lagere overheden. Het terrein van het klooster ligt overigens niet binnen de EHS, dus dit heeft voor de herbestemming van het klooster geen directe gevolgen, maar wel voor eventuele ontwikkeling van de directe omgeving van het klooster.





## 2 Provincie

### 2.1 AMBITIES OF BEPERKINGEN VANUIT DE PROVINCIE

De Provincie Limburg streeft in het Provinciaal Ontwikkelingsplan Limburg 2006 naar behoud, ontwikkeling en beheer van 'beschermde' historische bouwwerken vanwege hun intrinsieke culturele waarde, hun economisch-toeristische meerwaarde en hun bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt hierbij is de afleesbaarheid van de historische samenhang van het bouwwerk met het cultuurlandschap.

### 2.2 PROVINCIAAL ONTWIKKELINGSPLAN LIMBURG 2006

Het Provinciaal Ontwikkelingsplan Limburg 2006 (kortweg POL2006) geldt als een overkoepelend Plan op Hoofdlijnen met de status streekplan, structuurvisie, provinciaal waterhuishoudingplan, provinciaal milieubeleidsplan en op hoofdlijnen het provinciaal verkeer- en vervoersplan.

De Provincie Limburg is van mening dat toerisme een belangrijke sector is voor de economie, maar ook voor de instandhouding van cultureel erfgoed. In het kader van versterking van deze positie is de provincie van plan om zorg te dragen voor vernieuwing, imago en ruimte. Op welk vlak dit precies terug moet komen wordt niet toegelicht.

“Door toeristische functies onder te brengen in monumentale gebouwen zoals kastelen, hoeven en kloosters wil de provincie de instandhouding van het cultuurhistorisch erfgoed binnen Limburg bevorderen. De uitstraling van monumentale bouwwerken kan een bijdrage leveren aan nieuwe product-marktcombinaties, bijvoorbeeld op het gebied van zorg, wellness en senioren-economie. Gezocht wordt naar investeerders die een wezenlijke investeringsbijdrage kunnen leveren aan de instandhouding van ons cultuurhistorisch erfgoed.” (Provincie Limburg, September 2006, Provinciaal Omgevingsplan Limburg)

### 2.3 KWALITEITSMENU LIMBURG

Het Limburgs Kwaliteitsmenu 2010 is een instrumentarium voor gemeenten en Provincie om noodzakelijke en/of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Hiervoor dienen de gemeenten het kwaliteitsmenu door te laten werken in het gemeentelijke beleid (de gemeentelijke structuurvisie). Om gemeenten niet te verplichten meteen al hun structuurvisies te herzien zijn er overgangsregelingen in het leven geroepen, die ervoor zorgen dat deze transitie soepel verloopt. In het kwaliteitsmenu is ook het herstel van de cultuurhistorie opgenomen. Hierbij gaat het voornamelijk om landschappelijke cultuurhistorie. Toch wordt ook het gebouwde erfgoed behandeld;

“Ook het herstel en de herbestemming van monumentale complexen zoals kloosters tezamen met het omringende landschap kunnen onderdeel zijn van een kwaliteitsverbeterende maatregel.” (Provincie Limburg, januari 2010, Limburgs Kwaliteitsmenu)



## 2.4

### BELEIDSKADER KERKEN EN KLOOSTERS

In 2008 vestigde stichting 'Jaar van het Religieus Erfgoed' landelijk de aandacht op de geschetste problematiek rond religieus erfgoed. Verschillende landelijke partijen zijn met elkaar in overleg gegaan. Na afsluiting van dit jaar wilde de stichting de problematiek ten aanzien van het behoud van religieus erfgoed op de agenda houden, ook in Limburg. In 2008 is al een motie goedgekeurd die er voor zorgt dat 1 miljoen euro extra middelen wordt bestemd voor religieus erfgoed.

Naast deze financiële impuls heeft de Provincie Limburg ook het Beleidskader Kerken en Kloosters opgesteld. In dit document wordt uitgeweid hoe omte gaan met leegstaande kerken en kloosters. Allereerst wordt gesteld dat het raakvlakken heeft met het volgende provinciale beleid :

- **Erfgoed**  

De provinciale Monumentenwet (Monumenten Limburg Safe) biedt een subsidie aan alle typen erfgoed. Hierbij kan dus ook ondersteuning van religieus erfgoed vallen. Samen met het Beleidskader Kerken en Kloosters vormt dit het instrumentarium van de provincie dat kan worden ingezet bij het behoud van kerken en kloosters.
- **Ruimtelijke Ordening**  

Vanwege de grootte en de ligging op voor gebiedsontwikkeling interessante plekken van kloosters kunnen ze voor een dergelijke ontwikkeling een extra impuls betekenen. Hierbij zal een koppeling met het provinciale ruimtelijke beleid gelegd dienen te worden.
- **Duurzaamheid**  

Nieuwe functies van kloosters moeten uitgaan van het begrip duurzaamheid, zowel op het vlak van inpassen in het gebied en toegevoegde waarde voor toekomstige generaties, als ook rekening houdend met het milieu en energiebesparing.
- **Leisure**  

Mogelijke leisurebestemmingen passen in bepaalde gevallen goed binnen kloosters. Vanwege de monumentale waarde bieden kloosters bijzondere aantrekkingskracht voor bezoekers/toeristen.
- **Zorg**  

Kloosters kunnen door hun omvang soms gebruikt worden als opvangcentrum voor asielzoekers, seizoensarbeiders of andere groepen van bewoners die een bijzondere voorziening behoeven. Hiermee kan eveneens rekening worden gehouden.
- **Scholing**  

Restauratie en verbouwing van kloosters biedt een goede leerplek voor aankomende restaurateurs of leerling-bouwwerkers. Hierover dienen afspraken te



worden gemaakt met de opleidingsinstituten. Verder zou bijvoorbeeld een kunstacademie een klooster ook kunnen gebruiken als studieobject.

Het Beleidskader Kerker en Kloosters inventariseert de situatie in 2008. Er zijn 26 leegstaande kloosters en daarvan zijn er voor 17 kloosters plannen voor herbestemming. In geval van leegstand ligt de verantwoordelijkheid voor herbestemming grotendeels bij de (nieuwe) eigenaar. Opvallend is de mate van gemeentelijke grip op herbestemming. Slechts in 4 gevallen hebben gemeenten zelf concrete plannen voor herbestemming, en de plannen van commerciële partijen zijn bij gemeenten meestal niet bekend. In zes gevallen is er wel een nieuwe functie bekend. Deze functies zijn hotel+winkel, medisch centrum, verpleegzorg instelling, wonen en hotel en 2 plannen voor woningen.

Het Beleidskader maakt vervolgens een prioriteitenlijst, waarbij enkel gekeken wordt naar Rijksmonumenten. Het Bethaniënklooster valt hier dus buiten. Wel wordt genoemd dat deze lijst een momentopname is en dus kan wijzigen.

Bij herbestemming van kerken en kloosters is het uitgangspunt van de provincie de instandhouding van waardevol religieus erfgoed. Daarnaast wil de provincie een daadwerkelijke benutting van het religieus erfgoed. Er moet worden gestreefd naar een functie die voor langere tijd in het gebouw past en tevens economisch verantwoord is. Het object moet voldoen aan eisen van de nieuwe gebruiker, waarbij zoveel mogelijk met de cultuurhistorische waarde rekening wordt gehouden. Respect voor de achtergrond van het klooster kan worden meegenomen in de herbestemming. Bestemmingen op het vlak van de zorg, het onderwijs of met een religieus aspect liggen voor de hand. Echter ziet de provincie ook nadrukkelijk kansen voor toeristische bestemmingen, bijvoorbeeld van bezinningstoerisme. Verder wijst de provincie op de kansen die kloosters bieden. Maatschappelijke functies kiezen vaak voor nieuwbouw. Bij verstandig hergebruik van een klooster is dat overbodig.





## 3

## REGIO

### 3.1

### REGIO VENLO

De regio Venlo bevat de gemeenten Beesel, Gennep, Horst aan de Maas, Peel en Maas, Venlo en Venray. In de Strategische Agenda Regio Venlo 2011-2014 worden de speerpunten van de regio uitgewerkt. Deze speerpunten zijn Greenport, Logistiek en Leisure. Dit laatste thema, Leisure, is voor de herontwikkeling van het Bethaniënklooster het interessantste. Ambitie van de regio Venlo is om het aanbod van overnachtingen te verbeteren – de regio wil koploper worden in vakanties en overnachtingen – en het te laten aansluiten op de gewenste doelgroep, namelijk jonge, hoog opgeleide mensen, die voor de ontwikkeling van de regio tot kennisregio belangrijk zijn. Toch kan ook bij de andere thema's een rol voor het klooster worden gevonden. Transport en logistiek kunnen immers ook de vraag naar verblijfaccomodaties versterken.

### 3.2

### VENETE

Net over de grens naar Duitsland ligt het bedrijvenpark 'VeNeTe Nettetal', die zijn naam dankt aan het samenwerkingsverband tussen het Nederlandse Venlo en Tegelen en het Duitse Nettetal. Deze internationale regio speelt een sleutelrol bij het tot stand brengen van de vervlechting van Nederland en Duitsland. Het bedrijvenpark is bedoeld voor verwerkende en dienstverlenende bedrijven. Het is gevarieerd ingevuld en reikt van grote spelers op de wereldmarkt tot hoog gespecialiseerde kleinere bedrijven en dienstverleners, met name de verwerkende nijverheid in branches als de metaalverwerking, toelevering aan autofabrieken en logistiek.

VeNeTe is ontstaan vanuit het volgende gedachtegoed:

"In de huidige situatie (1999) is sprake van twee door de grens grotendeels gescheiden gebieden met een vergelijkbare structuur. De twee gemeenten in dit gebied liggen nu met de ruggen naar elkaar. Om de potenties en kansen van het gebied optimaal te kunnen benutten wordt het tussengebied Venlo-Nettetal-Tegelen (VeNeTe) omgevormd tot een samenhangend gebied, met nieuwe ontwikkelingskansen voor bedrijfs-, recreatieve, ecologische, landenschappelijke en infrastructurele functies die met elkaar in evenwicht zijn. Door de kwaliteitsimpuls komen de gemeenten met hun gezichten naar elkaar toe te staan." (www.venete.de d.d. 28-02-2012)

De ligging van het Bethaniënklooster maakt dat het wellicht een rol kan spelen bij de verbinding tussen de gemeenten. Over de precieze invulling hiervan zal nader moeten worden nagedacht.



## 4

## GEMEENTE

### 4.1

### STRUCTUURVISIE

De Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2005-2015 *“Eenheid in verscheidenheid”* is in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in 2009 opnieuw vastgesteld. In de visie is ook cultuurhistorie opgenomen. Er wordt uitgelegd dat cultuurhistorie een kwetsbaar iets is en dat de gemeente het versterkt door het op te nemen als basis voor de ontwikkeling van het ‘casco’. Dit casco komt voort uit het structuurconcept. Venlo gaat voor afzonderlijke woon- en werkkernen in een stedelijk netwerk, gescheiden door groene zones met een hoge ecologische en recreatieve waarde.

De visie is onderverdeeld in een drietal thema’s:

#### *Centrumstad in een grenzeloze regio*

Door de samenwerking met een naburige gemeente in Duitsland ligt het klooster centraal in het grensoverschrijdende gebied VeNeTe, bestaande uit Venlo, Nettetal (Duitsland) en Tegelen. Deze ligging in combinatie met de ontwikkeling van een hoogwaardig bedrijventerrein ten noorden van Nettetal, aan de grens met Nederland, maakt dat het klooster geschikt wordt voor functies op het gebied van overnachtingen en congressen.

#### *Leefbare stad*

In het thema “Leefbare stad” ligt de nadruk op stedelijke gebieden, maar tevens op de bereikbaarheid van voorzieningen op het gebied van detailhandel, onderwijs, welzijn en zorg, maatschappelijke en culturele diensten en voorzieningen en recreatie en sport. Dit kan betrekking hebben op het Bethaniënklooster, afhankelijk van de nieuwe functie die eventueel naar voren komt.

#### *Stad in het Maasdal*

Het derde thema is nadrukkelijk gericht op de buitengebieden van Venlo. De doelstellingen liggen dan ook op het vlak van het in stand houden van duurzaam en vitaal landelijk gebied, ontwikkeling van recreatie en toerisme, ontwikkeling van groene/blauwe structuren met ecologische en gebruikswaarden in en om de stad en het behoud en benutten van cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren. Uitgaande van de aanname dat cultuurhistorie de basis vormt voor de mate waarin mensen zich kunnen identificeren met hun omgeving, de bezoekers met de identiteit hiervan en omdat het ‘het decor’ vormt voor toeristische attractiviteit, is gebouwd erfgoed (als onderdeel van de cultuurhistorie) zowel van belang voor de ‘robuustheid’ van de stad als de geschiedenis ervan. De kwetsbaarheid van het gebouwde erfgoed, zoals eerder in dit hoofdstuk vermeld, zal verminderd worden door combinaties met andere functies. Door economisch gezonde functies in een monument te herbergen is het behoud van het pand en onderhoud gewaarborgd.

Van deze thema’s zijn de eerste en de laatste de interessantste met het oog op de herbestemming van het Bethaniënklooster. Deze zullen dan ook in een later stadium verder moeten worden onderzocht/uitgewerkt.



## 4.2 BESTEMMINGSPLAN

### 4.2.1 BESTEMMING

In het Bestemmingsplan Buitengebied Venlo is voor het klooster de originele bestemming maatschappelijk opgenomen onder de functieaanduiding religie. Deze bestemming geldt voor het gehele grondgebied waarop het klooster staat. Dit betekent dat een bestemmingsplanwijziging onvermijdelijk is bij de herbestemming van het Bethaniënklooster.

### 4.2.2 CULTUURHISTORIE

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onder het kopje Cultuurhistorie verwezen naar de Beleidsnota Cultuurhistorie, waarin de waarden in beeld worden gebracht en het beleid van de gemeente wordt geformuleerd. Deze nota is verderop in de analyse opgenomen en wordt daar behandeld.

### 4.2.3 TOERISME

Het toeristische beleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan komt voort uit verschillende beleidsdocumenten van de gemeente Venlo en overige overheden. De visies van provincie en regio worden in het hoofdstuk 'Overige overheden' behandeld. De gemeente hanteert in het kader van toerisme twee nota's;

- Toeristische visie gemeente Venlo "*Creëer de juiste stromen*" (2003)
- Venlo 2010: "Groenste gemeente aan de Maas" (juni 2009)

## 4.3 WELSTANDSCRITERIA

### 4.3.1 BELEIDSNOTA CULTUURHISTORIE

De gemeente Venlo laat in de Beleidsnota Cultuurhistorie "*Voortbouwen op Venlo's Verleden*" 2007-2011 weten dat het voornemens is om een actieve bijdrage te leveren aan de herbestemming van historisch waardevolle gebouwen, al dan niet beschermd als monument (Beleidsdoel 10a). De nadruk wordt gelegd op de diverse kerken en kloosters die de gemeente rijk is. De gemeente Venlo wil visies maken voor mogelijke ontwikkelingen voor vrijkomende kerken en kloosters, in samenwerking met de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (voorheen BLSON, Beleid Stedelijke Ontwikkeling) (Beleidsdoel 10b).

"Herbestemming vraagt allereerst erkenning van de cultuurhistorische waarde en de wil om te zoeken naar een passend hergebruik. Daarnaast vraagt het creativiteit en kennis van diverse betrokkenen om de mogelijkheden te verkennen. Het is voor de hand liggend dat vanuit monumentenbeleid hier actief over wordt meegedacht." (Gemeente Venlo, 2007, Beleidsnota Cultuurhistorie)





## 4.4

## OVERIGE BELEIDSSTUKKEN

### 4.4.1

### VISIE VENLO 2030

In de oorspronkelijke Visie Venlo 2030 '*Kompas voor de toekomst*' uit juni 2004 wordt de situatie geschetst waar Venlo in de toekomst naartoe wil. Dit wordt gedaan aan de hand van vijf wensbeelden voor de stad:

- *Stad voor jong en oud*
- *Duurzame stad*
- *Grensverleggende stad*
- *Logistiek en industrieel knooppunt*
- *Veelzijdige, culturele stad*

De laatste wens heeft een impact op het gebied van kunst en cultuur, en er wordt apart vermeld dat erfgoed een steeds grotere rol gaat spelen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en toerisme. Belangrijke voorwaarde bij het toerismebeleid is dat toerisme niet ten koste gaat van het historisch en monumentaal karakter van het erfgoed.

Op 1 januari 2010 is de gemeente Venlo uitgebreid met Arcen en Velden, waardoor een aanpassing van de Visie Venlo 2030 noodzakelijk was. In de nieuwe visie uit maart 2010, tevens met de naam '*Kompas voor de toekomst*' zijn de vijf wensbeelden zoals boven vermeld niet verder opgenomen. Cultuurhistorie komt wel terug. De cultuurhistorie van Venlo bevindt zich in de Noord-Zuidelijke as van de stad (waar de Oost-Westelijke verbinding de internationale handel benadrukt). Cultuurhistorie vormt een deel van de identiteit van Venlo, en gaat hand in hand met de natuur. De visie gaat in een van de thema's – namelijk het thema '*Centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart*' - in op het gebruiken van cultuur en cultuurhistorie om jonge mensen en hogeropgeleiden aan de stad te binden.

### 4.4.2

### TOERISTISCHE POSITION PAPER VENLO 2010

In de Toeristische Position Paper Venlo 2010 '*Venlo 2010: Groenste gemeente aan de Maas*' wordt gekeken naar het beleid op het gebied van recreatie en toerisme. Op dit gebied ligt mogelijk een nieuwe functie van het Bethaniënklooster na herbestemming. Aanleiding van het paper is de samenvoeging van de gemeenten Venlo en Arcen en Velden per januari 2010. Het gaat hierbij dus om een actualisatie van het beleid van beide gemeenten.

Duidelijk naar voren komt het contrast van de twee voormalige gemeenten. Venlo als stedelijke omgeving gelegen in het groen, en Arcen en Velden als kleinschalige, groene gemeente op het platteland. Venlo biedt voornamelijk overnachtingen aan in het zakelijke segment, dus luxere hotels. In het landelijke Arcen en Velden zijn vakantieparken en campings, het vrijetijdsegment dus, meer vertegenwoordigd.

Belangrijkste uitkomst van het Toeristische Position Paper Venlo 2010 is dat de gemeente Venlo een duidelijker profiel dient te krijgen op het gebied van wonen, werken en recreëren. Tevens dient de gemeente meer nadruk te leggen



**HYLKEMA**  
CONSULTANTS

ARCHITECTUUR  
ERFGOED  
HERONTWIKKELING

op haar identiteit. Dat maakt het onderscheid in de concurrentie op het gebied van buitenrecreatie. Dat is niet uniek, maar identiteit wel. Het Bethaniënklooster heeft, vanwege de plek in de cultuurhistorie van Venlo, een rol in het vormen van de identiteit van de stad. Door dit te combineren met een toeristische functie worden beide eigenschappen versterkt.

“Overall zal de bestaande onderscheidende content van de gemeente – kuren, parken, natuur, tuinen, routes, cultuur etc. – gekoesterd en verder ontwikkeld moeten worden. Daarbij is ook een upgrading van het bestaande aanbod, van zowel dag- als verblijfsvoorzieningen van belang.” (Gemeenten Venlo en Arcen en Velden, juni 2009, Toeristische Position Paper Venlo 2010 “Venlo 2010: Groenste gemeente aan de Maas”)



## 5

## CONCLUSIE QUICKSCAN

Samenvattend kan worden gezegd dat het rijksbeleid momenteel moeilijk in te schatten is, omdat er sprake is van aanzienlijke dynamiek in het beleid. Voorbeeld is de overgang van de Rijksnota's naar een Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In het ontwerp van dit nieuwe document wordt de ambitie uitgesproken om veel beleid te decentraliseren naar de provincies en de gemeenten.

De provincie heeft het meerdere malen over de mogelijkheden van historische bouwwerken - specifiek wordt ook het religieuze erfgoed genoemd - in de herontwikkeling naar toeristische functies. Tevens komt in het Kwaliteitsmenu Limburg naar voren dat het behoud en herstel van erfgoed bijdraagt aan de kwaliteit van de omgeving. Wat de provincie betreft is herbestemming dus een graag geziene ontwikkeling. Dit komt helemaal terug in het Beleidskader Kerken en Kloosters, welke uitgebreid ingaat op de herbestemming van kloosters. Focus in het document ligt wel meer bij Rijksmonumenten.

Regionaal wordt de focus gelegd op Leisure. Ambitie van de regio is om koploper te worden in vakanties en overnachtingen. Om die ambitie te verwezenlijken dient het aanbod te worden verbeterd en tegelijk te worden gericht op jonge, hoog opgeleide mensen. In de grensoverschrijdende regio VeNeTe worden internationale verbindingen gelegd via het bedrijvenpark bij Nettet al. Dit bedrijvenpark biedt ook kansen voor een mogelijke hotelfunctie. Deze internationale positie is overigens ook in de gemeentelijke structuurvisie terug te vinden, onder het thema "Centrumstad in een grenzeloze regio".

In de gemeentelijke structuurvisie komt de herontwikkeling als een reële mogelijkheid naar voren. Er wordt gesproken over het belang van cultuurhistorie, de kwetsbaarheid hiervan en het feit dat door herontwikkeling het behoud van monumentaal erfgoed gewaarborgd wordt. Het gemeentelijke bestemmingsplan is echter nog niet zo flexibel en biedt weinig ruimte zonder dat er een verandering in dit bestemmingsplan komt. De gemeente zal dus moeten worden overtuigd van de haalbaarheid van een nieuwe bestemming die eventueel uit dit onderzoek naar voren komt. Uit de Beleidsnota Cultuurhistorie komt naar voren dat de gemeente wel voornemens is om een actieve bijdrage te leveren aan deze herbestemming. Kijkend naar onderzoek dat is uitgevoerd naar toerisme in de gemeente kan ingespeeld worden op de identiteit van Venlo, in combinatie met een mooie verblijfsomgeving.

Concluderend kan gesteld worden dat er goede kansen zijn voor herontwikkeling van het Bethaniënklooster. Het bestemmingsplan maakt dat op dit moment nog onmogelijk, maar gezien de uitspraken van zowel provincie als gemeente over de betekenis van het culturele erfgoed kan verwacht worden dat de overheden welwillend staan tegenover een wijziging van het bestemmingsplan.





## 6

## LITERATUURLIJST

- Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Viersen, Oktober 2005, VeNeTe Nettetal Brochure
- Provincie Limburg, September 2006, Provinciaal Omgevingsplan Limburg
- Gemeente Venlo, Augustus 2007, Beleidsnota Cultuurhistorie *Voortbouwen op Venlo's Verleden*
- Provincie Limburg, Januari 2008, Beleidskader Kerken, Kloosters en andere religieuze gebouwen
- Gemeente Venlo, Maart 2009, Ruimtelijke Structuurvisie 2005 – 2015 *Eenheid in verscheidenheid*
- Gemeente Venlo, Juni 2009, Toeristische Position Paper Venlo 2010 *Groenste gemeente aan de Maas*
- Provincie Limburg, Januari 2010, Limburgs Kwaliteitsmenu
- Gemeente Venlo, Maart 2010, Strategische Visie Venlo 2030
- Regio Venlo, Juli 2010, Strategische Agenda Regio Venlo 2011-2014 *Samenwerken aan een sterke Regio Venlo*
- Gemeente Venlo, Maart 2011, Bestemmingsplan Buitengebied Venlo
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2011, Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte



**HYLKEMA**  
CONSULTANTS

ARCHITECTUUR  
ERFGOED  
HERONTWIKKELING

Bijlage 3

## **Bouwtechnisch onderzoek**

## Bouwkundige inspectie & Beschrijving technische staat

### Bethaniën Klooster

**Straat :** Beckersweg 10 / Kaldenkerkerweg 463 - 467

**Plaats :** Venlo

**Monumentstatus :** Gemeentelijk Monument

**Monumentnr.:** 1256

**Bouwjaar :** 1850

**Datum inspectie :** 03-02-2012

**Rapportnummer :** 12-15-91-13

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

**Datum:** 07-02-2012





# inhoudsopgave

|                                                |       |
|------------------------------------------------|-------|
| 1. Algemene gegevens .....                     | 4     |
| 1.1 Inspectiegegevens .....                    | 4     |
| 1.2 Opdrachtgever .....                        | 4     |
| 1.3 Gegevens van het pand .....                | 4     |
| 2. Bouwkundige inspectie .....                 | 5     |
| 2.1 Doel bouwkundige inspectie .....           | 5     |
| 2.2 Het bouwtechnische rapport .....           | 5     |
| 2.3 Beoordeling van het object .....           | 5     |
| 2.4 Werkwijze .....                            | 6     |
| 2.5 Raming van kosten .....                    | 6     |
| 3. Technische staat .....                      | 7     |
| 3.1 Toelichting .....                          | 7     |
| 4. Rapportage .....                            | 8     |
| <br>OVERZICHT EENHEDEN .....                   | <br>9 |
| Noordvleugel .....                             | 10    |
| Noordgevel .....                               | 10    |
| Oostgevel .....                                | 13    |
| Zuidgevel .....                                | 15    |
| Westvleugel .....                              | 17    |
| Westgevel (incl. westgevel noordvleugel) ..... | 17    |
| Kerktoeren .....                               | 19    |
| Oostgevel .....                                | 21    |
| Zuidgevel .....                                | 23    |
| Westvleugel Bijbouw 2 .....                    | 25    |
| Noordgevel .....                               | 25    |
| Westgevel .....                                | 27    |
| Zuidgevel .....                                | 28    |

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Kapel .....                | 30 |
| Westgevel.....             | 30 |
| Westvleugel Bijbouw 1..... | 32 |
| Noordgevel .....           | 32 |
| Westgevel.....             | 34 |
| Zuidgevel.....             | 35 |
| Kapel .....                | 37 |
| Zuidgevel.....             | 37 |
| Oostgevel .....            | 39 |
| Zuidvleugel .....          | 41 |
| Zuid/Westgevel.....        | 41 |
| Zuidgevel.....             | 42 |
| Oostgevel .....            | 44 |
| Noordgevel .....           | 46 |
| Oostvleugel.....           | 48 |
| Oostgevel .....            | 48 |
| Noordgevel .....           | 50 |
| Westgevel.....             | 51 |
| DAKEN .....                | 53 |
| Noordvleugel .....         | 54 |
| Westvleugel.....           | 57 |
| Kapel .....                | 59 |
| Zuid en Oostvleugel.....   | 61 |
| Platte daken.....          | 63 |

## 1. Algemene gegevens

### 1.1 Inspectiegegevens

Soort inspectie : Bouwkundige inspectie & beschrijving technische staat  
Rapportnummer : 12-15-91-13  
Inspecteur : M.P. van Meeuwen / R.E. Jacobs  
Datum aanvraag : December 2011  
Datum inspectie : 03-02-2012  
Aanwezig bij de inspectie : M.P. van Meeuwen / R.E. Jacobs  
Weersgesteldheid met inspectie : Gunstig

### 1.2 Opdrachtgever

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 : Klooster  
Adres : Beckersweg 10 / Kaldenkerkerweg 463 - 467  
Postcode : 5915 PP  
Woonplaats : Venlo  
Bouwjaar : 1850 -1940  
Bewoond : nee  
Gebruik : nee  
Aantal bouwlagen : 3



## 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.<br>Incidenteel kan een storing in de functie van het element optreden.                                        |
| Matig       | Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep.<br>Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen.                                      |
| Slecht      | De functievervulling van het element is niet meer gewaarborgd.<br>Het einde van de technische levensduur is vrijwel bereikt.<br>Regelmatig komen ernstige gebreken voor. |
| Zeer slecht | De functievervulling van het element is niet meer gewaarborgd.<br>Het einde van de technische levensduur is bereikt.                                                     |



## 4. Rapportage

### Gevels:

De gevels van het kloostercomplex verkeren grotendeels in goede staat. In het metselwerk zijn hier en daar scheuren geconstateerd en loszittende en/of kapotte stenen die ingeboet dienen te worden. Voegwerkherstel is ook op enkele plekken opgenomen. Er zitten voornamelijk kunststof kozijnen in het pand, deze verkeren in goede staat, een enkele moet hersteld worden. Voor de houten en stalen kozijnen zijn diverse herstelwerkzaamheden opgenomen. Ook bevat het pand glas in lood vensters waarvan een paar hersteld dienen te worden. Overige werkzaamheden bestaan o.a. uit het herstellen van de HWA's, het herstellen van de bliksemafleiding en bijvoorbeeld het herstellen van de natuurstenen trappen ter plaatse van de Noordvleugel.

### Daken:

De leien daken van de Noord- en Westvleugel verkeren in slechte staat en dienen compleet vervangen te worden, dit is inclusief de dakkapellen e.a. toebehoren. Het loodwerk van deze daken is ook aan volledige vervanging toe. De kapel is gedekt met Oud Hollandse pannen, dit dak verkeert in goede staat, hier en daar zal een pan en/of nokvorst vervangen moeten worden. De daken van de Zuid- en Oostvleugel zijn gedekt met verbeterde Hollandse pannen, die in goede staat verkeren. Naast het herstel van de houten goten, die in matige staat verkeren, zijn er geen werkzaamheden op genomen. De platte daken dienen nagelopen en hersteld te worden waar nodig.

## OVERZICHT EENHEDEN

### Beschikbare gegevens:

Plattegronden en situatie tekening

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

|        | Omschrijving                          | Hvhd   | Ehd | Opmerkingen: |
|--------|---------------------------------------|--------|-----|--------------|
|        | Bebouwd oppervlak:                    |        | M2  |              |
|        | Perceel oppervlak                     |        | M2  |              |
|        | Inhoud gebouw                         |        | M3  |              |
|        | Omtrek gebouw                         | 320    | M1  |              |
| BVO    | Bruto Vloeroppervlak                  | 5225   | M2  |              |
| NVO    | Netto Vloeroppervlak (bij benadering) |        | M2  |              |
| GEVELS |                                       |        |     |              |
|        | Geveloppervlak Bruto                  | 3490   | M2  |              |
|        | Opgenomen kozijnen in gevels          | 179,5  | M2  |              |
|        | Geveloppervlak Netto                  | 3310,5 | M2  |              |
| DAKEN  |                                       |        |     |              |
|        | Hellende daken                        | 1990   | M2  |              |
|        | Noklijn                               | 166    | M1  |              |
|        | Platte daken                          | 270    | M2  |              |
|        | Dakranden incl. opgaand muurwerk      | 73,5   | M1  |              |

## Noordvleugel

### Noordgevel



| Locatie          | K | Omschrijving                                                                        | Gebrek                                                                                 | Advies                                                                                | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>N-N-01-01</b> |   | <b>Fundatie</b>                                                                     |                                                                                        |                                                                                       |      |     |          |
| N-N-01-01        |   | Fundatie                                                                            | Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie              | Geen werkzaamheden opgenomen                                                          |      |     |          |
| <b>N-N-01-02</b> |   | <b>Gevelonderdelen</b>                                                              |                                                                                        |                                                                                       |      |     |          |
| N-N-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden                                                          | Bereikbaarheid gevel                                                                   | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                                                | 600  | M2  | 05.10.01 |
| N-N-01-02        | M | Voegwerk, gesneden                                                                  | Op enkele plekken o.a. ter plaatse van de erkers verkeert het voegwerk in matige staat | Uithalen en opnieuw voegen                                                            | 20   | M2  | 22.72.01 |
|                  |   |  |    |  |      |     |          |
| N-N-01-02        | M | Voegwerk rollaag bloembak, gesneden                                                 | Voegwerk verkeert in matige staat                                                      | Uithalen en opnieuw voegen rollaag                                                    | 6    | M1  | 22.72.20 |
| N-N-01-02        | M | Voegwerk rollaag koekoek, gesneden                                                  | Voegwerk verkeert in matige staat                                                      | Uithalen en opnieuw voegen koekoek                                                    | 3    | M1  | 22.72.21 |



| Locatie          | K | Omschrijving                                                                       | Gebrek                                                                              | Advies                                                                               | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| N-N-01-02        | S | Trap, natuursteen                                                                  | Het natuursteen is op enkele plekken gescheurd                                      | Herstellen scheuren met minerale mortel                                              | 1    | Pst | 35.22.01 |
|                  |   |   |   |   |      |     |          |
| N-N-01-02        | S | Metselwerk, koekoeken                                                              | Verkeert in slechte staat                                                           | Opnieuw opmetselen koekoek t.p.v. kozijnen souterrain                                | 5    | St  | 22.20.05 |
| N-N-01-02        | S | Metselwerk, dorpel                                                                 | Ter plaatse van de linker erker mist de hoek van de dorpel onder het venster        | Inboeten bakstenen waterslag                                                         | 1    | St  | 22.20.02 |
| N-N-01-02        | S | Metselwerk, kruisverband                                                           | Op enkele plekken zijn een aantal stenen kapot                                      | Uithakken en inboeten slechte stenen max 4 st.                                       | 20   | St  | 22.20.01 |
| N-N-01-02        | S | Metselwerk, dakkapel                                                               | De hoek van de dakkapel ontbreekt                                                   | Inboeten metselwerk hoek dakkapel                                                    | 1    | Pst | 22.30.01 |
| N-N-01-02        | S | Voegwerk, scheur                                                                   | Aan de rechterkant van de gevel zit een scheur in het voegwerk                      | Uithalen en opnieuw voegen scheur                                                    | 1    | M1  | 22.72.02 |
|                  |   |  |  |  |      |     |          |
| <b>N-N-01-03</b> |   | <b>Gevelopeningen</b>                                                              |                                                                                     |                                                                                      |      |     |          |
| N-N-01-03        | S | Kozijnen souterrain, hout                                                          | Ter plaatse van het souterrain zijn enkele dorpels rot                              | Vervangen van onderdorpels                                                           | 3    | St  | 30.22.10 |
| N-N-01-03        | M | Raamspijlen, ijzer                                                                 | Verkeren in matige staat, vertonen roestvorming                                     | Ontroesten, behandelen en herstellen raamspijlen                                     | 10   | St  | 43.30.01 |
| N-N-01-03        | G | Kunststof kozijnen                                                                 | Verkeren in goede staat                                                             | Nalopen, smeren, schoonmaken en/of ontbrekende delen aanvullen                       | 50   | St  | 30.60.01 |
| N-N-01-03        | G | Deuren, hout                                                                       | Verkeren in goede staat                                                             | Deuren nalopen en gangbaar maken                                                     | 2    | St  | 30.23.01 |
|                  |   |                                                                                    |                                                                                     |                                                                                      |      |     |          |
|                  |   |                                                                                    |                                                                                     |                                                                                      |      |     |          |

| Locatie          | K | Omschrijving              | Gebrek                                                   | Advies                                                                | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|---------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>N-N-01-04</b> |   | <b>Schilderwerken</b>     |                                                          |                                                                       |      |     |          |
| N-N-01-04        | M | Kozijnen, hout            | Schilderwerk verkeert in matige staat                    | Schilderen kozijnen                                                   | 25   | M2  | 46.21.01 |
| N-N-01-04        | M | Ramen, hout               | Schilderwerk verkeert in matige staat                    | Schilderen ramen                                                      | 20   | M2  | 46.21.02 |
| N-N-01-04        | M | Deur, hout                | Lakwerk verkeert in matige staat                         | Lakken deur                                                           | 5    | M2  | 46.81.03 |
| N-N-01-04        | M | Kozijnen, hout            | Schilderwerk verkeert in matige staat                    | Schilderen binnenzijde kozijnen                                       | 25   | M2  | 46.22.01 |
| N-N-01-04        | M | Ramen, hout               | Schilderwerk verkeert in matige staat                    | Schilderen binnenzijde ramen                                          | 20   | M2  | 46.22.02 |
| N-N-01-04        | M | Deur, hout                | Lakwerk verkeert in matige staat                         | Lakken binnenzijde deur                                               | 5    | M2  | 46.82.03 |
| <b>N-N-01-05</b> |   | <b>Diverse</b>            |                                                          |                                                                       |      |     |          |
| N-N-01-05        | S | Hemelwaterafvoeren, PVC   | HWA's uitgevoerd in PVC is slecht bevestigd en verouderd | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (9 st) | 108  | M1  | 50.41.01 |
| N-N-01-05        | S | Bliksemafleiding          | Is verbroken, voldoet niet meer                          | Herstellen/vervangen bliksemafleiding                                 | 1    | Pst | 70.88.01 |
| N-N-01-05        | S | Asbest verdacht materiaal | Er is een asbest verdachte plaat aangetroffen            | Saneren asbest verdacht materiaal                                     | 3    | M2  | 10.90.01 |

## Oostgevel



| Locatie          | K | Omschrijving               | Gebrek                                                                    | Advies                                         | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>N-O-01-01</b> |   | <b>Fundatie</b>            |                                                                           |                                                |      |     |          |
| N-O-01-01        |   | Fundatie                   | Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie | Geen werkzaamheden opgenomen                   |      |     |          |
| <b>N-O-01-02</b> |   | <b>Gevelonderdelen</b>     |                                                                           |                                                |      |     |          |
| N-O-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden | Bereikbaarheid gevel                                                      | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger         | 135  | M2  | 05.10.01 |
| N-O-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden | Bereikbaarheid gevel                                                      | Onderslagvoorziening aanbrengen tpv aanbouw    | 6    | M1  | 05.11.01 |
| N-O-01-02        | M | Voegwerk, gesneden         | Op enkele plekken verkeert het voegwerk in matige staat                   | Uithalen en opnieuw voegen                     | 10   | M2  | 22.72.01 |
| N-O-01-02        | S | Metselwerk, kruisverband   | Op enkele plekken zijn een aantal stenen kapot                            | Uithakken en inboeten slechte stenen max 4 st. | 5    | St  | 22.20.01 |
| N-O-01-02        | M | Daklijst aanbouw           | Verkeert in matige staat, is erg vervuild                                 | Schoonmaken daklijst aanbouw                   | 8    | M1  | 24.50.06 |
| N-O-01-02        | M | Metselwerk                 | Ter plaatse van de waterslag is het metselwerk besmet                     | Schoonmaken metselwerk                         | 1    | Pst | 22.20.06 |
|                  |   |                            |                                                                           |                                                |      |     |          |



|                  |   |  |  |  |      |     |          |
|------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| Locatie          | K | Omschrijving                                                                      | Gebrek                                                                             | Advies                                                                              | Hvhd | Ehd | Stabu    |
| <b>N-O-01-03</b> |   | <b>Gevelopeningen</b>                                                             |                                                                                    |                                                                                     |      |     |          |
| N-O-01-03        | G | Kunststof kozijnen                                                                | Verkeren in goede staat                                                            | Nalopen, smeren, schoonmaken en/of ontbrekende delen aanvullen                      | 6    | St  | 30.60.01 |
| N-O-01-03        | M | Glas in lood ramen                                                                | Verkeren in matige staat enkele ruiten zijn kapot en/of ramen opgeboid             | Nalopen en herstellen glas in lood ramen                                            | 6    | M2  | 34.30.01 |
| N-O-01-03        | R | Stalen kozijnen                                                                   | Verkeren in redelijke staat                                                        | Nalopen en gangbaar maken                                                           | 9    | St  | 30.43.01 |
| <b>N-O-01-04</b> |   | <b>Schilderwerken</b>                                                             |                                                                                    |                                                                                     |      |     |          |
| N-O-01-04        | R | Glas in lood kozijnen, staal                                                      | Schilderwerk verkeert in redelijke staat                                           | Schilderen kozijnen                                                                 | 6    | M2  | 46.43.01 |
| <b>N-O-01-05</b> |   | <b>Diverse</b>                                                                    |                                                                                    |                                                                                     |      |     |          |
| N-O-01-05        | S | Hemelwaterafvoeren, PVC                                                           | HWA's uitgevoerd in PVC is slecht bevestigd en verouderd                           | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (1 st)               | 12   | M1  | 50.41.01 |
| N-O-01-05        | S | Bliksemafleiding                                                                  | Is verbroken, voldoet niet meer                                                    | Herstellen/vervangen bliksemafleiding                                               | 1    | Pst | 70.88.01 |

## Zuidgevel



| Locatie          | K | Omschrijving                                                                       | Gebrek                                                                              | Advies                                                                               | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>N-Z-01-01</b> |   | <b>Fundatie</b>                                                                    |                                                                                     |                                                                                      |      |     |          |
| N-Z-01-01        |   | Fundatie                                                                           | Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie           | Geen werkzaamheden opgenomen                                                         |      |     |          |
| <b>N-Z-01-02</b> |   | <b>Gevelonderdelen</b>                                                             |                                                                                     |                                                                                      |      |     |          |
| N-Z-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden                                                         | Bereikbaarheid gevel                                                                | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                                               | 400  | M2  | 05.10.01 |
| N-Z-01-02        | S | Voegwerk, gesneden                                                                 | Ter plaatse van het trasraam verkeert het voegwerk in slechte staat                 | Uithalen en opnieuw voegen                                                           | 30   | M2  | 22.72.01 |
|                  |   |  |  |  |      |     |          |
| N-Z-01-02        | S | Trap treden, natuursteen                                                           | Verkeren in slechte staat                                                           | Opnemen en herleggen natuurstenen treden, bijleveren te kort komend onderhoud        | 55   | M1  | 35.22.11 |
| N-Z-01-02        | R | Balustrade, trap                                                                   | Verkeert in redelijke staat                                                         | Loshalen, herstellen en terugplaatsen                                                | 14   | M1  | 32.10.01 |
| N-Z-01-02        | R | Stucwerk zijkant trap                                                              | Verkeert in redelijke staat                                                         | Zijkant trap opnieuw stuccen                                                         | 30   | M2  | 40.40.01 |

| Locatie          | K | Omschrijving                     | Gebrek                                                                                           | Advies                                                                        | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| N-Z-01-02        | S | Bordes, natuursteen              | Verkeren in slechte staat                                                                        | Opnemen en herleggen natuurstenen bordes, bijleveren te kort komend onderhoud | 8    | M2  | 35.22.12 |
| N-Z-01-02        | S | Metselwerk, trap                 | Het metselwerk tpv de trap verkeert in slechte staat                                             | Herstellen metselwerk tpv trap                                                | 40   | M2  | 22.20.90 |
|                  |   |                                  |                                                                                                  |                                                                               |      |     |          |
| N-Z-01-02        | S | Metselwerk, dorpel               | Ter plaatse van een glas in lood raam is de waterslag kapot                                      | Inboeten bakstenen waterslag (6 stenen)                                       | 1    | St  | 22.20.02 |
| N-Z-01-02        | R | Metselwerk, kruisverband         | Verkeert in redelijke staat ter plaatse van het trasraam is het metselwerk besmeerd met pleister | Uithakken en inboeten slechte stenen                                          | 12   | M2  | 22.20.06 |
| N-Z-01-02        | S | Metselwerk, trasraam             | Het metselwerk tpv het trasraam verkeert in slechte staat                                        | Uithakken en inboeten slechte stenen                                          | 10   | M2  | 22.20.07 |
|                  |   |                                  |                                                                                                  |                                                                               |      |     |          |
| <b>N-Z-01-03</b> |   | <b>Gevelopeningen</b>            |                                                                                                  |                                                                               |      |     |          |
| N-Z-01-03        | R | Ramen, hout                      | Verkeren in redelijke staat                                                                      | Nalopen en gangbaar maken                                                     | 10   | St  | 30.24.02 |
| N-Z-01-03        | M | Raamspijlen, ijzer               | Verkeren in matige staat, vertonen roestvorming                                                  | Ontroesten, behandelen en herstellen raamspijlen (5 spijlen p.r.)             | 6    | St  | 43.30.01 |
| N-Z-01-03        | G | Kunststof kozijnen               | Verkeren in goede staat                                                                          | Nalopen, smeren, schoonmaken en/of ontbrekende delen aanvullen                | 19   | St  | 30.60.01 |
| N-Z-01-03        | R | Glas in lood ramen               | Verkeren in redelijke staat                                                                      | Nalopen en herstellen glas in lood ramen                                      | 14   | St  | 34.30.01 |
|                  |   |                                  |                                                                                                  |                                                                               |      |     |          |
| <b>N-Z-01-04</b> |   | <b>Schilderwerken</b>            |                                                                                                  |                                                                               |      |     |          |
| N-Z-01-04        | M | Kozijnen, hout                   | Schilderwerk verkeert in matige staat                                                            | Schilderen kozijnen                                                           | 18   | M2  | 46.21.01 |
| N-Z-01-04        | M | Ramen, hout                      | Schilderwerk verkeert in matige staat                                                            | Schilderen ramen                                                              | 12   | M2  | 46.21.02 |
| N-Z-01-04        | M | Deuren, hout                     | Lakwerk verkeert in matige staat                                                                 | Lakken deuren                                                                 | 6    | M2  | 46.81.03 |
| N-Z-01-04        | M | Glas in lood ramen, stalen delen | Schilderwerk verkeert in matige staat                                                            | Schilderen stalen delen                                                       | 25   | M1  | 46.43.01 |
| N-Z-01-04        | M | Kozijnen, hout                   | Schilderwerk verkeert in matige staat                                                            | Schilderen binnenzijde kozijnen                                               | 18   | M2  | 46.22.01 |
| N-Z-01-04        | M | Ramen, hout                      | Schilderwerk verkeert in matige staat                                                            | Schilderen binnenzijde ramen                                                  | 12   | M2  | 46.22.02 |
| N-Z-01-04        | M | Deuren, hout                     | Lakwerk verkeert in matige staat                                                                 | Lakken binnenzijde deuren                                                     | 6    | M2  | 46.82.03 |
| N-Z-01-04        | M | Glas in lood ramen, stalen delen | Schilderwerk verkeert in matige staat                                                            | Schilderen binnenzijde stalen delen                                           | 25   | M1  | 46.44.01 |
| N-Z-01-04        | M | Daklijst aanbouw, hout           | Schilderwerk verkeert in matige staat                                                            | Schilderen daklijst                                                           | 7    | M1  | 46.21.21 |
|                  |   |                                  |                                                                                                  |                                                                               |      |     |          |
| <b>N-Z-01-05</b> |   | <b>Diverse</b>                   |                                                                                                  |                                                                               |      |     |          |
| N-Z-01-05        | S | Hemelwaterafvoeren, PVC          | HWA's uitgevoerd in PVC is slecht bevestigd en verouderd                                         | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (5 st)         | 60   | M1  | 50.41.01 |
| N-Z-01-05        | S | Bliksemafleiding                 | Is verbroken, voldoet niet meer                                                                  | Herstellen/vervangen bliksemafleiding                                         | 1    | Pst | 70.88.01 |
| N-Z-01-05        | S | Zonwering                        | Verkeert in slechte staat                                                                        | Vervangen zonwering                                                           | 17   | St  | 30.38.01 |



## Westvleugel

### Westgevel (incl. westgevel noordvleugel)



| Locatie          | K | Omschrijving               | Gebrek                                                                    | Advies                                         | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>W-W-01-01</b> |   | <b>Fundatie</b>            |                                                                           |                                                |      |     |          |
| W-W-01-01        |   | Fundatie                   | Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie | Geen werkzaamheden opgenomen                   |      |     |          |
| <b>W-W-01-02</b> |   | <b>Gevelonderdelen</b>     |                                                                           |                                                |      |     |          |
| W-W-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden | Bereikbaarheid gevel                                                      | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger         | 340  | M2  | 05.10.01 |
| W-W-01-02        | M | Voegwerk, gesneden         | Op enkele plekken verkeert het voegwerk in matige staat                   | Uithalen en opnieuw voegen                     | 20   | M2  | 22.72.01 |
| W-W-01-02        | M | Metselwerk, dorpel         | Ter plaatse van enkele vensters is de dorpel aangetast                    | Inboeten bakstenen waterslag                   | 2    | St  | 22.20.02 |
| W-W-01-02        | S | Metselwerk, getande lijst  | De hoek van de getande sierlijst zit los                                  | Hoek opnieuw opmetselen                        | 1    | Pst | 22.30.02 |
| W-W-01-02        | S | Voegwerk, scheur           | Op enkele plekken zitten scheuren in de gevel                             | Uithalen en opnieuw voegen scheur              | 8    | M1  | 22.72.02 |
| W-W-01-02        | S | Metselwerk, kruisverband   | Op enkele plekken zijn een aantal stenen kapot                            | Uithakken en inboeten slechte stenen max 4 st. | 7    | St  | 22.20.01 |

|                  |   |  |  |                                                                                     |      |     |          |
|------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
|                  |   |  |  |  |      |     |          |
| Locatie          | K | Omschrijving                                                                      | Gebrek                                                                             | Advies                                                                              | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|                  |   |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                     |      |     |          |
| <b>W-W-01-03</b> |   | <b>Gevelopeningen</b>                                                             |                                                                                    |                                                                                     |      |     |          |
| W-W-01-03        | S | Kunststof kozijnen                                                                | Ter plaatse van één kozijn is een stuk uit de onderdorpel van het kozijn           | Herstellen/kunststof kozijn                                                         | 1    | St  | 30.40.01 |
| W-W-01-03        | G | Kunststof kozijnen                                                                | Verkeren in goede staat                                                            | Nalopen, smeren, schoonmaken en/of ontbrekende delen aanvullen                      | 32   | St  | 30.60.01 |
| W-W-01-03        | G | Deuren, hout                                                                      | Verkeren in goede staat                                                            | Deuren nalopen en gangbaar maken                                                    | 4    | St  | 30.23.01 |
| <b>W-W-01-04</b> |   | <b>Schilderwerken</b>                                                             |                                                                                    |                                                                                     |      |     |          |
| W-W-01-04        | M | Kozijnen, hout                                                                    | Schilderwerk verkeert in matige staat                                              | Schilderen kozijnen                                                                 | 6    | M2  | 46.21.01 |
| W-W-01-04        | M | Deuren, hout                                                                      | Schilderwerk verkeert in matige staat                                              | Schilderen deuren                                                                   | 6    | M2  | 46.21.03 |
| W-W-01-04        | M | Deur, hout                                                                        | Lakwerk verkeert in matige staat                                                   | Lakken deur                                                                         | 2    | M2  | 46.81.03 |
| W-W-01-04        | M | Kozijnen, hout                                                                    | Schilderwerk verkeert in matige staat                                              | Schilderen binnenzijde kozijnen                                                     | 6    | M2  | 46.22.01 |
| W-W-01-04        | M | Deuren, hout                                                                      | Schilderwerk verkeert in matige staat                                              | Schilderen binnenzijde deuren                                                       | 6    | M2  | 46.22.03 |
| W-W-01-04        | M | Deur, hout                                                                        | Lakwerk verkeert in matige staat                                                   | Lakken deur                                                                         | 2    | M2  | 46.82.03 |
| <b>W-W-01-05</b> |   | <b>Diverse</b>                                                                    |                                                                                    |                                                                                     |      |     |          |
| W-W-01-05        | S | Hemelwaterafvoeren, PVC                                                           | HWA's uitgevoerd in PVC is slecht bevestigd en verouderd                           | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (3 st)               | 28   | M1  | 50.41.01 |
| W-W-01-05        | S | Bliksemafleiding                                                                  | Is verbroken, voldoet niet meer                                                    | Herstellen/vervangen bliksemafleiding                                               | 1    | Pst | 70.88.01 |
| W-W-01-05        | S | Zonwering                                                                         | Verkeert in slechte staat                                                          | Vervangen zonwering                                                                 | 23   | St  | 30.38.01 |

## Kerktoeren



| Locatie          | K | Omschrijving                | Gebrek                                                                    | Advies                                         | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>W-K-01-01</b> |   | <b>Fundatie</b>             |                                                                           |                                                |      |     |          |
| W-K-01-01        |   | Fundatie                    | Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie | Geen werkzaamheden opgenomen                   |      |     |          |
| <b>W-K-01-02</b> |   | <b>Gevelonderdelen</b>      |                                                                           |                                                |      |     |          |
| W-K-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden  | Bereikbaarheid gevel                                                      | Aanbrengen en verwijderen steiger (100 M2)     | 100  | M2  | 05.10.02 |
| W-K-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden  | Bereikbaarheid gevel                                                      | Onderslagvoorziening aanbrengen tbv onderbouw  | 10   | M1  | 05.11.01 |
| W-K-01-02        | S | Voegwerk, platvol           | Op enkele plekken verkeert het voegwerk in slechte staat                  | Uithalen en opnieuw voegen                     | 100  | M2  | 22.72.01 |
| W-K-01-02        | S | Waterslag, keramieke tegels | Ter plaatse van enkele vensters is de waterslag aangetast                 | Inboeten waterslag                             | 3    | St  | 41.73.01 |
| W-K-01-02        | S | Metselwerk, kruisverband    | Op enkele plekken zijn een aantal stenen kapot                            | Uithakken en inboeten slechte stenen max 4 st. | 6    | St  | 22.20.01 |
| W-K-01-02        | S | Metselwerk, kruisverband    | Op enkele plekken zijn een aantal stenen kapot                            | Uithakken en inboeten slechte stenen max 0,5m  | 10   | St  | 22.21.01 |
| <b>W-K-01-03</b> |   | <b>Gevelopeningen</b>       |                                                                           |                                                |      |     |          |
| W-K-01-03        | R | Kozijnen                    | Verkeren in redelijke staat                                               | Nalopen en gangbaar maken                      | 1    | St  | 30.43.01 |
| <b>W-K-01-04</b> |   | <b>Schilderwerken</b>       |                                                                           |                                                |      |     |          |
| W-K-01-04        | M | Kozijn, staal               | Schilderwerk verkeert in matige staat                                     | Schilderen kozijn                              | 2    | M2  | 46.43.01 |



| Locatie          | K | Omschrijving                  | Gebrek                                                          | Advies                                    | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------|-----|----------|
| W-K-01-04        | M | Raam, staal                   | Schilderwerk verkeert in matige staat                           | Schilderen raam                           | 2    | M2  | 46.43.02 |
| W-K-01-04        | M | Kozijn, staal                 | Schilderwerk verkeert in matige staat                           | Schilderen binnenzijde kozijn             | 2    | M2  | 46.44.01 |
| W-K-01-04        | M | Raam, staal                   | Schilderwerk verkeert in matige staat                           | Schilderen binnenzijde raam               | 2    | M2  | 46.44.02 |
| <b>W-K-01-05</b> |   | <b>Diverse</b>                |                                                                 |                                           |      |     |          |
| W-K-01-05        | S | Galmboarden, hout             | De galmboarden verkeren in slechte staat                        | Vervangen alle galmboarden                | 20   | st  | 24.60.01 |
| W-K-01-05        | S | Galmboarden, lood             | De loden afwerking van de galmboarden verkeert in slechte staat | Vervangen loodwerk galmboarden            | 19   | M1  | 33.68.11 |
| W-K-01-05        | S | Bliksemafleiding              | Is verbroken, voldoet niet meer                                 | Herstellen/vervangen bliksemafleiding     | 1    | Pst | 70.88.01 |
| W-K-01-05        | S | Leien, maasdekking            | Leien verkeren in slechte staat                                 | Compleet vervangen van leien dakbedekking | 12   | M2  | 33.51.01 |
| W-K-01-05        | S | Kantlood, lood                | Loodwerk verkeert in slechte staat                              | Vervangen loodwerk                        | 8    | M1  | 33.68.09 |
| W-K-01-05        | S | Voetlood, lood                | Loodwerk verkeert in slechte staat                              | Vervangen loodwerk                        | 3    | M1  | 33.68.05 |
| W-K-01-05        | S | Noklood, lood                 | Loodwerk verkeert in slechte staat                              | Vervangen loodwerk                        | 6    | M1  | 33.68.06 |
| W-K-01-05        | S | Muurlood, onderzijde          | Loodwerk verkeert in slechte staat                              | Vervangen loodwerk voet toren             | 4    | M1  | 33.68.03 |
| W-K-01-05        | S | Muurlood, onderzijde loketten | Loodwerk verkeert in slechte staat                              | Vervangen loodwerk voet toren loketten    | 6    | M1  | 33.68.07 |

## Oostgevel



| Locatie          | K | Omschrijving                                                                        | Gebrek                                                                               | Advies                                                                                | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>W-O-01-01</b> |   | <b>Fundatie</b>                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |      |     |          |
| W-O-01-01        |   | Fundatie                                                                            | Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie            | Geen werkzaamheden opgenomen                                                          |      |     |          |
| <b>W-O-01-02</b> |   | <b>Gevelonderdelen</b>                                                              |                                                                                      |                                                                                       |      |     |          |
| W-O-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden                                                          | Bereikbaarheid gevel                                                                 | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                                                | 340  | M2  | 05.10.01 |
| W-O-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden                                                          | Bereikbaarheid gevel                                                                 | Onderslagvoorziening aanbrengen t.p.v. aanbouw                                        | 25   | M1  | 05.11.01 |
| W-O-01-02        | R | Voegwerk, gesneden                                                                  | Voegwerk verkeert in redelijke staat                                                 | Geen werkzaamheden opgenomen                                                          |      |     |          |
| W-O-01-02        | R | Metselwerk, kruisverband                                                            | Metselwerk verkeert in redelijke staat                                               | Geen werkzaamheden opgenomen                                                          |      |     |          |
| W-O-01-02        | M | Metselwerk                                                                          | Het metselwerk is ter plaatste van het platte dak besmet/vervuild                    | Reinigen metselwerk                                                                   | 5    | M2  | 22.20.06 |
| W-O-01-02        | M | Metselwerk                                                                          | Het metselwerk is ter plaatste van de waterslagen vervuild                           | Reinigen metselwerk waterslagen (2 st)                                                | 2    | M1  | 22.20.06 |
|                  |   |  |  |  |      |     |          |

| Locatie          | K | Omschrijving                     | Gebrek                                                                 | Advies                                                                | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| W-O-01-02        | R | Aanbouw, kunststof               | Verkeert in redelijke staat, aanbouw is zeer vervuild                  | Schoonmaken aanbouw                                                   | 70   | M2  | 30.40.06 |
| <b>W-O-01-03</b> |   | <b>Gevelopeningen</b>            |                                                                        |                                                                       |      |     |          |
| W-O-01-03        | R | Ramen, hout                      | Verkeren in redelijke staat                                            | Nalopen en gangbaar maken                                             | 10   | St  | 30.24.01 |
| W-O-01-03        | M | Raamspijlen, ijzer               | Verkeren in matige staat, vertonen roestvorming                        | Ontroesten, behandelen en herstellen raamspijlen (5 spijlen p.r.)     | 5    | St  | 43.30.01 |
| W-O-01-03        | G | Kunststof kozijnen               | Verkeren in goede staat                                                | Nalopen, smeren, schoonmaken en/of ontbrekende delen aanvullen        | 10   | St  | 30.60.01 |
| W-O-01-03        | M | Glas in lood ramen               | Verkeren in matige staat enkele ruiten zijn kapot en/of ramen opgebold | Nalopen en herstellen glas in lood ramen                              | 14   | St  | 34.30.01 |
| <b>W-O-01-04</b> |   | <b>Schilderwerken</b>            |                                                                        |                                                                       |      |     |          |
| W-O-01-04        | R | Kozijnen, hout                   | Lakwerk verkeert in redelijke staat                                    | Lakken kozijnen                                                       | 6    | M2  | 46.81.01 |
| W-O-01-04        | R | Deuren, hout                     | Lakwerk verkeert in redelijke staat                                    | Lakken deuren                                                         | 6    | M2  | 46.81.03 |
| W-O-01-04        | R | Kozijnen, hout                   | Schilderwerk verkeert in redelijke staat                               | Schilderwerk kozijnen                                                 | 8    | M2  | 46.21.01 |
| W-O-01-04        | R | Ramen, hout                      | Schilderwerk verkeert in redelijke staat                               | Schilderwerk ramen                                                    | 8    | M2  | 46.21.02 |
| W-O-01-04        | R | Glas in lood ramen, stalen delen | Schilderwerk verkeert in matige staat                                  | Schilderen stalen delen                                               | 24   | M1  | 46.43.01 |
| W-O-01-04        | R | Kozijnen, hout                   | Lakwerk verkeert in redelijke staat                                    | lakken binnenzijde kozijnen                                           | 6    | M2  | 46.82.01 |
| W-O-01-04        | R | Deuren, hout                     | Lakwerk verkeert in redelijke staat                                    | Lakken binnenzijde deur                                               | 6    | M2  | 46.82.03 |
| W-O-01-04        | R | Kozijnen, hout                   | Schilderwerk verkeert in redelijke staat                               | Schilderwerk binnenzijde kozijnen                                     | 8    | M2  | 46.22.01 |
| W-O-01-04        | R | Ramen, hout                      | Schilderwerk verkeert in redelijke staat                               | Schilderwerk binnenzijde ramen                                        | 8    | M2  | 46.22.02 |
| W-O-01-04        | R | Glas in lood ramen, stalen delen | Schilderwerk verkeert in matige staat                                  | Schilderen binnenzijde stalen delen                                   | 24   | M1  | 46.44.01 |
| <b>W-O-01-05</b> |   | <b>Diverse</b>                   |                                                                        |                                                                       |      |     |          |
| W-O-01-05        | S | Hemelwaterafvoeren, PVC          | HWA's uitgevoerd in PVC is slecht bevestigd en verouderd               | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (2 st) | 24   | M1  | 50.41.01 |
| W-O-01-05        | M | Bliksemafleiding                 | Verkeert in matige staat                                               | Herstellen/vervangen bliksemafleiding                                 | 1    | Pst | 70.88.01 |
| W-O-01-05        | S | Galerij aluminium                | Verkeert in matige staat                                               | Verwijderen van de indifferente galerij                               | 1    | Pst | 10.32.90 |
| W-O-01-05        | R | Metselwerk, kruisverband         | Metselwerk aangetast                                                   | Hestel metselwerk tpv verwijderde galerij                             | 24   | M1  | 22.22.10 |
| W-O-01-05        | R | Metselwerk, kruisverband         | Metselwerk aangetast                                                   | Hestel metselwerk tpv verwijderde galerij                             | 5    | M2  | 22.22.04 |
| W-O-01-05        |   | Straatwerk tpv galerij           |                                                                        | Straatwerk herstellen nav verwijderde galerij.                        | 48   | M2  | 15.10.90 |
| W-W-01-05        | S | Zonwering                        | Verkeert in slechte staat                                              | Vervangen zonwering                                                   | 10   | St  | 30.38.01 |



## Zuidgevel



| Locatie          | K | Omschrijving               | Gebrek                                                            | Advies                                        | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|----------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>W-Z-01-01</b> |   | <b>Fundatie</b>            |                                                                   |                                               |      |     |          |
| W-Z-01-01        |   | Fundatie                   | Geen zichtbare gebreken in de fundatie                            | Geen werkzaamheden opgenomen                  |      |     |          |
| <b>W-Z-01-02</b> |   | <b>Gevelonderdelen</b>     |                                                                   |                                               |      |     |          |
| W-Z-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden | Bereikbaarheid gevel                                              | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger        | 50   | M2  | 05.10.01 |
| W-Z-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden | Bereikbaarheid gevel                                              | Onderslagvoorziening aanbrengen tpv aanbouw   | 10   | M1  | 05.11.01 |
| W-Z-01-02        | R | Voegwerk, gesneden         | Voegwerk verkeert in redelijke staat                              | Uithalen en opnieuw voegen                    | 10   | M2  | 22.72.01 |
| W-Z-01-02        | R | Metselwerk, kruisverband   | Metselwerk verkeert in redelijke staat                            | Uithakken en inboeten slechte stenen max 0,5m | 10   | St  | 22.21.01 |
| W-Z-01-02        | M | Metselwerk                 | Het metselwerk is ter plaatste van het platte dak besmet/vervuild | Reinigen metselwerk                           | 10   | M2  | 22.20.06 |
| W-Z-01-02        | R | Voegwerk, afzaten gesneden | Voegwerk verkeert in matige staat                                 | Uithalen en opnieuw voegen afzaten            | 8,4  | M1  | 22.72.11 |
| <b>W-Z-01-03</b> |   | <b>Gevelopeningen</b>      |                                                                   |                                               |      |     |          |
| W-O-01-03        | R | Kozijnen, hout             | Verkeren in redelijke staat                                       | Nalopen en herstellen                         | 8    | M2  | 30.22.01 |
| W-O-01-03        | R | Raam, hout                 | Verkeren in redelijke staat                                       | Nalopen en herstellen                         | 4    | M2  | 30.24.01 |
| W-Z-01-03        | R | Deur                       | Verkeren in redelijke staat                                       | Deur nalopen en gangbaar maken                | 1    | Pst | 30.23.01 |
| <b>W-Z-01-04</b> |   | <b>Schilderwerken</b>      |                                                                   |                                               |      |     |          |
| W-Z-01-04        | R | Kozijnen, hout             | Schilderwerk verkeert in redelijke staat                          | Schilderwerk kozijnen                         | 10   | M2  | 46.21.01 |
| W-Z-01-04        | R | Kozijnen, raam             | Schilderwerk verkeert in redelijke staat                          | Schilderwerk ramen                            | 4    | M2  | 46.21.02 |
| W-Z-01-04        | R | Deur, hout                 | Schilderwerk verkeert in redelijke staat                          | Schilderwerk deur                             | 2    | M2  | 46.21.03 |
| W-Z-01-04        | R | Kozijnen, hout             | Schilderwerk verkeert in redelijke staat                          | Schilderwerk binnenzijde kozijnen             | 10   | M2  | 46.22.01 |
| W-Z-01-04        | R | Kozijnen, raam             | Schilderwerk verkeert in redelijke staat                          | Schilderwerk binnenramen                      | 4    | M2  | 46.22.02 |

| Locatie          | K | Omschrijving                   | Gebrek                                                   | Advies                                                                | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|--------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| W-Z-01-04        | R | Deur, hout                     | Schilderwerk verkeert in redelijke staat                 | Schilderwerk binnenzijde deur                                         | 2    | M2  | 46.22.03 |
| <b>W-Z-01-05</b> |   | <b>Diverse</b>                 |                                                          |                                                                       |      |     |          |
| W-Z-01-05        | S | Hemelwaterafvoeren, PVC        | HWA's uitgevoerd in PVC is slecht bevestigd en verouderd | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (1 st) | 4    | M1  | 50.41.01 |
| W-Z-01-05        | R | Stalen vluchttrap              | Verkeert in redelijke staat                              | Aanpassen, herstellen en afwerken                                     | 1    | Pst | 32.32.01 |
| W-Z-01-05        | R | Stalen vluchttrap, balustraden | Verkeert in redelijke staat                              | Aanpassen, herstellen en afwerken                                     | 1    | Pst | 32.32.02 |
| W-W-01-05        | S | Zonwering                      | Verkeert in slechte staat                                | Vervangen zonwering                                                   | 4    | St  | 30.38.01 |

## Westvleugel Bijbouw 2

### Noordgevel



| Locatie           | K | Omschrijving               | Gebrek                                                                    | Advies                                                         | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|-------------------|---|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>N-B2-01-01</b> |   | <b>Fundatie</b>            |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| N-B2-01-01        |   | Fundatie                   | Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| <b>N-B2-01-02</b> |   | <b>Gevelonderdelen</b>     |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| N-B2-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden | Bereikbaarheid gevel                                                      | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                         | 65   | M2  | 05.10.01 |
| N-B2-01-02        | G | Voegwerk, platvol          | Verkeert in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| N-B2-01-02        | G | Metselwerk, staand verband | Verkeert in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| N-B2-01-02        | G | Betonnen gevelelement      | Verkeert in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| N-B2-01-02        | R | Daklijst, beton            | Verkeert in redelijke staat, algeenaanslag                                | Schoonmaken betonnen daklijst                                  | 13   | M1  | 21.06.01 |
| <b>N-B2-01-03</b> |   | <b>Gevelopeningen</b>      |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| N-B2-01-03        | G | Deur, hout                 | Verkeert in goede staat                                                   | Deur nalopen en gangbaar maken                                 | 1    | St  | 30.23.01 |
| N-B2-01-03        | G | Kunststof kozijnen         | Verkeren in goede staat                                                   | Nalopen, smeren, schoonmaken en/of ontbrekende delen aanvullen | 8    | St  | 30.60.01 |
| <b>N-B2-01-04</b> |   | <b>Schilderwerken</b>      |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| N-B2-01-04        | M | Kozijn, hout               | Lakwerk verkeert in matige staat                                          | Lakken kozijnen                                                | 2    | M2  | 46.81.01 |
| N-B2-01-04        | M | Deur, hout                 | Lakwerk verkeert in matige staat                                          | Lakken deur                                                    | 2    | M2  | 46.81.03 |
| N-B2-01-04        | M | Kozijnen, hout             | Lakwerk verkeert in matige staat                                          | Lakken binnenzijde kozijnen                                    | 2    | M2  | 46.82.01 |



| Locatie           | K | Omschrijving                     | Gebrek                                                                 | Advies                                                                | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|-------------------|---|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| N-B2-01-04        | M | Deur, hout                       | Lakwerk verkeert in matige staat                                       | Lakken binnenzijde deur                                               | 2    | M2  | 46.82.03 |
| N-B2-01-04        | R | Betonnen gevelelement            | Coating verkeert in redelijke staat                                    | Coaten betonnen gevelelement                                          | 20   | M2  | 46.33.01 |
| N-B2-01-04        | R | Daklijst, beton                  | Coating verkeert in redelijke staat                                    | Coaten betonnen daklijst                                              | 13   | M1  | 46.33.02 |
| <b>N-B2-01-05</b> |   | <b>Diverse</b>                   |                                                                        |                                                                       |      |     |          |
| N-B2-01-05        | S | Hemelwaterafvoeren, PVC          | HWA's uitgevoerd in PVC is slecht bevestigd en verouderd               | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (1 st) | 5    | M1  | 50.41.01 |
| N-B2-01-05        | M | Glas in lood ramen toren         | Verkeren in matige staat enkele ruiten zijn kapot en/of ramen opgebold | Nalopen en herstellen glas in lood ramen                              | 1    | st  | 34.30.01 |
| N-B2-01-05        | R | Glas in lood ramen, stalen delen | Schilderwerk verkeert in matige staat                                  | Schilderen stalen delen, toren                                        | 13   | M1  | 46.43.01 |
| N-B2-01-05        | R | Glas in lood ramen, stalen delen | Schilderwerk verkeert in matige staat                                  | Schilderen binnenzijde stalen delen, toren                            | 13   | M1  | 46.44.01 |
| N-B2-01-05        | S | Zonwering                        | Verkeert in slechte staat                                              | Vervangen zonwering                                                   | 5    | St  | 30.38.01 |

## Westgevel



| Locatie           | K | Omschrijving               | Gebrek                                                                    | Advies                                                         | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|-------------------|---|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>W-B2-01-01</b> |   | <b>Fundatie</b>            |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| W-B2-01-01        |   | Fundatie                   | Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| <b>W-B2-01-02</b> |   | <b>Gevelonderdelen</b>     |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| W-B2-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden | Bereikbaarheid gevel                                                      | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                         | 42,5 | M2  | 05.10.01 |
| W-B2-01-02        | G | Voegwerk, platvol          | Verkeert in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| W-B2-01-02        | G | Metselwerk, staand verband | Verkeert in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| W-B2-01-02        | R | Daklijst, beton            | Verkeert in redelijke staat, algenaanslag                                 | Schoonmaken betonnen daklijst                                  | 8,5  | M1  | 21.06.01 |
| <b>W-B2-01-03</b> |   | <b>Gevelopeningen</b>      |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| W-B2-01-03        | G | Kunststof kozijn           | Verkeert in goede staat                                                   | Nalopen, smeren, schoonmaken en/of ontbrekende delen aanvullen | 1    | St  | 30.60.01 |
| <b>W-B2-01-04</b> |   | <b>Schilderwerken</b>      |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| W-B2-01-04        | R | Daklijst, beton            | Coating verkeert in redelijke staat                                       | Coaten betonnen daklijst                                       | 8,5  | M1  | 46.33.02 |
| <b>W-B2-01-05</b> |   | <b>Diverse</b>             |                                                                           |                                                                |      |     |          |
|                   |   | n.v.t.                     |                                                                           |                                                                |      |     |          |

## Zuidgevel



| Locatie           | K | Omschrijving                       | Gebrek                                                                    | Advies                                                         | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|-------------------|---|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>Z-B2-01-01</b> |   | <b>Fundatie</b>                    |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| Z-B2-01-01        |   | Fundatie                           | Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| <b>Z-B2-01-02</b> |   | <b>Gevelonderdelen</b>             |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| Z-B2-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden         | Bereikbaarheid gevel                                                      | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                         | 62,5 | M2  | 05.10.01 |
| Z-B2-01-02        | G | Voegwerk, platvol                  | Verkeert in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| Z-B2-01-02        | G | Metselwerk, staand verband, opstap | Verkeert in matige staat                                                  | Hestellen van de opstap tpv de deur                            | 1    | Pst | 22.72.06 |
| Z-B2-01-02        | G | Betonnen gevelelement              | Verkeert in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| Z-B2-01-02        | R | Daklijst, beton                    | Verkeert in redelijke staat, algenaanslag                                 | Schoonmaken betonnen daklijst                                  | 12,5 | M1  | 21.06.01 |
| <b>Z-B2-01-03</b> |   | <b>Gevelopeningen</b>              |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| Z-B2-01-03        | G | Deur, hout                         | Verkeert in goede staat                                                   | Deur nalopen en gangbaar maken                                 | 1    | St  | 30.23.01 |
| Z-B2-01-03        | G | Kunststof kozijnen                 | Verkeren in goede staat                                                   | Nalopen, smeren, schoonmaken en/of ontbrekende delen aanvullen | 7    | St  | 30.60.01 |
| <b>Z-B2-01-04</b> |   | <b>Schilderwerken</b>              |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| Z-B2-01-04        | M | Kozijn, hout                       | Schilderwerk verkeert in matige staat                                     | Schilderen kozijnen                                            | 2    | M2  | 46.21.01 |
| Z-B2-01-04        | M | Deur, hout                         | Lakwerk verkeert in matige staat                                          | Lakken deur                                                    | 2    | M2  | 46.81.03 |
| Z-B2-01-04        | M | Kozijnen, hout                     | Schilderwerk verkeert in matige staat                                     | Schilderen binnenzijde kozijnen                                | 2    | M2  | 46.22.01 |
| Z-B2-01-04        | M | Deur, hout                         | Lakwerk verkeert in matige staat                                          | Lakken binnenzijde deur                                        | 2    | M2  | 46.82.03 |
| Z-B2-01-04        | R | Betonnen gevelelement              | Coating verkeert in redelijke staat                                       | Coaten betonnen gevelelement                                   | 20   | M2  | 46.33.01 |
| Z-B2-01-04        | R | Daklijst, beton                    | Coating verkeert in redelijke staat                                       | Coaten betonnen daklijst                                       | 12,5 | M1  | 46.33.02 |



| Locatie           | K | Omschrijving            | Gebrek                                                   | Advies                                                                | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|-------------------|---|-------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
|                   |   |                         |                                                          |                                                                       |      |     |          |
| <b>Z-B2-01-05</b> |   | <b>Diverse</b>          |                                                          |                                                                       |      |     |          |
| Z-B2-01-05        | S | Hemelwaterafvoeren, PVC | HWA's uitgevoerd in PVC is slecht bevestigd en verouderd | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (1 st) | 13   | M1  | 50.41.01 |

# Kapel

## Westgevel



| Locatie          | K | Omschrijving                | Gebrek                                                                    | Advies                                         | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>K-W-01-01</b> |   | <b>Fundatie</b>             |                                                                           |                                                |      |     |          |
| K-W-01-01        |   | Fundatie                    | Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie | Geen werkzaamheden opgenomen                   |      |     |          |
| <b>K-W-01-02</b> |   | <b>Gevelonderdelen</b>      |                                                                           |                                                |      |     |          |
| K-W-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden  | Bereikbaarheid gevel                                                      | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger         | 220  | M2  | 05.10.01 |
| K-W-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden  | Bereikbaarheid gevel                                                      | Onderslagvoorziening aanbrengen tpv de aanbouw | 8,5  | M1  | 05.11.01 |
| K-W-01-02        | G | Voegwerk, platvol           | Verkeert in matige staat                                                  | Uithalen en opnieuw voegen                     | 30   | M2  | 22.72.01 |
| K-W-01-02        | M | Metselwerk, staand verband  | Op enkele plekken zijn een aantal stenen kapot                            | Uithakken en inboeten slechte stenen max 4 st. | 4    | St  | 22.20.01 |
| <b>K-W-01-03</b> |   | <b>Gevelopeningen</b>       |                                                                           |                                                |      |     |          |
| K-W-01-03        | G | Deur, hout                  | Verkeert in goede staat                                                   | Deur nalopen en gangbaar maken                 | 1    | St  | 30.23.01 |
| K-W-01-03        | R | Stalen kozijnen             | Verkeren in redelijke staat                                               | Nalopen en herstellen                          | 10   | M2  | 30.43.01 |
| K-W-01-03        | R | Glas in lood ramen          | Verkeren in redelijk goede staat                                          | Nalopen en herstellen glas in lood ramen       | 12   | M2  | 34.30.01 |
| K-W-01-03        | S | Waterslag, keramieke tegels | Op enkele plaatsen is de waterslag kapot                                  | Inboeten waterslag                             | 3    | St  | 41.73.01 |
| <b>K-W-01-04</b> |   | <b>Schilderwerken</b>       |                                                                           |                                                |      |     |          |
| K-W-01-04        | M | Kozijnen, staal             | Schilderwerk verkeert in matige staat                                     | Schilderen kozijnen                            | 10   | M2  | 46.43.01 |

| Locatie           | K | Omschrijving                     | Gebrek                                                   | Advies                                                                | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|-------------------|---|----------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| K-W-01-04         | M | Ramen, staal                     | Schilderwerk verkeert in matige staat                    | Schilderen ramen                                                      | 10   | M2  | 46.43.02 |
| K-W-01-04         | M | Deur, hout                       | Schilderwerk verkeert in matige staat                    | Schilderen deur 2-zijdig                                              | 4    | M2  | 46.21.03 |
| K-W-01-04         | M | Glas in lood ramen, stalen delen | Schilderwerk verkeert in matige staat                    | Schilderen stalen delen                                               | 20   | M1  | 46.43.01 |
| K-W-01-04         | M | Kozijnen, staal                  | Schilderwerk verkeert in matige staat                    | Schilderen binnenzijde kozijnen                                       | 10   | M2  | 46.44.01 |
| K-W-01-04         | M | Ramen, staal                     | Schilderwerk verkeert in matige staat                    | Schilderen binnenzijde ramen                                          | 10   | M2  | 46.44.02 |
| K-W-01-04         | M | Glas in lood ramen, stalen delen | Schilderwerk verkeert in matige staat                    | Schilderen binnenzijde stalen delen                                   | 20   | M1  | 46.44.01 |
| <b>K-W-01-05</b>  |   | <b>Diverse</b>                   |                                                          |                                                                       |      |     |          |
| K-W-01-05         | S | Hemelwaterafvoeren, PVC          | HWA's uitgevoerd in PVC is slecht bevestigd en verouderd | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (1 st) | 2    | M1  | 50.41.01 |
| K-W-01-05         | S | Bliksemafleiding                 | Is verbroken, voldoet niet meer                          | Herstellen/vervangen bliksemafleiding                                 | 1    | Pst | 70.88.01 |
|                   |   | <b>Doorsteek boven aanbouw</b>   |                                                          |                                                                       |      |     |          |
| K-W-01-05a        |   | Gevel en dak werkzaamheden       | Bereikbaarheid gevel                                     | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                                | 30   | M2  | 05.10.01 |
| K-W-01-05a        |   | Gevel en dak werkzaamheden       | Bereikbaarheid gevel                                     | Onderslagvoorziening                                                  | 10   | M1  | 05.11.01 |
| K-W-01-05a        | G | Voegwerk, platvol                | Verkeert in redelijke staat                              | Uithalen en opnieuw voegen                                            | 10   | M2  | 22.72.01 |
| K-W-01-05a        | G | Metselwerk, staand verband       | Verkeert in goede staat                                  | Geen werkzaamheden opgenomen                                          |      |     |          |
| <b>K-W-01-05a</b> |   | <b>Gevelopeningen</b>            |                                                          |                                                                       |      |     |          |
| K-W-01-05a        | G | Kunststof kozijn                 | Verkeert in goede staat                                  | Nalopen, smeren, schoonmaken en/of ontbrekende delen aanvullen        | 1    | Pst | 30.60.01 |



# Westvleugel Bijbouw 1

## Noordgevel



| Locatie           | K | Omschrijving                                                                        | Gebrek                                                                               | Advies                                                                                | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|-------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>N-B1-01-01</b> |   | <b>Fundatie</b>                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |      |     |          |
| N-B1-01-01        |   | Fundatie                                                                            | Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie            | Geen werkzaamheden opgenomen                                                          |      |     |          |
|                   |   |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |      |     |          |
| <b>N-B1-01-02</b> |   | <b>Gevelonderdelen</b>                                                              |                                                                                      |                                                                                       |      |     |          |
| N-B1-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden                                                          | Bereikbaarheid gevel                                                                 | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                                                | 90   | M2  | 05.10.01 |
| N-B1-01-02        | S | Voegwerk trap en bloembakken, platvol                                               | Verkeert in slechte staat                                                            | Herstel voegwerk trap en bloembakken                                                  | 40   | M2  | 22.72.12 |
| N-B1-01-02        | S | Voegwerk trap en bloembakken, platvol                                               | Verkeert in slechte staat                                                            | Reinigen metselwerken trap                                                            | 40   | M2  | 22.06.01 |
| N-B1-01-02        | M | Metselwerk, trap staand verband                                                     | Verkeert in matige staat                                                             | Herstel metselwerk trap max 4 st.                                                     | 15   | St  | 22.20.01 |
| N-B1-01-02        | M | Daklijst entree, beton                                                              | Verkeert in matige staat, hoek is afgebroken                                         | Herstellen betonnen lijst (3 M1)                                                      | 1    | Pst | 21.21.10 |
|                   |   |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |      |     |          |
|                   |   |  |  |  |      |     |          |

| Locatie           | K | Omschrijving                    | Gebrek                                                   | Advies                                                                | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|-------------------|---|---------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
|                   |   |                                 |                                                          |                                                                       |      |     |          |
| <b>N-B1-01-03</b> |   | <b>Gevelopeningen</b>           |                                                          |                                                                       |      |     |          |
| N-B1-01-03        | G | Deur, hout                      | Verkeert in goede staat                                  | Deur nalopen en gangbaar maken                                        | 2    | St  | 30.23.01 |
| N-B1-01-03        | S | Kozijnen, hout                  | Verkeren in slechte staat.                               | Vervangen volledige kozijnen                                          | 7,5  | M2  | 30.32.01 |
| N-B1-01-03        | R | Kozijnen, hout verdieping       | Verkeren in redelijke staat.                             | Nalopen ramen                                                         | 4    | St  | 30.24.02 |
|                   |   |                                 |                                                          |                                                                       |      |     |          |
| <b>N-B1-01-04</b> |   | <b>Schilderwerken</b>           |                                                          |                                                                       |      |     |          |
| N-B1-01-04        | M | Kozijnen, hout                  | Schilderwerk verkeert in matige staat                    | Schilderen kozijnen                                                   | 18   | M2  | 46.21.01 |
| N-B1-01-04        | M | Ramen, hout                     | Schilderwerk verkeert in matige staat                    | Schilderen ramen                                                      | 14   | M2  | 46.21.02 |
| N-B1-01-04        | M | Deuren, hout                    | Lakwerk verkeert in matige staat                         | Lakken deuren                                                         | 4    | M2  | 46.81.03 |
| N-B1-01-04        | M | Kozijnen, hout                  | Schilderwerk verkeert in matige staat                    | Schilderen binnenzijde kozijnen                                       | 18   | M2  | 46.22.01 |
| N-B1-01-04        | M | Ramen, hout                     | Schilderwerk verkeert in matige staat                    | Schilderen binnenzijde ramen                                          | 14   | M2  | 46.22.02 |
| N-B1-01-04        | M | Deuren, hout                    | Lakwerk verkeert in matige staat                         | Lakken binnenzijde deuren                                             | 4    | M2  | 46.82.03 |
| N-B1-01-04        | M | Stalen balustrade trap          | Schilderwerk is matig                                    | Leuning schilderen                                                    | 9    | M1  | 46.43.08 |
|                   |   |                                 |                                                          |                                                                       |      |     |          |
| <b>N-B1-01-05</b> |   | <b>Diverse</b>                  |                                                          |                                                                       |      |     |          |
| N-B1-01-05        | S | Hemelwaterafvoeren, PVC         | HWA's uitgevoerd in PVC is slecht bevestigd en verouderd | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (1 st) | 5    | M1  | 50.41.01 |
| N-B1-01-05        |   | Terrein inrichting              | Overwoekerd                                              | Terrein herinrichten                                                  | 250  | M2  | 12.91.01 |
| N-B1-01-05        |   | Terrein inrichting, bloembakken | Overwoekerd                                              | Herstel bloembakken                                                   | 4    | St  | 12.91.02 |
|                   |   |                                 |                                                          |                                                                       |      |     |          |

## Westgevel



| Locatie           | K | Omschrijving                | Gebrek                                                                    | Advies                                 | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|-------------------|---|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>W-B1-01-01</b> |   | <b>Fundatie</b>             |                                                                           |                                        |      |     |          |
| W-B1-01-01        |   | Fundatie                    | Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie | Geen werkzaamheden opgenomen           |      |     |          |
| <b>W-B1-01-02</b> |   | <b>Gevelonderdelen</b>      |                                                                           |                                        |      |     |          |
| W-B1-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden  | Bereikbaarheid gevel                                                      | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger | 45   | M2  | 05.10.01 |
| W-B1-01-02        | G | Voegwerk, platvol           | Verkeert in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen           |      |     |          |
| W-B1-01-02        | G | Metselwerk, staand verband  | Verkeert in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen           |      |     |          |
| <b>W-B1-01-03</b> |   | <b>Gevelopeningen</b>       |                                                                           |                                        |      |     |          |
| W-B1-01-03        | G | Ramen, hout                 | Verkeren in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen           |      |     |          |
| W-B1-01-03        | G | Kozijnen, hout              | Verkeren in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen           |      |     |          |
| W-B1-01-03        |   | Waterslag, keramieke tegels | Een tegel is kapot                                                        | Inboeten waterslag                     | 1    | St  | 41.73.01 |
| <b>W-B1-01-04</b> |   | <b>Schilderwerken</b>       |                                                                           |                                        |      |     |          |
| W-B1-01-04        | M | Kozijnen, hout              | Schilderwerk verkeert in matige staat                                     | Schilderen kozijnen                    | 2,5  | M2  | 46.21.01 |
| W-B1-01-04        | M | Ramen, hout                 | Schilderwerk verkeert in matige staat                                     | Schilderen ramen                       | 2,5  | M2  | 46.21.02 |
| W-B1-01-04        | M | Kozijnen, hout              | Schilderwerk verkeert in matige staat                                     | Schilderen binnenzijde kozijnen        | 2,5  | M2  | 46.22.01 |
| W-B1-01-04        | M | Ramen, hout                 | Schilderwerk verkeert in matige staat                                     | Schilderen binnenzijde ramen           | 2,5  | M2  | 46.22.02 |



## Zuidgevel



| Locatie           | K | Omschrijving               | Gebrek                                                                    | Advies                                                                | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|-------------------|---|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>Z-B1-01-01</b> |   | <b>Fundatie</b>            |                                                                           |                                                                       |      |     |          |
| Z-B1-01-01        |   | Fundatie                   | Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie | Geen werkzaamheden opgenomen                                          |      |     |          |
| <b>Z-B1-01-02</b> |   | <b>Gevelonderdelen</b>     |                                                                           |                                                                       |      |     |          |
| Z-B1-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden | Bereikbaarheid gevel                                                      | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                                | 62,5 | M2  | 05.10.01 |
| Z-B1-01-02        | G | Voegwerk, platvol          | Verkeert in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen                                          |      |     |          |
| Z-B1-01-02        | G | Metselwerk, staand verband | Verkeert in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen                                          |      |     |          |
| <b>Z-B1-01-03</b> |   | <b>Gevelopeningen</b>      |                                                                           |                                                                       |      |     |          |
| Z-B1-01-03        | G | Deuren, hout               | Verkeren in goede staat                                                   | Deur nalopen en gangbaar maken                                        | 1    | St  | 30.23.01 |
| Z-B1-01-03        | G | Kozijnen, hout             | Verkeren in goede staat                                                   | Nalopen ramen                                                         | 9    | St  | 30.24.02 |
| <b>Z-B1-01-04</b> |   | <b>Schilderwerken</b>      |                                                                           |                                                                       |      |     |          |
| Z-B1-01-04        | M | Kozijnen, hout             | Schilderwerk verkeert in matige staat                                     | Schilderen kozijnen                                                   | 14,5 | M2  | 46.21.01 |
| Z-B1-01-04        | M | Ramen, hout                | Schilderwerk verkeert in matige staat                                     | Schilderen ramen                                                      | 12,5 | M2  | 46.21.02 |
| Z-B1-01-04        | M | Deuren, hout               | Schilderwerk verkeert in matige staat                                     | Schilderen deur                                                       | 2    | M2  | 46.21.03 |
| Z-B1-01-04        | M | Kozijnen, hout             | Schilderwerk verkeert in matige staat                                     | Schilderen binnenzijde kozijnen                                       | 14,5 | M2  | 46.22.01 |
| Z-B1-01-04        | M | Ramen, hout                | Schilderwerk verkeert in matige staat                                     | Schilderen binnenzijde ramen                                          | 12,5 | M2  | 46.22.02 |
| Z-B1-01-04        | M | Deuren, hout               | Schilderwerk verkeert in matige staat                                     | Schilderen binnenzijde deur                                           | 2    | M2  | 46.22.03 |
| <b>Z-B1-01-05</b> |   | <b>Diverse</b>             |                                                                           |                                                                       |      |     |          |
| Z-B1-01-05        | S | Hemelwaterafvoeren, PVC    | HWA's uitgevoerd in PVC is slecht bevestigd en verouderd                  | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (1 st) | 5    | M1  | 50.41.01 |

| Locatie    | K | Omschrijving     | Gebrek                          | Advies                                | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------|---|------------------|---------------------------------|---------------------------------------|------|-----|----------|
|            |   |                  |                                 |                                       |      |     |          |
| Z-B1-01-05 | S | Bliksemafleiding | Is verbroken, voldoet niet meer | Herstellen/vervangen bliksemafleiding | 1    | Pst | 70.88.01 |
| Z-B1-01-05 | S | Zonwering        | Verkeert in slechte staat       | Vervangen zonwering                   | 5    | St  | 30.38.01 |

# Kapel

## Zuidgevel



| Locatie          | K | Omschrijving               | Gebrek                                                                    | Advies                                         | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>K-Z-01-01</b> |   | <b>Fundatie</b>            |                                                                           |                                                |      |     |          |
| K-Z-01-01        |   | Fundatie                   | Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie | Geen werkzaamheden opgenomen                   |      |     |          |
|                  |   |                            |                                                                           |                                                |      |     |          |
| <b>K-Z-01-02</b> |   | <b>Gevelonderdelen</b>     |                                                                           |                                                |      |     |          |
| K-Z-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden | Bereikbaarheid gevel                                                      | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger         | 120  | M2  | 05.10.01 |
| K-Z-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden | Bereikbaarheid gevel                                                      | Onderslagvoorziening aanbrengen tpv de aanbouw | 4    | M1  | 05.11.01 |
| K-Z-01-02        | M | Voegwerk, platvol          | Op enkele plekken verkeert het voegwerk in matige staat                   | Uithalen en opnieuw voegen                     | 25   | M2  | 22.72.01 |
| K-Z-01-02        | M | Metselwerk, staand verband | Verkeert in matige staat                                                  | Inboetwerken rondom kozijnen etc.              | 10   | St  | 22.21.01 |
| K-Z-01-02        | M | Metselwerk, algenaanslag   | Door lekkage is het metselwerk aangetast door algen                       | Reinigen metselwerk                            | 10   | M2  | 22.22.06 |
| K-Z-01-02        | R | Daklijsten, beton          | Verkeren in redelijke staat                                               | Nalopen en herstellen betonnen lijsten         | 1    | Pst | 21.21.10 |
|                  |   |                            |                                                                           |                                                |      |     |          |
| <b>K-Z-01-03</b> |   | <b>Gevelopeningen</b>      |                                                                           |                                                |      |     |          |
| K-Z-01-03        | R | Kozijnen, hout             | Verkeren in redelijke staat                                               | Geen werkzaamheden opgenomen                   |      |     |          |
| K-Z-01-03        | G | Deuren, hout               | Verkeren in goede staat                                                   | Deur nalopen en gangbaar maken                 | 1    | St  | 30.23.01 |
| K-Z-01-03        | R | Stalen kozijnen            | Verkeren in redelijke staat                                               | Nalopen en herstellen                          | 22   | M2  | 30.43.01 |
| K-Z-01-03        | M | Glas in lood ramen         | Verkeren in matige staat                                                  | Herstellen glas in lood ramen                  | 4    | Pst | 34.30.02 |
| K-Z-01-03        | M | Glas in lood ramen         | Verkeren in slechte staat, de ramen zijn                                  | Vervangen glas in lood ramen                   | 2    | St  | 34.30.03 |



| Locatie          | K | Omschrijving            | opgebeld<br>Gebrek                                       | Advies                                                                | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|-------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>K-Z-01-04</b> |   | <b>Schilderwerken</b>   |                                                          |                                                                       |      |     |          |
| K-Z-01-04        | M | Kozijnen, staal         | Schilderwerk verkeert in matige staat                    | Schilderen kozijnen                                                   | 21   | M2  | 46.43.01 |
| K-Z-01-04        | M | Ramen, staal            | Schilderwerk verkeert in matige staat                    | Schilderen ramen                                                      | 19   | M2  | 46.43.02 |
| K-Z-01-04        | M | Deur, hout              | Schilderwerk verkeert in matige staat                    | Schilderen deur                                                       | 2    | M2  | 46.21.03 |
| K-Z-01-04        | M | Kozijnen, staal         | Schilderwerk verkeert in matige staat                    | Schilderen binnenzijde kozijnen                                       | 21   | M2  | 46.49.01 |
| K-Z-01-04        | M | Ramen, staal            | Schilderwerk verkeert in matige staat                    | Schilderen binnenzijde ramen                                          | 19   | M2  | 46.49.02 |
| K-Z-01-04        | M | Deur, hout              | Schilderwerk verkeert in matige staat                    | Schilderen deur                                                       | 2    | M2  | 46.22.03 |
| <b>K-Z-01-05</b> |   | <b>Diverse</b>          |                                                          |                                                                       |      |     |          |
| K-Z-01-05        | S | Hemelwaterafvoeren, PVC | HWA's uitgevoerd in PVC is slecht bevestigd en verouderd | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (1 st) | 2    | M1  | 50.41.01 |
| K-Z-01-05        | S | Bliksemafleiding        | Is verbroken, voldoet niet meer                          | Herstellen/vervangen bliksemafleiding                                 | 1    | Pst | 70.88.01 |
| K-Z-01-05        | S | Zonwering               | Verkeert in slechte staat                                | Vervangen zonwering                                                   | 3    | St  | 30.38.01 |

## Oostgevel



| Locatie          | K | Omschrijving                                                                        | Gebrek                                                                    | Advies                                         | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>K-O-01-01</b> |   | <b>Fundatie</b>                                                                     |                                                                           |                                                |      |     |          |
| K-O-01-01        |   | Fundatie                                                                            | Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie | Geen werkzaamheden opgenomen                   |      |     |          |
| <b>K-O-01-02</b> |   | <b>Gevelonderdelen</b>                                                              |                                                                           |                                                |      |     |          |
| K-O-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden                                                          | Bereikbaarheid gevel                                                      | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger         | 160  | M2  | 05.10.01 |
| K-O-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden                                                          | Bereikbaarheid gevel                                                      | Onderslagvoorziening aanbrengen tpv de aanbouw | 21   | M1  | 05.11.01 |
| K-O-01-02        | G | Voegwerk, platvol kapelgevel                                                        | Verkeert matige staat                                                     | Uithalen en opnieuw voegen                     | 15   | M2  | 22.72.01 |
| K-O-01-02        | G | Metselwerk, staand verband                                                          | Verkeert in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen                   |      |     |          |
| K-O-01-02        | M | Metselwerk                                                                          | Op meerdere plaatsen is het metselwerk met groene algen besmet            | Schoonmaken metselwerk (20%)                   | 32   | M2  | 22.20.06 |
| K-O-01-02        | S | Betonnen afdekking tpv trap                                                         | Verkeert in slechte staat, een stuk is afgebroken                         | Herstellen betonnen afdekrand                  | 1    | Pst | 21.21.10 |
|                  |   |  |                                                                           |                                                |      |     |          |
| K-O-01-02        | S | Plafond veranda, stucgaas                                                           | Plafond vertoont craquelé                                                 | Vervangen plafond                              | 20   | M2  | 40.21.11 |

| Locatie          | K | Omschrijving                                                                      | Gebrek                                                                             | Advies                                                                              | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| K-O-01-02        |   | Gevelafdekking, ondergrond                                                        | Verkeert in matige staat                                                           | Vervangen van ondergrond constructie muurafdekking                                  | 19   | M1  | 24.46.01 |
| K-O-01-02        |   | Gevelafdekking, zink                                                              | Verkeert in matige staat                                                           | Vervangen van zinken muurafdekking                                                  | 19   | M1  | 33.63.02 |
| K-O-01-02        |   | Gevelafdekking, voetlood                                                          | Verkeert in matige staat                                                           | Vervangen van voetlood muurafdekking                                                | 38   | M1  | 33.68.05 |
| <b>K-O-01-03</b> |   | <b>Gevelopeningen</b>                                                             |                                                                                    |                                                                                     |      |     |          |
| K-O-01-03        | G | Deuren, hout                                                                      | Verkeren in goede staat                                                            | Deur nalopen en gangbaar maken                                                      | 4    | St  | 30.23.01 |
| K-O-01-03        | R | Stalen ramen                                                                      | Verkeren in redelijke staat                                                        | Nalopen en gangbaar maken                                                           | 12   | St  | 30.43.01 |
| K-O-01-03        | R | Glas in lood ramen                                                                | Verkeren in redelijk goede staat                                                   | Nalopen en herstellen glas in lood ramen                                            | 12   | M2  | 34.30.01 |
| K-O-01-03        | R | Glas in lood ramen, zijbeuk                                                       | Verkeren in redelijk goede staat                                                   | Nalopen en herstellen glas in lood ramen                                            | 8    | M2  | 34.30.01 |
| K-O-01-03        | M | Stopverf, Glas in lood ramen                                                      | Verkeren in matige staat                                                           | Herstellen stopverf glas in lood ramen                                              | 15   | M1  | 34.31.01 |
| K-O-01-03        | S | Waterslag, keramieke tegels                                                       | Op enkele plaatsen is de waterslag kapot                                           | Inboeten waterslag (5 tegels)                                                       | 1    | St  | 41.73.01 |
| K-O-01-03        | S | Betonnen dorpel, glas in lood vensters                                            | Verkeert in slechte staat, een deel is afgebrokkeld                                | Herstellen betonnen dorpel                                                          | 2    | M1  | 21.21.10 |
|                  |   |  |  |  |      |     |          |
| <b>K-O-01-04</b> |   | <b>Schilderwerken</b>                                                             |                                                                                    |                                                                                     |      |     |          |
| K-O-01-04        | M | Kozijnen, staal                                                                   | Schilderwerk verkeert in matige staat                                              | Schilderen kozijnen                                                                 | 21   | M2  | 46.43.01 |
| K-O-01-04        | M | Ramen, staal                                                                      | Schilderwerk verkeert in matige staat                                              | Schilderen ramen                                                                    | 21   | M2  | 46.43.02 |
| K-O-01-04        | M | Kozijnen, hout                                                                    | Schilderwerk verkeert in matige staat                                              | Schilderen kozijnen                                                                 | 8    | M2  | 46.21.01 |
| K-O-01-04        | M | Deuren, hout                                                                      | Schilderwerk verkeert in matige staat                                              | Schilderen deuren                                                                   | 8    | M2  | 46.21.03 |
| K-O-01-04        | M | Deur, hout                                                                        | Lakwerk verkeert in matige staat                                                   | Lakken deur                                                                         | 2    | M2  | 46.81.03 |
| K-O-01-04        | M | Kozijnen, staal                                                                   | Schilderwerk verkeert in matige staat                                              | Schilderen binnenzijde kozijnen                                                     | 21   | M2  | 46.44.01 |
| K-O-01-04        | M | Ramen, staal                                                                      | Schilderwerk verkeert in matige staat                                              | Schilderen binnenzijde ramen                                                        | 21   | M2  | 46.44.02 |
| K-O-01-04        | M | Kozijnen, hout                                                                    | Schilderwerk verkeert in matige staat                                              | Schilderen binnenzijde kozijnen                                                     | 8    | M2  | 46.22.01 |
| K-O-01-04        | M | Deuren, hout                                                                      | Schilderwerk verkeert in matige staat                                              | Schilderen binnenzijde deuren                                                       | 8    | M2  | 46.22.03 |
| K-O-01-04        | M | Deur, hout                                                                        | Lakwerk verkeert in matige staat                                                   | Lakken deur                                                                         | 2    | M2  | 46.82.03 |
| K-O-01-04        | M | Glas in lood ramen, stalen delen                                                  | Schilderwerk verkeert in matige staat                                              | Schilderen stalen delen                                                             | 30   | M1  | 46.43.01 |
| K-O-01-04        | M | Glas in lood ramen, stalen delen                                                  | Schilderwerk verkeert in matige staat                                              | Schilderen binnenzijde stalen delen                                                 | 30   | M1  | 46.44.01 |
| K-O-01-04        | M | Stalen balustrade trap                                                            | Schilderwerk is matig                                                              | Leuning schilderen                                                                  | 6    | M1  | 46.43.08 |
| <b>K-O-01-05</b> |   | <b>Diverse</b>                                                                    |                                                                                    |                                                                                     |      |     |          |
| K-O-01-05        | S | Hemelwaterafvoeren, PVC                                                           | HWA's uitgevoerd in PVC is slecht bevestigd en verouderd                           | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (2 st)               | 15   | M1  | 50.41.01 |
| K-O-01-05        | S | Bliksemafleiding                                                                  | Is verbroken, voldoet niet meer                                                    | Herstellen/vervangen bliksemafleiding                                               | 1    | Pst | 70.88.01 |



## Zuidvleugel

### Zuid/Westgevel



| Locatie           | K | Omschrijving               | Gebrek                                                                    | Advies                                 | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|-------------------|---|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>Z-ZW-01-01</b> |   | <b>Fundatie</b>            |                                                                           |                                        |      |     |          |
| Z-ZW-01-01        |   | Fundatie                   | Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie | Geen werkzaamheden opgenomen           |      |     |          |
| <b>Z-ZW-01-02</b> |   | <b>Gevelonderdelen</b>     |                                                                           |                                        |      |     |          |
| Z-ZW-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden | Bereikbaarheid gevel                                                      | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger | 50   | M2  | 05.10.01 |
| Z-ZW-01-02        | G | Voegwerk, platvol          | Verkeert in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen           |      |     |          |
| Z-ZW-01-02        | G | Metselwerk, staand verband | Verkeert in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen           |      |     |          |
| <b>Z-ZW-01-03</b> |   | <b>Gevelopeningen</b>      |                                                                           |                                        |      |     |          |
| Z-ZW-01-03        | G | Deuren, hout               | Verkeren in goede staat                                                   | Deur nalopen en gangbaar maken         | 1    | St  | 30.23.01 |
| <b>Z-ZW-01-04</b> |   | <b>Schilderwerken</b>      |                                                                           |                                        |      |     |          |
| Z-ZW-01-04        | M | Kozijn, hout               | Lakwerk verkeert in matige staat                                          | Lakken kozijn                          | 5    | M2  | 46.81.01 |
| Z-ZW-01-04        | M | Deur, hout                 | Lakwerk verkeert in matige staat                                          | Lakken deur                            | 5    | M2  | 46.81.03 |
| Z-ZW-01-04        | M | Kozijnen, hout             | Lakwerk verkeert in matige staat                                          | Lakken binnenzijde kozijn              | 5    | M2  | 46.82.01 |
| Z-ZW-01-04        | M | Deur, hout                 | Lakwerk verkeert in matige staat                                          | Lakken binnenzijde deur                | 5    | M2  | 46.82.03 |

## Zuidgevel



| Locatie          | K | Omschrijving                         | Gebrek                                                                    | Advies                                                         | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>Z-Z-01-01</b> |   | <b>Fundatie</b>                      |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| Z-Z-01-01        |   | Fundatie                             | Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| <b>Z-Z-01-02</b> |   | <b>Gevelonderdelen</b>               |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| Z-Z-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Bereikbaarheid gevel                                                      | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                         | 220  | M2  | 05.10.01 |
| Z-Z-01-02a       |   | Gevel en dak werkzaamheden, topgevel | Bereikbaarheid gevel                                                      | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                         | 35   | M2  | 05.10.01 |
| Z-Z-01-02        | G | Voegwerk, platvol                    | Verkeert in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| Z-Z-01-02        | G | Metselwerk, staand verband           | Verkeert in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| Z-Z-01-02        | M | Balkon, beton                        | Verkeert in matige staat, wapening is op enkele plekken niet gedekt       | Nalopen en herstellen beton (12 M1)                            | 1    | Pst | 21.21.10 |
| Z-Z-01-02        | M | Gootlijst, hout                      | Verkeert in matige staat, enkele plekken zijn rot                         | Vervangen van 20% van de houten gootlijst (42,5 M1)            | 8,5  | M1  | 24.50.01 |
| Z-Z-01-02        | S | Klossen, hout                        | Verkeert in slechte staat, enkele klossen zijn rot                        | Vervangen van houten klossen                                   | 9    | St  | 24.52.01 |
| <b>Z-Z-01-03</b> |   | <b>Gevelopeningen</b>                |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| Z-Z-01-03        | G | Deur, hout                           | Verkeren in goede staat                                                   | Deuren nalopen en gangbaar maken                               | 2    | St  | 30.23.01 |
| Z-Z-01-03        | G | Kunststof kozijnen                   | Verkeren in goede staat                                                   | Nalopen, smeren, schoonmaken en/of ontbrekende delen aanvullen | 40   | St  | 30.60.01 |
| <b>Z-Z-01-04</b> |   | <b>Schilderwerken</b>                |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| Z-Z-01-04        | M | Kozijn, hout                         | Lakwerk verkeert in matige staat                                          | Lakken kozijn                                                  | 4    | M2  | 46.81.01 |
| Z-Z-01-04        | M | Deur, hout                           | Lakwerk verkeert in matige staat                                          | Lakken deur                                                    | 4    | M2  | 46.81.03 |
| Z-Z-01-04        | M | Kozijnen, hout                       | Lakwerk verkeert in matige staat                                          | Lakken binnenzijde kozijn                                      | 4    | M2  | 46.82.01 |

| Locatie          | K | Omschrijving                  | Gebrek                                                   | Advies                                                                | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| Z-Z-01-04        | M | Deur, hout                    | Lakwerk verkeert in matige staat                         | Lakken binnenzijde deur                                               | 4    | M2  | 46.82.03 |
| Z-Z-01-04        | M | Gootlijst, hout               | Schilderwerk verkeert in matige staat                    | Schilderen gootlijst incl. klossen                                    | 42,5 | M1  | 46.21.20 |
| <b>Z-Z-01-05</b> |   | <b>Diverse</b>                |                                                          |                                                                       |      |     |          |
| Z-Z-01-05        | S | Hemelwaterafvoeren, PVC       | HWA's uitgevoerd in PVC is slecht bevestigd en verouderd | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (4 st) | 28   | M1  | 50.41.01 |
| Z-Z-01-05        | M | Zonwering, in kunststofkozijn | Verkeert in matige staat                                 | Herstellen zonwering                                                  | 40   | St  | 30.38.02 |



## Oostgevel



| Locatie          | K | Omschrijving               | Gebrek                                                                    | Advies                                                         | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>Z-O-01-01</b> |   | <b>Fundatie</b>            |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| Z-O-01-01        |   | Fundatie                   | Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| <b>Z-O-01-02</b> |   | <b>Gevelonderdelen</b>     |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| Z-O-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden | Bereikbaarheid gevel                                                      | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                         | 67,5 | M2  | 05.10.01 |
| Z-O-01-02        | G | Voegwerk, platvol          | Verkeert in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| Z-O-01-02        | G | Metselwerk, staand verband | Verkeert in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| Z-O-01-02        | M | Balkon, beton              | Verkeert in matige staat, wapening is op enkele plekken niet gedekt       | Nalopen en herstellen beton (12M1)                             | 1    | Pst | 21.21.10 |
| <b>Z-O-01-03</b> |   | <b>Gevelopeningen</b>      |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| Z-O-01-03        | G | Deur, hout                 | Verkeren in goede staat                                                   | Deuren nalopen en gangbaar maken                               | 1    | St  | 30.23.01 |
| Z-O-01-03        | G | Kunststof kozijnen         | Verkeren in goede staat                                                   | Nalopen, smeren, schoonmaken en/of ontbrekende delen aanvullen | 5    | St  | 30.60.01 |
| <b>Z-O-01-04</b> |   | <b>Schilderwerken</b>      |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| Z-O-01-04        | M | Raam, hout                 | Schilderwerk verkeert in matige staat                                     | Schilderen raam                                                | 1    | M2  | 46.21.02 |
| Z-O-01-04        | M | Kozijn, hout               | Lakwerk verkeert in matige staat                                          | Lakken kozijn                                                  | 3    | M2  | 46.81.01 |

| Locatie          | K | Omschrijving                                                                      | Gebrek                                        | Advies                                       | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|------|-----|----------|
|                  |   |                                                                                   |                                               |                                              |      |     |          |
| Z-O-01-04        | M | Deur, hout                                                                        | Lakwerk verkeert in matige staat              | Lakken deur                                  | 2    | M2  | 46.81.03 |
| Z-O-01-04        | M | Raam, hout                                                                        | Schilderwerk verkeert in matige staat         | Schilderen binnenzijde raam                  | 1    | M2  | 46.22.02 |
| Z-O-01-04        | M | Kozijn, hout                                                                      | Lakwerk verkeert in matige staat              | Lakken binnenzijde kozijn                    | 3    | M2  | 46.82.01 |
| Z-O-01-04        | M | Deur, hout                                                                        | Lakwerk verkeert in matige staat              | Lakken binnenzijde deur                      | 2    | M2  | 46.82.03 |
|                  |   |                                                                                   |                                               |                                              |      |     |          |
| <b>Z-O-01-05</b> |   | <b>Diverse</b>                                                                    |                                               |                                              |      |     |          |
|                  |   |  |                                               |                                              |      |     |          |
| Z-O-01-02        | M | Balkon, betontegels                                                               | Verkeert in matige staat.                     | Opnemen en herleggen van de drainateen       | 45   | M2  | 21.21.12 |
| Z-O-01-02        | M | Balkon, beton toplaag                                                             | Verkeert in matige staat.                     | Nalopen en herstellen beton (45m2)           | 45   | M2  | 21.21.11 |
| Z-O-01-02        | M | Balkon, balustrade                                                                | Verkeert in matige staat vertoon roestvorming | Demonteren hestellen coaten en terugplaatsen | 24   | M1  | 32.10.02 |
| Z-O-01-02        | M | Zonwering, in kunststofkozijn                                                     | Verkeert in matige staat                      | Herstellen zonwering                         | 5    | St  | 30.38.02 |

## Noordgevel



| Locatie          | K | Omschrijving               | Gebrek                                                                    | Advies                                                         | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>Z-N-01-01</b> |   | <b>Fundatie</b>            |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| Z-N-01-01        |   | Fundatie                   | Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| <b>Z-N-01-02</b> |   | <b>Gevelonderdelen</b>     |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| Z-N-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden | Bereikbaarheid gevel                                                      | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                         | 185  | M2  | 05.10.01 |
| Z-N-01-02        | G | Voegwerk, platvol          | Verkeert in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| Z-N-01-02        | G | Metselwerk, staand verband | Verkeert in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| Z-N-01-02        | R | Gootlijst, hout            | Verkeert in redelijke staat, enkele plekken zijn rot                      | Vervangen van 15% van de complete houten gootlijst (37 M1)     | 5,5  | M1  | 24.50.01 |
| Z-N-01-02        | S | Klossen, hout              | Verkeert in slechte staat, enkele klossen zijn rot                        | Vervangen van houten klossen                                   | 6    | St  | 24.52.01 |
| <b>Z-N-01-03</b> |   | <b>Gevelopeningen</b>      |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| Z-N-01-03        | G | Deuren, hout               | Verkeren in goede staat                                                   | Deuren nalopen en gangbaar maken                               | 5    | St  | 30.23.01 |
| Z-N-01-03        | G | Kunststof kozijnen         | Verkeren in goede staat                                                   | Nalopen, smeren, schoonmaken en/of ontbrekende delen aanvullen | 23   | St  | 30.60.01 |
| <b>Z-N-01-04</b> |   | <b>Schilderwerken</b>      |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| Z-N-01-04        | M | Kozijnen, hout             | Lakwerk verkeert in matige staat                                          | Lakken kozijnen                                                | 16   | M2  | 46.81.01 |
| Z-N-01-04        | M | Deuren, hout               | Lakwerk verkeert in matige staat                                          | Lakken deuren                                                  | 16   | M2  | 46.81.03 |
| Z-N-01-04        | M | Kozijnen, hout             | Lakwerk verkeert in matige staat                                          | Lakken binnenzijde kozijnen                                    | 16   | M2  | 46.82.01 |
| Z-N-01-04        | M | Deuren, hout               | Lakwerk verkeert in matige staat                                          | Lakken binnenzijde deuren                                      | 16   | M2  | 46.82.03 |



| Locatie          | K | Omschrijving                  | Gebrek                                                   | Advies                                                                | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| Z-N-01-04        | M | Gootlijst, hout               | Schilderwerk verkeert in matige staat                    | Schilderen gootlijst incl. klossen                                    | 37   | M1  | 46.21.20 |
| <b>Z-N-01-05</b> |   | <b>Diverse</b>                |                                                          |                                                                       |      |     |          |
| Z-N-01-05        | S | Hemelwaterafvoeren, PVC       | HWA's uitgevoerd in PVC is slecht bevestigd en verouderd | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (4 st) | 28   | M1  | 50.41.01 |
| Z-N-01-05        | M | Zonwering, in kunststofkozijn | Verkeert in matige staat                                 | Herstellen zonwering                                                  | 23   | St  | 30.38.02 |

## Oostvleugel

### Oostgevel



| Locatie          | K | Omschrijving               | Gebrek                                                                    | Advies                                                         | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>O-O-01-01</b> |   | <b>Fundatie</b>            |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| O-O-01-01        |   | Fundatie                   | Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| <b>O-O-01-02</b> |   | <b>Gevelonderdelen</b>     |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| O-O-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden | Bereikbaarheid gevel                                                      | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                         | 120  | M2  | 05.10.01 |
| O-O-01-02        | G | Voegwerk, platvol          | Verkeert in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| O-O-01-02        | G | Metselwerk, staand verband | Verkeert in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| O-O-01-02        | S | Gootlijsten, hout          | Verkeert in slechte staat, enkele plekken zijn rot                        | Vervangen van 80% van de complete houten goot (24 M1)          | 19,2 | M1  | 24.50.02 |
| O-O-01-02        | S | Klossen, hout              | Verkeert in slechte staat, enkele klossen zijn rot                        | Vervangen van houten klossen                                   | 15   | St  | 24.52.01 |
| <b>O-O-01-03</b> |   | <b>Gevelopeningen</b>      |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| O-O-01-03        | G | Deur, hout                 | Verkeren in goede staat                                                   | Deuren nalopen en gangbaar maken                               | 2    | St  | 30.23.01 |
| O-O-01-03        | G | Kunststof kozijnen         | Verkeren in goede staat                                                   | Nalopen, smeren, schoonmaken en/of ontbrekende delen aanvullen | 23   | St  | 30.60.01 |
| <b>O-O-01-04</b> |   | <b>Schilderwerken</b>      |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| O-O-01-04        | M | Kozijn, hout               | Lakwerk verkeert in matige staat                                          | Lakken kozijn                                                  | 5    | M2  | 46.81.01 |
| O-O-01-04        | M | Deur, hout                 | Lakwerk verkeert in matige staat                                          | Lakken deur                                                    | 5    | M2  | 46.81.03 |
| O-O-01-04        | M | Kozijn, hout               | Lakwerk verkeert in matige staat                                          | Lakken binnenzijde kozijn                                      | 5    | M2  | 46.82.01 |

| Locatie          | K | Omschrijving                       | Gebrek                                                   | Advies                                                                | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
|                  |   |                                    |                                                          |                                                                       |      |     |          |
| O-O-01-04        | M | Deur, hout                         | Lakwerk verkeert in matige staat                         | Lakken binnenzijde deur                                               | 5    | M2  | 46.82.03 |
| O-O-01-04        | M | Gootlijst, hout                    | Schilderwerk verkeert in matige staat                    | Schilderen gootlijst incl. klossen                                    | 19,2 | M1  | 46.21.20 |
| <b>O-O-01-05</b> |   | <b>Diverse</b>                     |                                                          |                                                                       |      |     |          |
| O-O-01-05        | M | Zonwering, in kunststofkozijn      | Verkeert in matige staat                                 | Herstellen zonwering                                                  | 23   | St  | 30.38.02 |
| O-O-01-05        | S | Hemelwaterafvoeren, PVC            | HWA's uitgevoerd in PVC is slecht bevestigd en verouderd | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (2 st) | 14   | M1  | 50.41.01 |
| O-O-01-05        | S | Hemelwaterafvoeren                 | Gevel te lang voor 2 st afvoeren                         | Aanbrengen van Extra zinken HWA's (2 st)                              | 14   | M1  | 50.41.01 |
| O-O-01-05        | S | Buitenriolering                    | Riolering is oud en gebrekkig                            | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de volledige buitenriolering      | 500  | M1  | 14.10.01 |
| O-O-01-05        | S | Buitenriolering, aansluiting HWA's | Riolering is oud en gebrekkig                            | Aansluiten van de HWA's                                               | 40   | st  | 14.11.01 |
| O-O-01-05        | S | Grondwerk, Buitenriolering         | Riolering is oud en gebrekkig                            | Grondwerk t.b.v. aanbrengen van de volledige buitenriolering          | 500  | M1  | 12.10.01 |
| O-O-01-05        | S | Straatwerk, Buitenriolering        | Riolering is oud en gebrekkig                            | Straatwerk ca 30% aanbrengen van de volledige buitenriolering         | 150  | M1  | 15.10.01 |



## Noordgevel



| Locatie          | K | Omschrijving                  | Gebrek                                                                    | Advies                                                         | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>O-N-01-01</b> |   | <b>Fundatie</b>               |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| O-N-01-01        |   | Fundatie                      | Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| <b>O-N-01-02</b> |   | <b>Gevelonderdelen</b>        |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| O-N-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden    | Bereikbaarheid gevel                                                      | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                         | 70   | M2  | 05.10.01 |
| O-N-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden    | Bereikbaarheid gevel                                                      | Onderslagvoorziening aanbrengen tpv de aanbouw                 | 2    | M1  | 05.11.01 |
| O-N-01-02        | G | Voegwerk, platvol             | Verkeert in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| O-N-01-02        | G | Metselwerk, staand verband    | Verkeert in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| <b>O-N-01-03</b> |   | <b>Gevelopeningen</b>         |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| O-N-01-03        | G | Kunststof kozijnen            | Verkeren in goede staat                                                   | Nalopen, smeren, schoonmaken en/of ontbrekende delen aanvullen | 1    | St  | 30.60.01 |
| <b>O-N-01-04</b> |   | <b>Schilderwerken</b>         |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| O-N-01-04        | M | Raam, hout                    | Schilderwerk verkeert in matige staat                                     | Schilderen raam                                                | 1    | M2  | 46.21.02 |
| O-N-01-04        | M | Raam, hout                    | Schilderwerk verkeert in matige staat                                     | Schilderen binnenzijde raam                                    | 1    | M2  | 46.22.02 |
| <b>O-N-01-05</b> |   | <b>Diverse</b>                |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| O-N-01-05        | M | Zonwering, in kunststofkozijn | Verkeert in matige staat                                                  | Herstellen zonwering                                           | 1    | St  | 30.38.02 |

## Westgevel

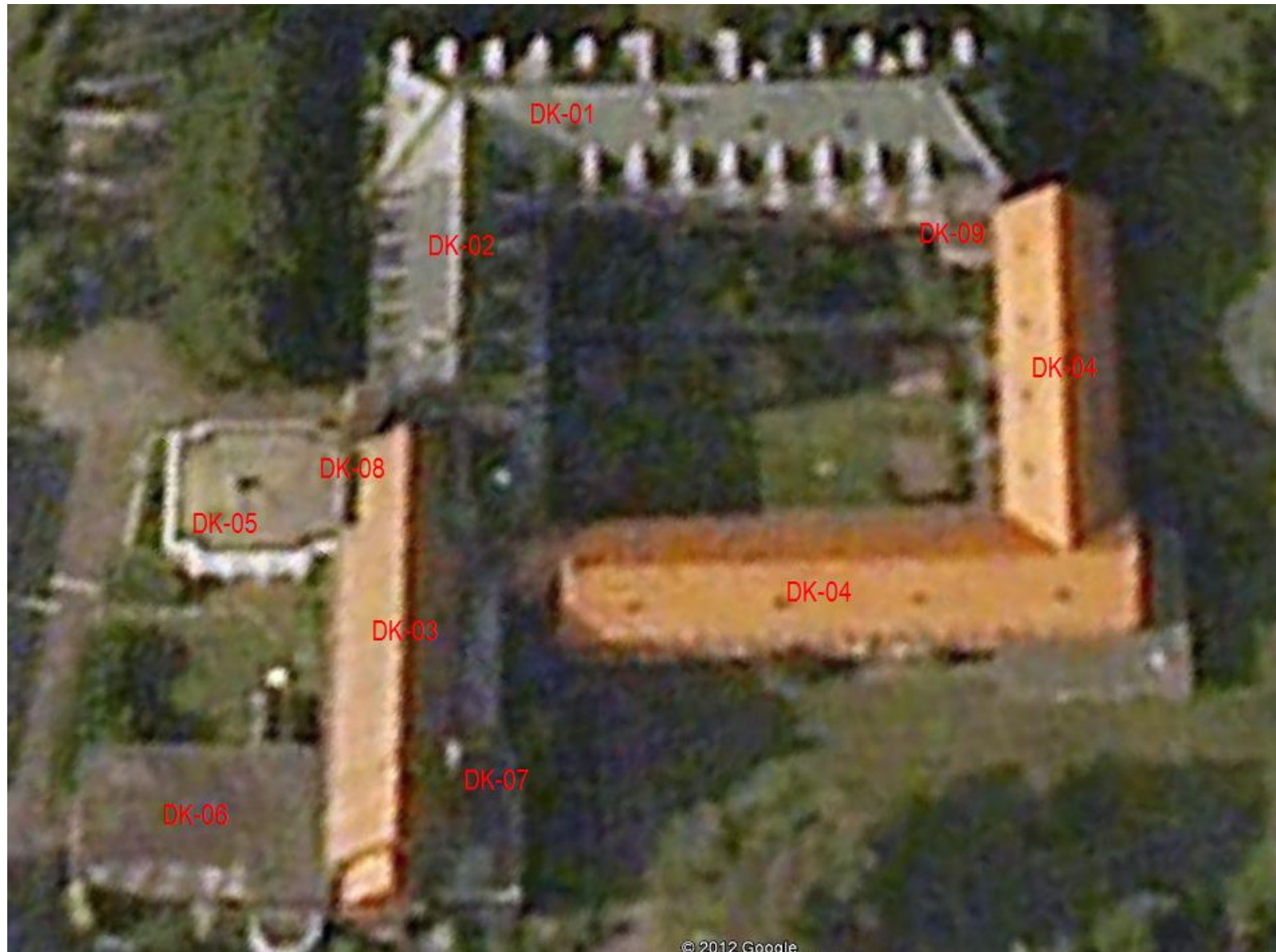


| Locatie          | K | Omschrijving               | Gebrek                                                                    | Advies                                                         | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>O-W-01-01</b> |   | <b>Fundatie</b>            |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| O-W-01-01        |   | Fundatie                   | Geen zichtbare gebreken aan gevel welke duiden op gebreken in de fundatie | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| <b>O-W-01-02</b> |   | <b>Gevelonderdelen</b>     |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| O-W-01-02        |   | Gevel en dak werkzaamheden | Bereikbaarheid gevel                                                      | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                         | 120  | M2  | 05.10.01 |
| O-W-01-02        | G | Voegwerk, platvol          | Verkeert in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| O-W-01-02        | G | Metselwerk, staand verband | Verkeert in goede staat                                                   | Geen werkzaamheden opgenomen                                   |      |     |          |
| O-W-01-02        | S | Gootlijst, hout            | Verkeert in slechte staat, enkele plekken zijn rot                        | Vervangen van 20% van de houten gootlijst (20 M1)              | 4    | M1  | 24.50.01 |
| O-W-01-02        | S | Klossen, hout              | Verkeert in slechte staat, enkele klossen zijn rot                        | Vervangen van houten klossen                                   | 3    | St  | 25.51.01 |
| <b>O-W-01-03</b> |   | <b>Gevelopeningen</b>      |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| O-W-01-03        | G | Deur, hout                 | Verkeert in goede staat                                                   | Deuren nalopen en gangbaar maken                               | 3    | St  | 30.23.01 |
| O-W-01-03        | G | Kunststof kozijnen         | Verkeren in goede staat                                                   | Nalopen, smeren, schoonmaken en/of ontbrekende delen aanvullen | 15   | St  | 30.60.01 |
| <b>O-W-01-04</b> |   | <b>Schilderwerken</b>      |                                                                           |                                                                |      |     |          |
| O-W-01-04        | M | Kozijn, hout               | Lakwerk verkeert in matige staat                                          | Lakken kozijn                                                  | 7    | M2  | 46.81.01 |
| O-W-01-04        | M | Deuren, hout               | Lakwerk verkeert in matige staat                                          | Lakken deuren                                                  | 7    | M2  | 46.81.03 |
| O-W-01-04        | M | Kozijn, hout               | Lakwerk verkeert in matige staat                                          | Lakken binnenzijde kozijn                                      | 7    | M2  | 46.82.01 |
| O-W-01-04        | M | Deuren, hout               | Lakwerk verkeert in matige staat                                          | Lakken binnenzijde deuren                                      | 7    | M2  | 46.82.03 |
| O-W-01-04        | M | Gootlijst, hout            | Schilderwerk verkeert in matige staat                                     | Schilderen gootlijst incl. klossen                             | 20   | M1  | 46.21.20 |

| Locatie          | K | Omschrijving                  | Gebrek                                                   | Advies                                                                | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|------------------|---|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>O-W-01-05</b> |   | <b>Diverse</b>                |                                                          |                                                                       |      |     |          |
| O-W-01-05        | S | Hemelwaterafvoeren, PVC       | HWA's uitgevoerd in PVC is slecht bevestigd en verouderd | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (2 st) | 14   | M1  | 50.41.01 |
| O-W-01-05        | M | Zonwering, in kunststofkozijn | Verkeert in matige staat                                 | Herstellen zonwering                                                  | 15   | St  | 30.38.02 |



## DAKEN



## Noordvleugel



| Locatie         | K | Omschrijving                       | Gebrek                                                                                   | Advies                                                   | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|-----------------|---|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>DK-01-01</b> |   | <b>Dakconstructies, kappen</b>     |                                                                                          |                                                          |      |     |          |
| DK-01-01        | R | Gording- en spantconstructie, hout | Door lekkages is het hout hier en daar aangetast                                         | Stelpost houtrotherstel van €15.000,-                    | 1    | Stp | 24.20.01 |
| <b>DK-01-02</b> |   | <b>Dakbeschot</b>                  |                                                                                          |                                                          |      |     |          |
| DK-01-02        | R | Dakbeschot, hout                   | Verkeert in redelijke staat, op enkele plekken is het dakbeschot aangetast door lekkages | Vervangen van houten dakbeschot 15%                      | 165  | M2  | 24.41.01 |
| <b>DK-01-03</b> |   | <b>Dakbedekking</b>                |                                                                                          |                                                          |      |     |          |
| DK-01-03        |   | Gevel en dak werkzaamheden         | Bereikbaarheid dakkapellen                                                               | Aanbrengen en verwijderen steiger tpv dakkapellen        | 130  | M2  | 05.10.02 |
| DK-01-03        |   | Gevel en dak werkzaamheden         | Bereikbaarheid spitsjes voorzijde                                                        | Aanbrengen en verwijderen steiger tpv spitsjes voorzijde | 22   | M2  | 05.10.02 |
| DK-01-03        | S | Leien, maasdekking                 | Leien verkeren in slechte staat                                                          | Compleet vervangen van leien dakbedekking                | 868  | M2  | 33.51.01 |



|                 |   |  |  |  |      |     |          |
|-----------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| Locatie         | K | Omschrijving                                                                      | Gebrek                                                                             | Advies                                                                              | Hvhd | Ehd | Stabu    |
| DK-01-03        | S | Leien, maasdekking, dakkapellen                                                   | Leien verkeren in slechte staat                                                    | Compleet vervangen van leien dakkapellen (22 st)                                    | 165  | M2  | 33.51.02 |
| DK-01-03        | S | Leien, maasdekking, zijwangen                                                     | Leien verkeren in slechte staat                                                    | Compleet vervangen van leien zijwangen (44 st)                                      | 64   | M2  | 33.51.03 |
|                 |   |  |  |  |      |     |          |
| DK-01-03        | S | Leien, maasdekking, spitsjes voorzijde                                            | Leien verkeren in slechte staat                                                    | Compleet vervangen van leien spitsjes                                               | 62   | M2  | 33.51.04 |
| <b>DK-01-04</b> |   | <b>Goten en loodwerken etc.</b>                                                   |                                                                                    |                                                                                     |      |     |          |
| DK-01-04        | M | Gootlijst, hout                                                                   | Verkeert in matige staat                                                           | Nalopen en herstellen houten gootlijst, div. repair care reparaties opnemen         | 114  | M1  | 24.52.01 |
| DK-01-04        | R | Goot, zinkwerk                                                                    | Verkeert in slechte staat                                                          | Vervangen zinkwerk goot                                                             | 114  | M1  | 50.32.01 |
| DK-01-04        | R | Goot, loodwerk                                                                    | Verkeert in slechte staat                                                          | Vervangen voetlood goot                                                             | 114  | M1  | 33.68.05 |
| DK-01-04        | S | Noklood                                                                           | Verkeert in slechte staat                                                          | Compleet vervangen noklood                                                          | 42   | M1  | 33.68.02 |
| DK-01-04        | S | Hoekkepers, loodwerk                                                              | Verkeert in slechte staat                                                          | Compleet vervangen loodwerk hoekkepers                                              | 48   | M1  | 33.68.03 |
| DK-01-04        | S | Hoekkepers, loodwerk spitjes voorzijde                                            | Verkeert in slechte staat                                                          | Compleet vervangen loodwerk hoekkepers                                              | 50   | M1  | 33.68.03 |
| DK-01-04        | S | Noklood dakkapellen                                                               | Verkeert in slechte staat                                                          | Compleet vervangen noklood dakkapellen                                              | 66   | M1  | 33.68.02 |
| DK-01-04        | S | Noklood spitjes                                                                   | Verkeert in slechte staat                                                          | Compleet vervangen noklood spitjes                                                  | 8    | M1  | 33.68.02 |
| DK-01-04        | S | Kilgoten dakkapellen, loodwerk                                                    | Verkeert in slechte staat                                                          | Compleet vervangen kilgoten dakkapellen                                             | 88   | M1  | 33.68.04 |
| DK-01-04        | S | Kilgoten spitjes, loodwerk                                                        | Verkeert in slechte staat                                                          | Compleet vervangen kilgoten spitjes                                                 | 8    | M1  | 33.68.04 |
| DK-01-04        | S | Piron, lood                                                                       | Verkeren in slechte staat                                                          | Vervangen loden pironnen                                                            | 4    | St  | 33.68.11 |



|                 |   |                            |                                                                         |                                                        |     |     |          |
|-----------------|---|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----|-----|----------|
| DK-01-04        | S | Indeklood, dakkapellen     | Verkeert in slechte staat                                               | Vervangen indeklood                                    | 96  | M1  | 33.68.05 |
| DK-01-04        | S | Indeklood, dakkapellen     | Verkeert in slechte staat                                               | Vervangen indeklood vertikaal                          | 58  | M1  | 33.68.05 |
| DK-01-04        | S | kantlood, dakkapellen      | Verkeert in slechte staat                                               | Vervangen kantlood                                     | 66  | M1  | 33.68.10 |
| DK-01-04        | S | Loketten dakkapellen, lood | Verkeren in slechte staat                                               | Vervangen loketten tpv dakkapellen (6 st per dakkapel) | 132 | St  | 33.68.07 |
| DK-01-04        | S | Loketten schoorstenen      | Verkeren in slechte staat                                               | Vervangen loketten schoorstenen (5 st)                 | 30  | M1  | 33.68.07 |
|                 |   |                            |                                                                         |                                                        |     |     |          |
| <b>DK-01-05</b> |   | <b>Diverse</b>             |                                                                         |                                                        |     |     |          |
| DK-01-05        | S | Gootlijst, hout            | Schilderwerk verkeert in slechte staat                                  | Schilderen gootlijst                                   | 114 | M1  | 46.21.50 |
| DK-01-05        | S | Lijstwerk, dakkapellen     | Schilderwerk verkeert in slechte staat                                  | Schilderen lijstwerk                                   | 66  | M1  | 46.21.51 |
| DK-01-05        | R | Voegwerk, schoorstenen     | Voegwerk verkeert in redelijke staat.<br>Nalopen en herstellen voegwerk | Uithalen en opnieuw voegen                             | 50  | M2  | 22.72.01 |
| DK-01-05        |   | Gevel en dak werkzaamheden | Bereikbaarheid schoorstenen                                             | Steigerwerk tpv schoorstenen                           | 75  | M2  | 05.12.02 |
| DK-01-05        |   | Gevel en dak werkzaamheden | Bereikbaarheid dak                                                      | Onderslagvoorziening aanbrengen tpv schoorstenen       | 5   | Pst | 05.11.01 |
| DK-01-05        | S | Bliksemafleiding           | Is verbroken, voldoet niet meer                                         | Vervangen bliksemafleiding                             | 1   | Pst | 70.88.01 |

## Westvleugel



| Locatie         | K | Omschrijving                       | Gebrek                                                                                   | Advies                                            | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|-----------------|---|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>DK-02-02</b> |   | <b>Dakconstructies, kappen</b>     |                                                                                          |                                                   |      |     |          |
| DK-02-02        | M | Gording- en spantconstructie, hout | Door lekkages is het hout hier en daar aangetast                                         | Valt onder stelpost noordvleugel                  |      |     |          |
| <b>DK-02-02</b> |   | <b>Dakbeschot</b>                  |                                                                                          |                                                   |      |     |          |
| DK-02-02        | R | Dakbeschot, hout                   | Verkeert in redelijke staat, op enkele plekken is het dakbeschot aangetast door lekkages | Vervangen van houten dakbeschot 15%               | 165  | M2  | 24.41.01 |
| <b>DK-02-03</b> |   | <b>Dakbedekking</b>                |                                                                                          |                                                   |      |     |          |
| DK-02-03        | S | Leien, maasdekking                 | Leien verkeren in slechte staat                                                          | Compleet vervangen van leien dakbedekking         | 320  | M2  | 33.51.01 |
| DK-02-03        |   | Gevel en dak werkzaamheden         | Bereikbaarheid dakkapellen                                                               | Aanbrengen en verwijderen steiger tpv dakkapellen | 65   | M2  | 05.10.02 |
| DK-02-03        | S | Leien, maasdekking, dakkapellen    | Leien verkeren in slechte staat                                                          | Compleet vervangen van leien dakkapellen (11 st)  | 83   | M2  | 33.51.02 |
| DK-02-03        | S | Leien, maasdekking, zijwangen      | Leien verkeren in slechte staat                                                          | Compleet vervangen van leien zijwangen (22 st)    | 32   | M2  | 33.51.03 |

|                 |   |  |  |                                                                             |      |     |          |
|-----------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| Locatie         | K | Omschrijving                                                                      | Gebrek                                                                             | Advies                                                                      | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|                 |   |                                                                                   |                                                                                    |                                                                             |      |     |          |
| <b>DK-02-04</b> |   | <b>Goten en loodwerken etc.</b>                                                   |                                                                                    |                                                                             |      |     |          |
| DK-02-04        | M | Gootlijst, hout                                                                   | Verkeert in matige staat                                                           | Nalopen en herstellen houten gootlijst, div. repair care reparaties opnemen | 35   | M1  | 24.52.01 |
| DK-02-04        | R | Goot, zinkwerk                                                                    | Verkeert in slechte staat                                                          | Vervangen zinkwerk goot                                                     | 35   | M1  | 50.32.01 |
| DK-02-04        | R | Goot, loodwerk                                                                    | Verkeert in slechte staat                                                          | Vervangen voetlood goot                                                     | 35   | M1  | 33.68.05 |
| DK-02-04        | R | Kilgoot, zinkwerk                                                                 | Verkeert in slechte staat                                                          | Vervangen zinkwerk kilgoot                                                  | 22   | M1  | 50.32.02 |
| DK-02-04        | R | Kilgoot, loodwerk                                                                 | Verkeert in slechte staat                                                          | Vervangen voetlood kilgoot                                                  | 44   | M1  | 33.68.05 |
| DK-02-04        | S | Noklood                                                                           | Verkeert in slechte staat                                                          | Compleet vervangen noklood                                                  | 23,6 | M1  | 33.68.02 |
| DK-02-04        | S | Noklood dakkapellen                                                               | Verkeert in slechte staat                                                          | Compleet vervangen noklood dakkapellen                                      | 33   | M1  | 33.68.02 |
| DK-02-04        | S | Kilgoten dakkapellen, loodwerk                                                    | Verkeert in slechte staat                                                          | Compleet vervangen kilgoten dakkapellen                                     | 44   | M1  | 33.68.04 |
| DK-02-04        | S | Indeklood, dakkapellen                                                            | Verkeert in slechte staat                                                          | Vervangen indeklood                                                         | 48   | M1  | 33.68.05 |
| DK-02-04        | S | kantlood, dakkapellen                                                             | Verkeert in slechte staat                                                          | Vervangen kantlood                                                          | 33   | M1  | 33.68.10 |
| DK-02-04        | S | kantlood, dakkapellen                                                             | Verkeert in slechte staat                                                          | Vervangen kantlood verticaal                                                | 29   | M1  | 33.68.10 |
| DK-02-04        | S | Loketten dakkapellen, lood                                                        | Verkeren in slechte staat                                                          | Vervangen loketten tpv dakkapellen (6 st per dakkapel)                      | 66   | St  | 33.68.07 |
| DK-02-04        | S | Loketten schoorstenen                                                             | Verkeren in slechte staat                                                          | Vervangen loketten schoorstenen ( 1st)                                      | 12   | M1  | 33.68.07 |
|                 |   |                                                                                   |                                                                                    |                                                                             |      |     |          |
| <b>DK-02-05</b> |   | <b>Diverse</b>                                                                    |                                                                                    |                                                                             |      |     |          |
| DK-02-05        | S | Gootlijst, hout                                                                   | Schilderwerk verkeert in slechte staat                                             | Schilderen gootlijst                                                        | 35   | M1  | 46.21.50 |
| DK-02-05        | S | Lijstwerk, dakkapellen                                                            | Schilderwerk verkeert in slechte staat                                             | Schilderen lijstwerk                                                        | 33   | M1  | 46.21.51 |
| DK-02-05        | S | Lijstwerk, dakeinde                                                               | Schilderwerk verkeert in slechte staat                                             | Schilderen lijstwerk dakeinde                                               | 15   | M1  | 46.21.51 |
| DK-02-05        | R | Metselwerk, schoorstenen                                                          | Verkeert in redelijke staat, nalopen en herstel werkzaamheden opnemen              | Uithakken en inboeten slechte stenen max 4 st.                              | 10   | St  | 22.20.01 |
| DK-02-05        | S | Metselwerk, schoorsteen                                                           | De hoek van de schoorsteen is kapot                                                | Hoek opnieuw opmetselen                                                     | 1    | Pst | 22.30.02 |
| DK-02-05        | R | Voegwerk, schoorstenen                                                            | Voegwerk verkeert in redelijke staat. Nalopen en herstellen voegwerk               | Uithalen en opnieuw voegen                                                  | 30   | M2  | 22.72.01 |
| DK-02-05        |   | Gevel en dak werkzaamheden                                                        | Bereikbaarheid schoorstenen                                                        | Steigerwerk tpv schoorstenen                                                | 50   | M2  | 05.12.02 |
| DK-02-05        |   | Gevel en dak werkzaamheden                                                        | Bereikbaarheid dak                                                                 | Onderslagvoorziening aanbrengen tpv schoorstenen                            | 1    | Pst | 05.11.01 |
| DK-02-05        | S | Bliksemafleiding                                                                  | Is verbroken, voldoet niet meer                                                    | Vervangen bliksemafleiding                                                  | 1    | Pst | 70.88.01 |



## Kapel



| Locatie         | K | Omschrijving                                                                       | Gebrek                                                                             | Advies                                               | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|-----------------|---|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| <b>DK-03-01</b> |   | <b>Dakconstructies, kappen</b>                                                     |                                                                                    |                                                      |      |     |          |
| DK-03-01        | G | Stenen gewelf                                                                      | Verkeert in goede staat                                                            | Geen werkzaamheden opgenomen                         |      |     |          |
| <b>DK-03-02</b> |   | <b>Dakbeschot</b>                                                                  |                                                                                    |                                                      |      |     |          |
| <b>DK-03-03</b> |   | <b>Dakbedekking</b>                                                                |                                                                                    |                                                      |      |     |          |
| DK-03-03        | R | Dakpannen, verbeterde hollandse                                                    | Dakpannen verkeren in redelijke staat                                              | Nalopen en vervangen kapotte pannen (enkele st)      | 575  | M2  | 33.41.01 |
| DK-03-03        |   | Dakpannen                                                                          | Dakpannen zijn vervuild                                                            | Schoonmaken dakvlakken                               | 575  | M2  | 33.41.06 |
|                 |   |  |                                                                                    |                                                      |      |     |          |
|                 | R | Nokvorsten                                                                         | Verkeren in redelijke staat, niet alle liggen goed in de specie, enkele zijn kapot | Vervangen en herleggen van enkele nokvorsten (35 m1) | 1    | Pst | 33.41.01 |
| <b>DK-03-04</b> |   | <b>Goten en loodwerken etc.</b>                                                    |                                                                                    |                                                      |      |     |          |
| DK-03-04        | R | Goot, zinkwerk                                                                     | Verkeren in matige staat                                                           | Vervangen zinken goot                                | 70   | M1  | 50.32.01 |
| DK-03-04        | R | Goot, loodwerk                                                                     | Verkeert in slechte staat                                                          | Vervangen voetlood goot                              | 70   | M1  | 33.68.05 |

| Locatie         | K | Omschrijving               | Gebrek                                                                      | Advies                                                   | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|-----------------|---|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| DK-03-04        | R | Loketten dakovergangen     | Verkeren in redelijke staat                                                 | Nalopen en herstellen loketten tpv dakovergangen (51 M1) | 51   | M1  | 33.68.07 |
| DK-03-04        | R | Loketten schoorstenen      | Verkeren in redelijke staat                                                 | Nalopen en herstellen loketten tpv schoorstenen (5 M1)   | 5    | M1  | 33.68.08 |
| <b>DK-03-05</b> |   | <b>Diverse</b>             |                                                                             |                                                          |      |     |          |
| DK-03-05        | S | Metselwerk, schoorsteen    | Het bovenste deel van de schoorsteen verkeert in slechte staat              | Bovenkant schoorsteen opnieuw opmetselen                 | 4    | M2  | 22.30.03 |
| DK-03-05        | M | Voegwerk, platvol          | Op enkele plekken tpv de schoorstenen verkeert het voegwerk in matige staat | Uithalen en opnieuw voegen                               | 10   | M2  | 22.72.01 |
| DK-03-05        |   | Gevel en dak werkzaamheden | Bereikbaarheid schoorstenen                                                 | Steigerwerk tpv schoorstenen                             | 35   | M2  | 05.12.01 |
| DK-03-05        |   | Gevel en dak werkzaamheden | Bereikbaarheid dak                                                          | Onderslagvoorziening aanbrengen tpv schoorstenen         | 2    | Pst | 05.11.01 |

## Zuid en Oostvleugel



| Locatie  | K | Omschrijving                                                                       | Gebrek                                                                                   | Advies                                               | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|----------|---|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| DK-04-01 |   | Dakconstructies, kappen                                                            |                                                                                          |                                                      |      |     |          |
|          |   |  |       |                                                      |      |     |          |
| DK-04-01 | M | Gording- en spantconstructie, hout                                                 | Door lekkages is het hout hier en daar aangetast                                         | Stelpost houtrotherstel van € 5.000,-                | 1    | Stp | 24.20.01 |
| DK-04-02 |   | Dakbeschot                                                                         |                                                                                          |                                                      |      |     |          |
| DK-04-02 | R | Dakbeschot, hout                                                                   | Verkeert in redelijke staat, op enkele plekken is het dakbeschot aangetast door lekkages | Vervangen van houten dakbeschot, valt onder stelpost |      |     |          |
| DK-04-03 |   | Dakbedekking                                                                       |                                                                                          |                                                      |      |     |          |



|                 |          |                                  |                                                                                    |                                                        |             |            |              |
|-----------------|----------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------|------------|--------------|
| DK-04-03        | R        | Dakpannen, verbeterde hollandse  | Dakpannen verkeren in redelijke staat                                              | Nalopen en vervangen kapotte pannen (enkele st)        | 802         | M2         | 33.41.01     |
| DK-04-03        |          | Dakpannen                        | Dakpannen zijn vervuild                                                            | Schoonmaken dakvlakken                                 | 802         | M2         | 33.41.06     |
| DK-04-03        | R        | Nokvorsten                       | Verkeren in redelijke staat, niet alle liggen goed in de specie, enkele zijn kapot | Vervangen en herleggen van enkele nokvorsten(140 m1)   | 1           | Pst        | 33.41.01     |
| <b>DK-04-04</b> |          | <b>Goten en loodwerken etc.</b>  |                                                                                    |                                                        |             |            |              |
| DK-04-04        | R        | Goot, zinkwerk                   | Verkeren in redelijke staat                                                        | Vervangen zinkwerk goot ( 128 M1)                      | 128         | M1         | 50.32.01     |
| DK-04-04        | R        | Goot, loodwerk                   | Verkeren in redelijke staat                                                        | Nalopen en herstellen voetlood goot ( 128 M1)          | 128         | M1         | 33.68.05     |
| DK-04-04        | R        | Loodwerk / loketten schoorstenen | Verkeren in redelijke staat                                                        | Nalopen en herstellen loketten tpv schoorstenen (6 M1) | 1           | Pst        | 33.68.08     |
|                 |          |                                  |                                                                                    |                                                        |             |            |              |
|                 |          |                                  |                                                                                    |                                                        |             |            |              |
|                 |          |                                  |                                                                                    |                                                        |             |            |              |
| <b>Locatie</b>  | <b>K</b> | <b>Omschrijving</b>              | <b>Gebrek</b>                                                                      | <b>Advies</b>                                          | <b>Hvhd</b> | <b>Ehd</b> | <b>Stabu</b> |
| <b>DK-04-05</b> |          | <b>Diverse</b>                   |                                                                                    |                                                        |             |            |              |
| DK-04-05        | M        | Voegwerk, platvol                | Op enkele plekken tpv de schoorstenen verkeert het voegwerk in matige staat        | Uithalen en opnieuw voegen                             | 6           | M2         | 22.72.01     |
| DK-04-05        |          | Gevel en dak werkzaamheden       | Bereikbaarheid schoorstenen                                                        | Steigerwerk tpv schoorstenen                           | 13          | M2         | 05.12.01     |
| DK-04-05        |          | Gevel en dak werkzaamheden       | Bereikbaarheid dak                                                                 | Onderslagvoorziening aanbrengen tpv schoorstenen       | 3           | Pst        | 05.11.01     |

## Platte daken



| Locatie         | K        | Omschrijving                     | Gebrek                                       | Advies                                        | Hvhd | Ehd  | Stabu    |
|-----------------|----------|----------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|------|------|----------|
| <b>DK-05-01</b> |          | <b>Dakbedekking</b>              |                                              |                                               |      |      |          |
| <b>DK-05-01</b> | <b>S</b> | <b>Bitumen dakbedekking</b>      | <b>Bitumen is oud en aan vervanging toe.</b> | <b>Bitumen vervangen</b>                      |      |      |          |
| DK-05-01        |          | Bitumen dakbedekking             |                                              | Verwijderen van de bestaande bedekking        | 116  | M2   | 10.33.01 |
| DK-05-01        |          | Bitumen dakbedekking             |                                              | Nieuwe bitumineuze bedekking aanbrengen       | 116  | M2   | 33.33.01 |
| DK-05-01        | S        | Bitumen dakbedekking             | Muurlood is slecht aangebracht en versleten  | Muurlood/dakrand vervangen rondom             | 44   | M1   | 33.68.01 |
| DK-05-01        | S        | Hemelwaterafvoeren               | Bestaande afvoeren zijn versleten            | Nieuwe hemelwaterafvoeren in zink aanbrengen. |      | Incl | 50.32.01 |
| DK-05-01        | M        | Vergaarbakken                    |                                              | Bestaande zinken vergaarbakken restaureren    | 4    | St   | 50.51.01 |
| <b>DK-06-01</b> | <b>S</b> | <b>Bitumen dakbedekking</b>      | <b>Bitumen is oud en aan vervanging toe.</b> | <b>Bitumen vervangen</b>                      |      |      |          |
| DK-06-01        |          | Bitumen dakbedekking             |                                              | Verwijderen van de bestaande bedekking        | 167  | M2   | 10.33.01 |
| DK-06-01        |          | Bitumen dakbedekking             |                                              | Nieuwe bitumineuze bedekking aanbrengen       | 167  | M2   | 33.33.01 |
| DK-06-01        | S        | Bitumen dakbedekking             | Muurlood is slecht aangebracht en versleten  | Muurlood/dakrand vervangen rondom             | 58   | M1   | 33.68.01 |
| DK-06-01        | S        | Hemelwaterafvoeren               | Bestaande afvoeren zijn versleten            | Nieuwe hemelwaterafvoeren in zink aanbrengen. | 10   | M1   | 50.32.01 |
| DK-06-01        | M        | Vergaarbakken                    |                                              | Bestaande zinken vergaarbakken restaureren    | 4    | St   | 50.51.01 |
| DK-06-01        | S        | Luifel zink                      | Verkeert in matige staat                     | Vervangen zinken afdekking luifel             | 9    | M2   | 33.63.01 |
| DK-06-01        | S        | Diverse Luifels zink achtergevel | Verkeert in matige staat                     | Vervangen zinken afdekking luifels            | 20   | M2   | 33.63.01 |
| <b>DK-07-01</b> | <b>S</b> | <b>Bitumen dakbedekking</b>      | <b>Bitumen is oud en aan vervanging toe.</b> | <b>Bitumen vervangen</b>                      |      |      |          |
| DK-07-01        |          | Bitumen dakbedekking             |                                              | Verwijderen van de bestaande bedekking        | 130  | M2   | 10.33.01 |

| Locatie         | K        | Omschrijving                | Gebrek                                       | Advies                                        | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|-----------------|----------|-----------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|------|-----|----------|
| DK-07-01        |          | Bitumen dakbedekking        |                                              | Nieuwe bitumineuze bedekking aanbrengen       | 130  | M2  | 33.33.01 |
| DK-07-01        | S        | Bitumen dakbedekking        | Muurlood is slecht aangebracht en versleten  | Muurlood/dakrand vervangen rondom             | 95   | M1  | 33.68.01 |
| DK-07-01        | S        | Hemelwaterafvoeren          | Bestaande afvoeren zijn versleten            | Nieuwe hemelwaterafvoeren in zink aanbrengen. | 20   | M1  | 50.32.01 |
| DK-07-01        | M        | Vergaarbakken               |                                              | Bestaande zinken vergaarbakken restaureren    | 4    | St  | 50.51.01 |
| <b>DK-08-01</b> | <b>S</b> | <b>Bitumen dakbedekking</b> | <b>Bitumen is oud en aan vervanging toe.</b> | <b>Bitumen vervangen</b>                      |      |     |          |
| DK-08-01        |          | Bitumen dakbedekking        |                                              | Verwijderen van de bestaande bedekking        | 21   | M2  | 10.33.01 |
| DK-08-01        |          | Bitumen dakbedekking        |                                              | Nieuwe bitumineuze bedekking aanbrengen       | 21   | M2  | 33.33.01 |
| DK-08-01        | S        | Bitumen dakbedekking        | Muurlood is slecht aangebracht en versleten  | Muurlood/dakrand vervangen rondom             | 19   | M1  | 33.68.01 |
| DK-08-01        | S        | Hemelwaterafvoeren          | Bestaande afvoeren zijn versleten            | Nieuwe hemelwaterafvoeren in zink aanbrengen. | 9    | M1  | 50.32.01 |
| DK-08-01        | M        | Vergaarbakken               |                                              | Bestaande zinken vergaarbakken restaureren    | 2    | St  | 50.51.01 |
| <b>DK-09-01</b> | <b>S</b> | <b>Bitumen dakbedekking</b> | <b>Bitumen is oud en aan vervanging toe.</b> | <b>Bitumen vervangen</b>                      |      |     |          |
| DK-09-01        |          | Bitumen dakbedekking        |                                              | Verwijderen van de bestaande bedekking        | 17   | M2  | 10.33.01 |
| DK-09-01        |          | Bitumen dakbedekking        |                                              | Nieuwe bitumineuze bedekking aanbrengen       | 17   | M2  | 33.33.01 |
| DK-09-01        | S        | Bitumen dakbedekking        | Muurlood is slecht aangebracht en versleten  | Muurlood/dakrand vervangen rondom             | 16,6 | M1  | 33.68.01 |
| DK-09-01        | S        | Hemelwaterafvoeren          | Bestaande afvoeren zijn versleten            | Nieuwe hemelwaterafvoeren in zink aanbrengen. | 4    | M1  | 50.32.01 |
| DK-09-01        | M        | Vergaarbakken               |                                              | Bestaande zinken vergaarbakken restaureren    | 1    | St  | 50.51.01 |



## Interieur

### Kappen



| Locatie   | K | Omschrijving                                                                       | Gebrek                                                                              | Advies                                                                               | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|-----------|---|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| INT-01-01 |   | <b>Kappen</b>                                                                      |                                                                                     |                                                                                      |      |     |          |
| INT-01-01 | R | De houten kappen                                                                   | Er zijn in de kap geen ernstige aantastingen gevonden                               | Aanvullend onderzoek naar houtborende insecten                                       |      | M2  | 24.06.20 |
| INT-01-01 | S | Kap betimmeringen                                                                  | Er zitten nog veel oude aftimmeringen in de kap aan de voorzijde                    | Verwijderen indifferente kap betimmeringen                                           | 1    | Pst | 10.32.10 |
|           |   |  |  |  |      |     |          |
| INT-01-01 | M | Daklicht constructies                                                              | Matige kwaliteit                                                                    | Hertellen van de daklicht betimmeringen                                              | 1    | Pst | 24.90.01 |
| INT-01-01 | M | Schoorstenen, stucwerken                                                           | Stucwerk van de schoorstenen is aangetast.                                          | Vervangen van het stucwerk van de schoorstenen op de zolders.                        | 1    | Pst | 40.20.01 |

## Kelders



| Locatie   | K | Omschrijving                                                                        | Gebrek                                                                               | Advies                                                                                | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|-----------|---|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| INT-02-01 |   | Kelders                                                                             |                                                                                      |                                                                                       |      |     |          |
|           |   |   |   |   |      |     |          |
| INT-02-01 | S | Troggewelven                                                                        | De troggewelven zijn aangetast door corrosie                                         | Constructie troggewelven verbeteren                                                   | 1    | Pst | 25.10.01 |
|           |   |  |  |  |      |     |          |
| INT-02-01 | S | Stucwerken diverse ruimten                                                          | Veel vochtschades en loszittend stucwerk                                             | Vervangen met een saneringspleister                                                   | 250  | M2  | 40.41.01 |



## Verdiepingen



| Locatie   | K | Omschrijving                                                                       | Gebrek                                                                              | Advies                                                                               | Hvhd | Ehd | Stabu    |
|-----------|---|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|----------|
| INT-03-01 |   | Verdiepingen                                                                       |                                                                                     |                                                                                      |      |     |          |
| INT-03-01 | S |  |  |  |      |     |          |
| INT-03-01 | S | Stucwerken diverse ruimten                                                         | Veel vochtschades en loszittend stucwerk                                            | Vervangen met een saneringspleister                                                  | 100  | M2  | 40.41.01 |

|           |   |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                     |     |     |          |
|-----------|---|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|----------|
|           |   |  |  |  |     |     |          |
| INT-03-01 | S | Stucwerken plafonds diverse ruimten                                               | Veel vochtschades en loszittend stucwerk                                           | Vervangen met een saneringspleister incl. draagconstructie                          | 100 | M2  | 40.41.02 |
|           |   |  |  |  |     |     |          |
| INT-03-01 | S | Interieur kapel                                                                   | Veel beschadigingen en ontbrekende onderdelen.                                     | Stelpost voor eenvoudig herstel van de kapel                                        | 1   | Stp | 90.90.01 |

Asperen, 19-03-2012





**HYLKEMA**  
CONSULTANTS

ARCHITECTUUR  
ERFGOED  
HERONTWIKKELING

Bijlage 4a

## **Marktanalyse hotelfunctie**

## Hotelbestemming Klooster Bethanië, Venlo



Horwath HTL™

*Hotel, Tourism and Leisure*

8 augustus 2012  
Drs. E.G. Hoogendoorn  
F. Grosfeld  
J.A. Yzelman

**Quick-scan hotelbestemming  
Klooster Bethanië  
Venlo**

*Augustus 2012*



Hilversum, 8 augustus 2012  
Drs. E.G. Hoogendoorn  
F. Grosfeld  
J.A. Yzelman



**Hylkema Consultants**

Dhr. Ben Verfürden  
Doelenstraat 20  
3512 XJ Utrecht

Hilversum, 8 augustus 2012

Geachte heer Verfürden,

Hierbij hebben wij het genoegen u de rapportage aan te bieden aangaande de quick-scan met betrekking tot hotelbestemming als mogelijke herbestemming van klooster Bethanië. 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

|          |                                                                      |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING .....</b>                                               | <b>2</b>  |
| 1.1      | ACHTERGROND .....                                                    | 2         |
| 1.2      | METHODE VAN AANPAK .....                                             | 2         |
| 1.2.1    | <i>Analyse van de aanbodzijde.....</i>                               | <i>2</i>  |
| 1.2.2    | <i>Analyse van de vraagzijde.....</i>                                | <i>2</i>  |
| 1.2.3    | <i>Conceptanalyse.....</i>                                           | <i>2</i>  |
| <b>2</b> | <b>ANALYSE VAN DE AANBODZIJDE .....</b>                              | <b>3</b>  |
| 2.1      | HOTELAANBOD GEMEENTE VENLO .....                                     | 3         |
| 2.2      | HOTELAANBOD VENLO .....                                              | 4         |
| 2.3      | TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN .....                                     | 7         |
| <b>3</b> | <b>HOTELMARKT: ANALYSE VAN DE VRAAGZIJDE .....</b>                   | <b>9</b>  |
| 3.1      | RESULTATEN NEDERLANDSE HOTELS .....                                  | 9         |
| 3.1.1    | <i>Resultaten Nederlandse drie-, vier- en vijfsterrenhotels.....</i> | <i>9</i>  |
| 3.1.2    | <i>Resultaten Nederlandse nul-, één- en tweesterrenhotels .....</i>  | <i>9</i>  |
| 3.2      | RESULTATEN HOTELS IN LIMBURG .....                                   | 10        |
| 3.2.1    | <i>Resultaten drie- en viersterrenhotel Limburg.....</i>             | <i>10</i> |
| 3.2.2    | <i>Resultaten nul-, één- en tweesterrenhotels Limburg.....</i>       | <i>10</i> |
| 3.3      | MARKTSEGMENTATIE HOTELS LIMBURG.....                                 | 11        |
| 3.3.1    | <i>Marktsegmentatie drie- en viersterrenhotels Limburg .....</i>     | <i>11</i> |
| 3.3.2    | <i>Marktsegmentatie nul-, één en tweesterren hotels Limburg.....</i> | <i>12</i> |
| 3.4      | GEMEENTE VENLO .....                                                 | 12        |
| 3.5      | GROEIVERWACHTING.....                                                | 12        |
| <b>4</b> | <b>CONCEPTANALYSE .....</b>                                          | <b>14</b> |
| 4.1      | KLOOSTER BETHANIË .....                                              | 14        |
| 4.2      | CONCEPTANALYSE DRIE-, VIER- OF VIJFSTERRENHOTEL .....                | 16        |
| 4.3      | CONCEPTANALYSE NUL-, ÉÉN- OF TWEESTERRENHOTEL .....                  | 17        |

# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond

Het gemeentelijke monument klooster Bethanië is gelegen aan de zuidoostelijke kant van de stad Venlo in de gelijknamige gemeente. De historie van het pand gaat terug tot 1915; in dit jaar werd het klooster ingewijd. In 2003 verlieten de zusters van de congregatie van de Dominicanessen van Bethanië het klooster.

Sinds 2003 is men op zoek naar een nieuwe bestemming voor het gebouw. Diverse partijen hebben reeds interesse getoond voor het complex. Tot op heden is geen van de plannen van de geïnteresseerden uitgevoerd.

Voor het opstellen van een herbestemmingsplan voor het complex is Horwath HTL door Hylkema Consultants gevraagd een quick-scan uit te voeren, naar de mogelijkheid om het klooster als hotel te laten fungeren.

## 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 Bethanië bestaat uit de volgende onderdelen.

### *1.2.1 Analyse van de aanbodzijde*

Het aanbod in Venlo 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 Venlo en omgeving.

### *1.2.3 Conceptanalyse*

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



## 2 Analyse van de aanbodzijde

In dit hoofdstuk is het hotelaanbod van de gemeente Venlo geïnventariseerd. Hierbij is niet alleen het huidige aanbod bestudeerd, maar ook de verwachte toekomstige ontwikkelingen.

### 2.1 Hotelaanbod Gemeente Venlo

De onderstaande tabel geeft het hotelaanbod van de gemeente Venlo en vergelijkbare gemeenten in Nederland weer. Hiervoor zijn gemeenten geselecteerd die een vergelijkbaar aantal inwoners hebben en die, net als Venlo, gelegen zijn nabij een natuurgebied.

**Tabel 1. Vergelijking hotelaanbod Venlo en andere gemeenten in Nederland**

| Gemeente        | # Inwoners     | # Hotels   | # Bedden     | Bedden per 10.000 inwoners | Gemiddeld aantal bedden per hotel |
|-----------------|----------------|------------|--------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Súdwest Fryslân | 82.668         | 40         | 1.843        | 223                        | 46                                |
| Delft           | 98.679         | 20         | 1.456        | 148                        | 73                                |
| <b>Venlo</b>    | <b>99.967</b>  | <b>24</b>  | <b>1.358</b> | <b>135</b>                 | <b>57</b>                         |
| Ede             | 108.726        | 15         | 1.339        | 123                        | 89                                |
| Hengelo         | 80.916         | 4          | 755          | 93                         | 189                               |
| Emmen           | 108.856        | 9          | 834          | 77                         | 93                                |
| Westland        | 101.973        | 5          | 683          | 67                         | 137                               |
| Dordrecht       | 118.880        | 12         | 753          | 63                         | 63                                |
| Sittard-Geleen  | 94.499         | 14         | 474          | 50                         | 34                                |
| Roosendaal      | 77.838         | 5          | 276          | 35                         | 55                                |
| <b>Totaal</b>   | <b>973.002</b> | <b>148</b> | <b>9.771</b> | <b>100</b>                 | <b>66</b>                         |

Bron: Koninklijke Horeca Nederland – Bedrijfschap Horeca en Catering

Het totale hotelaanbod van Venlo bestaat uit 24 accommodaties, met in totaal 675 kamers en 1.358 bedden. Het aantal bedden per 10.000 inwoners in Venlo is 135; vergeleken met de andere gemeentes is dit bovengemiddeld. Wanneer dit cijfer vergeleken wordt met heel Nederland zit Venlo vrijwel op het landelijk gemiddelde van 136 bedden per 10.000 inwoners<sup>1</sup>.

In onderstaande tabel is het hotelaanbod van Venlo vergeleken met omliggende gemeenten Roermond en Helmond.

**Tabel 2. Vergelijking hotelaanbod Venlo, Roermond en Helmond**

| Gemeente     | # Inwoners    | # Hotels  | # Bedden     | Bedden per 10.000 inwoners | Gemiddeld aantal bedden per hotel |
|--------------|---------------|-----------|--------------|----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Venlo</b> | <b>99.967</b> | <b>24</b> | <b>1.358</b> | <b>135</b>                 | <b>57</b>                         |
| Roermond     | 56.183        | 11        | 610          | 108                        | 55                                |
| Helmond      | 88.798        | 2         | 158          | 18                         | 79                                |

Bron: Koninklijke Horeca Nederland – Bedrijfschap Horeca en Catering

<sup>1</sup> Bron: Koninklijke Horeca Nederland – Bedrijfschap Horeca en Catering

Uit tabel 2 kan worden opgemaakt dat de gemeente Venlo een groter hotelaanbod heeft dan de buurgemeenten. In Venlo zijn niet alleen de meeste hotels en de meeste kamers, maar ook het aantal bedden per 10.000 inwoners is hoger dan in Roermond en Helmond.

## 2.2 Hotelaanbod Venlo

Het aantal hotels in Venlo is de afgelopen vijf jaar met 20% toegenomen. In 2006 waren er 20 hotels operationeel actief in de gemeente, terwijl aan het eind van 2011 het aantal 24 betrof. Opvallend is dat tussen 2006 en 2011 het aantal hotels steeg met 20%, terwijl het aantal bedden met 4,5% steeg. Van de 24 hotelaccommodaties zijn er 18 geclassificeerd volgens de Nederlandse Hotel Classificatie. In de volgende tabel is het aanbod van geclassificeerde hotels in Venlo aangegeven.<sup>2</sup>

**Tabel 3. Geclassificeerd hotelaanbod Venlo, 2011**

|                   | 1* | 2* | 3*  | 4*  | 5* | Totaal |
|-------------------|----|----|-----|-----|----|--------|
| # hotels          | 0  | 5  | 8   | 5   | 0  | 18     |
| # hotelkamers     | 0  | 56 | 200 | 369 | 0  | 625    |
| marktaandeel in % | 0  | 9  | 32  | 59  | 0  | 100    |
| gem # kamers      | 0  | 11 | 25  | 74  | 0  | 35     |

Bron: Koninklijke Horeca Nederland – Bedrijfschap Horeca en Catering

In Venlo hebben, op basis van aantallen hotelkamers, hotels in het viersterrensegment met 59% het grootste marktaandeel. Hotels in het driesterrensegment hebben een marktaandeel van 32%. Het marktaandeel van hotelkamers in het tweesterrensegment in Venlo is 9%. Dit is bijna 2,5% boven het landelijke gemiddelde. Binnen de gemeente zijn er geen hotels in het een- of vijfsterrensegment.

Het gemiddelde aantal kamers van een hotel in het viersterrensegment is bijna drie keer zo groot als dat van een hotel in het driesterrensegment. Met 11 kamers per hotel kunnen de hotels in het tweesterrensegment als relatief klein worden beschouwd. Het gemiddelde aantal kamers van een geclassificeerd hotel in Venlo is 35.

Onderstaande tabellen geven het totale hotelaanbod in de gemeente Venlo weer. De eerste tabel geeft een overzicht van de hotels in het drie- en viersterrensegment. De tweede tabel geeft een overzicht van de hotels in het tweesterrensegment, alsmede de hotels zonder sterrenclassificatie.

<sup>2</sup> Bron :Koninklijke Horeca Nederland

**Tabel 4. Drie- en viersterrenhotels in Venlo**

| Hotel                                | #   | * | B            | Faciliteiten/services/karakteristieken                                                                              |
|--------------------------------------|-----|---|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Van der Valk Venlo                   | 149 | 4 | 7,8<br>(479) | 9 vergaderruimtes, internethoek, restaurant, brasserie, bar, sportschool achter het hotel                           |
| Bilderberg de Bovenste Molen         | 82  | 4 | 8,1<br>(232) | 6 vergaderruimtes, business corner, restaurant, bar, wellness (incl. zwembad), tennisbaan, golf, parkeergelegenheid |
| Bilderberg Chateau Holtmühle         | 66  | 4 | 8,5<br>(115) | 8 vergaderruimtes, business corner, restaurant, bar, fitness, zwembad, sauna, tennisbaan, golf, parkeergelegenheid  |
| Fletcher Hotel Roeland               | 54  | 4 | 7,2<br>(197) | 5 vergaderruimtes, restaurant, bar, lounge                                                                          |
| Campanile Hotel Restaurant Venlo     | 50  | 3 | 7,5<br>(255) | vergaderruimte, restaurant, bar, parkeergelegenheid                                                                 |
| Hotel Wilhelmina                     | 43  | 3 | 7,5<br>(162) | vergaderruimte, restaurant, bar, parkeergelegenheid                                                                 |
| Hotel Puur                           | 33  | 3 | 7,3<br>(151) | brasserie, kookstudio                                                                                               |
| Hotel de Maaspereel                  | 24  | 3 | 7,9<br>(153) | vergaderruimte, restaurant                                                                                          |
| Hotel Restaurant Arcen               | 24  | 3 | 7,9<br>(215) | 2 vergaderruimtes, restaurant,                                                                                      |
| Valuas                               | 18  | 4 | 8,1<br>(20)  | vergaderruimte, restaurant met Michelinster, brasserie, bar, Valuasweide                                            |
| Hostellerie de Maasduinen            | 13  | 3 | 7,4<br>(27)  | restaurant, brasserie, ijssalon                                                                                     |
| De Krekelberg                        | 8   | 3 | 7,2<br>(17)  | vergaderruimte, restaurant                                                                                          |
| De Arcense Herberg                   | 5   | 3 | 8,7<br>(64)  | restaurant, café                                                                                                    |
| <b>Totaal: 13 hotels, 569 kamers</b> |     |   |              |                                                                                                                     |

Diverse bronnen

# = aantal kamers

\* = sterrenclassificatie volgens het NHC

B = Beoordeling van gasten op websites zoals booking.com, hotels.nl (aantal beoordelingen)

**Tabel 5. Nul- en tweesterrenhotels in Venlo**

| Hotel                               | #  | * | B            | Faciliteiten/services/karakteristieken |
|-------------------------------------|----|---|--------------|----------------------------------------|
| Stationshotel Venlo                 | 23 | 2 | 7,2<br>(290) | brasserie                              |
| Hotel Americain                     | 18 | 2 | 7,4<br>(116) | vergaderruimte, brasserie              |
| Hotel Rembrandt                     | 8  | 2 | -            | brasserie                              |
| Villa Wambacherbos                  | 5  | 0 | 8,5<br>(37)  | zwembad                                |
| Hotel Café Juliana                  | 4  | 2 | -            | vergaderzaal                           |
| Logement Aan de maas                | 4  | 0 | -            | -                                      |
| Den Herberg Bergs                   | 4  | 0 | -            | restaurant, café                       |
| Pension Goede Tijden                | 3  | 2 | -            | restaurant                             |
| Bed & Breakfast Arcen               | 3  | 0 | 8.4<br>(5)   | restaurant                             |
| Bed & Breakfast Valkenberg          | 3  | 0 | -            | -                                      |
| Inn d'n Acht                        | 3  | 0 | -            | -                                      |
| <b>Totaal: 11 hotels, 78 kamers</b> |    |   |              |                                        |

Diverse bronnen

# = aantal kamers

\* = sterrenclassificatie volgens het NHC

B = Beoordeling van gasten op websites zoals booking.com, hotels.nl (aantal beoordelingen)

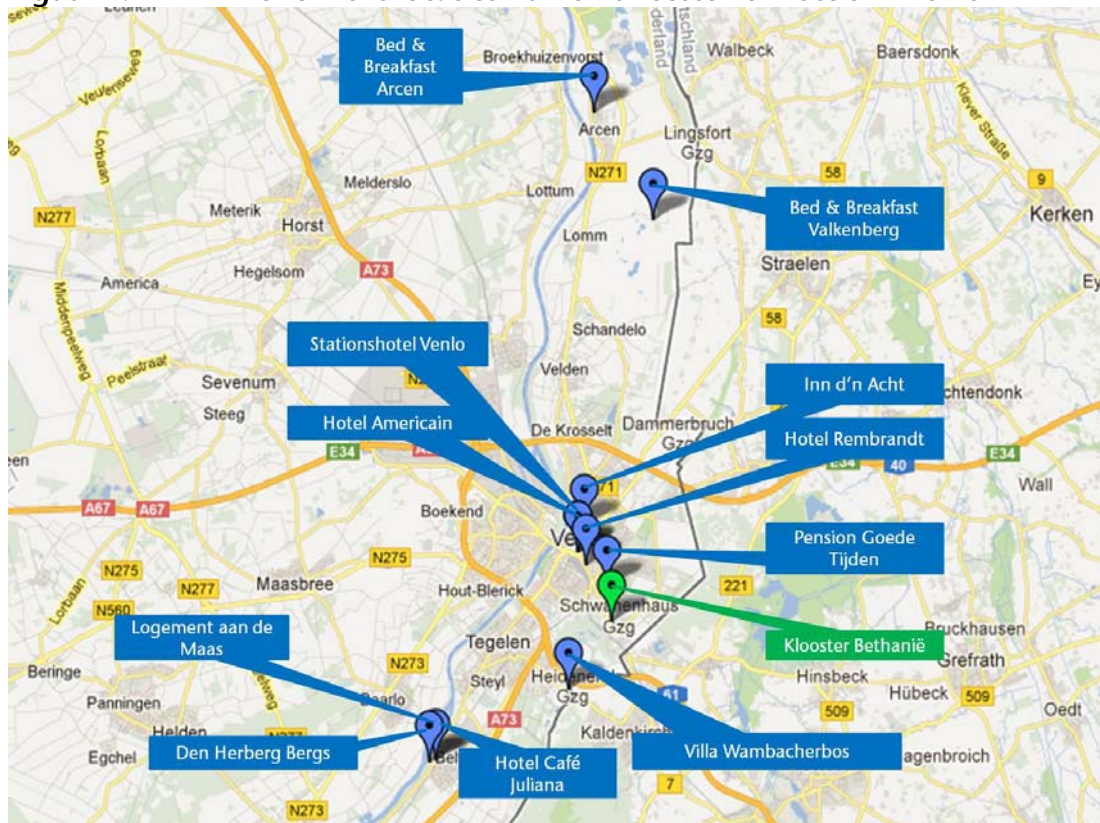
De volgende figuren geven een beeld van de locaties van de beschreven hotels.

**Figuur 1. Overzicht locaties drie- en viersterrenhotels in Venlo**


Bron: Google Maps, bewerkt door Horwath HTL



**Figuur 2. Overzicht locaties nul- en tweesterrenhotels in Venlo**



Bron: Google Maps, bewerkt door Horwath HTL

Uit de tabellen kan worden opgemaakt dat de hotels met de meeste kamers tot nationale ketens behoren. Daarnaast is ook één internationale keten actief in de markt, Campanile. Verder bieden 19 van de 24 hotels een restaurantfunctie aan. Het gemiddelde aantal kamers van een hotel in het drie- en viersterren segment is 44, terwijl dit bij hotels met nul- of tweesterren 7 is.

Twaalf van de 24 hotels bieden vergaderfaciliteiten aan. Het totale aanbod van vergaderzalen van de geselecteerde hotels is 37. De hotels in het viersterrensegment bieden de meeste zalen aan. Het aandeel van het segment betreft bijna 80%.

### 2.3 Toekomstige ontwikkelingen

Met betrekking tot het toekomstige hotelaanbod van Venlo zijn de bekende ontwikkelingen weergegeven in de onderstaande tabel.

**Tabel 6. Toekomstplannen met invloed op het hotelaanbod in Venlo**

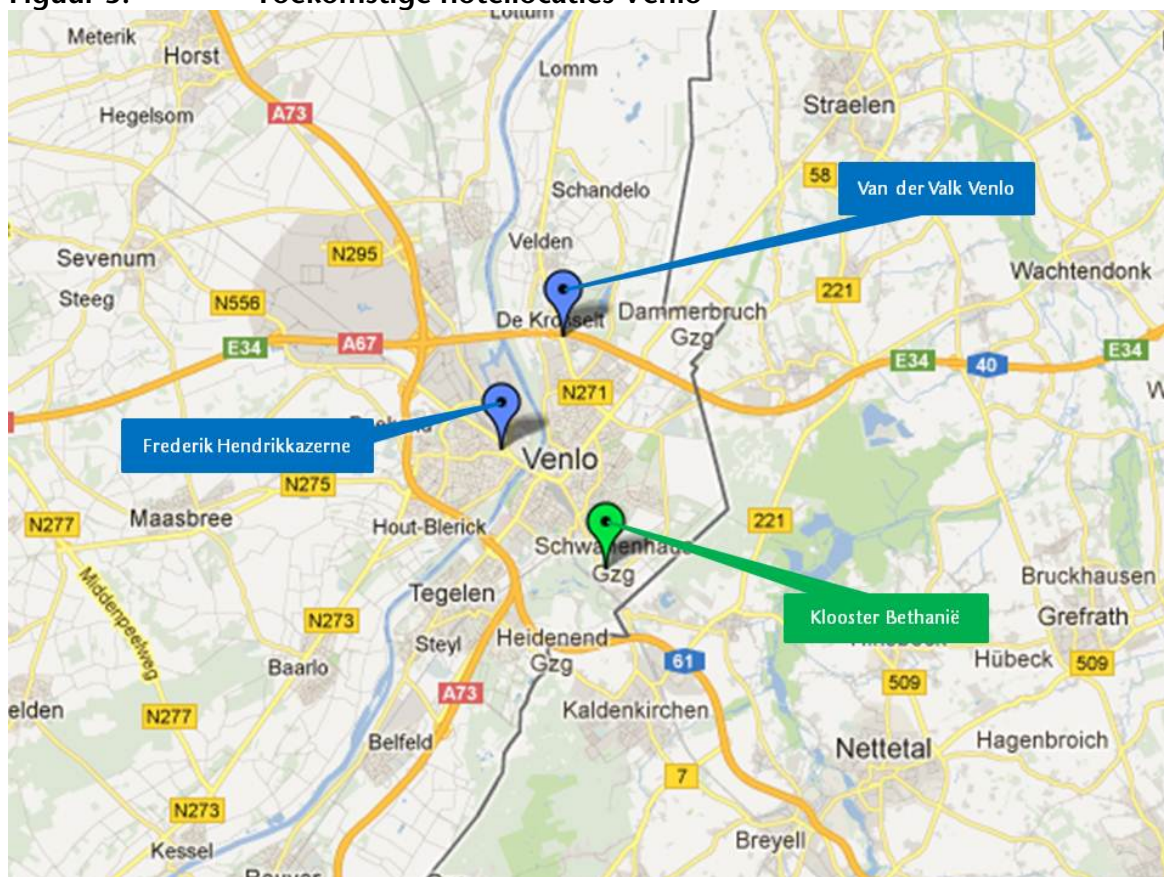
|   | Project                 | Toelichting                                                                                                                                          | Realisatiekans en relevantie                                                                                                       |
|---|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Frederik Hendrikkazerne | Het nieuw te bouwen stadion van VVV Venlo wordt aangevuld met een wellness centrum, een theaterruimte, een Holland Casino en een hotel. <sup>3</sup> | Er is begonnen met de bouw van het stadion. Verder si geen informatie verstrekt.                                                   |
| 2 | Van der Valk Venlo      | Uitbreiding van het hotel met een extra toren. De uitbreiding betreft 60 hotelkamers. <sup>4</sup>                                                   | De plannen zijn gemaakt voor de uitbreiding. Deze plannen worden gecommuniceerd via de website, maar de bouw is nog niet begonnen. |

Bron: Horwath HTL

De kans is groot dat Van der Valk Venlo het aantal kamers gaat uitbreiden. Met de geplande uitbreiding neemt het aantal kamers van het hotel toe tot 209. Ook heeft de gemeente plannen voor de ontwikkeling van een hotel op het terrein van de voormalige Frederik Hendrikkazerne. Over de grootte dan wel het segment is tot op heden niets bekend.

De volgende figuur geeft de geplande hotellocaties weer.

**Figuur 3. Toekomstige hotellocaties Venlo**



Bron: Google Maps, bewerkt door Horwath HTL

<sup>3</sup> Bron: [www.venlovernieuwt.nl/kazernekwartier/cultuur-en-vrije-tijd](http://www.venlovernieuwt.nl/kazernekwartier/cultuur-en-vrije-tijd)

<sup>4</sup> Bron: [www.hotelvenlo.nl/nl/over\\_ons/van\\_der\\_valk/historie](http://www.hotelvenlo.nl/nl/over_ons/van_der_valk/historie)

### 3 Hotelmarkt: Analyse van de vraagzijde

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

#### 3.1 Resultaten Nederlandse hotels

Voor het beschrijven van de resultaten van de Nederlandse hotels wordt gebruik gemaakt van de volgende verdeling. De resultaten van de drie-, vier- en vijfsterrenhotels zullen gezamenlijk beschreven worden. Daarnaast zullen de resultaten van nul-, één- en tweesterrenhotels eveneens gezamenlijk beschreven worden.

##### 3.1.1 Resultaten Nederlandse drie-, vier- en vijfsterrenhotels

In de volgende tabel zijn de resultaten van de drie-, vier- en vijfsterrenhotels in Nederland weergegeven. De resultaten van 2008 laten een afname zien in de bezettingsgraad voor alle sterrenclassificaties en een licht stijgende kamerprijs voor het vier- en vijfsterrensegment. Door de economische crisis in 2009 was er sprake van een dalende kamerprijs en een dalende bezettingsgraad in alle segmenten. Het jaar 2011 geeft echter weer een kleine groei weer. De RevPAR stijgt in het drie- en viersterrensegment heel voorzichtig, maar in het vijfsterrensegment stijgt de RevPAR tot 128 euro, wat hoger is dan het gemiddelde van de afgelopen 10 jaar (118 euro).

**Tabel 7. Resultaten Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotels**

| Sterren     |             | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|-------------|-------------|------|------|------|------|------|
| 3*          | Occ in %    | 76,1 | 69,1 | 60,3 | 65,2 | 66,8 |
|             | ARR in €    | 82   | 80   | 72   | 70   | 72   |
|             | RevPAR in € | 63   | 55   | 43   | 46   | 48   |
| 4*          | Occ in %    | 71,1 | 67,8 | 62,5 | 64,9 | 67,1 |
|             | ARR in €    | 101  | 104  | 91   | 92   | 94   |
|             | RevPAR in € | 72   | 71   | 57   | 59   | 63   |
| 5*          | Occ in %    | 74,8 | 68,0 | 63,9 | 66,8 | 68,8 |
|             | ARR in €    | 178  | 180  | 155  | 181  | 186  |
|             | RevPAR in € | 133  | 122  | 99   | 121  | 128  |
| 3*, 4* & 5* | Occ in %    | 72,5 | 68,1 | 62,1 | 65,1 | 67,2 |
|             | ARR in €    | 110  | 105  | 93   | 93   | 98   |
|             | RevPAR in € | 80   | 72   | 58   | 60   | 66   |

Bron: Horwath HTL

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

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

##### 3.1.2 Resultaten Nederlandse nul-, één- en tweesterrenhotels

Landelijk liggen de prijzen exclusief belasting en ontbijt voor een éénsterhotel op ongeveer 50 euro per kamer per nacht. Voor een tweesterrenhotel is de gemiddelde kamerprijs 60 euro.<sup>5</sup> In 2006 was de gemiddelde kamerprijs in een éénsterhotel 55 euro, in een tweesterrenhotel was dit gemiddeld 68 euro.<sup>6</sup> In beide segment is er sprake van

<sup>5</sup> Bron: Horwath HTL

<sup>6</sup> Bron: Horwath HTL



een daling. In het éénstersegment betreft dit 9% en in het tweesterrensegment bijna 12%.

In het nulsterrensegment worden twee soorten accommodaties besproken, namelijk hostels en bed & breakfasts. De markt van hostels in Nederland wordt gedomineerd door StayOkay, een keten met 29 hostels met in totaal 940 kamers en 4.680 bedden. StayOkay realiseerde in 2010 830.314 overnachtingen, wat neerkomt op een bedbezetting van 48,6%. Het aantal overnachtingen was in 2010 met 1,2% gedaald, na een eerdere daling in 2009. De totale omzet van StayOkay in 2010 was 32,9 miljoen euro, gelijk aan de omzet in 2009 en 5% lager dan de omzet in 2008. De gemiddelde omzet per bed was daarmee ruim 19 euro.<sup>7</sup> Landelijk wordt de gemiddelde omzet per bed in 2011 geschat op 14 euro. Uitgaande van 4 bedden per kamer bedroeg de RevPAR in 2011 naar schatting 56 euro.<sup>8</sup>

Voor bed & breakfasts was in 2009 de gemiddelde kamerprijs 65 euro. De bezettingsgraad in hetzelfde jaar was ongeveer 25%. De RevPAR voor bed & breakfasts was ongeveer 16 euro in 2009.<sup>9</sup>

### 3.2 Resultaten Hotels in Limburg

Voor de beschrijving van de resultaten van hotels in Limburg zal van dezelfde verdeling gebruik worden gemaakt als voor de beschrijving van de resultaten van de Nederlandse hotels.

#### 3.2.1 Resultaten drie- en viersterrenhotel Limburg

In de onderstaande tabel staan de resultaten van drie- en viersterrenhotels in Limburg. Maastricht is bewust weggelaten uit de analyse, omdat deze hotels in een andere markt opereren dan de hotels in Venlo.

**Tabel 8. Resultaten drie- en vier- sterrenhotels in de provincie Limburg**

|             | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|-------------|------|------|------|------|------|
| Occ in %    | 65,3 | 65,2 | 53,9 | 60,2 | 58,9 |
| ARR in €    | 73   | 82   | 69   | 81   | 75   |
| RevPAR in € | 48   | 54   | 37   | 49   | 44   |

Bron: Horwath HTL

De economische crisis heeft een grote impact gehad op de resultaten van de hotels. Ten opzichte van 2008 is de RevPAR in 2009 met 31% gedaald. In 2010 werd een stijging ingezet en kwam de gemiddelde kamerprijs ofwel ARR bijna terug op het niveau van 2008. Doordat de bezettingsgraad niet naar het niveau van 2008 steeg, bleef de RevPAR onder de 50 euro. In 2011 herstelde de markt niet, in plaats daarvan zakte de prijs per kamer met 7,5 % en de bezettingsgraad met 2%.

#### 3.2.2 Resultaten nul-, één- en tweesterrenhotels Limburg

De resultaten van de éénsterhotels in Limburg waren met een gemiddelde kamerprijs van 52 euro per kamer in 2011 boven het landelijk gemiddelde. De resultaten van de tweesterrenhotels waren met een gemiddelde kamerprijs van 55 euro onder het landelijk

<sup>7</sup> Bron: Stayokay Jaarverslag 2010, 2009

<sup>8</sup> Bron: Horwath HTL

<sup>9</sup> Bron: De Bed & Breakfast in beeld 2010



gemiddelde. Wat opvalt is dat het verschil in gemiddelde kamerprijs in Limburg tussen éénsterhotels en tweesterhotels maar 3 euro bedraagt. Het landelijke verschil ligt op 10 euro tussen de twee segmenten.<sup>10</sup>

De gemiddelde kamerprijs voor bed & breakfasts in Limburg in 2011 was 62 euro.<sup>11</sup> De gemiddelde kamerprijs van 2011 ligt 3 euro onder het landelijk gemiddelde van 2009.<sup>12</sup>

### 3.3 Marktsegmentatie hotels Limburg

De vraag naar hotelaccommodaties kan onderverdeeld worden in 4 segmenten: zakelijk individueel, zakelijk groep/conferentie, toeristen individueel, en toergroepen. Voor de beschrijving van de segmentatie van hotels in de provincie Limburg zal van dezelfde verdeling gebruik worden gemaakt als eerder in dit hoofdstuk.

#### 3.3.1 Marktsegmentatie drie- en viersterrenhotels Limburg

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de segmentatie in de hotelmarkt van de provincie Limburg. Maastricht is uit de vergelijking weggelaten.

**Tabel 9. Marktsegmentatie in % in de provincie Limburg 2011**

| Segment                 | Limburg    | Nederland  |
|-------------------------|------------|------------|
| Zakelijk individueel    | 25%        | 32%        |
| Zakelijk groep          | 7%         | 16%        |
| Toeristisch individueel | 57%        | 39%        |
| Toergroepen             | 10%        | 8%         |
| Overig                  | 1%         | 5%         |
| <b>Totaal</b>           | <b>100</b> | <b>100</b> |

Bron: Horwath HTL

#### Toeristisch

De toeristische markt is in de provincie Limburg het grootste segment. 67% van de overnachtingen zijn op toeristische basis, terwijl dit op landelijk niveau slechts 47% betreft. Toeristische trekpleisters in de provincie zijn vooral de nationale en internationale natuurgebieden. Ook de stadsharten in de plaatsen Venlo, Roermond en Sittard trekken veel toeristen. Wat ook een belangrijke rol speelt in de toeristische ontwikkeling van Limburg is het Duitse achterland. Op één tot anderhalf uur rijden per auto, wonen zes miljoen mensen.

#### Zakelijk

Het percentage van zakelijke overnachtingen in Limburg is 32%, terwijl het gemiddelde in Nederland 48% is. Verder valt het lage percentage zakelijke groepsovernachtingen in Limburg op. In Limburg is dit 7% terwijl het landelijk gemiddelde 16% is. Procentueel is het aantal zakelijke groepsovernachtingen in Limburg 56% minder dan in Nederland.

<sup>10</sup> Bron: Horwath HTL

<sup>11</sup> Bron: Horwath HTL

<sup>12</sup> Bron: Bed & Breakfast in beeld

### ***3.3.2 Marktsegmentatie nul-, één en tweesterren hotels Limburg***

#### Eén- en tweesterrenhotels

Over de marktsegmentatie in de één- en tweesterrenhotels zijn geen concrete cijfers bekend. Veel hotels in de lagere segmenten houden deze informatie niet bij, ook al omdat de segmenten door de opkomst van online boeken minder eenvoudig te onderscheiden zijn. De meeste hotels in dit segment trekken zowel zakelijke als toeristische gasten. De zakelijke gasten zijn vaak (gast)arbeiders met een relatief lange verblijfsduur.<sup>13</sup>

#### Hostels

Het primaire marktsegment waar hostels zich op focussen is het jeugdtoerisme. Deze toeristen zijn over het algemeen jong, zo tussen de 16 en 35 jaar. Hostels worden echter ook steeds populairder onder families en gasten boven de 35 jaar. 92% van de overnachtingen wordt geboekt door toeristen. 75% behoort tot individuele reizigers en 17% tot toergroepen. Deze cijfers zijn gebaseerd op een wereldwijd onderzoek. Op basis van dit onderzoek wordt aangenomen dat de bovengenoemde segmentatie ook geldt voor de provincie Limburg.<sup>14</sup>

#### B&B

Aangenomen wordt dat het merendeel van de overnachtingen in bed & breakfasts wordt geboekt door toeristen in de provincie Limburg.

### **3.4 Gemeente Venlo**

De gemeente Venlo heeft een strategisch gunstige ligging voor de toeristische markt. Het landschap in de gemeente wordt gezien als een belangrijke omgevingskwaliteit. Dit komt door de vele groene zones en het nationale park De Maasduinen. Daarnaast kunnen de natuurgebieden Venkoelen, Jammerdal en de Groote Heide worden gezien als toeristische trekpleisters. Verder is Venlo een compacte en gemoedelijke stad, in vergelijking met steden in de Randstad en Duitsland. Dit alles maakt de gemeente zowel voor de Nederlandse als voor de Duitse toerist een aantrekkelijk gebied om in te verblijven.<sup>15</sup>

Zakelijk gezien is Venlo na Maastricht de grootste stad van Limburg. Hierdoor kan worden verondersteld dat de zakelijke markt een belangrijk aandeel inneemt in het aantal hotelovernachtingen in Venlo. Zoals in het hotelaanbod beschreven, bieden 10 van de 13 hotels in het drie- en viersterrensegment vergader- of conferentiezalen aan. Deze hotels zullen dan ook met elkaar concurreren op de zakelijke groepsmarkt.

### **3.5 Groeiverwachting**

De hotellerie is zeer conjunctuurgevoelig en daarom sterk verbonden met economische ontwikkelingen. Over het algemeen geldt dat als de economie stijgt, de vraag naar hotelkamers toeneemt.

In 2010 is in Venlo een strategisch plan in werking gezet om de vrijetijdseconomie te stimuleren. Hierin ligt de nadruk op het investeren in de stadsharten van: Blerick, Venlo en Tegelen, en het creëren van de Maasboulevard, het “visitekaartje” van de gemeente

---

<sup>13</sup> Bron: Het 1- en 2 sterrenhotel in beeld 2012

<sup>14</sup> Bron: Stay Wyse Youth Accommodation Survey 2010

<sup>15</sup> Bron: Venlo 2010 Groenste gemeente aan de maas.

Venlo. Het organiseren van de Floriade in 2012 kan een positieve uitwerking hebben voor de hotels. Door het ontvangen van naar verwachting twee miljoen unieke bezoekers kunnen de gemeente en de hotels zich goed profileren.<sup>16</sup>

Een overzicht van de toekomstplannen binnen de gemeente Venlo wordt gegeven in de onderstaande tabel.

**Tabel 10. Toekomstplannen met invloed op de hotelvraag in Venlo**

|   | <b>Project</b> | <b>Toelichting</b>                                                                                                                                                                                                        | <b>Realisatiekansen en relevantie</b>                                                                                                                                                |
|---|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | WTC Venlo      | In Venlo gaat een WTC gebouwd worden bij Trade Port Oost. Het WTC zal bedrijven aantrekken gericht op agro-business, lifestyle en wonen.                                                                                  | De plannen zijn goedgekeurd door alle belanghebbende organisaties.                                                                                                                   |
| 2 | Greenpark      | Venlo GreenPark richt zich op een specifieke doelgroep. Dit zijn bedrijven die vestigingsmogelijkheden zoeken op het gebied van zakelijke dienstverlening en kennisinstellingen die bij voorkeur werken in de agrosector. | Na de Floriade zal het Floriade complex in zijn geheel in gebruik worden genomen door bedrijven. Er zijn reeds gesprekken gaande met bedrijven die zich willen vestigen op het park. |

Bron: Horwath HTL

Door het realiseren van het WTC Venlo en het Greenpark wordt verwacht dat meer bedrijven zich in Venlo zullen gaan vestigen. Hierdoor kan de vraag naar zakelijke overnachtingen stijgen. Zowel het WTC als het Greenpark zijn gefocust op de agro-sector. Venlo zou dan ook een mogelijke locatie kunnen zijn voor conferenties van deze sector.

<sup>16</sup> Venlo 2010 Groenste gemeente aan de maas.

## 4 Conceptanalyse

In dit hoofdstuk wordt het mogelijke hotelproduct beschreven op basis van de voorgaande analyses. Hierbij wordt nader ingegaan op het ambitieniveau, de sterrenclassificatie, aantal en soort kamers, voedsel, dranken en overige faciliteiten.

### 4.1 Klooster Bethanië

Het klooster Bethanië is gelegen in Venlo aan de Kaldenkerkerweg 463.

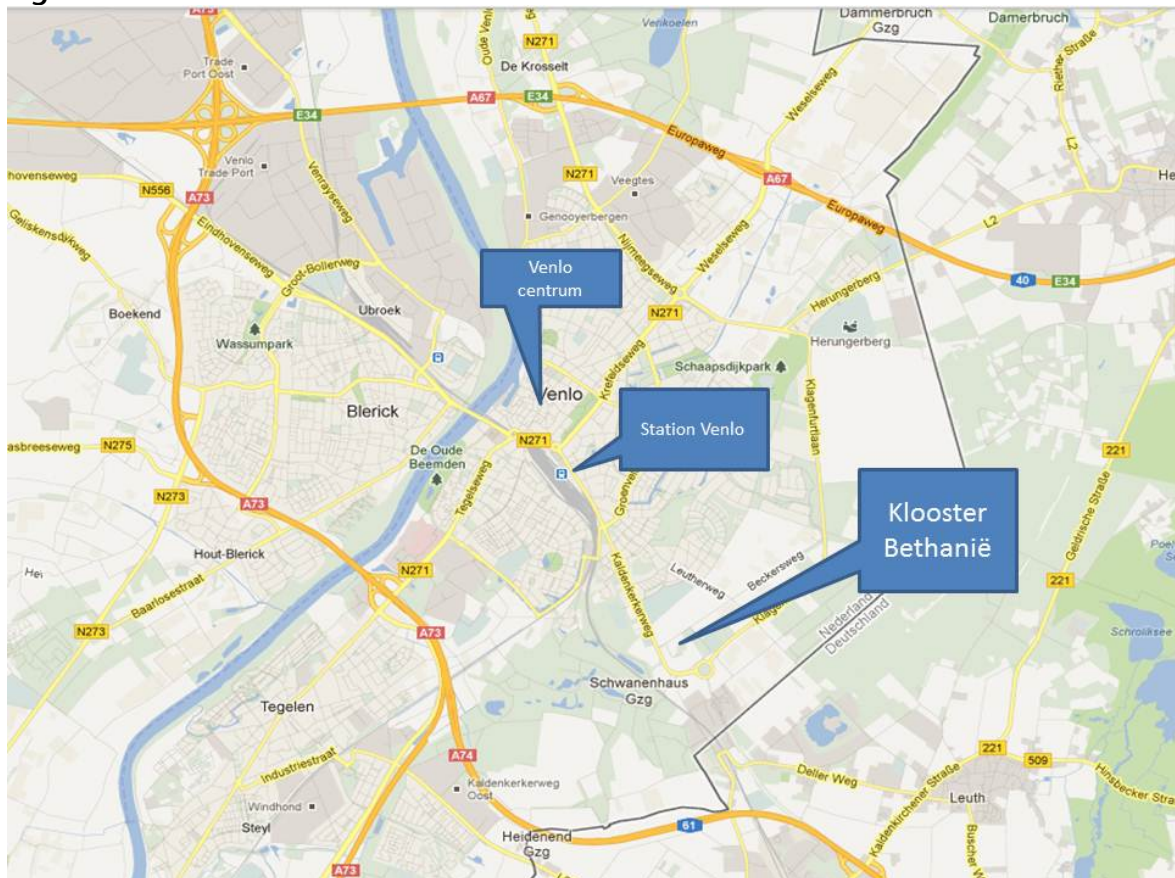
**Figuur 4. Klooster Bethanië**



Bron: Hylkema Consultants



**Figuur 5. Locatie klooster Bethanië**



Bron: Google Maps, bewerkt door Horwath HTL

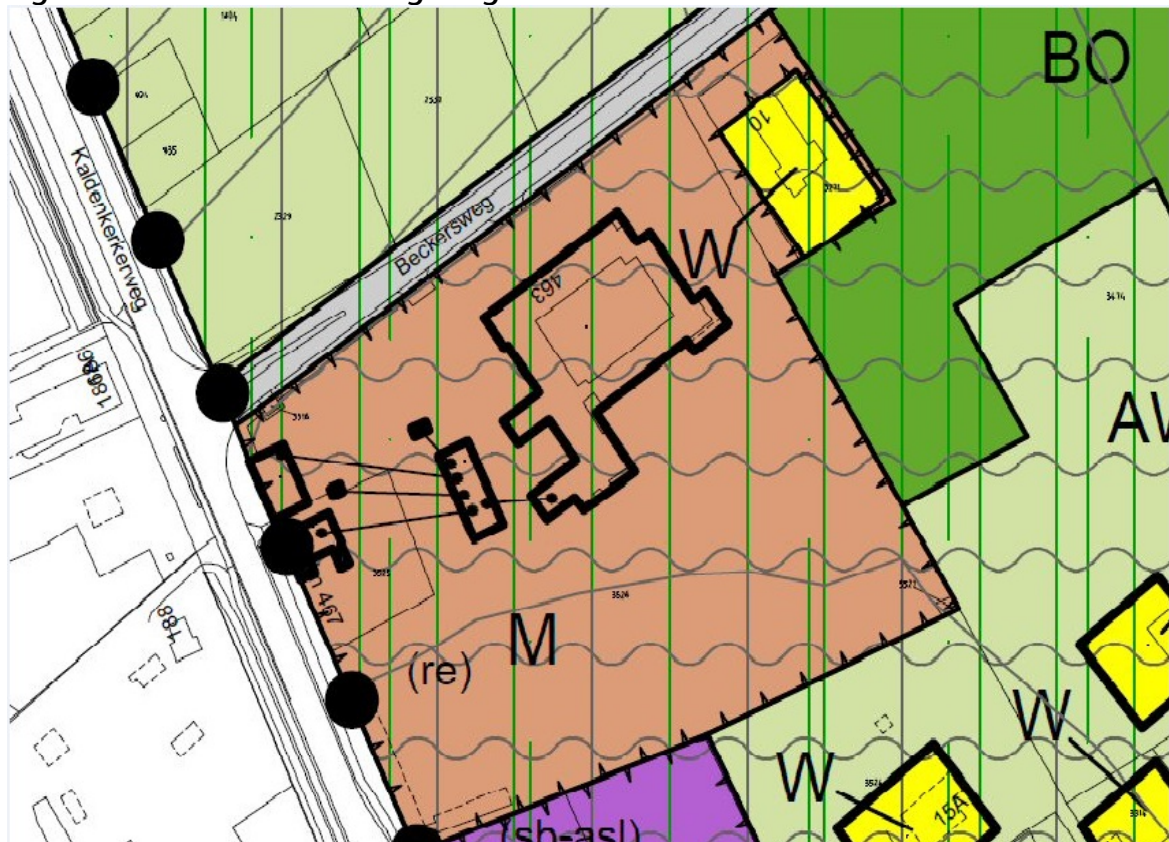
Het klooster is gevestigd aan de zuidoostelijke kant van de gemeente Venlo. Het klooster ligt buiten de bebouwde kom, en de afstand tot het centrum is 3,5 kilometer. De reistijd per auto vanaf het klooster naar de binnenstad bedraagt 7 minuten. Venlo is geclassificeerd als een stedelijk knooppunt<sup>17</sup> en wordt omgeven door snelwegen. De Nederlandse snelwegen A67 en A73 verbinden Venlo met andere steden in Nederland. De A67 verbindt Venlo met Eindhoven en de A73 verbindt Venlo met Roermond en Nijmegen. Ook zijn er Duitse snelwegen in de omgeving, dit zijn de A40 en A61. De A40 verbindt Venlo met Duisburg, Essen en Dortmund en de A61 verbindt Venlo met Mönchengladbach, Keulen en Mannheim.

Per openbaar vervoer is Venlo goed bereikbaar. Venlo heeft een treinstation vanaf waar intercity treinen rijden richting Den Haag. Ook rijden er sprinters naar Roermond en Nijmegen. De reistijd per openbaar vervoer van het treinstation naar het klooster is 16 minuten.<sup>18</sup>

<sup>17</sup> Vierde nota over de Ruimtelijke Ordening

<sup>18</sup> Bron: [www.9292ov.nl](http://www.9292ov.nl)

**Figuur 6. Directe omgeving Klooster Bethanië**



Bron: Hylkema Consultants

Het klooster ligt op een perceel welke is gekoppeld aan twee straten, de Kaldenkerkerweg en de Beckersweg. De Kaldenkerkerweg loopt van het treinstation in Venlo naar de Duitse grens. De Beckersweg is de verbindingsweg tussen de Kaldenkerkerweg en de Klagenfurtlaan. De Klagenfurtlaan loopt over in de N271, wat de snelste route is om de A67 te bereiken. Op het perceel zijn verschillende gebouwen. Het grootste gebouw is ongeveer in het midden van het perceel en wordt gezien als het hoofdgebouw. Exclusief gangen en dergelijke heeft het gebouw een oppervlakte van 2.500 tot 3.000 vierkante meter. Het totale aantal vertrekken is 175. De meeste kamers in het gebouw hebben een oppervlakte van ongeveer 12 vierkante meter. De vertrekken in de hoeken van het gebouw hebben een oppervlakte tussen de 25 en 35 vierkante meter.

#### 4.2 Conceptanalyse drie-, vier- of vijfsterrenhotel

Het hotelaanbod van Venlo bestaat voornamelijk uit drie- en viersterrenhotels. De viersterrenhotels liggen aan de rand van de stadskernen binnen de gemeente, terwijl de driesterrenhotels veelal in de centra gelegen zijn. Verder blijkt uit de concurrentieanalyse dat er veel spelers zijn op de conferentie- en vergadermarkt.

Het hotelaanbod zal naar verwachting op de korte termijn toenemen aangezien het Van der Valk hotel gaat uitbreiden. Dit zal waarschijnlijk tot resultaat hebben dat het aantal kamers per 10.000 inwoners in Venlo boven het landelijk gemiddelde komt te liggen. De ruimte in de markt voor uitbreiding van het hotelaanbod wordt hierdoor sterk negatief beïnvloed.

Het klooster is een historisch pand en is landelijk gelegen. Dit zou het klooster een unieke hotellocatie kunnen maken voor een congresshotel. Het Bilderberg Chateau Holtmühle

beschikt echter ook al over deze karakteristieken, wat een dergelijke keuze voor Bethanië minder aantrekkelijk maakt.

De vraag naar hotelkamers in Limburg is sinds de economische crisis afgenomen. De bezettingsgraden van de hotels, die al niet hoog waren, zijn afgenomen evenals de gemiddelde prijs per kamer. Dit heeft tot gevolg dat de RevPAR in 2011 ten opzichte van 2008 met 17,5% gedaald is. De gemiddelde bezettingsgraden, kamerprijzen en RevPAR van de hotels in het drie- en viersterrensegment liggen onder het landelijk gemiddelde.

Wanneer de segmentatie voor de provincie Limburg wordt toegepast op Venlo wordt duidelijk dat ongeveer tweederde van de overnachtingen geboekt worden door toeristen en het restant door zakelijke gasten. Landelijk gezien is ongeveer de helft van de overnachtingen zakelijk en de andere helft toeristisch. Verder valt op dat van de zakelijke overnachtingen slechts 22% geboekt is voor zakelijke groepen terwijl dit landelijk gezien 33% is.

Momenteel vinden er ontwikkelingen plaats op de zakelijke markt. Door het Greenpark en de aanleg van het WTC Venlo zouden er meer bedrijven naar Venlo moeten komen. Dit zou kunnen leiden tot een toenemende vraag van zakelijke overnachtingen.

Geconcludeerd moet worden dat er vrijwel geen marktruimte lijkt te zijn voor uitbreiding van het aantal hotelkamers in het drie- en viersterrensegment in Venlo. De concurrentie is groot en het is voor het klooster Bethanië niet echt mogelijk een onderscheidend hotelproduct neer te zetten in dit segment.

#### **4.3 Conceptanalyse nul-, één- of tweesterrenhotel**

Voor een concept in het nulsterrensegment zijn er twee mogelijkheden geanalyseerd. Gezien de omvang van het klooster is een bed & breakfast niet een mogelijke bestemming, omdat wettelijk gezien een bed & breakfast maar 7 kamers mag hebben.<sup>19</sup>

Een kamer in een hostel biedt gemiddeld plaats aan ongeveer 4 personen. De oppervlakte van de kamers in het klooster is in de meeste gevallen 12 vierkante meter. Dit lijkt net groot genoeg om 4 personen een bed te kunnen aanbieden. De resultaten van de hostelmarkt in de afgelopen jaren, inclusief de hostels van Stayokay, geven aan dat de vraag naar hostelovernachtingen in Nederland niet toeneemt. Daarnaast is de ligging van het klooster niet centraal, terwijl dit juist een bepalende karakteristiek van een hostel is.<sup>20</sup>

Uit de analyse van deze segmenten blijkt dat de hotels in het tweesterrensegment alle gevestigd zijn in de stadsharten binnen de gemeente. Daarnaast is er maar één hotel in dit segment dat vergaderruimtes aanbiedt in combinatie met een redelijk aantal hotelkamers. Met de landelijke locatie van het klooster en de mogelijkheid die het gebouw biedt voor vergaderfaciliteiten zou een onderscheidend hotelconcept neer kunnen worden gezet.

9% van het hotelkameraanbod in Venlo opereert in het tweesterrensegment. Dit is hoger dan het landelijke gemiddelde, wat ongeveer 6,5% is. Ook liggen de prijzen van tweesterrenhotels in Limburg onder het landelijk gemiddelde. Hieruit kan worden

---

<sup>19</sup> Bron: De Bed & Breakfast in beeld 2010

<sup>20</sup> Bron: Hostelling International Annual report 2010

geconcludeerd dat het grote aanbod binnen het segment de kamerprijzen negatief beïnvloedt, waardoor het niet verstandig lijkt om het aanbod in het tweesterrensegment verder uit te breiden.

De éénsterhotels in Limburg presteren in vergelijking met heel Nederland juist beter. Daarnaast is binnen het hotelaanbod van Venlo geen éénsterhotel actief, dus is hier wel sprake van marktruimte. Het gebouw leent zich ook voor een éénsterhotel door de relatief kleine kamers en de grote hoekruimtes. Deze hoekruimtes kunnen verbouwd worden tot sanitaire voorzieningen voor de hotelgasten. Per 10 kamers moet tenminste één gemeenschappelijk toilet en één gemeenschappelijke badgelegenheid aanwezig zijn. De huidige constructie van het gebouw leent zich hier uitstekend voor.

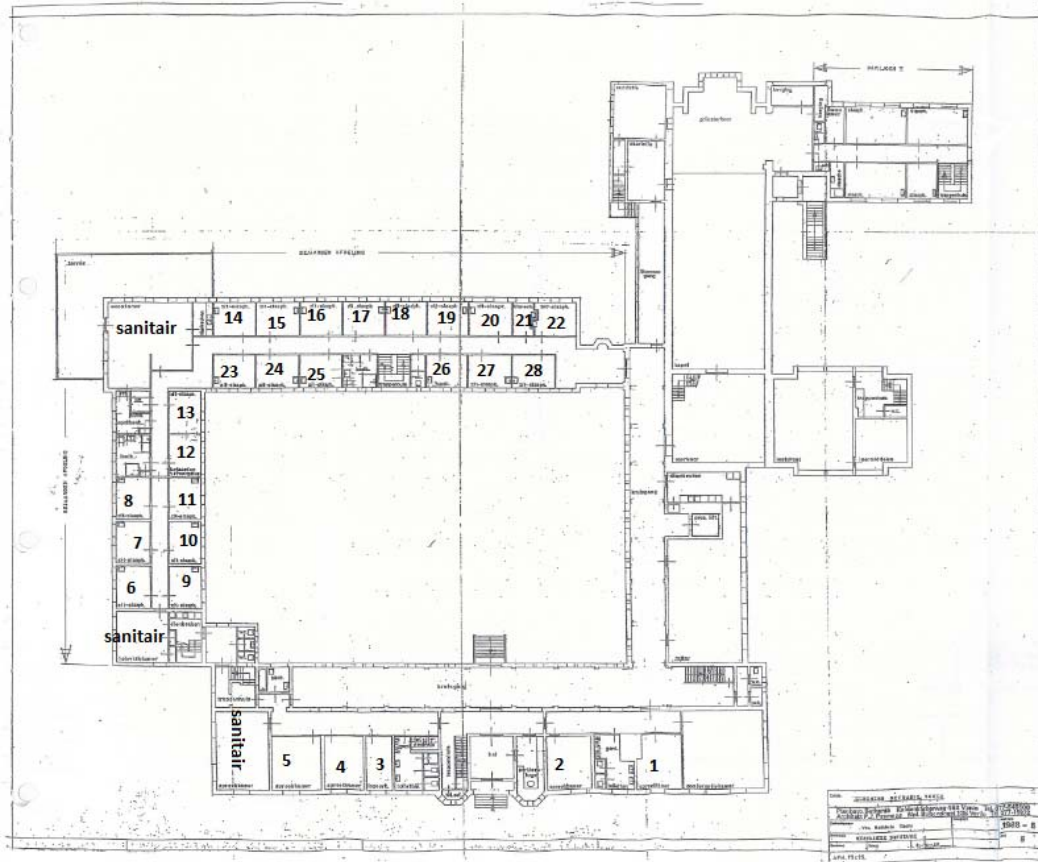
Wat betreft het aantal kamers moet niet al te ambitieus worden gedacht. Het gemiddelde aantal kamers van een éénsterhotel is 10. Gezien de omvang van het klooster kunnen er op de begane grond 28 tweepersoonskamers gecreëerd worden. Dit houdt in dat er minstens drie sanitaire voorzieningen moeten zijn in het gebouw. Een mogelijke indeling wordt getoond in een figuur op de volgende pagina. Vanuit de fysieke indeling van het gebouw zou kunnen worden overwogen om de eerste verdieping ook op een soortgelijke manier in te delen. Vanuit de markt beredeneerd is daar evenwel weinig draagvlak voor. Een dergelijke oplossing is uiteraard suboptimaal, omdat het een invulling biedt voor alleen een gedeelte van het pand.

Voor het verkrijgen van de éénsterclassificatie moet het hotel een ontbijt aan de gasten kunnen aanbieden. In het klooster moet het ook mogelijk zijn een ontbijtruimte te creëren gezien het grote aantal vertrekken. Het hotel zou, op basis van de criteria voor een éénsterhotel, geen dranken hoeven aan te bieden in het hotel, maar gezien de verwachtingen van de huidige hotelbezoekers wordt dit wel sterk aangeraden.

Op basis van deze quick-scan zou een éénsterhotel, met circa 28 kamers een mogelijke bestemming kunnen zijn voor een gedeelte van het klooster Bethanië, omdat er een onderscheidend hotelproduct kan worden neergezet in een segment dat tot op heden nog niet bediend wordt. Ook presteert dit segment in Limburg boven het landelijke gemiddelde, wat in alle andere segmenten niet het geval is.



**Figuur 7. Mogelijke indeling hotel Bethanië**



Bron: Hylkema Consultants, bewerkt door Horwath HTL

1 t/m 28 zijn hotelkamers

Sanitair: Badgelegenheid en toiletten



**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  
e-mail [info@HorwathHTL.nl](mailto:info@HorwathHTL.nl)  
[www.HorwathHTL.nl](http://www.HorwathHTL.nl)



**HYLKEMA**  
CONSULTANTS

ARCHITECTUUR  
ERFGOED  
HERONTWIKKELING

Bijlage 4b

## **Marktanalyse woon-/zorgfunctie**

Quick scan

Bethanië Klooster te Venlo

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](http://www.degoudenleeuwgroep.nl)  
[m-en-z@degoudenleeuwgroep.nl](mailto:m-en-z@degoudenleeuwgroep.nl)



**Quick scan Bethanië Klooster te Venlo**  
**Herbestemming wonen met zorg**

*Inhoudsopgave*

|                                                                           |        |
|---------------------------------------------------------------------------|--------|
| Algemene gegevens en methode                                              | pag. 3 |
| 1. Herbestemming voor de functie wonen met zorg, trends en ontwikkelingen | pag.4  |
| 2. Analyse vraag en aanbod zorgregio Noord en Midden Limburg              | pag.5  |
| 2.1. Algemeen                                                             |        |
| 2.2. Verpleging en Verzorging                                             |        |
| 2.2.1. Intramuraal                                                        |        |
| 2.2.2. Extramuraal                                                        |        |
| 2.3. Gehandicaptenzorg                                                    |        |
| 2.3.1. Intramuraal                                                        |        |
| 2.3.2. Extramuraal                                                        |        |
| 2.4. Geestelijke Gezondheidszorg                                          |        |
| 2.4.1. Intramuraal                                                        |        |
| 2.5. Ziekenhuizen in de regio                                             |        |
| 2.6. Particuliere zorgaanbieders                                          |        |
| 2.7. Samenvatting                                                         |        |
| 3. Kenmerken van de locatie en gebouw                                     | pag.12 |
| 4. Analyse geschiktheid locatie voor de functie “wonen met zorg”          | pag.13 |
| 5. Conclusies en aanbevelingen                                            | pag.13 |

## QuickScan

### Herbestemming Klooster Dominicanessen van Bethanië te Venlo

#### Algemene gegevens

|                |                                                             |
|----------------|-------------------------------------------------------------|
| Adres:         | Kaldenkerkenweg 463, 5912PP Venlo                           |
| Gemeente:      | Venlo                                                       |
| Kad. Gemeente: | Venlo                                                       |
| Kad. Sect:     | F/3526                                                      |
| Monument:      | gemeentelijk monument, ID-nr. 1256                          |
| Architect:     | Jules Kayser (1897-1963)                                    |
| Bouwjaar:      | 1915-1959                                                   |
| Bestemming:    | Maatschappelijke doeleinden met functie-aanduiding religie. |

#### Achtergrond

Aan de Kalderkerkenweg, te zuidoosten van de bebouwde kom van Venlo, vlak bij de Duitse grens ligt het Klooster Bethanië. Het kloostergebouw maakt samen met andere opstallen onderdeel uit van een historisch ensemble. Het bestaat uit een vrij gelegen ensemble van hoofdgebouw, kapel met enkele bijgebouwen en een tuin. In 2003 heeft de Congregatie van Dominicanessen van Bethanië het complex verlaten. Al 10 jaar wordt gezocht naar een passende en duurzame nieuwe bestemming voor dit pand. Vanuit planologische, cultuurhistorische en bouwkundige waarden zijn meerdere bestemmingen denkbaar. In deze quickscan is gekeken naar de mogelijkheid tot herbestemming van het klooster voor de functie “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 zorgregio
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.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> 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 tevoren. 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, 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 complexen<sup>2</sup>: 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 leidden 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.

---

<sup>2</sup> 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 zorgregio Noord en Midden-Limburg

### 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 trendanalyse.

#### *Regionaal kwantitatief beeld*

De zorgmarkt in 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 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/wijk heeft dan het primaat.

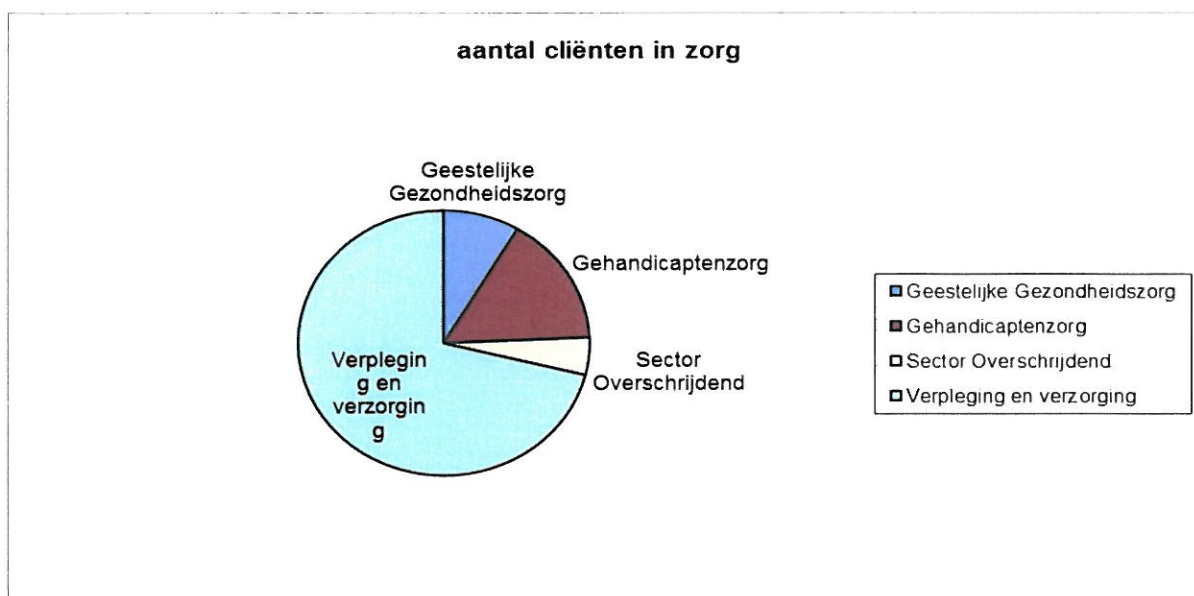
Rekening houdend met deze ontwikkelingen wordt in de volgende paragrafen het zorglandschap in de regio Noord en Midden-Limburg vanuit de traditionele indeling benaderd. De analyse per sector is gebaseerd op de onderverdeling intramuraal, en extramuraal. Deze geven tezamen een compleet beeld van vraag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

Binnen de V&V sector zijn momenteel 13 partijen gecontracteerd, uiteenlopend van kleine aanbieders op de extramurale markt tot grote aanbieders die zowel verblijf als thuiszorg verlenen. Voor de gehandicaptenzorg zijn 11 partijen gecontracteerd en voor de GGZ betreft het 8 aanbieders waarvan 2 in de Maatschappelijke Opvang actief zijn. Er zijn in 2012 4 nieuwe zorgaanbieders gecontracteerd.

Medio 2011 zijn bij deze aanbieders 21.276 cliënten in zorg voor de gehele regio en over alle doelgroepen heen.

Dit zijn de aantallen cliënten waarvoor het regionaal zorgkantoor zorg in natura heeft gecontracteerd. Bij de gehandicaptenzorg zijn 3.374 cliënten (16%) in zorg, bij de langdurige GGZ 1.799 cliënten (8%), bij de ouderenzorg 15.134 cliënten (71%) en sector overschrijdend 969 cliënten (5%).





Financieel is voor 2012 ruim 657 miljoen euro afgesproken aan budgetten over alle sectoren heen. De procentuele verdeling over de sectoren is voor respectievelijk de GHZ, GGZ en V&V is daarbij 32%, 8% en 59%. Extramuraal wordt ongeveer 146 miljoen euro uitgegeven. De V&V sector neemt hier met 106 miljoen het grootste deel voor haar rekening

## 2.2. Verpleging en Verzorging

### *Typering aanbod*

De V&V sector wordt gekenmerkt door een viertal grote aanbieders zowel op intramuraal als op extramuraal gebied. Twee aanbieders hebben bijna de hele regio als werkgebied, terwijl de andere twee aanbieders vooral in deelregio's actief zijn. Het zorgkantoor maakt vooral met deze organisaties afspraken op het gebied van specialistische zorg en beschikbaarheidsvoorzieningen vanwege de hiermee gepaard gaande grote investeringen. De kleinere aanbieders spelen vooral een rol op het gebied van de basisfuncties in hun eigen verzorgingsgebied.

Vanwege het plattelandskarakter van de regio Noord- en Midden Limburg biedt het Zorgkantoor cliënten de keuze uit minimaal 2 extramurale aanbieders. Alleen in stedelijke gebieden is een grotere keuzemogelijkheid voor cliënten aan de orde. Een keuzemogelijkheid voor intramurale zorgvragers is vaak minder relevant voor inwoners in een plattelandsregio omdat cliënten vooral die locatie kiezen die het dichtst in de eigen leefomgeving gevestigd is. Daar waar ruimte is voor nieuwe capaciteit zal wel gestuurd worden op een tweede keuzemogelijkheid. Op dit moment gebeurt deze sturing alleen nog op het gebied van de PG-capaciteit (capaciteitsaanbod voor psychogeriatrische cliënten).

### 2.2.1. Intramuraal

De ZZP (Zorg Zwaarte Pakket)-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. In verband hiermee is in verzorgingshuizen de capaciteit met behandeling toegevoegd/uitgebreid, niet alleen voor het psychogeriatrisch deel maar ook voor het somatisch deel

Voor de lichtere zorgvragen ziet het Zorgkantoor in de regio Noord- en Midden Limburg graag oplossingen in kleinschaligheid (ZZP 3,4,5 en 6), zowel op het gebied van de psychogeriatrische

capaciteit als somatische capaciteit. Hierbij ondersteunt het Zorgkantoor samenwerkingsvormen AWBZ-breed (V&V-sector, GGZ-sector en GZ-sector) met als doel kleinschalige initiatieven door schaalvoordelen (24-uursbeschikbaarheid zorg, ICT, hotelfunctie, etc.) mogelijk te maken. Voor zorgvragen met de lagere ZZP's (1 en 2) ziet het Zorgkantoor hieraan gekoppeld graag oplossingen op extramurale basis in een geclusterde setting. Uitgangspunt voor het zorgkantoor is dat zorgvragers met een ZZP-indicatie te allen tijde kunnen kiezen tussen een intra- of een extramuraal arrangement. Het zorgkantoor stuurt actief op de eerste categorie (psychogeriatrische capaciteit.), op de laatste categorie in mindere mate (somatische capaciteit.). Ervaringen in het afgelopen jaar maken duidelijk dat ook voor de somatische capaciteit kaders nodig zijn. Het ondersteunen van alle mogelijke initiatieven op het gebied van somatische capaciteit leidt tot versnippering van dan wel ondoelmatige inzet van zorginfrastructuur. Het zorgkantoor heeft de voorkeur om gebiedsgericht hierover tot afspraken te komen. 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 verwacht het zorgkantoor vanuit burgers en maatschappelijk ondernemers initiatieven die inspelen op de behoeften van lokale leefgemeenschappen. Deze zijn in het algemeen gering van omvang (tussen 10 en 20 plaatsen), gefinancierd op basis van PGB (Persoonsgebonden Budget) en waarbij de leefkwaliteit boven de zorgstandaard van een AWBZ-instelling staat. Daar waar deze initiatieven gelijk zijn aan de schaal van de betreffende gemeenschap, wijk of dorp zal het zorgkantoor deze initiatieven binnen haar mogelijkheden ondersteunen op voorwaarde dat het initiatief past in het gemeentelijk beleid op voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

De cijfers vanuit AZR (AWBZ-brede zorgregistratie) laten zien dat van een substantieel aantal cliënten het verblijf niet verzilverd is. Het betreft een aantal van 729 cliënten. Een nadere analyse van de cijfers geeft aan dat deze mensen niet actief wachtend zijn. Een tweetal hoofdredenen zijn te benoemen. In de eerste plaats de eerder genoemde wens van burgers om zolang thuis te kunnen blijven wonen. Daarnaast zijn mensen wachtend op een specifieke locatie of afdeling. In alle gevallen is op basis van het geïndiceerde ZZP een extramuraal (overbruggings-)arrangement afgesproken. Het aantal actief wachtenden is gering wat de conclusie rechtvaardigt dat er geen sprake is van wachtlijstproblematiek.

### *Dagbesteding*

De pakketmaatregel in 2009 en het kabinetsbesluit om de functie begeleiding (incl. efficiencykorting) over te hevelen naar de WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) hebben het voortbestaan van de "oude" dagbesteding onder druk gezet. Het beschikbare budget dagbesteding wordt ruimschoots overschreden. De iets wat dalende tendens in de aantallen dagdelen wordt veroorzaakt door de strengere indicatiestelling. Gelet op de vergrijzing in Noord- en Midden-Limburg en de toename van scheiden wonen en zorg zal de behoefte aan een zinvolle dagbesteding verder toenemen, ongeacht welke partijen aanspreekbaar zijn voor de rekening.

### 2.2.2. Extramuraal

De verwachte productie persoonlijke verzorging en verpleging (samen gezien) voor 2012 op basis van de meeste recente productiemonitor overschrijdt de afgesproken kaders. Ook voor de functie begeleiding is sprake van een overproductie omdat het budget voor begeleiding in verband met de pakketmaatregel met 25% verminderd is

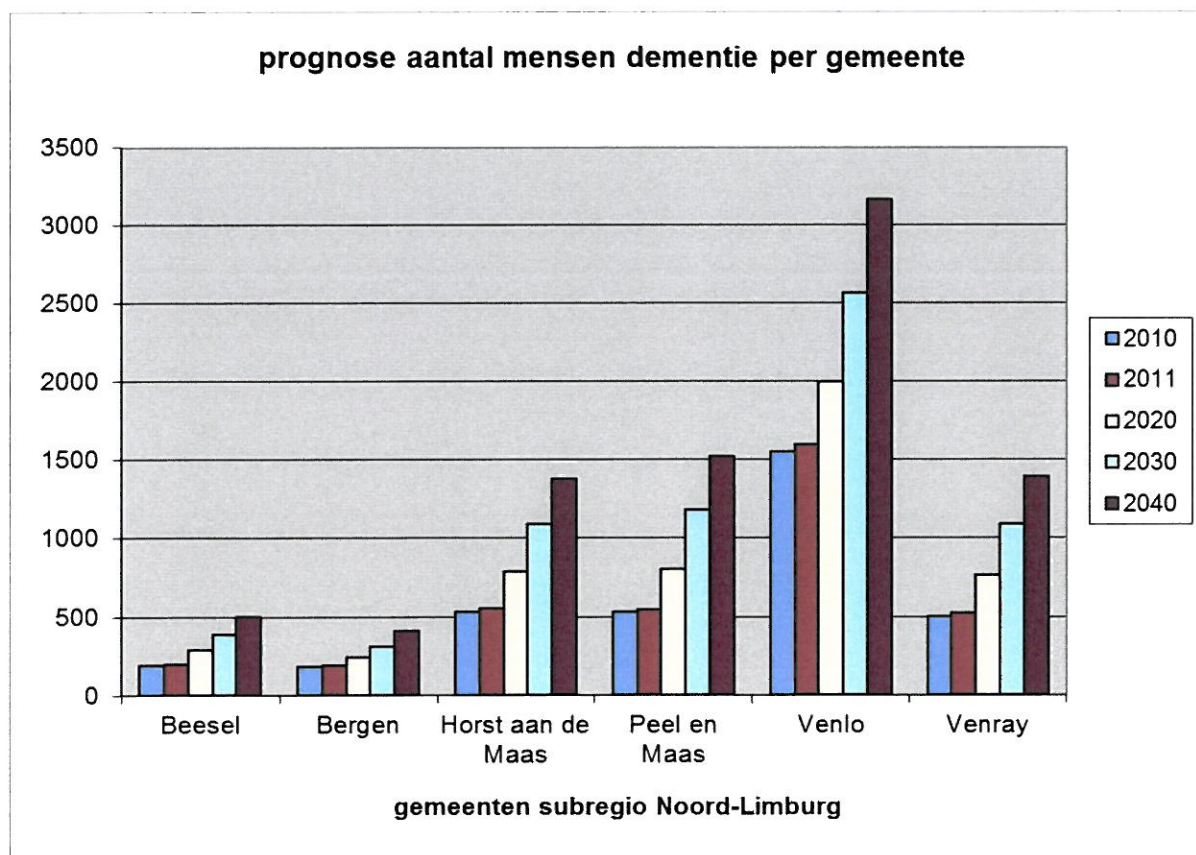
Gelet op de huidige landelijke financiële problematiek is onzeker is of voor 2013 dezelfde regionale financiële ruimte beschikbaar is. De verwachting is dat in de toekomst met minder middelen een door de vergrijzing, groter wordende vraag bediend moet worden.

De extramurale zorg laat in 2012 in deze regio geen wachlijsten zien. Wel was incidenteel sprake van een slechte doorstroom vanuit het ziekenhuis naar de thuissituatie. De reden hiervan was een gebrek aan personeel, met name verpleegkundigen. Naast de financiële redenen is met deze constatering een tweede reden benoemd om een andere benadering van de extramurale zorg na te streven. De keerzijde van vergrijzing is namelijk ontgroening, dat wil zeggen minder instroom van nieuwe zorg medewerkers.

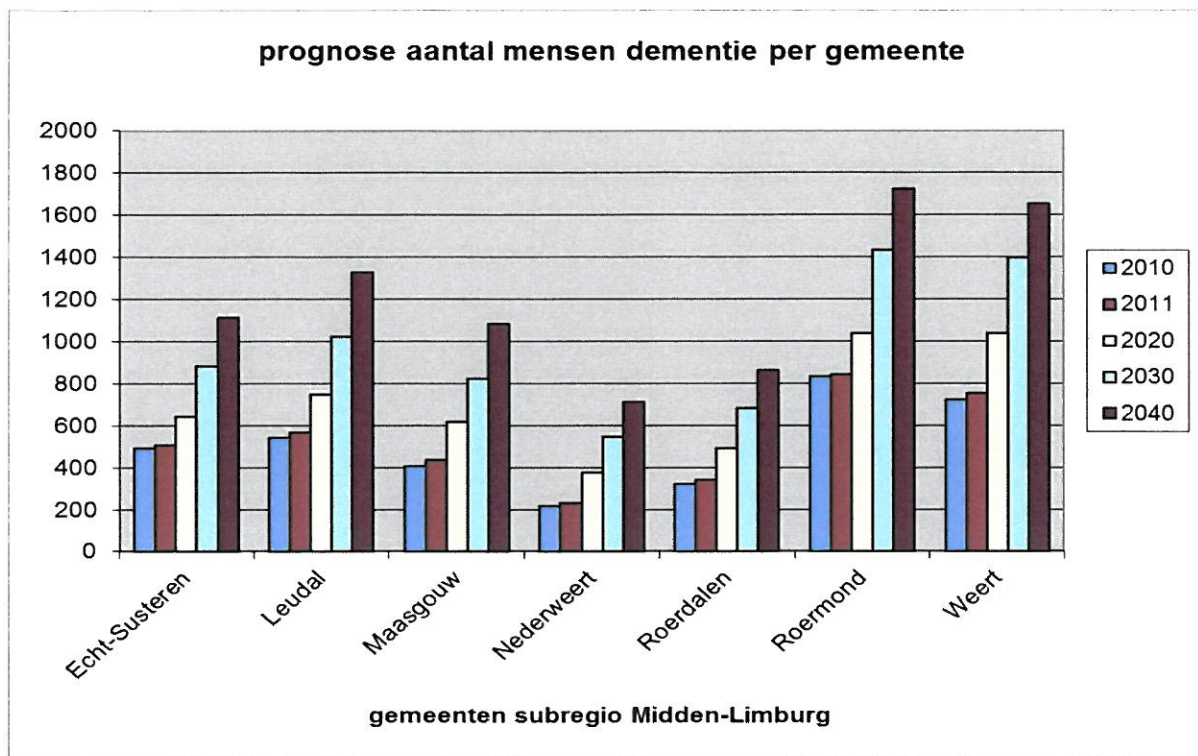
#### *Dementie*

In deze quickscan wordt even apart stilgestaan bij dementie, aangezien het aantal mensen met deze aandoening in de komende decennia explosief zal stijgen en een belangrijke factor zal zijn in de vraag naar zorg met verblijf.

Uit het rapport 2011 van Alzheimer Vereniging Nederland zijn onderstaande demografische gegevens op gemeenteniveau beschikbaar. In dit rapport is een doorkijk genomen naar 2040.







(Bron:TNO op basis van CBS, in opdracht van Alzheimer Vereniging Nederland, rapport 2011)

Aan de hand van deze grafieken is duidelijk te zien dat tussen 2010 en 2040 het aantal mensen met diagnose Alzheimer gigantisch toeneemt in beide subregio's.

Intramuraal zijn er ongeveer 2400 mensen met dementie opgenomen met een ZZP 4, 5 en 7 in de gehele regio Noord- en Midden-Limburg. Dit is een globaal beeld.

### 2.3. Gehandicaptenzorg

#### *Typering*

Versterking van integrale zorg in de eigen omgeving van de klant in combinatie met oplossing voor zijn andere leefgebieden is voor de komende jaren een prominent thema. Dit impliceert dat er steeds meer zal worden ingezet op voortdurende extramuralisering.

Het zorgkantoor ziet deze ontwikkeling als een belangrijke kans om meerwaarde voor de klant in samenhang met doelmatigheid te realiseren.

#### 2.3.1. Intramuraal

Binnen de gehandicaptenzorg in Noord- en Midden-Limburg bestaat een breed pakket aan voorzieningen voor vrijwel het totale spectrum in de gehandicaptenzorg.

Er zijn een 4-tal grotere aanbieders actief die een historie hebben in het intramurale aanbod. Hoewel deze partijen ook extramurale zorg bieden, beslaat dit slechts een klein deel van hun totale omzet. Naast de 4 wat meer 'klassiek' georiënteerde aanbieders zijn een 7-tal grotere en kleinere aanbieders actief op de markt van de zorg voor mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. Deze laatste categorie kent zijn oorsprong meer in kleinschalige intramurale woonprojecten en heeft verhoudingsgewijs een groter ambulant georganiseerd aanbod. In de lichamelijk gehandicaptenzorg is 1 grote aanbieder actief op het gebied van intra- en extramurale zorg en één kleinere aanbieder op de extramurale zorg aan cliënten met NAH (niet aangeboren hersenletsel). Op het gebied van zorg



voor auditief en/of visueel gehandicapten is voornamelijk sprake van een bovenregionaal gecontracteerd aanbod dat wel in deze regio actief is.

Uit de verwachtingen van de trendanalyse van het zorgkantoor valt te concluderen dat het aantal plaatsen in de totale Gehandicaptenzorg voldoende is. Dat de capaciteit voldoende is, blijkt ook uit de beperkte omvang en duur van de wachtlijst. Op 1 mei 2012 wachten 13 mensen actief op een plaats in de sector. Daarnaast wacht een groep van 44 mensen op de realisatie van nieuwe woonplekken, een ander deel krijgt passende alternatieve zorg thuis waarmee het verblijf (nog) kan worden uitgesteld. Dit maakt dat het beeld omtrent het aantal wachtenden zeer meevalt. Maar de plaatsen zijn niet voldoende passend bij de (nieuwe)zorgvraag; voor kleine subcategorieën zorgvragers (gedragsmoeilijken of autisten) is het aanbod onvoldoende gedifferentieerd. Op dit moment zijn niet alle toegelaten plaatsen daadwerkelijk bezet. De (zorg-)infrastructuur sluit voor een deel niet meer aan op de behoefte/vraag van cliënten. Daarom dient hierop een heroriëntatie plaats te vinden zodat leegstaande plaatsen geschikt worden gemaakt voor (kleinschalige) huisvesting van zwaardere zorgvragers waaronder oudere cliënten met aanvullende problematiek (dementie en beperkingen op motorisch, visueel en auditief gebied), verstandelijk gehandicapten met autistische beperkingen.

Gelet op de leegstand, de beperkte wachtlijst en de afnemende financiële ruimte is het zorgkantoor zeer terughoudend bij het honoreren van verblijfsinitiatieven en is het zorgkantoor van mening dat de mogelijkheden moeten worden benut om binnen het huidige zorgaanbod de gewenste diversiteit voor specifieke doelgroepen te realiseren.

### **2.3.2. Extramuraal**

Het aanbod in de regio Noord- en Midden-Limburg is voldoende te noemen waarbij de cliënten de keuze hebben tussen meerdere aanbieders op het gebied van ambulante ondersteuning. De keuzevrijheid is in Midden Limburg van oudsher groter dan in Noord- Limburg

## **2.4. Geestelijke gezondheidzorg**

### *Typering*

In de afgelopen jaren is een toename te zien in de gemiddelde zorgzwaarte (ZZP). Het zorgkantoor voorziet niet dat de gemiddelde zorgzwaarte zal blijven stijgen, in de komende twee tot drie jaar wordt hier een afvlakking in verwacht.

### **2.4.1. Intramuraal:**

Het aantal actief wachtenden in de regio is beperkt, er bestaat vooralsnog alleen een wachtlijst voor RIBW bedden. Voor de overige zorgvragen bestaat nagenoeg geen wachtlijst. Hieruit valt te concluderen dat er voldoende aanbod in de regio bestaat.

## **2.5. Ziekenhuizen in de regio**

1. VieCuri Medisch Centrum (Venlo-Venray)
2. Laurentius Ziekenhuis (Roermond)
3. St. Jans Gasthuis (Weert)
4. Ziekenhuizen Nijmegen
5. Ziekenhuis Eindhoven
6. Ziekenhuis Geldrop
7. Ziekenhuis Helmond

8. Ziekenhuis Boxmeer
9. Ziekenhuis Sittard
10. UMC St. Radboud Nijmegen
11. Dekkerswald Groesbeek

De eerste drie genoemde ziekenhuizen zijn gezien hun verzorgingsgebied met name van belang voor de locatie Bethanië klooster.

## **2.6. Particuliere woonzorgaanbieders in de regio**

De variatie in particuliere woon- en zorgvoorzieningen voor ouderen is groot. Eigenlijk is er een bijna traploos aanbod in wonen, het voorzieningenniveau en het zorgaanbod.

De belangrijkste particuliere woonzorgvoorzieningen zijn de serviceflat en het kleinschalige verpleeghuis. De serviceflats zijn vooral vanaf het begin van de jaren 70 een populaire woonvoorziening voor mobiele 'bejaarden'. Inmiddels is het een woonvorm voor meer kwetsbare senioren. De gemiddelde leeftijd ligt vaak boven de 75 jaar. Veel senioren vinden het grote voordeel van de serviceflat dat ze zelfstandig blijven.

Vooraf vanaf 2000 wint het kleinschalige particuliere verpleeghuis weer aan betekenis. In het duurder segment biedt deze beschermde zorgvorm bemiddelde senioren, ook die met een intensieve zorgvraag een woonplaats. Concentraties van dit soort voorzieningen zijn vooral in midden Nederland te vinden.

De regio Limburg kent op basis van een globale inventarisatie, slechts een beperkt aantal particuliere woonzorgaanbieders.

## **2.7. Samenvatting**

Een samenvatting op hoofdlijnen van de 3 sectoren levert het volgende op.

### *Verpleging en verzorging*

- Het zorgkantoor in de regio stuurt op kleinschaligheid van voorzieningen
- AWBZ- brede (verpleging en verzorging, geestelijke gezondheidszorg, gehandicaptenzorg) initiatieven hebben de voorkeur, aangezien schaalvoordelen de kosten beperken.
- Waar mogelijk wordt vanuit de vraag van cliënten (maatschappelijk initiatief) het realiseren van kleinschalige voorzieningen ondersteund.
- De regio kent geen wachtlijstproblematiek
- Onvoldoende doorstroom vanuit ziekenhuis naar de thuissituatie wordt gesignaleerd, wat mogelijk een perspectief voor een zorghotel biedt.

### *Gehandicaptenzorg*

- In de gehandicaptenopvang zijn voldoende plaatsen beschikbaar
- Het huidige aanbod is niet altijd passend op de toenemende differentiatie van de vraag, maar dient door verschuiving in het bestaande aanbod te worden opgelost.

### *GGZ*

Binnen de GGZ zijn geen wachtlijsten (behalve voor cliënten RIBW) dus voldoende aanbod

### 3. Kenmerken van de locatie en gebouw

#### *Ligging*

Het Bethanië Klooster is gelegen aan de Kaldenkerkenweg 463 in Venlo. Het klooster is gelegen aan de zuidoostelijke kant van de gemeente Venlo buiten de bebouwde kom. De afstand van 3,5 kilometer tot het centrum leidt tot een reistijd per auto van 7 minuten. Het kloostergebouw is vrij gelegen en bestaat een ensemble van hoofdgebouw en kapel met enkele bijgebouwen en een bosrijke tuin. Het complex wordt begrensd door Kaldenkerkerweg, Bethanienweg, Beckersweg en Landweerweg en wordt ontsloten via de Beckersweg.

#### *Gebouw*

Het Bethanië Klooster is in 1915 ontstaan en tot 1960 uitgebreid tot de huidige omvang. Het klooster is een carrévormig bouwwerk met twee/driebouwlagen onder zadeldaken. De zuidwestzijde is verlengd met een kapel met toren. Het hoofdgebouw bestaat uit twee in elkaar grijpende L-vormige bouwwerken. De “noordelijke” L is in de periode 1915-1928 gerealiseerd, de “zuidelijke” in de periode 1955-1956. Het kloostergebouw is aangewezen als gemeentelijk monument.

De indeling wordt gekenmerkt door het grote aantal relatief kleine ruimtes met een oppervlakte van circa 12 m<sup>2</sup>. Het totaal aantal ruimtes is 175. De L-vormige vleugels uit latere fases hebben een duidelijk minder architectonische kwaliteit.

De kloosterfunctie is bepalend geweest voor de vormgeving. Lange gangen met al dan niet aan weerszijden kleine verblijfsruimten kenmerken het complex. Het souterrain aan de noordzijde is voornamelijk geschikt voor ondersteunende functies.

Onderzoek door Hylkema Consultants heeft aangetoond dat van de oorspronkelijke historische en monumentale uitmontering van de inrichting en het interieur nog maar weinig is overgebleven. Eventuele structuurwijzigingen bij herbestemming vormen volgens hen vanuit die invalshoek geen belemmering. Uitzondering daarop is de begane grond van het oudste deel van het hoofdgebouw en de kapel.

#### *Onderhoud*

Uit een integrale bouwkundige opname<sup>3</sup> blijkt dat het kloostercomplex in redelijke staat is. Aan de hand van een bouwkundige inspectie is een kostenraming gemaakt voor volledig herstel van het totale casco. De totale kosten bedragen 1,8 miljoen euro, exclusief btw. Voorzieningen t.b.v. nieuw gebruik zijn niet in de kostenraming opgenomen.

#### *Overige gegevens*

Voor het maken van een analyse voor herbestemming met de functie “wonen met zorg” zijn nog de volgende gegevens van belang.

- De potentiële koper van het complex stelt zich op het standpunt dat bij herbestemming de structuur van zowel het gebouw als het terrein intact blijft.

---

<sup>3</sup>Rapportage Hylkema Consultants

- Op het perceel rust de bestemming Maatschappelijke doeleinden met een religieuze functie. Het College van B&W van Venlo aangegeven mee te willen werken aan een nieuwe bestemming.
- Het perceel is gelegen in de zone Venlo schol (grondwaterbescherming). Zonder toestemming van B&W zijn boringen in de ondergrond verboden. Het aanleggen van energetisch-duurzame installaties zoals een warmte- koude opslagcentrale kan hierdoor op problemen stuiten.

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

Bezien we het Bethanië Klooster vanuit de invalshoek herbestemming voor de functie “wonen met zorg” dan vallen de volgende zaken met betrekking tot de fysieke kant op.

- Van de kant van de potentiële koper is kenbaar gemaakt de huidige plattegrond van het gebouw (en terrein) intact te willen laten.
- De structuur van het gebouw is kenmerkend voor kloosters: lange gangen waaraan al dan niet aan weerszijden verblijfsruimten met een kleine afmeting zijn gelegen. Het realiseren van een hoge woonkwaliteit (ruime woonkamer, eigen kookgelegenheid, op de doelgroep toegesneden sanitaire voorzieningen) vereist een verregaande structuurwijziging en gaat ons inzien gepaard met hoge investeringen. Daarnaast is een aantal hoge investeringen op het gebied van brandveiligheid en het opnemen van bed/brancardliften in het gehele complex nodig, omdat het gebouw gebruikt wordt door niet zelfredzame personen.
- De matige architectonische kwaliteit in combinatie met de massaliteit van het gebouw maakt de locatie onaantrekkelijk voor zowel tijdelijk als permanent verblijvende cliënten.
- Het klooster ligt ruim buiten de bebouwde kom van Venlo. Een excentrische ligging gecombineerd met de functie wonen met zorg is naar onze mening alleen aantrekkelijk als daartegenover appartementen staan met een hoge woonkwaliteit. In de huidige situatie is daar geen sprake van.
- Nog los van de hierboven vermelde investeringen voor nieuw gebruik leggen de kosten voor herstel van het casco ( 1,8 miljoen ex. btw.) al een aanzienlijke claim op de financiering van de herbestemming.
- Gezien de schaal van de locatie is een wonen met zorg functie in de vorm van zorg- of herstelhotel alleen mogelijk in combinatie met andere functies (bijvoorbeeld een reguliere hotelfunctie)

#### **5. Conclusies en aanbevelingen**

Op basis van de voorliggende gegevens in deze quickscan kunnen de volgende voorlopige conclusies worden getrokken. De locatie achten wij, gezien de huidige structuur en de beperkende financiële en bouwkundige randvoorwaarden voor een kwalitatief aanbod voor de functie “wonen met zorg” onvoldoende.

Kijkend naar de huidige vraag en aanbodzijde, het beleid vanuit het zorgkantoor op kleinschaligheid en het sturen op oplossingen binnen bestaande voorzieningen is ons inziens het realiseren van de functie “wonen met zorg” in de huidige locatie niet mogelijk.

Dit mag echter niet uitgelegd worden als zou er géén markt zijn voor nieuwe locaties met een woonzorgfunctie in de regio. Het substantieel aantal cliënten (729) in de regio dat de verblijfsfunctie



niet verzilverd zou kunnen impliceren dat – naast dat mensen graag zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen – er onvoldoende passend aanbod is voor deze groep of een gedeelte van deze groep.

De Gouden Leeuw Groep BV  
Mark Horstik

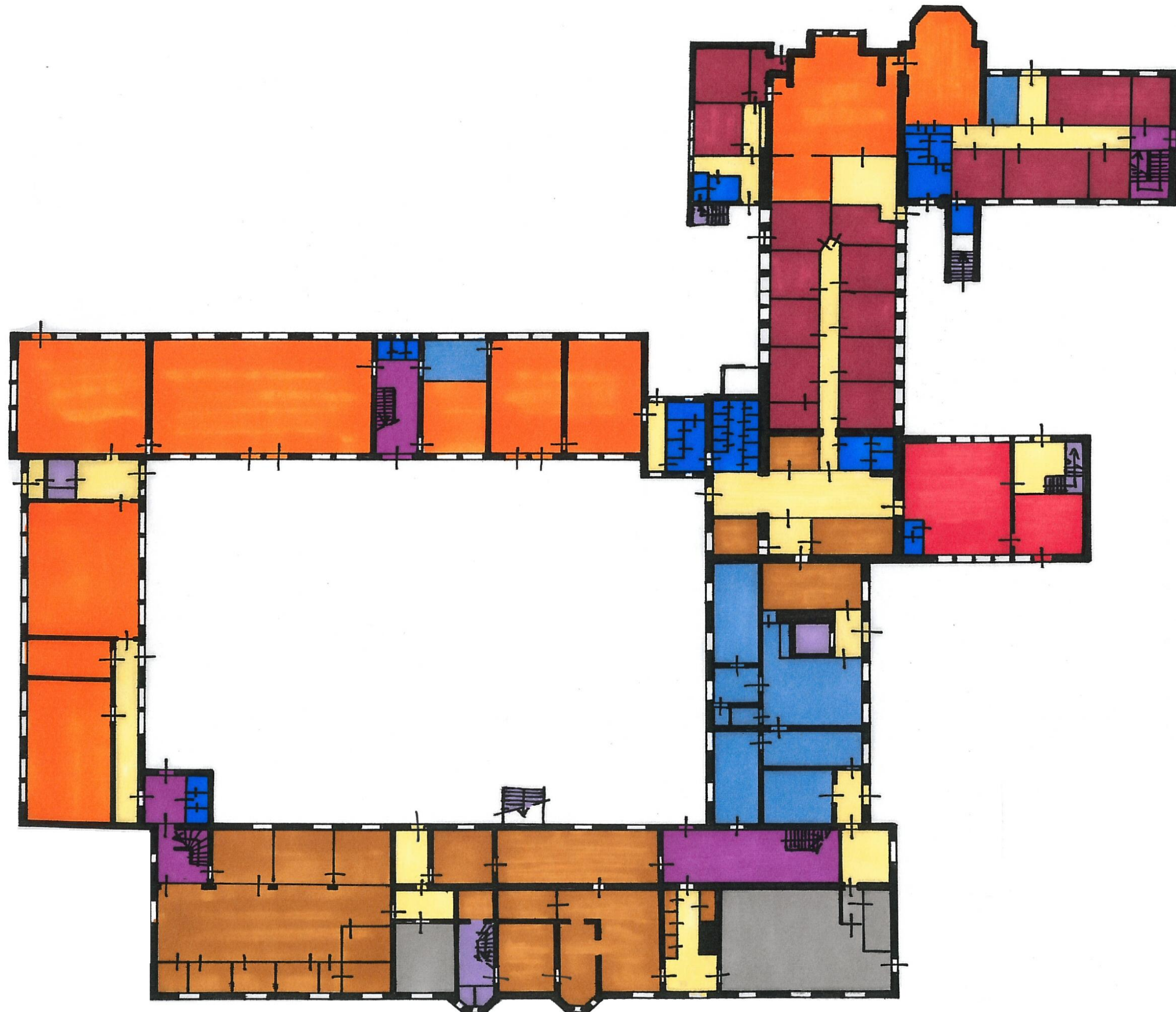


**HYLKEMA**  
CONSULTANTS

ARCHITECTUUR  
ERFGOED  
HERONTWIKKELING

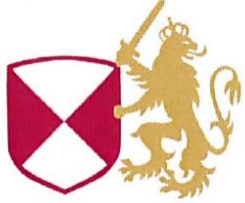
Bijlage 5

## **Vlekkenplan op A3-formaat**

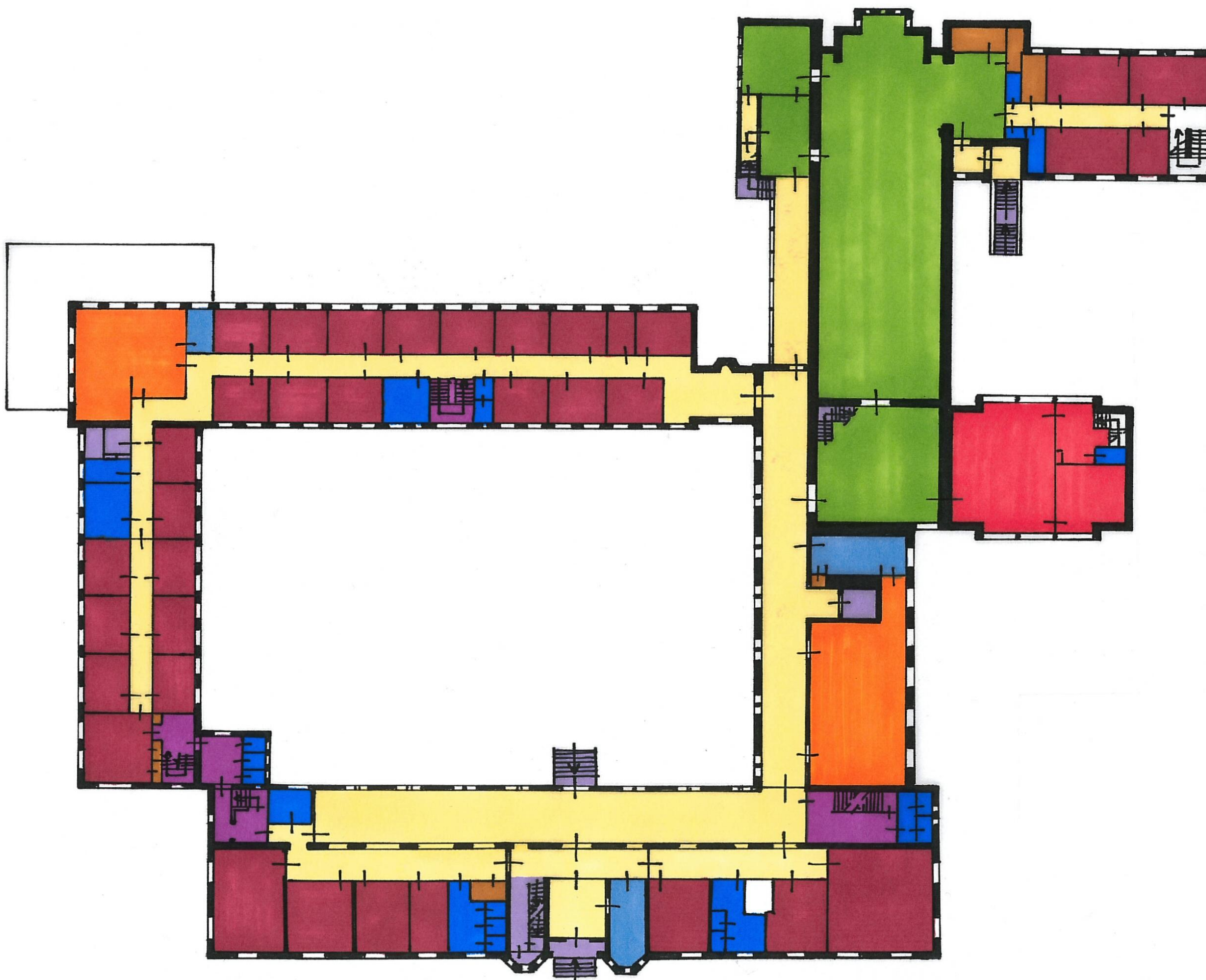


#### Legenda nieuwe situatie

- Verblijfsruimte (prive/slaapkamer)
- Beheerder (kantoor e.d.)
- Verblijfsruimte (gezamenlijk/woon- eetkamer e.d.)
- Verkeersruimte
- Stijgpunt
- Stijgpunt (60 min. brandveilig)
- Sanitaire ruimte
- Keuken/pantry
- Bergruimte
- Bijeenkomstfunctie, Kerk en bijbehoren
- Installatieruimte

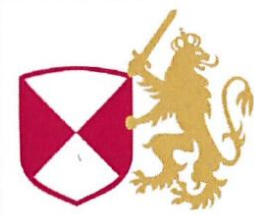
|                                                                                       |  |                                                                                                                              |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <b>Vlekkenplan</b>                                                                                                           |  |
|                                                                                       |  | <b>Hylkema Consultants BV</b><br>Doelenstraat 20    tel: +31 (0)30-232.88.66<br>3512 XJ, Utrecht    fax: +31 (0)30-236.82.94 |  |
| Opdrachtgever: <b>Buurman Ient beheer BV</b>                                          |  | Datum: 12-01-2012                                                                                                            |  |
| Projectnaam: <b>Bethanien klooster te Venlo</b>                                       |  | Getekend: M.P.                                                                                                               |  |
| Onderdeel: <b>Sousterrein</b>                                                         |  | Wijzigingen:                                                                                                                 |  |
| Nieuwe situatie                                                                       |  | A:                                                                                                                           |  |
|                                                                                       |  | B:                                                                                                                           |  |



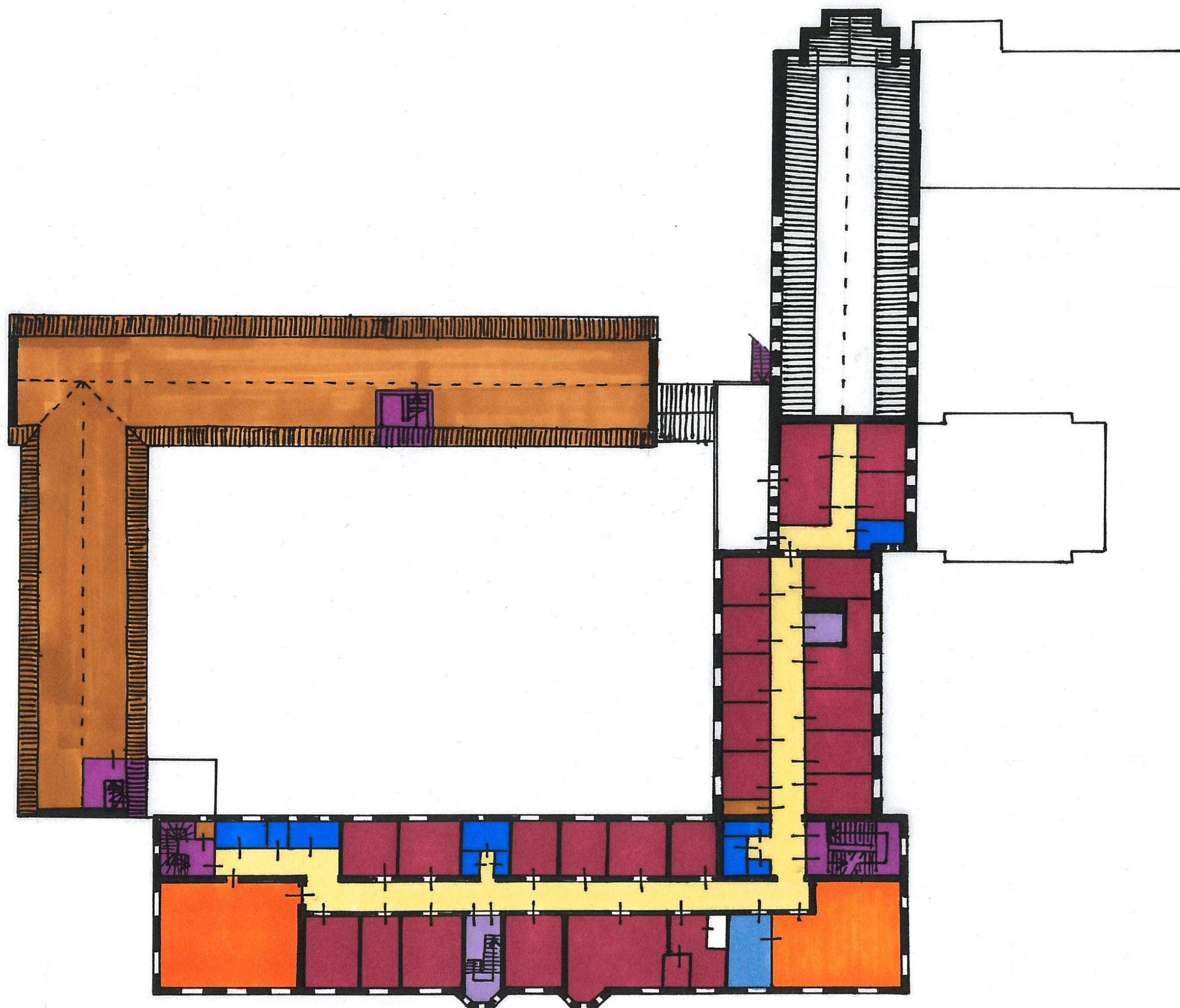


#### Legenda nieuwe situatie

- Verblijfsruimte (prive/slaapkamer)
- Beheerder (kantoor e.d.)
- Verblijfsruimte (gezamenlijk/woon- eetkamer e.d.)
- Verkeersruimte
- Stijgpunt
- Stijgpunt (60 min. brandveilig)
- Sanitaire ruimte
- Keuken/pantry
- Bergruimte
- Bijeenkomstfunctie, Kerk en bijbehoren
- Installatieruimte

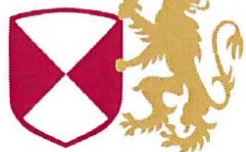
|                                                                                       |                              |                                                                                                                              |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|  |                              | <i>Vlekkenplan</i>                                                                                                           |            |
|                                                                                       |                              | <b>Hylkema Consultants BV</b><br>Doelenstraat 20    tel: +31 (0)30-232.88.66<br>3512 XJ, Utrecht    fax: +31 (0)30-236.82.94 |            |
| Opdrachtgever:                                                                        | Buurman lent beheer BV       | Datum:                                                                                                                       | 12-01-2012 |
| Projectnaam:                                                                          | Bethanien klooster te Venlo  | Getekend:                                                                                                                    | M.P.       |
| Onderdeel:                                                                            | Bel-etage<br>Nieuwe situatie | Wijzigingen:                                                                                                                 | A:<br>B:   |



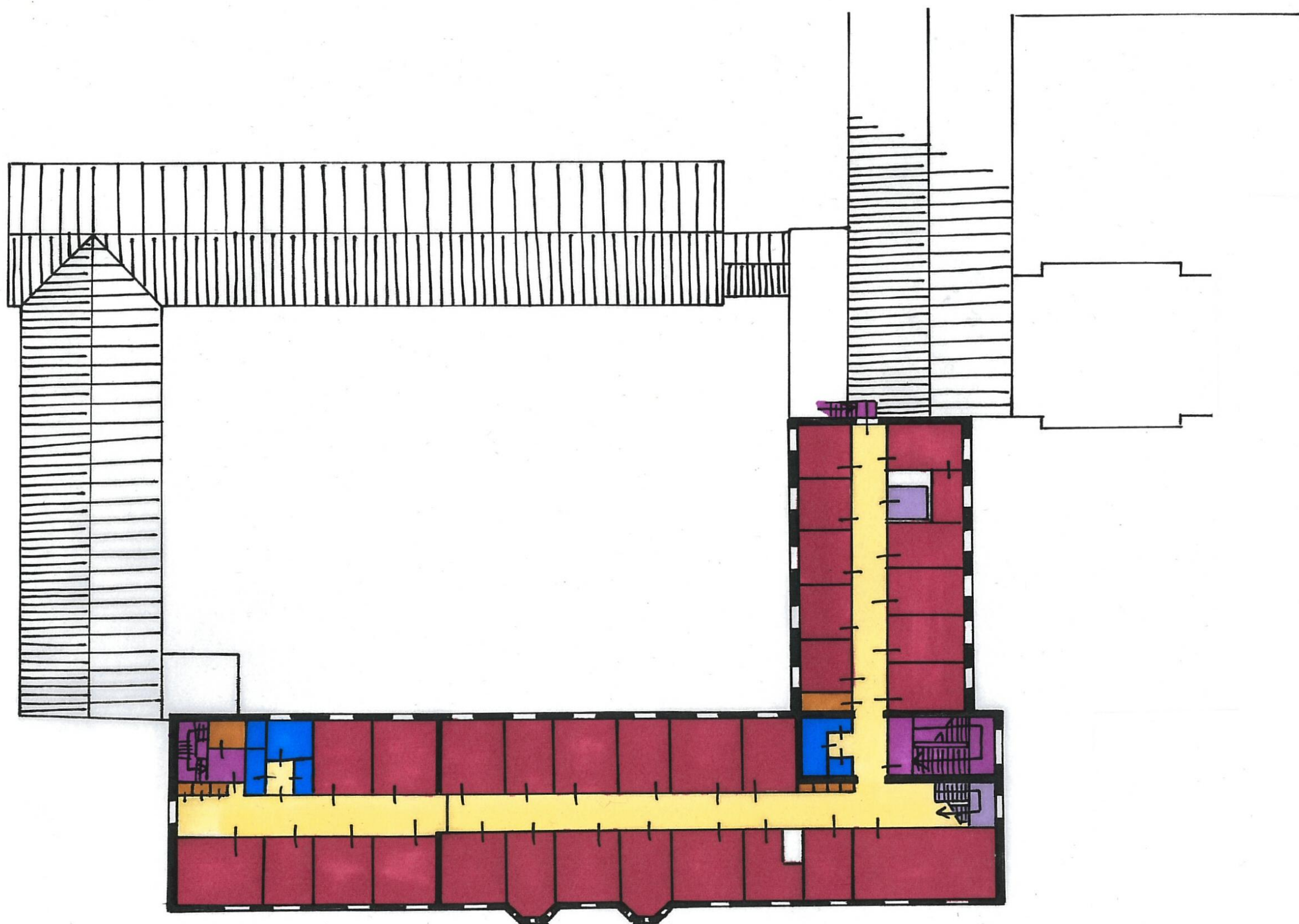


# Legenda nieuwe situatie

- Verblifruimte (prive/slaapkamer)
- Beheerder (kantoor e.d.)
- Verblifruimte (gezamenlijk/woon- eetkamer e.d.)
- Verkeersruimte
- Stijgpunt
- Stijgpunt (60 min. brandveilig)
- Sanitaire ruimte
- Keuken/pantry
- Bergruimte
- Bijeenkomstfunctie, Kerk en bijbehoren
- Installatieruimte

|                                                                                       |                             |                                                                                                                              |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|  |                             | <i>Vlekkenplan</i>                                                                                                           |            |
|                                                                                       |                             | <b>Hylkema Consultants BV</b><br>Doelenstraat 20    tel: +31 (0)30-232.88.66<br>3512 XJ, Utrecht    fax: +31 (0)30-236.82.94 |            |
| Opdrachtgever:                                                                        | Buurman lent beheer BV      | Datum:                                                                                                                       | 12-01-2012 |
| Projectnaam:                                                                          | Bethanien klooster te Venlo | Getekend:                                                                                                                    | M.P.       |
| Onderdeel:                                                                            | Eerste verdieping           | Wijzigingen:                                                                                                                 | A:         |
|                                                                                       | Nieuwe situatie             |                                                                                                                              | B:         |





#### Legenda nieuwe situatie

- Verblijfsruimte (prive/slaapkamer)
- Beheerder (kantoor e.d.)
- Verblijfsruimte (gezamenlijk/woon- eetkamer e.d.)
- Verkeersruimte
- Stijgpunt
- Stijgpunt (60 min. brandveilig)
- Sanitaire ruimte
- Keuken/pantry
- Bergruimte
- Bijeenkomstfunctie, Kerk en bijbehoren
- Installatieruimte

|                                                                                       |                                      |                                                                                                                              |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|  |                                      | <b>Vlekkenplan</b>                                                                                                           |            |
|                                                                                       |                                      | <b>Hylkema Consultants BV</b><br>Doelenstraat 20    tel: +31 (0)30-232.88.66<br>3512 XJ, Utrecht    fax: +31 (0)30-236.82.94 |            |
| Opdrachtgever:                                                                        | Buurman lent beheer BV               | Datum:                                                                                                                       | 12-01-2012 |
| Projectnaam:                                                                          | Bethanien klooster te Venlo          | Getekend:                                                                                                                    | M.P.       |
| Onderdeel:                                                                            | Tweede verdieping<br>Nieuwe situatie | Wijzigingen:                                                                                                                 | A:<br>B:   |

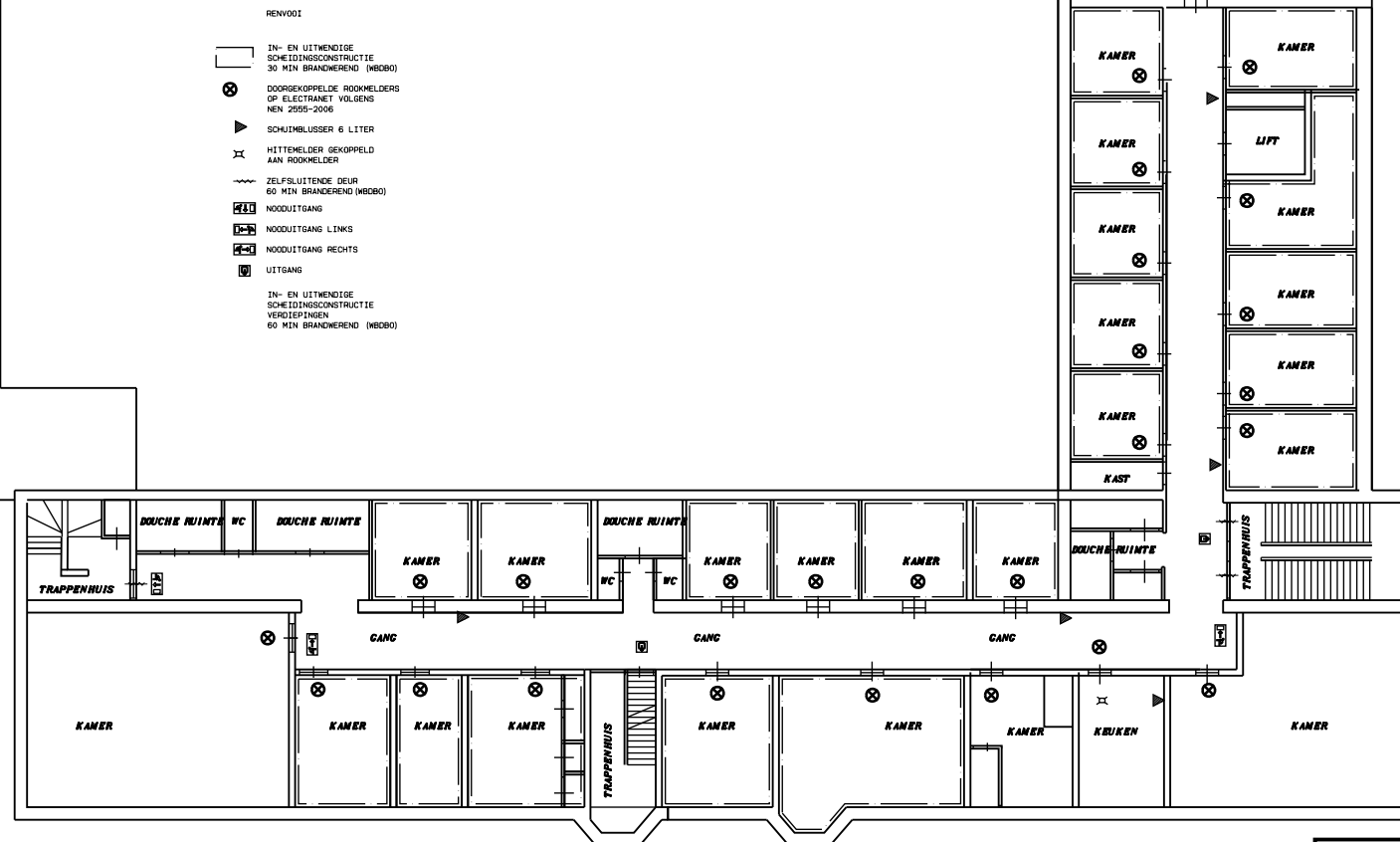


**HYLKEMA**  
CONSULTANTS

ARCHITECTUUR  
ERFGOED  
HERONTWIKKELING

Bijlage 6

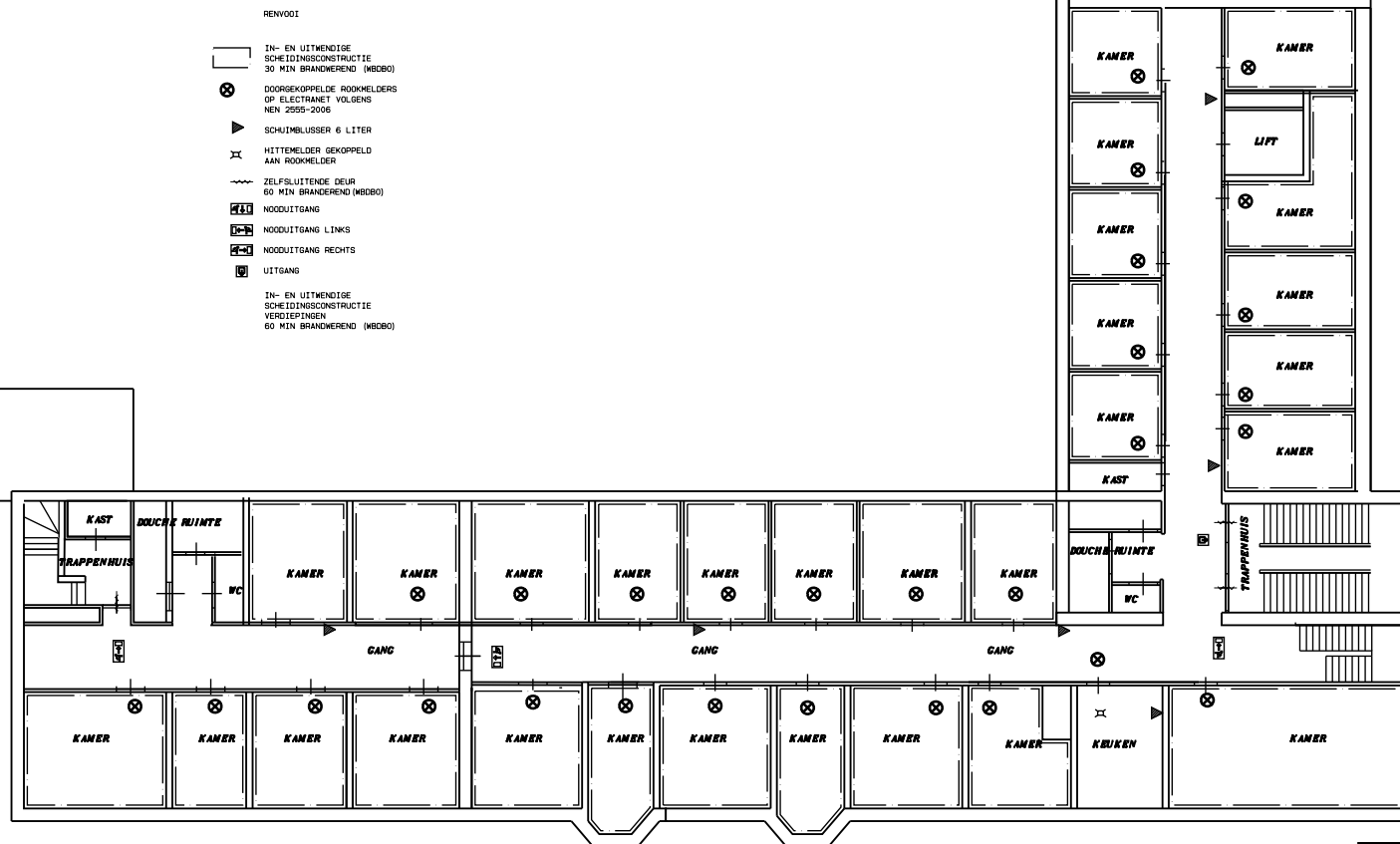
## **Brandveiligheidsvoorzieningen, concept**



1e VERDIEPING

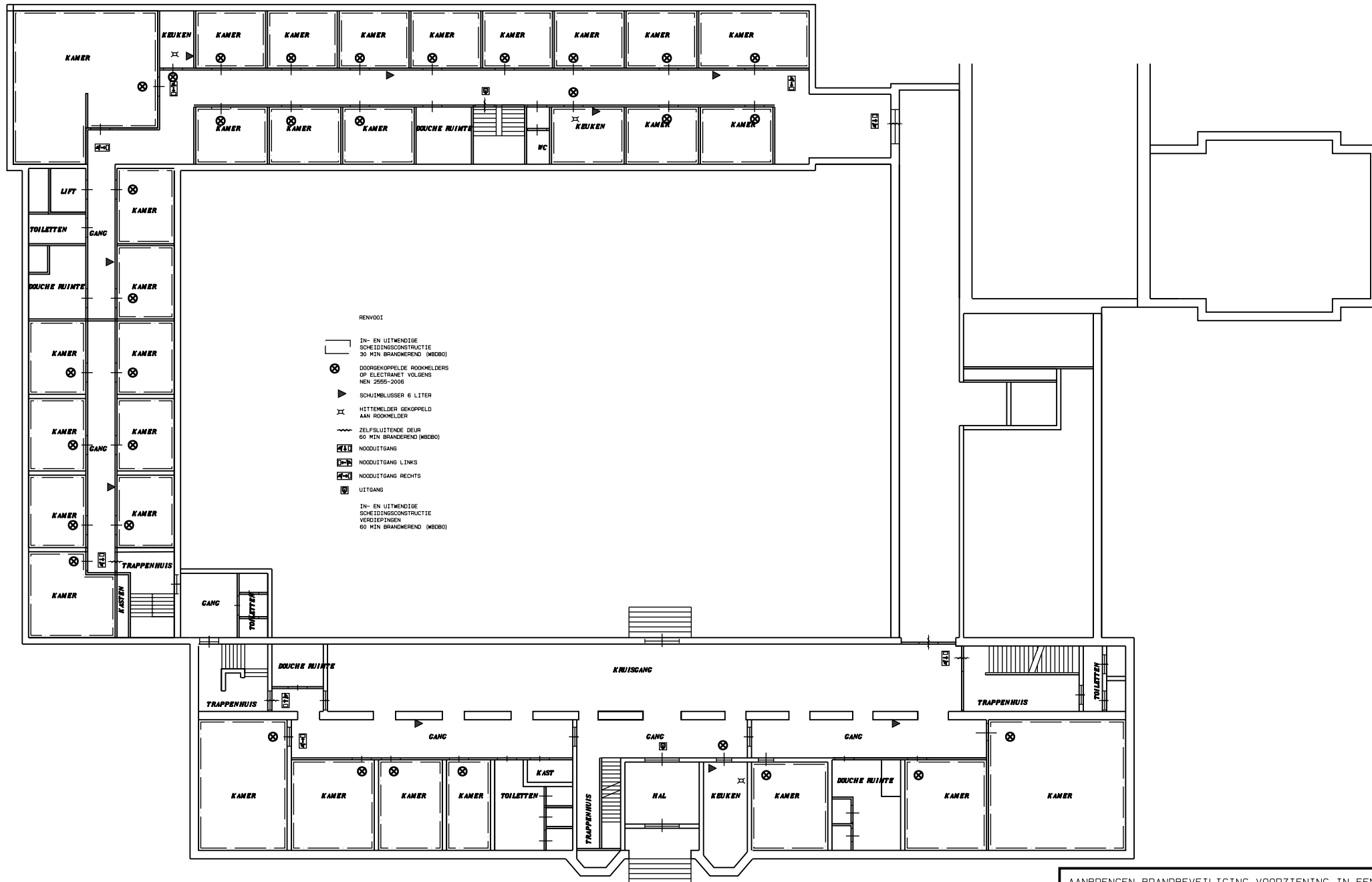
|                                                                                                                                   |  |                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| AANBRENGEN BRANDBEVEILIGING VOORZIENING IN EEN<br>KLOOSTER TE VENLO<br>OPDR. SMITJESLAND LENT BV GROENESTRAAT 12<br>6691 HJ GENDT |  |                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| Datum : 17/08/2011                                                                                                                |  | Schaal : 1 : 100                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| Gew. :                                                                                                                            |  | Werkno : 3078                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|                                                                                                                                   |  | BLAD:B-2                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| Plattegronden                                                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|                                                                                                                                   |  | <br>architectenbureau<br><b>VAN ZWAM</b><br>LANGE HEZELSTRAAT 26 A<br>6511 CK NIJMEGEN<br>TELEFOON 024 - 3232096<br>MOBIEL 0653339222<br>EMAIL avzwam@teifort.nl |  |





2e VERDIEPING

|                                                                  |                  |                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| AANBRENGEN BRANDBEVEILIGING VOORZIENING IN EEN KLOOSTER TE VENLO |                  |                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| OPDR. SMITJESLAND LENT BV GROENESTRAAT 12                        |                  |                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 6691 HJ GENDT                                                    |                  |                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Datum : 17/08/2011                                               | Schaal : 1 : 100 | <br><b>VAN ZWAN</b><br><small>LANGE HEZELSTRAAT 26 A<br/>6511 GK NIJMEGEN<br/>TELEFOON 024 - 3232096<br/>MOBIEL 0653339222<br/>EMAIL avzwan@teifort.nl</small> |  |
| Gew. :                                                           | Werkno : 3078    |                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|                                                                  |                  | BLAD: B-3                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Plattegronden                                                    |                  |                                                                                                                                                                                                                                                     |  |



BEGANE GROND

|                                                                                                                                   |  |                                                                                                                                                                                                              |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| AANBRENGEN BRANDBEVEILIGING VOORZIENING IN EEN<br>KLOOSTER TE VENLO<br>OPDR. SMITJESLAND LENT BV GROENESTRAAT 12<br>6691 HJ GENDT |  |                                                                                                                                                                                                              |  |
| Datum : 17/08/2011                                                                                                                |  | Schaal : 1 : 100                                                                                                                                                                                             |  |
| Gew. :                                                                                                                            |  | Werkno : 3078                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                                                                                                   |  | BLAD:B-1                                                                                                                                                                                                     |  |
| Plattegronden                                                                                                                     |  | <br>LANGE HEZELSTRAAT 26 A<br>6511 DK NIMHEDEN<br>TELEFOON 024 - 3232096<br>MOBIEL 065339222<br>EMAIL avzwam@telport.nl |  |



**HYLKEMA**  
CONSULTANTS

ARCHITECTUUR  
ERFGOED  
HERONTWIKKELING

Bijlage 7

## **Kostenraming cascoherstel**

## Begroting

**12-15-91-13-00 Bethanien klooster Cascoraming 19-3-2012**

Kostenraming Casco Restauratie Bethaniën Klooster



Datum: 19-3-2012  
Tijd: 23:07

Bouwbuuro Vitruvius

Pagina: 1

Project: Kostenraming Casco Restauratie Bethaniën Klooster  
Plaats: Venlo  
Architect: Hylkema Consultants  
Calculator: M.P. van Meeuwen  
peildatum: 13-2-2012  
uurloon: € 37,50

| STABU    | Alte | LOCATIE    | S | Langtekst                            | Omschrijving                                             | Hoeveel | Ehd | Norm | TOT. Uren | Materiaal | TOT.MAT. | Onderaann. | TOT.OA | TOTAAL |
|----------|------|------------|---|--------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------|-----|------|-----------|-----------|----------|------------|--------|--------|
| 05.00.00 |      |            | * |                                      | <b>BOUWPLAATSVOORZIENINGEN</b>                           |         |     |      |           |           |          |            |        |        |
| 05.10.01 |      | N-N-01-02  |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                   | 600     | M2  | 0,30 | 180       | 7,50      | 4.500    | 2,00       | 1.200  | 12.450 |
| 05.10.01 |      | N-O-01-02  |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                   | 135     | M2  | 0,30 | 41        | 7,50      | 1.013    | 2,00       | 270    | 2.801  |
| 05.10.01 |      | N-Z-01-02  |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                   | 400     | M2  | 0,30 | 120       | 7,50      | 3.000    | 2,00       | 800    | 8.300  |
| 05.10.01 |      | W-W-01-02  |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                   | 340     | M2  | 0,30 | 102       | 7,50      | 2.550    | 2,00       | 680    | 7.055  |
| 05.10.01 |      | W-O-01-02  |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                   | 340     | M2  | 0,30 | 102       | 7,50      | 2.550    | 2,00       | 680    | 7.055  |
| 05.10.01 |      | W-Z-01-02  |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                   | 50      | M2  | 0,30 | 15        | 7,50      | 375      | 2,00       | 100    | 1.038  |
| 05.10.01 |      | N-B2-01-02 |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                   | 65      | M2  | 0,30 | 20        | 7,50      | 488      | 2,00       | 130    | 1.349  |
| 05.10.01 |      | W-B2-01-02 |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                   | 42,5    | M2  | 0,30 | 13        | 7,50      | 319      | 2,00       | 85     | 882    |
| 05.10.01 |      | Z-B2-01-02 |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                   | 62,5    | M2  | 0,30 | 19        | 7,50      | 469      | 2,00       | 125    | 1.297  |
| 05.10.01 |      | K-W-01-02  |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                   | 220     | M2  | 0,30 | 66        | 7,50      | 1.650    | 2,00       | 440    | 4.565  |
| 05.10.01 |      | K-W-01-05a |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                   | 30      | M2  | 0,30 | 9         | 7,50      | 225      | 2,00       | 60     | 623    |
| 05.10.01 |      | N-B1-01-02 |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                   | 90      | M2  | 0,30 | 27        | 7,50      | 675      | 2,00       | 180    | 1.868  |
| 05.10.01 |      | W-B1-01-02 |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                   | 45      | M2  | 0,30 | 14        | 7,50      | 338      | 2,00       | 90     | 934    |
| 05.10.01 |      | Z-B1-01-02 |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                   | 62,5    | M2  | 0,30 | 19        | 7,50      | 469      | 2,00       | 125    | 1.297  |
| 05.10.01 |      | K-Z-01-02  |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                   | 120     | M2  | 0,30 | 36        | 7,50      | 900      | 2,00       | 240    | 2.490  |
| 05.10.01 |      | K-O-01-02  |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                   | 160     | M2  | 0,30 | 48        | 7,50      | 1.200    | 2,00       | 320    | 3.320  |
| 05.10.01 |      | Z-ZW-01-02 |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                   | 50      | M2  | 0,30 | 15        | 7,50      | 375      | 2,00       | 100    | 1.038  |
| 05.10.01 |      | Z-Z-01-02  |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                   | 220     | M2  | 0,30 | 66        | 7,50      | 1.650    | 2,00       | 440    | 4.565  |
| 05.10.01 |      | Z-Z-01-02a |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                   | 35      | M2  | 0,30 | 11        | 7,50      | 263      | 2,00       | 70     | 726    |
| 05.10.01 |      | Z-O-01-02  |   | Gevel en dak werkzaamheden, topgevel | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                   | 67,5    | M2  | 0,30 | 20        | 7,50      | 506      | 2,00       | 135    | 1.401  |
| 05.10.01 |      | Z-N-01-02  |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                   | 185     | M2  | 0,30 | 56        | 7,50      | 1.388    | 2,00       | 370    | 3.839  |
| 05.10.01 |      | O-O-01-02  |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                   | 120     | M2  | 0,30 | 36        | 7,50      | 900      | 2,00       | 240    | 2.490  |
| 05.10.01 |      | O-N-01-02  |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                   | 70      | M2  | 0,30 | 21        | 7,50      | 525      | 2,00       | 140    | 1.453  |
| 05.10.01 |      | O-W-01-02  |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen gevelsteiger                   | 120     | M2  | 0,30 | 36        | 7,50      | 900      | 2,00       | 240    | 2.490  |
| 05.10.02 |      | W-K-01-02  |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen steiger (100 M2)               | 100     | M2  | 0,30 | 30        | 7,50      | 750      | 2,00       | 200    | 2.075  |
| 05.10.02 |      | DK-01-03   |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen steiger tpv dakkapellen        | 130     | M2  | 0,50 | 65        | 7,50      | 975      | 2,00       | 260    | 3.673  |
| 05.10.02 |      | DK-01-03   |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen steiger tpv spitsjes voorzijde | 22      | M2  | 0,50 | 11        | 7,50      | 165      | 2,00       | 44     | 622    |
| 05.10.02 |      | DK-02-03   |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Aanbrengen en verwijderen steiger tpv dakkapellen        | 65      | M2  | 0,50 | 33        | 7,50      | 488      | 2,00       | 130    | 1.836  |
| 05.11.01 |      | N-O-01-02  |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Onderslagvoorziening aanbrengen tpv aanbouw              | 6       | M1  | 1,00 | 6         | 10,00     | 60       |            |        | 285    |
| 05.11.01 |      | W-K-01-02  |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Onderslagvoorziening aanbrengen tpv onderbouw            | 10      | M1  | 1,00 | 10        | 10,00     | 100      |            |        | 475    |
| 05.11.01 |      | W-O-01-02  |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Onderslagvoorziening aanbrengen tpv aanbouw              | 25      | M1  | 1,00 | 25        | 10,00     | 250      |            |        | 1.188  |
| 05.11.01 |      | W-Z-01-02  |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Onderslagvoorziening aanbrengen tpv aanbouw              | 10      | M1  | 1,00 | 10        | 10,00     | 100      |            |        | 475    |
| 05.11.01 |      | K-W-01-02  |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Onderslagvoorziening aanbrengen tpv de aanbouw           | 8,5     | M1  | 1,00 | 9         | 10,00     | 85       |            |        | 404    |
| 05.11.01 |      | K-W-01-05a |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Onderslagvoorziening                                     | 10      | M1  | 1,00 | 10        | 10,00     | 100      |            |        | 475    |
| 05.11.01 |      | K-Z-01-02  |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Onderslagvoorziening aanbrengen tpv de aanbouw           | 4       | M1  | 1,00 | 4         | 10,00     | 40       |            |        | 190    |
| 05.11.01 |      | K-O-01-02  |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Onderslagvoorziening aanbrengen tpv de aanbouw           | 21      | M1  | 1,00 | 21        | 10,00     | 210      |            |        | 998    |
| 05.11.01 |      | O-N-01-02  |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Onderslagvoorziening aanbrengen tpv de aanbouw           | 2       | M1  | 1,00 | 2         | 10,00     | 20       |            |        | 95     |
| 05.11.01 |      | DK-01-05   |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Onderslagvoorziening aanbrengen tpv schoorstenen         | 5       | Pst | 2,50 | 13        | 25,00     | 125      |            |        | 594    |
| 05.11.01 |      | DK-02-05   |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Onderslagvoorziening aanbrengen tpv schoorstenen         | 1       | Pst | 2,50 | 3         | 25,00     | 25       |            |        | 119    |
| 05.11.01 |      | DK-03-05   |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Onderslagvoorziening aanbrengen tpv schoorstenen         | 2       | Pst | 2,50 | 5         | 25,00     | 50       |            |        | 238    |
| 05.11.01 |      | DK-04-05   |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Onderslagvoorziening aanbrengen tpv schoorstenen         | 3       | Pst | 2,50 | 8         | 25,00     | 75       |            |        | 356    |
| 05.12.01 |      | DK-03-05   |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Steigerwerk tpv schoorstenen                             | 35      | M2  | 0,50 | 18        | 7,50      | 263      | 2,00       | 70     | 989    |
| 05.12.01 |      | DK-04-05   |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Steigerwerk tpv schoorstenen                             | 13      | M2  | 0,50 | 7         | 7,50      | 98       | 2,00       | 26     | 367    |
| 05.12.02 |      | DK-01-05   |   | Gevel en dak werkzaamheden           | Steigerwerk tpv schoorstenen                             | 75      | M2  | 0,50 | 38        | 7,50      | 563      | 2,00       | 150    | 2.119  |

Datum: 19-3-2012  
Tijd: 23:07

Bouwbuuro Vitruvius

Pagina: 2

| STABU                       | Alte | LOCATIE    | S | Langtekst                              | Omschrijving                                                     | Hoeveel | Ehd | Norm | TOT. Uren | Materiaal | TOT.MAT. | Onderaann. | TOT.OA | TOTAAL |
|-----------------------------|------|------------|---|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------|-----|------|-----------|-----------|----------|------------|--------|--------|
| 05.12.02                    |      | DK-02-05   |   | Gevel en dak werkzaamheden             | Steigerwerk tpv schoorstenen                                     | 50      | M2  | 0,50 | 25        | 7,50      | 375      | 2,00       | 100    | 1.413  |
| BOUWPLAATSVOORZIENINGEN     |      |            |   |                                        |                                                                  |         |     |      | 1.438     | 32.140    | 8.240    | 94.305     |        |        |
|                             |      |            |   |                                        |                                                                  |         |     |      |           |           |          |            |        |        |
| 10.00.00                    |      |            |   | *                                      | STUT EN SLOOPWERK                                                |         |     |      |           |           |          |            |        |        |
| 10.32.10                    | S    | INT-01-01  |   | Kap betimmeringen                      | Verwijderen indifferente kap betimmeringen                       | 1       | Pst |      |           |           |          | 3.500,00   | 3.500  | 3.500  |
| 10.32.90                    | S    | W-O-01-05  |   | Galerij aluminium                      | Verwijderen van de indifferente galerij                          | 1       | Pst |      |           |           |          | 5.000,00   | 5.000  | 5.000  |
| 10.33.01                    |      | DK-05-01   |   | Bitumen dakbedekking                   | Verwijderen van de bestaande bedekking                           | 116     | M2  |      |           | 17,00     | 1.972    | 17,50      | 2.030  | 4.002  |
| 10.33.01                    |      | DK-06-01   |   | Bitumen dakbedekking                   | Verwijderen van de bestaande bedekking                           | 167     | M2  |      |           | 17,00     | 2.839    | 17,50      | 2.923  | 5.762  |
| 10.33.01                    |      | DK-07-01   |   | Bitumen dakbedekking                   | Verwijderen van de bestaande bedekking                           | 130     | M2  |      |           | 17,00     | 2.210    | 17,50      | 2.275  | 4.485  |
| 10.33.01                    |      | DK-08-01   |   | Bitumen dakbedekking                   | Verwijderen van de bestaande bedekking                           | 21      | M2  |      |           | 17,00     | 357      | 17,50      | 368    | 725    |
| 10.33.01                    |      | DK-09-01   |   | Bitumen dakbedekking                   | Verwijderen van de bestaande bedekking                           | 17      | M2  |      |           | 17,00     | 289      | 17,50      | 298    | 587    |
| 10.90.01                    | S    | N-N-01-05  |   | Asbest verdacht materiaal              | Saneren asbest verdacht materiaal                                | 3       | M2  |      |           |           |          | 500,00     | 1.500  | 1.500  |
| STUT EN SLOOPWERK           |      |            |   |                                        |                                                                  |         |     |      | 7.667     | 17.893    | 25.560   |            |        |        |
|                             |      |            |   |                                        |                                                                  |         |     |      |           |           |          |            |        |        |
| 12.00.00                    |      |            |   | *                                      | GRONDWERK                                                        |         |     |      |           |           |          |            |        |        |
| 12.10.01                    | S    | O-O-01-05  |   | Grondwerk, Buitenriolering             | Grondwerk t.b.v. aanbrengen van de volledige buitenriolering     | 500     | M1  |      |           |           |          | 15,00      | 7.500  | 7.500  |
| 12.91.01                    |      | N-B1-01-05 |   | Terrein inrichting                     | Terrein herinrichten                                             | 250     | M2  |      |           |           |          | 8,00       | 2.000  | 2.000  |
| 12.91.02                    |      | N-B1-01-05 |   | Terrein inrichting, bloembakken        | Herstel bloembakken                                              | 4       | St  |      |           |           |          | 500,00     | 2.000  | 2.000  |
| GRONDWERK                   |      |            |   |                                        |                                                                  |         |     |      |           |           | 11.500   | 11.500     |        |        |
|                             |      |            |   |                                        |                                                                  |         |     |      |           |           |          |            |        |        |
| 14.00.00                    |      |            |   | *                                      | BUITENRIOLERING EN DRAINAGE                                      |         |     |      |           |           |          |            |        |        |
| 14.10.01                    | S    | O-O-01-05  |   | Buitenriolering                        | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de volledige buitenriolering | 500     | M1  |      |           |           |          | 37,50      | 18.750 | 18.750 |
| 14.11.01                    | S    | O-O-01-05  |   | Buitenriolering, aansluiting HWA's     | Aansluiten van de HWA's                                          | 40      | st  |      |           |           |          | 30,00      | 1.200  | 1.200  |
| BUITENRIOLERING EN DRAINAGE |      |            |   |                                        |                                                                  |         |     |      |           |           | 19.950   | 19.950     |        |        |
|                             |      |            |   |                                        |                                                                  |         |     |      |           |           |          |            |        |        |
| 15.00.00                    |      |            |   | *                                      | BESTRATINGEN                                                     |         |     |      |           |           |          |            |        |        |
| 15.10.01                    | S    | O-O-01-05  |   | Straatwerk, Buitenriolering            | Straatwerk ca 30% aanbrengen van de volledige buitenriolering    | 150     | M1  |      |           |           |          | 35,00      | 5.250  | 5.250  |
| 15.10.90                    |      | W-O-01-05  |   | Straatwerk tpv galerij                 | Straatwerk herstellen nav verwijderde galerij.                   | 48      | M2  |      |           |           |          | 50,00      | 2.400  | 2.400  |
| BESTRATINGEN                |      |            |   |                                        |                                                                  |         |     |      |           |           | 7.650    | 7.650      |        |        |
|                             |      |            |   |                                        |                                                                  |         |     |      |           |           |          |            |        |        |
| 21.00.00                    |      |            |   | *                                      | BETONWERK                                                        |         |     |      |           |           |          |            |        |        |
| 21.06.01                    | R    | N-B2-01-02 |   | Daklijst, beton                        | Schoonmaken betonnen daklijst                                    | 13      | M1  |      |           |           |          | 15,00      | 195    | 195    |
| 21.06.01                    | R    | W-B2-01-02 |   | Daklijst, beton                        | Schoonmaken betonnen daklijst                                    | 8,5     | M1  |      |           |           |          | 15,00      | 128    | 128    |
| 21.06.01                    | R    | Z-B2-01-02 |   | Daklijst, beton                        | Schoonmaken betonnen daklijst                                    | 12,5    | M1  |      |           |           |          | 15,00      | 188    | 188    |
| 21.21.10                    | M    | N-B1-01-02 |   | Daklijst entree, beton                 | Herstellen betonnen lijst (3 M1)                                 | 1       | Pst |      |           |           |          | 750,00     | 750    | 750    |
| 21.21.10                    | R    | K-Z-01-02  |   | Daklijsten, beton                      | Nalopen en herstellen betonnen lijsten                           | 1       | Pst |      |           |           |          | 750,00     | 750    | 750    |
| 21.21.10                    | S    | K-O-01-02  |   | Betonnen afdekking tpv trap            | Herstellen betonnen afdekrand                                    | 1       | Pst |      |           |           |          | 750,00     | 750    | 750    |
| 21.21.10                    | S    | K-O-01-03  |   | Betonnen dorpel, glas in lood vensters | Herstellen betonnen dorpel                                       | 2       | M1  |      |           |           |          | 350,00     | 700    | 700    |
| 21.21.10                    | M    | Z-Z-01-02  |   | Balkon, beton                          | Nalopen en herstellen beton (12 M1)                              | 1       | Pst |      |           |           |          | 1.500,00   | 1.500  | 1.500  |
| 21.21.10                    | M    | Z-O-01-02  |   | Balkon, beton                          | Nalopen en herstellen beton (12M1)                               | 1       | Pst |      |           |           |          | 1.500,00   | 1.500  | 1.500  |
| 21.21.11                    | M    | Z-O-01-02  |   | Balkon, beton toplaag                  | Nalopen en herstellen beton (45m2)                               | 45      | M2  |      |           |           |          | 100,00     | 4.500  | 4.500  |
| 21.21.12                    | M    | Z-O-01-02  |   | Balkon, betontegels                    | Opnemen en herleggen van de drainateen                           | 45      | M2  |      |           |           |          | 45,00      | 2.025  | 2.025  |
| BETONWERK                   |      |            |   |                                        |                                                                  |         |     |      |           |           | 12.985   | 12.985     |        |        |
|                             |      |            |   |                                        |                                                                  |         |     |      |           |           |          |            |        |        |
| 22.00.00                    |      |            |   | *                                      | METSSELWERK                                                      |         |     |      |           |           |          |            |        |        |
| 22.06.01                    | S    | N-B1-01-02 |   | Voegwerk trap en bloembakken, platvol  | Reinigen metselwerken trap                                       | 40      | M2  |      |           |           |          | 15,00      | 600    | 600    |
| 22.20.06                    | M    | W-O-01-02  |   | Metselwerk                             | Reinigen metselwerk                                              | 5       | M2  | 0,35 | 2         | 5,00      | 25       |            |        | 91     |
| 22.20.06                    | M    | W-O-01-02  |   | Metselwerk                             | Reinigen metselwerk waterslagen (2 st)                           | 2       | M1  | 0,35 | 1         | 5,00      | 10       |            |        | 36     |
| 22.20.06                    | M    | W-Z-01-02  |   | Metselwerk                             | Reinigen metselwerk                                              | 10      | M2  | 0,35 | 4         | 5,00      | 50       |            |        | 181    |
| 22.20.06                    | M    | K-O-01-02  |   | Metselwerk                             | Schoonmaken metselwerk (20%)                                     | 32      | M2  | 0,35 | 11        | 5,00      | 160      |            |        | 580    |
| 22.22.06                    | M    | K-Z-01-02  |   | Metselwerk, algenaanslag               | Reinigen metselwerk                                              | 10      | M2  | 0,35 | 4         | 5,00      | 50       |            |        | 181    |
| 22.20.01                    | S    | N-N-01-02  |   | Metselwerk, kruisverband               | Uithakken en inboeten slechte stenen max 4 st.                   | 20      | St  | 1,25 | 25        | 12,00     | 240      |            |        | 1.178  |
| 22.20.01                    | S    | N-O-01-02  |   | Metselwerk, kruisverband               | Uithakken en inboeten slechte stenen max 4 st.                   | 5       | St  | 1,25 | 6         | 12,00     | 60       |            |        | 294    |
| 22.20.01                    | S    | W-W-01-02  |   | Metselwerk, kruisverband               | Uithakken en inboeten slechte stenen max 4 st.                   | 7       | St  | 1,25 | 9         | 12,00     | 84       |            |        | 412    |
| 22.20.01                    | S    | W-K-01-02  |   | Metselwerk, kruisverband               | Uithakken en inboeten slechte stenen max 4 st.                   | 6       | St  | 1,25 | 8         | 12,00     | 72       |            |        | 353    |
| 22.20.01                    | M    | K-W-01-02  |   | Metselwerk, staand verband             | Uithakken en inboeten slechte stenen max 4 st.                   | 4       | St  | 1,25 | 5         | 12,00     | 48       |            |        | 236    |
| 22.20.01                    | M    | N-B1-01-02 |   | Metselwerk, trap staand verband        | Herstel metselwerk trap max 4 st.                                | 15      | St  | 1,25 | 19        | 12,00     | 180      |            |        | 883    |
| 22.20.01                    | R    | DK-02-05   |   | Metselwerk,                            | Uithakken en inboeten slechte stenen max 4 st.                   | 10      | St  | 1,25 | 13        | 12,00     | 120      |            |        | 589    |

| Datum: 19-3-2012 |      |            | Bouwbuuro Vitruvius |                                       |                                                    |         |     |       |           |           |          |            | Pagina: 3 |        |
|------------------|------|------------|---------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------|---------|-----|-------|-----------|-----------|----------|------------|-----------|--------|
| Tijd: 23:07      |      |            |                     |                                       |                                                    |         |     |       |           |           |          |            |           |        |
| STABU            | Alte | LOCATIE    | S                   | Langtekst                             | Omschrijving                                       | Hoeveel | Ehd | Norm  | TOT. Uren | Materiaal | TOT.MAT. | Onderaann. | TOT.OA    | TOTAAL |
|                  |      |            |                     | schoorstenen                          |                                                    |         |     |       |           |           |          |            |           |        |
| 22.20.05         | S    | N-N-01-02  |                     | Metselwerk, koekoeken                 | Opnieuw opmetselen koekoek tpv kozijnen souterrain | 5       | St  | 12,00 | 60        | 85,00     | 425      |            |           | 2.675  |
| 22.20.06         | M    | N-O-01-02  |                     | Metselwerk                            | Schoonmaken metselwerk                             | 1       | Pst | 4,00  | 4         | 35,00     | 35       |            |           | 185    |
| 22.20.06         | R    | N-Z-01-02  |                     | Metselwerk, kruisverband              | Uithakken en inboeten slechte stenen               | 12      | M2  | 8,00  | 96        | 130,00    | 1.560    |            |           | 5.160  |
| 22.20.07         | S    | N-Z-01-02  |                     | Metselwerk, trasraam                  | Uithakken en inboeten slechte stenen               | 10      | M2  | 8,00  | 80        | 130,00    | 1.300    |            |           | 4.300  |
| 22.20.90         | S    | N-Z-01-02  |                     | Metselwerk, trap                      | Herstellen metselwerk tpv trap                     | 40      | M2  | 5,00  | 200       | 85,00     | 3.400    |            |           | 10.900 |
| 22.21.01         | S    | W-K-01-02  |                     | Metselwerk, kruisverband              | Uithakken en inboeten slechte stenen max 0,5m      | 10      | St  | 4,50  | 45        | 65,00     | 650      |            |           | 2.338  |
| 22.21.01         | R    | W-Z-01-02  |                     | Metselwerk, kruisverband              | Uithakken en inboeten slechte stenen max 0,5m      | 10      | St  | 4,50  | 45        | 65,00     | 650      |            |           | 2.338  |
| 22.21.01         | M    | K-Z-01-02  |                     | Metselwerk, staand verband            | Inboetwerken rondom kozijnen etc.                  | 10      | St  | 4,50  | 45        | 65,00     | 650      |            |           | 2.338  |
| 22.22.04         | R    | W-O-01-05  |                     | Metselwerk, kruisverband              | Hestel metselwerk tpv verwijderde galerij          | 5       | M2  | 8,00  | 40        | 130,00    | 650      |            |           | 2.150  |
| 22.22.10         | R    | W-O-01-05  |                     | Metselwerk, kruisverband              | Hestel metselwerk tpv verwijderde galerij          | 24      | M1  | 1,50  | 36        | 15,00     | 360      |            |           | 1.710  |
| 22.30.01         | S    | N-N-01-02  |                     | Metselwerk, dakkapel                  | Inboeten metselwerk hoek dakkapel                  | 1       | Pst | 8,00  | 8         | 130,00    | 130      |            |           | 430    |
| 22.30.02         | S    | W-W-01-02  |                     | Metselwerk, getande lijst             | Hoek opnieuw opmetselen                            | 1       | Pst | 8,00  | 8         | 130,00    | 130      |            |           | 430    |
| 22.30.02         | S    | DK-02-05   |                     | Metselwerk, schoorsteen               | Hoek opnieuw opmetselen                            | 1       | Pst | 8,00  | 8         | 130,00    | 130      |            |           | 430    |
| 22.30.03         | S    | DK-03-05   |                     | Metselwerk, schoorsteen               | Bovenkant schoorsteen opnieuw opmetselen           | 4       | M2  | 12,00 | 48        | 130,00    | 520      |            |           | 2.320  |
| 22.20.02         | S    | N-N-01-02  |                     | Metselwerk, dorpel                    | Inboeten bakstenen waterslag                       | 1       | St  | 1,50  | 2         | 45,00     | 45       |            |           | 101    |
| 22.20.02         | S    | N-Z-01-02  |                     | Metselwerk, dorpel                    | Inboeten bakstenen waterslag (6 stenen)            | 1       | St  | 4,00  | 4         | 65,00     | 65       |            |           | 215    |
| 22.20.02         | M    | W-W-01-02  |                     | Metselwerk, dorpel                    | Inboeten bakstenen waterslag                       | 2       | St  | 1,50  | 3         | 45,00     | 90       |            |           | 203    |
|                  |      |            | #                   |                                       | VOEGWERKEN                                         |         |     |       |           |           |          |            |           |        |
| 22.72.01         | M    | N-N-01-02  |                     | Voegwerk, gesneden                    | Uithalen en opnieuw voegen                         | 20      | M2  | 1,00  | 20        | 2,00      | 40       | 70,00      | 1.400     | 2.190  |
| 22.72.01         | M    | N-O-01-02  |                     | Voegwerk, gesneden                    | Uithalen en opnieuw voegen                         | 10      | M2  | 1,00  | 10        | 2,00      | 20       | 70,00      | 700       | 1.095  |
| 22.72.01         | S    | N-Z-01-02  |                     | Voegwerk, gesneden                    | Uithalen en opnieuw voegen                         | 30      | M2  | 1,00  | 30        | 2,00      | 60       | 70,00      | 2.100     | 3.285  |
| 22.72.01         | M    | W-W-01-02  |                     | Voegwerk, gesneden                    | Uithalen en opnieuw voegen                         | 20      | M2  | 1,00  | 20        | 2,00      | 40       | 70,00      | 1.400     | 2.190  |
| 22.72.01         | S    | W-K-01-02  |                     | Voegwerk, gesneden                    | Uithalen en opnieuw voegen                         | 100     | M2  | 1,00  | 100       | 2,00      | 200      | 70,00      | 7.000     | 10.950 |
| 22.72.01         | R    | W-Z-01-02  |                     | Voegwerk, gesneden                    | Uithalen en opnieuw voegen                         | 10      | M2  | 1,00  | 10        | 2,00      | 20       | 70,00      | 700       | 1.095  |
| 22.72.01         | G    | K-W-01-02  |                     | Voegwerk, platvol                     | Uithalen en opnieuw voegen                         | 30      | M2  | 1,00  | 30        | 2,00      | 60       | 30,00      | 900       | 2.085  |
| 22.72.01         | G    | K-W-01-05a |                     | Voegwerk, platvol                     | Uithalen en opnieuw voegen                         | 10      | M2  | 1,00  | 10        | 2,00      | 20       | 30,00      | 300       | 695    |
| 22.72.01         | M    | K-Z-01-02  |                     | Voegwerk, platvol                     | Uithalen en opnieuw voegen                         | 25      | M2  | 1,00  | 25        | 2,00      | 50       | 30,00      | 750       | 1.738  |
| 22.72.01         | G    | K-O-01-02  |                     | Voegwerk, platvol kapelgevel          | Uithalen en opnieuw voegen                         | 15      | M2  | 1,00  | 15        | 2,00      | 30       | 30,00      | 450       | 1.043  |
| 22.72.01         | R    | DK-01-05   |                     | Voegwerk, schoorstenen                | Uithalen en opnieuw voegen                         | 50      | M2  | 1,00  | 50        | 2,00      | 100      | 70,00      | 3.500     | 5.475  |
| 22.72.01         | R    | DK-02-05   |                     | Voegwerk, schoorstenen                | Uithalen en opnieuw voegen                         | 30      | M2  | 1,00  | 30        | 2,00      | 60       | 70,00      | 2.100     | 3.285  |
| 22.72.01         | M    | DK-03-05   |                     | Voegwerk, gesneden                    | Uithalen en opnieuw voegen                         | 10      | M2  | 1,00  | 10        | 2,00      | 20       | 70,00      | 700       | 1.095  |
| 22.72.01         | M    | DK-04-05   |                     | Voegwerk, platvol                     | Uithalen en opnieuw voegen                         | 6       | M2  | 1,00  | 6         | 2,00      | 12       | 30,00      | 180       | 417    |
| 22.72.02         | S    | N-N-01-02  |                     | Voegwerk, scheur                      | Uithalen en opnieuw voegen scheur                  | 1       | M1  | 0,50  | 1         | 1,00      | 1        | 35,00      | 35        | 55     |
| 22.72.02         | S    | W-W-01-02  |                     | Voegwerk, scheur                      | Uithalen en opnieuw voegen scheur                  | 8       | M1  | 0,50  | 4         | 1,00      | 8        | 35,00      | 280       | 438    |
| 22.72.06         | G    | Z-B2-01-02 |                     | Metselwerk, staand verband, opstap    | Hestellen van de opstap tpv de deur                | 1       | Pst | 2,00  | 2         | 5,00      | 5        | 140,00     | 140       | 220    |
| 22.72.11         | R    | W-Z-01-02  |                     | Voegwerk, afzaten gesneden            | Uithalen en opnieuw voegen afzaten                 | 8,4     | M1  | 1,00  | 8         | 2,00      | 17       | 70,00      | 588       | 920    |
| 22.72.12         | S    | N-B1-01-02 |                     | Voegwerk trap en bloembakken, platvol | Herstel voegwerk trap en bloembakken               | 40      | M2  | 1,00  | 40        | 2,00      | 80       | 35,00      | 1.400     | 2.980  |
| 22.72.20         | M    | N-N-01-02  |                     | Voegwerk rollaag bloembak, platvol    | Uithalen en opnieuw voegen rollaag                 | 6       | M1  | 1,00  | 6         | 2,00      | 12       | 35,00      | 210       | 447    |
| 22.72.21         | M    | N-N-01-02  |                     | Voegwerk rollaag koekoek, platvol     | Uithalen en opnieuw voegen koekoek                 | 3       | M1  | 1,00  | 3         | 2,00      | 6        | 35,00      | 105       | 224    |
|                  |      |            |                     | VOEGWERKEN                            |                                                    |         |     |       | 430       |           | 861      |            | 24.938    | 41.920 |
|                  |      |            |                     | METSELWERK                            |                                                    |         |     |       | 1.266     |           | 12.750   |            | 25.538    | 85.755 |

|          |   |           |                                    |                                                            |          |      |     |        |       |           |        |        |
|----------|---|-----------|------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------|------|-----|--------|-------|-----------|--------|--------|
| 24.00.00 | * |           |                                    | RUWBOUWTIMMERWERK                                          |          |      |     |        |       |           |        |        |
| 24.06.20 | R | INT-01-01 | De houten kappen                   | Aanvullend onderzoek naar houtborende insecten             | 3.434 M2 |      |     |        |       | 0,50      | 1.717  | 1.717  |
| 24.20.01 | R | DK-01-01  | Gording- en spantconstructie, hout | Stelpost houtrotherstel van €15.000,-                      | 1 Stp    |      |     |        |       | 15.000,00 | 15.000 | 15.000 |
| 24.20.01 | M | DK-04-01  | Gording- en spantconstructie, hout | Stelpost houtrotherstel van € 5.000,-                      | 1 Stp    |      |     |        |       | 5.000,00  | 5.000  | 5.000  |
| 24.41.01 | R | DK-01-02  | Dakbeschoot, hout                  | Vervangen van houten dakbeschoot 15%                       | 165 M2   | 1,00 | 165 | 30,00  | 4.950 |           |        | 11.138 |
| 24.41.01 | R | DK-02-02  | Dakbeschoot, hout                  | Vervangen van houten dakbeschoot 15%                       | 165 M2   | 1,00 | 165 | 30,00  | 4.950 |           |        | 11.138 |
| 24.46.01 |   | K-O-01-02 | Gevelafdekking, ondergrond         | Vervangen van ondergrond constructie muurafdekking         | 19 M1    | 0,75 | 14  | 15,00  | 285   |           |        | 819    |
| 24.50.01 | M | Z-Z-01-02 | Gootlijst, hout                    | Vervangen van 20% van de houten gootlijst (42,5 M1)        | 8,5 M1   | 3,50 | 30  | 250,00 | 2.125 |           |        | 3.241  |
| 24.50.01 | R | Z-N-01-02 | Gootlijst, hout                    | Vervangen van 15% van de complete houten gootlijst (37 M1) | 5,5 M1   | 3,50 | 19  | 250,00 | 1.375 |           |        | 2.097  |
| 24.50.01 | S | O-W-01-02 | Gootlijst, hout                    | Vervangen van 20% van de houten gootlijst (20 M1)          | 4 M1     | 3,50 | 14  | 250,00 | 1.000 |           |        | 1.525  |

| Datum: 19-3-2012              |      |            |   |                               |                                                                             |         |     |       |           |           |          |            |        |        |
|-------------------------------|------|------------|---|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------|-----|-------|-----------|-----------|----------|------------|--------|--------|
| Bouwburo Vitruvius            |      |            |   |                               |                                                                             |         |     |       |           |           |          |            |        |        |
| Pagina: 4                     |      |            |   |                               |                                                                             |         |     |       |           |           |          |            |        |        |
| Tijd: 23:07                   |      |            |   |                               |                                                                             |         |     |       |           |           |          |            |        |        |
| STABU                         | Alte | LOCATIE    | S | Langtekst                     | Omschrijving                                                                | Hoeveel | Ehd | Norm  | TOT. Uren | Materiaal | TOT.MAT. | Onderaann. | TOT.OA | TOTAAL |
| 24.50.02                      | S    | O-O-01-02  |   | Gootlijsten, hout             | Vervangen van 80% van de complete houten goot (24 M1)                       | 19,2    | M1  | 2,50  | 48        | 175,00    | 3.360    |            |        | 5.160  |
| 24.50.06                      | M    | N-O-01-02  |   | Daklijst aanbouw              | Schoonmaken daklijst aanbouw                                                | 8       | M1  | 0,15  | 1         | 5,00      | 40       |            |        | 85     |
| 24.52.01                      | S    | Z-Z-01-02  |   | Klossen, hout                 | Vervangen van houten klossen                                                | 9       | St  | 2,50  | 23        | 75,00     | 675      |            |        | 1.519  |
| 24.52.01                      | S    | Z-N-01-02  |   | Klossen, hout                 | Vervangen van houten klossen                                                | 6       | St  | 2,50  | 15        | 75,00     | 450      |            |        | 1.013  |
| 24.52.01                      | S    | O-O-01-02  |   | Klossen, hout                 | Vervangen van houten klossen                                                | 15      | St  | 2,50  | 38        | 75,00     | 1.125    |            |        | 2.531  |
| 25.51.01                      | S    | O-W-01-02  |   | Klossen, hout                 | Vervangen van houten klossen                                                | 3       | St  | 2,50  | 8         | 75,00     | 225      |            |        | 506    |
| 24.52.01                      | M    | DK-01-04   |   | Gootlijst, hout               | Nalopen en herstellen houten gootlijst, div. repair care reparaties opnemen | 114     | M1  |       |           |           |          | 50,00      | 5.700  | 5.700  |
| 24.52.01                      | M    | DK-02-04   |   | Gootlijst, hout               | Nalopen en herstellen houten gootlijst, div. repair care reparaties opnemen | 35      | M1  |       |           |           |          | 50,00      | 1.750  | 1.750  |
| 24.60.01                      | S    | W-K-01-05  |   | Galmborden, hout              | Vervangen alle galmborden                                                   | 20      | st  | 2,50  | 50        | 75,00     | 1.500    |            |        | 3.375  |
| 24.90.01                      | M    | INT-01-01  |   | Daklicht constructies         | Hertellen van de daklicht betimmeringen                                     | 1       | Pst |       |           |           |          | 5.000,00   | 5.000  | 5.000  |
| RUWBOUWTIMMERWERK             |      |            |   |                               |                                                                             |         |     |       | 589       |           | 22.060   |            | 34.167 | 78.313 |
|                               |      |            |   |                               |                                                                             |         |     |       |           |           |          |            |        |        |
| 25.00.00                      |      |            |   | *                             | METAALCONSTRUCTIEWERK                                                       |         |     |       |           |           |          |            |        |        |
| 25.10.01                      | S    | INT-02-01  |   | Troggewelven                  | Constructie troggewelven verbeteren                                         | 1       | Pst |       |           |           |          | 25.000,00  | 25.000 | 25.000 |
| METAALCONSTRUCTIEWERK         |      |            |   |                               |                                                                             |         |     |       |           |           |          |            | 25.000 | 25.000 |
|                               |      |            |   |                               |                                                                             |         |     |       |           |           |          |            |        |        |
| 30.00.00                      |      |            |   | *                             | KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN                                                   |         |     |       |           |           |          |            |        |        |
|                               |      |            |   |                               |                                                                             |         |     |       |           |           |          |            |        |        |
|                               |      |            |   | #                             | KOZIJNEN RAMEN EN DEUREN HOUT                                               |         |     |       |           |           |          |            |        |        |
| 30.22.01                      | R    | W-O-01-03  |   | Kozijnen, hout                | Nalopen en herstellen                                                       | 8       | M2  | 1,00  | 8         | 25,00     | 200      |            |        | 500    |
| 30.22.10                      | S    | N-N-01-03  |   | Kozijnen souterrain, hout     | Vervangen van onderdorpels                                                  | 3       | St  | 12,00 | 36        | 150,00    | 450      |            |        | 1.800  |
| 30.23.01                      | G    | N-N-01-03  |   | Deuren, hout                  | Deuren nalopen en gangbaar maken                                            | 2       | St  | 4,00  | 8         | 50,00     | 100      |            |        | 400    |
| 30.23.01                      | G    | W-W-01-03  |   | Deuren, hout                  | Deuren nalopen en gangbaar maken                                            | 4       | St  | 4,00  | 16        | 50,00     | 200      |            |        | 800    |
| 30.23.01                      | R    | W-Z-01-03  |   | Deur                          | Deur nalopen en gangbaar maken                                              | 1       | Pst | 4,00  | 4         | 50,00     | 50       |            |        | 200    |
| 30.23.01                      | G    | N-B2-01-03 |   | Deur, hout                    | Deur nalopen en gangbaar maken                                              | 1       | St  | 4,00  | 4         | 50,00     | 50       |            |        | 200    |
| 30.23.01                      | G    | Z-B2-01-03 |   | Deur, hout                    | Deur nalopen en gangbaar maken                                              | 1       | St  | 4,00  | 4         | 50,00     | 50       |            |        | 200    |
| 30.23.01                      | G    | K-W-01-03  |   | Deur, hout                    | Deur nalopen en gangbaar maken                                              | 1       | St  | 4,00  | 4         | 50,00     | 50       |            |        | 200    |
| 30.23.01                      | G    | N-B1-01-03 |   | Deur, hout                    | Deur nalopen en gangbaar maken                                              | 2       | St  | 4,00  | 8         | 50,00     | 100      |            |        | 400    |
| 30.23.01                      | G    | Z-B1-01-03 |   | Deuren, hout                  | Deur nalopen en gangbaar maken                                              | 1       | St  | 4,00  | 4         | 50,00     | 50       |            |        | 200    |
| 30.23.01                      | G    | K-Z-01-03  |   | Deuren, hout                  | Deur nalopen en gangbaar maken                                              | 1       | St  | 4,00  | 4         | 50,00     | 50       |            |        | 200    |
| 30.23.01                      | G    | K-O-01-03  |   | Deuren, hout                  | Deur nalopen en gangbaar maken                                              | 4       | St  | 4,00  | 16        | 50,00     | 200      |            |        | 800    |
| 30.23.01                      | G    | Z-ZW-01-03 |   | Deuren, hout                  | Deur nalopen en gangbaar maken                                              | 1       | St  | 4,00  | 4         | 50,00     | 50       |            |        | 200    |
| 30.23.01                      | G    | Z-Z-01-03  |   | Deur, hout                    | Deuren nalopen en gangbaar maken                                            | 2       | St  | 4,00  | 8         | 50,00     | 100      |            |        | 400    |
| 30.23.01                      | G    | Z-O-01-03  |   | Deur, hout                    | Deuren nalopen en gangbaar maken                                            | 1       | St  | 4,00  | 4         | 50,00     | 50       |            |        | 200    |
| 30.23.01                      | G    | Z-N-01-03  |   | Deuren, hout                  | Deuren nalopen en gangbaar maken                                            | 5       | St  | 4,00  | 20        | 50,00     | 250      |            |        | 1.000  |
| 30.23.01                      | G    | O-O-01-03  |   | Deur, hout                    | Deuren nalopen en gangbaar maken                                            | 2       | St  | 4,00  | 8         | 50,00     | 100      |            |        | 400    |
| 30.23.01                      | G    | O-W-01-03  |   | Deur, hout                    | Deuren nalopen en gangbaar maken                                            | 3       | St  | 4,00  | 12        | 50,00     | 150      |            |        | 600    |
| 30.24.01                      | R    | W-O-01-03  |   | Ramen, hout                   | Nalopen en gangbaar maken                                                   | 10      | St  | 3,00  | 30        | 35,00     | 350      |            |        | 1.475  |
| 30.24.01                      | R    | W-O-01-03  |   | Raam, hout                    | Nalopen en herstellen                                                       | 4       | M2  | 3,00  | 12        | 35,00     | 140      |            |        | 590    |
| 30.24.02                      | R    | N-Z-01-03  |   | Ramen, hout                   | Nalopen en gangbaar maken                                                   | 10      | St  | 3,00  | 30        | 35,00     | 350      |            |        | 1.475  |
| 30.24.02                      | R    | N-B1-01-03 |   | Kozijnen, hout verdieping     | Nalopen ramen                                                               | 4       | St  | 3,00  | 12        | 35,00     | 140      |            |        | 590    |
| 30.24.02                      | G    | Z-B1-01-03 |   | Kozijnen, hout                | Nalopen ramen                                                               | 9       | St  | 3,00  | 27        | 35,00     | 315      |            |        | 1.328  |
| 30.32.01                      | S    | N-B1-01-03 |   | Kozijnen, hout                | Vervangen volledige kozijnen                                                | 7,5     | M2  |       |           |           |          | 1.250,00   | 9.375  | 9.375  |
| KOZIJNEN RAMEN EN DEUREN HOUT |      |            |   |                               |                                                                             |         |     |       | 283       |           | 3.545    |            | 9.375  | 23.533 |
|                               |      |            |   |                               |                                                                             |         |     |       |           |           |          |            |        |        |
|                               |      |            |   | #                             | ZONWERINGEN                                                                 |         |     |       |           |           |          |            |        |        |
| 30.38.01                      | S    | N-Z-01-05  |   | Zonwering                     | Vervangen zonwering                                                         | 17      | St  |       |           |           |          | 500,00     | 8.500  | 8.500  |
| 30.38.01                      | S    | W-W-01-05  |   | Zonwering                     | Vervangen zonwering                                                         | 23      | St  |       |           |           |          | 500,00     | 11.500 | 11.500 |
| 30.38.01                      | S    | W-W-01-05  |   | Zonwering                     | Vervangen zonwering                                                         | 10      | St  |       |           |           |          | 500,00     | 5.000  | 5.000  |
| 30.38.01                      | S    | W-W-01-05  |   | Zonwering                     | Vervangen zonwering                                                         | 4       | St  |       |           |           |          | 500,00     | 2.000  | 2.000  |
| 30.38.01                      | S    | N-B2-01-05 |   | Zonwering                     | Vervangen zonwering                                                         | 5       | St  |       |           |           |          | 500,00     | 2.500  | 2.500  |
| 30.38.01                      | S    | Z-B1-01-05 |   | Zonwering                     | Vervangen zonwering                                                         | 5       | St  |       |           |           |          | 500,00     | 2.500  | 2.500  |
| 30.38.01                      | S    | K-Z-01-05  |   | Zonwering                     | Vervangen zonwering                                                         | 3       | St  |       |           |           |          | 500,00     | 1.500  | 1.500  |
| 30.38.02                      | M    | Z-O-01-02  |   | Zonwering, in kunststofkozijn | Herstellen zonwering                                                        | 5       | St  |       |           |           |          | 175,00     | 875    | 875    |
| 30.38.02                      | M    | Z-N-01-05  |   | Zonwering, in kunststofkozijn | Herstellen zonwering                                                        | 23      | St  |       |           |           |          | 175,00     | 4.025  | 4.025  |
| 30.38.02                      | M    | O-O-01-05  |   | Zonwering, in kunststofkozijn | Herstellen zonwering                                                        | 23      | St  |       |           |           |          | 175,00     | 4.025  | 4.025  |
| 30.38.02                      | M    | O-N-01-05  |   | Zonwering, in kunststofkozijn | Herstellen zonwering                                                        | 1       | St  |       |           |           |          | 175,00     | 175    | 175    |



|          |   | #        | KERAMISCHE BEDEKKINGEN                           |                                                      | 1.377 m2 |       |     |          |       |        |
|----------|---|----------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------|-------|-----|----------|-------|--------|
| 33.41.01 | R | DK-03-03 | Dakpannen, verbeterde<br>hollandse<br>Nokvorsten | Nalopen en vervangen kapotte pannen (enkele st)      | 575 M2   | 0,15  | 86  | 3,00     | 1.725 | 4.959  |
| 33.41.01 | R | DK-03-03 | Nokvorsten                                       | Vervangen en herleggen van enkele nokvorsten (35 m1) | 1 Pst    | 16,00 | 16  | 350,00   | 350   | 950    |
| 33.41.01 | R | DK-04-03 | Dakpannen, verbeterde<br>hollandse<br>Nokvorsten | Nalopen en vervangen kapotte pannen (enkele st)      | 802 M2   | 0,15  | 120 | 3,00     | 2.406 | 6.917  |
| 33.41.01 | R | DK-04-03 | Nokvorsten                                       | Vervangen en herleggen van enkele nokvorsten(140 m1) | 1 Pst    | 64,00 | 64  | 1.400,00 | 1.400 | 3.800  |
| 33.41.06 |   | DK-03-03 | Dakpannen                                        | Schoonmaken dakvlakken                               | 575 M2   | 0,05  | 29  | 0,50     | 288   | 1.366  |
| 33.41.06 |   | DK-04-03 | Dakpannen                                        | Schoonmaken dakvlakken                               | 802 M2   | 0,05  | 40  | 0,50     | 401   | 1.905  |
|          |   |          |                                                  | KERAMISCHE BEDEKKINGEN                               |          |       | 355 |          | 6.570 | 19.897 |

| STABU    | Alte | LOCATIE   | S | Langtekst                              | Omschrijving                                             | Hoeveel  | Ehd | Norm | TOT. Uren | Materiaal | TOT.MAT. | Onderaann. | TOT.OA  | TOTAAL  |
|----------|------|-----------|---|----------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------|-----|------|-----------|-----------|----------|------------|---------|---------|
| #        |      |           |   | NATUURLEIEN BEDEKKINGEN                |                                                          | 1.606 m2 |     |      |           |           |          |            |         |         |
| 33.51.01 | S    | W-K-01-05 |   | Leien, maasdekking                     | Compleet vervangen van leien dakbedekking                | 12       | M2  | 0,15 | 2         | 25,00     | 300      | 150,00     | 1.800   | 2.168   |
| 33.51.01 | S    | DK-01-03  |   | Leien, maasdekking                     | Compleet vervangen van leien dakbedekking                | 868      | M2  | 0,15 | 130       | 25,00     | 21.700   | 150,00     | 130.200 | 156.783 |
| 33.51.01 | S    | DK-02-03  |   | Leien, maasdekking                     | Compleet vervangen van leien dakbedekking                | 320      | M2  | 0,15 | 48        | 25,00     | 8.000    | 150,00     | 48.000  | 57.800  |
| 33.51.02 | S    | DK-01-03  |   | Leien, maasdekking, dakkapellen        | Compleet vervangen van leien dakkapellen (22 st)         | 165      | M2  | 0,15 | 25        | 25,00     | 4.125    | 150,00     | 24.750  | 29.803  |
| 33.51.02 | S    | DK-02-03  |   | Leien, maasdekking, dakkapellen        | Compleet vervangen van leien dakkapellen (11 st)         | 83       | M2  | 0,15 | 12        | 25,00     | 2.075    | 150,00     | 12.450  | 14.992  |
| 33.51.03 | S    | DK-01-03  |   | Leien, maasdekking, zijwangen          | Compleet vervangen van leien zijwangen (44 st)           | 64       | M2  |      |           | 25,00     | 1.600    | 150,00     | 9.600   | 11.200  |
| 33.51.03 | S    | DK-02-03  |   | Leien, maasdekking, zijwangen          | Compleet vervangen van leien zijwangen (22 st)           | 32       | M2  |      |           | 25,00     | 800      | 150,00     | 4.800   | 5.600   |
| 33.51.04 | S    | DK-01-03  |   | Leien, maasdekking, spitsjes voorzijde | Compleet vervangen van leien spitsjes                    | 62       | M2  | 0,15 | 9         | 25,00     | 1.550    | 150,00     | 9.300   | 11.199  |
|          |      |           |   | NATUURLEIEN BEDEKKINGEN                |                                                          |          |     | 227  |           | 40.150    |          | 240.900    |         | 289.544 |
| #        |      |           |   | ZINKEN BEDEKKINGEN                     |                                                          |          |     |      |           |           |          |            |         |         |
| 33.63.01 | S    | DK-06-01  |   | Luifel zink                            | Vervangen zinken afdekking luifel                        | 9        | M2  |      |           |           |          | 225,00     | 2.025   | 2.025   |
| 33.63.01 | S    | DK-06-01  |   | Diverse Luifels zink achtergevel       | Vervangen zinken afdekking luifels                       | 20       | M2  |      |           |           |          | 225,00     | 4.500   | 4.500   |
| 33.63.02 |      | K-O-01-02 |   | Gevelafdekking, zink                   | Vervangen van zinken muurafdekking                       | 19       | M1  |      |           |           |          | 75,00      | 1.425   | 1.425   |
|          |      |           |   | ZINKEN BEDEKKINGEN                     |                                                          |          |     |      |           |           |          | 7.950      |         | 7.950   |
| #        |      |           |   | LOODWERKEN TBV DAKBEDEKKINGEN          |                                                          |          |     |      |           |           |          |            |         |         |
| 33.68.01 | S    | DK-05-01  |   | Bitumen dakbedekking                   | Muurlood/dakrand vervangen rondom                        | 44       | M1  | 0,35 | 15        | 5,00      | 220      | 27,50      | 1.210   | 2.008   |
| 33.68.01 | S    | DK-06-01  |   | Bitumen dakbedekking                   | Muurlood/dakrand vervangen rondom                        | 58       | M1  | 0,35 | 20        | 5,00      | 290      | 27,50      | 1.595   | 2.646   |
| 33.68.01 | S    | DK-07-01  |   | Bitumen dakbedekking                   | Muurlood/dakrand vervangen rondom                        | 95       | M1  | 0,35 | 33        | 5,00      | 475      | 27,50      | 2.613   | 4.334   |
| 33.68.01 | S    | DK-08-01  |   | Bitumen dakbedekking                   | Muurlood/dakrand vervangen rondom                        | 19       | M1  | 0,35 | 7         | 5,00      | 95       | 27,50      | 523     | 867     |
| 33.68.01 | S    | DK-09-01  |   | Bitumen dakbedekking                   | Muurlood/dakrand vervangen rondom                        | 16,6     | M1  | 0,35 | 6         | 5,00      | 83       | 27,50      | 457     | 757     |
| 33.68.02 | S    | DK-01-04  |   | Noklood                                | Compleet vervangen noklood                               | 42       | M1  |      |           |           |          | 165,00     | 6.930   | 6.930   |
| 33.68.02 | S    | DK-01-04  |   | Noklood dakkapellen                    | Compleet vervangen noklood dakkapellen                   | 66       | M1  |      |           |           |          | 165,00     | 10.890  | 10.890  |
| 33.68.02 | S    | DK-01-04  |   | Noklood spitjes                        | Compleet vervangen noklood spitjes                       | 8        | M1  |      |           |           |          | 165,00     | 1.320   | 1.320   |
| 33.68.02 | S    | DK-02-04  |   | Noklood                                | Compleet vervangen noklood                               | 23,6     | M1  |      |           |           |          | 165,00     | 3.894   | 3.894   |
| 33.68.02 | S    | DK-02-04  |   | Noklood dakkapellen                    | Compleet vervangen noklood dakkapellen                   | 33       | M1  |      |           |           |          | 165,00     | 5.445   | 5.445   |
| 33.68.03 | S    | W-K-01-05 |   | Muurlood, onderzijde                   | Vervangen loodwerk voet toren                            | 4        | M1  | 0,55 | 2         | 5,00      | 20       | 35,00      | 140     | 243     |
| 33.68.03 | S    | DK-01-04  |   | Hoekkepers, loodwerk                   | Compleet vervangen loodwerk hoekkepers                   | 48       | M1  |      |           |           |          | 100,00     | 4.800   | 4.800   |
| 33.68.03 | S    | DK-01-04  |   | Hoekkepers, loodwerk spitjes voorzijde | Compleet vervangen loodwerk hoekkepers                   | 50       | M1  |      |           |           |          | 100,00     | 5.000   | 5.000   |
| 33.68.04 | S    | DK-01-04  |   | Kilgoten dakkapellen, loodwerk         | Compleet vervangen kilgoten dakkapellen                  | 88       | M1  |      |           |           |          | 100,00     | 8.800   | 8.800   |
| 33.68.04 | S    | DK-01-04  |   | Kilgoten spitjes, loodwerk             | Compleet vervangen kilgoten spitjes                      | 8        | M1  |      |           |           |          | 100,00     | 800     | 800     |
| 33.68.04 | S    | DK-02-04  |   | Kilgoten dakkapellen, loodwerk         | Compleet vervangen kilgoten dakkapellen                  | 44       | M1  |      |           |           |          | 100,00     | 4.400   | 4.400   |
| 33.68.05 | S    | W-K-01-05 |   | Voetlood, lood                         | Vervangen loodwerk                                       | 3        | M1  |      |           |           |          | 27,50      | 83      | 83      |
| 33.68.05 |      | K-O-01-02 |   | Gevelafdekking, voetlood               | Vervangen van voetlood muurafdekking                     | 38       | M1  |      |           |           |          | 27,50      | 1.045   | 1.045   |
| 33.68.05 | R    | DK-01-04  |   | Goot, loodwerk                         | Vervangen voetlood goot                                  | 114      | M1  |      |           |           |          | 17,50      | 1.995   | 1.995   |
| 33.68.05 | S    | DK-01-04  |   | Indeklood, dakkapellen                 | Vervangen indeklood                                      | 96       | M1  |      |           |           |          | 27,50      | 2.640   | 2.640   |
| 33.68.05 | S    | DK-01-04  |   | Indeklood, dakkapellen                 | Vervangen indeklood vertikaal                            | 58       | M1  |      |           |           |          | 27,50      | 1.595   | 1.595   |
| 33.68.05 | R    | DK-02-04  |   | Goot, loodwerk                         | Vervangen voetlood goot                                  | 35       | M1  |      |           |           |          | 17,50      | 613     | 613     |
| 33.68.05 | R    | DK-02-04  |   | Kilgoot, loodwerk                      | Vervangen voetlood kilgoot                               | 44       | M1  |      |           |           |          | 17,50      | 770     | 770     |
| 33.68.05 | S    | DK-02-04  |   | Indeklood, dakkapellen                 | Vervangen indeklood                                      | 48       | M1  |      |           |           |          | 27,50      | 1.320   | 1.320   |
| 33.68.05 | R    | DK-03-04  |   | Goot, loodwerk                         | Vervangen voetlood goot                                  | 70       | M1  |      |           |           |          | 17,50      | 1.225   | 1.225   |
| 33.68.05 | R    | DK-04-04  |   | Goot, loodwerk                         | Nalopen en herstellen voetlood goot ( 128 M1)            | 128      | M1  |      |           |           |          | 17,50      | 2.240   | 2.240   |
| 33.68.06 | S    | W-K-01-05 |   | Noklood, lood                          | Vervangen loodwerk                                       | 6        | M1  |      |           |           |          | 165,00     | 990     | 990     |
| 33.68.07 | S    | W-K-01-05 |   | Muurlood, onderzijde loketten          | Vervangen loodwerk voet toren loketten                   | 6        | M1  | 0,55 | 3         | 5,00      | 30       | 50,00      | 300     | 454     |
| 33.68.07 | S    | DK-01-04  |   | Loketten dakkapellen, lood             | Vervangen loketten tpv dakkapellen (6 st per dakkapel)   | 132      | St  | 0,20 | 26        | 2,00      | 264      | 17,50      | 2.310   | 3.564   |
| 33.68.07 | S    | DK-01-04  |   | Loketten schoorstenen                  | Vervangen loketten schoorstenen (5 st)                   | 30       | M1  | 0,55 | 17        | 5,00      | 150      | 50,00      | 1.500   | 2.269   |
| 33.68.07 | S    | DK-02-04  |   | Loketten dakkapellen, lood             | Vervangen loketten tpv dakkapellen (6 st per dakkapel)   | 66       | St  | 0,20 | 13        | 2,00      | 132      | 17,50      | 1.155   | 1.782   |
| 33.68.07 | S    | DK-02-04  |   | Loketten schoorstenen                  | Vervangen loketten schoorstenen ( 1st)                   | 12       | M1  | 0,55 | 7         | 5,00      | 60       | 50,00      | 600     | 908     |
| 33.68.07 | R    | DK-03-04  |   | Loketten dakovergangen                 | Nalopen en herstellen loketten tpv dakovergangen (51 M1) | 51       | M1  | 0,55 | 28        | 5,00      | 255      | 50,00      | 2.550   | 3.857   |
| 33.68.08 | R    | DK-03-04  |   | Loketten schoorstenen                  | Nalopen en herstellen loketten tpv schoorstenen (5 M1)   | 5        | M1  | 0,55 | 3         | 5,00      | 25       | 50,00      | 250     | 378     |
| 33.68.08 | R    | DK-04-04  |   | Loodwerk / loketten schoorstenen       | Nalopen en herstellen loketten tpv schoorstenen (6 M1)   | 6        | M1  | 0,55 | 3         | 5,00      | 30       | 50,00      | 300     | 454     |
| 33.68.09 | S    | W-K-01-05 |   | Kantlood, lood                         | Vervangen loodwerk                                       | 8        | M1  |      |           |           |          | 27,50      | 220     | 220     |
| 33.68.10 | S    | DK-01-04  |   | kantlood, dakkapellen                  | Vervangen kantlood                                       | 66       | M1  |      |           |           |          | 27,50      | 1.815   | 1.815   |
| 33.68.10 | S    | DK-02-04  |   | kantlood, dakkapellen                  | Vervangen kantlood                                       | 33       | M1  |      |           |           |          | 27,50      | 908     | 908     |
| 33.68.10 | S    | DK-02-04  |   | kantlood, dakkapellen                  | Vervangen kantlood verticaal                             | 29       | M1  |      |           |           |          | 27,50      | 798     | 798     |
| 33.68.11 | S    | W-K-01-05 |   | Galmborden, lood                       | Vervangen loodwerk galmborden                            | 19       | M1  |      |           |           |          | 160,00     | 3.040   | 3.040   |
| 33.68.11 | S    | DK-01-04  |   | Piron, lood                            | Vervangen loden pironnen                                 | 4        | St  | 6,00 | 24        | 35,00     | 140      | 275,00     | 1.100   | 2.140   |
|          |      |           |   | LOODWERKEN TBV DAKBEDEKKINGEN          |                                                          |          |     | 208  |           | 2.269     |          | 90.176     |         | 100.234 |

Datum: 19-3-2012  
Tijd: 23:07

Bouwbuuro Vitruvius

Pagina: 7

| STABU    | Alte | LOCATIE    | S | Langtekst                           | Omschrijving                                                                  | Hoeveel | Ehd | Norm | TOT. Uren | Materiaal | TOT.MAT. | Onderaann. | TOT.OA | TOTAAL  |         |
|----------|------|------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------|-----|------|-----------|-----------|----------|------------|--------|---------|---------|
|          |      |            |   |                                     | DAKBEDEKKINGEN                                                                |         |     |      | 790       |           |          |            | 48.989 | 363.831 | 442.429 |
|          |      |            |   |                                     |                                                                               |         |     |      |           |           |          |            |        |         |         |
| 34.00.00 |      |            | * | BEGLAZING                           |                                                                               |         |     |      |           |           |          |            |        |         |         |
| 34.30.01 | M    | N-O-01-03  |   | Glas in lood ramen                  | Nalopen en herstellen glas in lood ramen                                      | 6       | M2  |      |           |           |          | 150,00     | 900    | 900     |         |
| 34.30.01 | R    | N-Z-01-03  |   | Glas in lood ramen                  | Nalopen en herstellen glas in lood ramen                                      | 14      | St  |      |           |           |          | 150,00     | 2.100  | 2.100   |         |
| 34.30.01 | M    | W-O-01-03  |   | Glas in lood ramen                  | Nalopen en herstellen glas in lood ramen                                      | 14      | St  |      |           |           |          | 150,00     | 2.100  | 2.100   |         |
| 34.30.01 | M    | N-B2-01-05 |   | Glas in lood ramen toren            | Nalopen en herstellen glas in lood ramen                                      | 1       | st  |      |           |           |          | 150,00     | 150    | 150     |         |
| 34.30.01 | R    | K-W-01-03  |   | Glas in lood ramen                  | Nalopen en herstellen glas in lood ramen                                      | 12      | M2  |      |           |           |          | 150,00     | 1.800  | 1.800   |         |
| 34.30.01 | R    | K-O-01-03  |   | Glas in lood ramen                  | Nalopen en herstellen glas in lood ramen                                      | 12      | M2  |      |           |           |          | 150,00     | 1.800  | 1.800   |         |
| 34.30.01 | R    | K-O-01-03  |   | Glas in lood ramen, zijbeuk         | Nalopen en herstellen glas in lood ramen                                      | 8       | M2  |      |           |           |          | 150,00     | 1.200  | 1.200   |         |
| 34.30.02 | M    | K-Z-01-03  |   | Glas in lood ramen                  | Herstellen glas in lood ramen                                                 | 4       | Pst |      |           |           |          | 500,00     | 2.000  | 2.000   |         |
| 34.30.03 | M    | K-Z-01-03  |   | Glas in lood ramen                  | Vervangen glas in lood ramen                                                  | 2       | St  |      |           |           |          | 900,00     | 1.800  | 1.800   |         |
| 34.31.01 | M    | K-O-01-03  |   | Stopverf, Glas in lood ramen        | Herstellen stopverf glas in lood ramen                                        | 15      | M1  |      |           |           |          | 15,00      | 225    | 225     |         |
|          |      |            |   |                                     |                                                                               |         |     |      |           |           |          |            | 14.075 | 14.075  |         |
|          |      |            |   |                                     |                                                                               |         |     |      |           |           |          |            |        |         |         |
| 35.00.00 |      |            | * | NATUUR- EN KUNSTSTEEN               |                                                                               |         |     |      |           |           |          |            |        |         |         |
| 35.22.01 | S    | N-N-01-02  |   | Trap, natuursteen                   | Herstellen scheuren met minerale mortel                                       | 1       | Pst |      |           |           |          | 1.500,00   | 1.500  | 1.500   |         |
| 35.22.11 | S    | N-Z-01-02  |   | Trap treden, natuursteen            | Opnemen en herleggen natuurstenen treden, bijleveren te kort komend onderhoud | 55      | M1  |      |           |           |          | 250,00     | 13.750 | 13.750  |         |
| 35.22.12 | S    | N-Z-01-02  |   | Bordes, natuursteen                 | Opnemen en herleggen natuurstenen bordes, bijleveren te kort komend onderhoud | 8       | M2  |      |           |           |          | 250,00     | 2.000  | 2.000   |         |
|          |      |            |   |                                     |                                                                               |         |     |      |           |           |          |            | 17.250 | 17.250  |         |
|          |      |            |   |                                     |                                                                               |         |     |      |           |           |          |            |        |         |         |
| 40.00.00 |      |            | * | STUKADOORSWERK                      |                                                                               |         |     |      |           |           |          |            |        |         |         |
| 40.20.01 | M    | INT-01-01  |   | Schoorstenen, stucwerken            | Vervangen van het stucwerk van de schoorstenen op de zolders.                 | 1       | Pst |      |           |           |          | 5.000,00   | 5.000  | 5.000   |         |
| 40.21.11 | S    | K-O-01-02  |   | Plafond veranda, stucgaas           | Vervangen plafond                                                             | 20      | M2  | 0,35 | 7         | 2,00      | 40       | 125,00     | 2.500  | 2.803   |         |
| 40.40.01 | R    | N-Z-01-02  |   | Stucwerk zijkant trap               | Zijkant trap opnieuw stucven                                                  | 30      | M2  | 0,35 | 11        | 2,00      | 60       | 65,00      | 1.950  | 2.404   |         |
| 40.41.01 | S    | INT-02-01  |   | Stucwerken diverse ruimten          | Vervangen met een saneringspleister                                           | 250     | M2  | 0,35 | 88        | 2,00      | 500      | 65,00      | 16.250 | 20.031  |         |
| 40.41.01 | S    | INT-03-01  |   | Stucwerken diverse ruimten          | Vervangen met een saneringspleister                                           | 100     | M2  | 0,35 | 35        | 2,00      | 200      | 65,00      | 6.500  | 8.013   |         |
| 40.41.02 | S    | INT-03-01  |   | Stucwerken plafonds diverse ruimten | Vervangen met een saneringspleister incl. draagconstructie                    | 100     | M2  | 0,35 | 35        | 2,00      | 200      | 85,00      | 8.500  | 10.013  |         |
|          |      |            |   |                                     |                                                                               |         |     |      | 175       | 1.000     |          | 40.700     | 48.263 |         |         |
|          |      |            |   |                                     |                                                                               |         |     |      |           |           |          |            |        |         |         |
| 41.00.00 |      |            | * | TEGELWERK                           |                                                                               |         |     |      |           |           |          |            |        |         |         |
| 41.73.01 | S    | W-K-01-02  |   | Waterslag, keramieke tegels         | Inboeten waterslag                                                            | 3       | St  | 1,50 | 5         | 35,00     | 105      |            |        | 274     |         |
| 41.73.01 | S    | K-W-01-03  |   | Waterslag, keramieke tegels         | Inboeten waterslag                                                            | 3       | St  | 1,50 | 5         | 35,00     | 105      |            |        | 274     |         |
| 41.73.01 |      | W-B1-01-03 |   | Waterslag, keramieke tegels         | Inboeten waterslag                                                            | 1       | St  | 1,50 | 2         | 35,00     | 35       |            |        | 91      |         |
| 41.73.01 | S    | K-O-01-03  |   | Waterslag, keramieke tegels         | Inboeten waterslag (5 tegels)                                                 | 1       | St  | 1,50 | 2         | 35,00     | 35       |            |        | 91      |         |
|          |      |            |   |                                     |                                                                               |         |     |      | 12        | 280       |          |            | 730    |         |         |
|          |      |            |   |                                     |                                                                               |         |     |      |           |           |          |            |        |         |         |
| 43.00.00 |      |            | * | METAALWERKEN                        |                                                                               |         |     |      |           |           |          |            |        |         |         |
| 43.30.01 | M    | N-N-01-03  |   | Raamspijlen, ijzer                  | Ontroesten, behandelen en herstellen raamspijlen                              | 10      | St  |      |           |           |          | 75,00      | 750    | 750     |         |
| 43.30.01 | M    | N-Z-01-03  |   | Raamspijlen, ijzer                  | Ontroesten, behandelen en herstellen raamspijlen (5 spijlen p.r.)             | 6       | St  |      |           |           |          | 75,00      | 450    | 450     |         |
| 43.30.01 | M    | W-O-01-03  |   | Raamspijlen, ijzer                  | Ontroesten, behandelen en herstellen raamspijlen (5 spijlen p.r.)             | 5       | St  |      |           |           |          | 75,00      | 375    | 375     |         |
|          |      |            |   |                                     |                                                                               |         |     |      |           |           |          |            | 1.575  | 1.575   |         |
|          |      |            |   |                                     |                                                                               |         |     |      |           |           |          |            |        |         |         |
| 46.00.00 |      |            | * | SCHILDERWERK                        |                                                                               |         |     |      |           |           |          |            |        |         |         |
|          |      |            |   | #                                   | SCHILDERWERKEN HOUT                                                           |         |     |      |           |           |          |            |        |         |         |
| 46.21.01 | M    | N-N-01-04  |   | Kozijnen, hout                      | Schilderen kozijnen                                                           | 25      | M2  |      |           |           |          | 55,00      | 1.375  | 1.375   |         |
| 46.21.01 | M    | N-Z-01-04  |   | Kozijnen, hout                      | Schilderen kozijnen                                                           | 18      | M2  |      |           |           |          | 55,00      | 990    | 990     |         |
| 46.21.01 | M    | W-W-01-04  |   | Kozijnen, hout                      | Schilderen kozijnen                                                           | 6       | M2  |      |           |           |          | 55,00      | 330    | 330     |         |
| 46.21.01 | R    | W-O-01-04  |   | Kozijnen, hout                      | Schilderwerk kozijnen                                                         | 8       | M2  |      |           |           |          | 55,00      | 440    | 440     |         |
| 46.21.01 | R    | W-Z-01-04  |   | Kozijnen, hout                      | Schilderwerk kozijnen                                                         | 10      | M2  |      |           |           |          | 55,00      | 550    | 550     |         |
| 46.21.01 | M    | Z-B2-01-04 |   | Kozijn, hout                        | Schilderen kozijnen                                                           | 2       | M2  |      |           |           |          | 55,00      | 110    | 110     |         |
| 46.21.01 | M    | N-B1-01-04 |   | Kozijnen, hout                      | Schilderen kozijnen                                                           | 18      | M2  |      |           |           |          | 55,00      | 990    | 990     |         |
| 46.21.01 | M    | W-B1-01-04 |   | Kozijnen, hout                      | Schilderen kozijnen                                                           | 2,5     | M2  |      |           |           |          | 55,00      | 138    | 138     |         |
| 46.21.01 | M    | Z-B1-01-04 |   | Kozijnen, hout                      | Schilderen kozijnen                                                           | 14,5    | M2  |      |           |           |          | 55,00      | 798    | 798     |         |
| 46.21.01 | M    | K-O-01-04  |   | Kozijnen, hout                      | Schilderen kozijnen                                                           | 8       | M2  |      |           |           |          | 55,00      | 440    | 440     |         |
| 46.21.02 | M    | N-N-01-04  |   | Ramen, hout                         | Schilderen ramen                                                              | 20      | M2  |      |           |           |          | 45,00      | 900    | 900     |         |
| 46.21.02 | M    | N-Z-01-04  |   | Ramen, hout                         | Schilderen ramen                                                              | 12      | M2  |      |           |           |          | 45,00      | 540    | 540     |         |
| 46.21.02 | R    | W-O-01-04  |   | Ramen, hout                         | Schilderwerk ramen                                                            | 8       | M2  |      |           |           |          | 45,00      | 360    | 360     |         |
| 46.21.02 | R    | W-Z-01-04  |   | Koziinen, raam                      | Schilderwerk ramen                                                            | 4       | M2  |      |           |           |          | 45,00      | 180    | 180     |         |

| STABU                      | Alte | LOCATIE    | S | Langtekst              | Omschrijving                       | Hoeveel Ehd | Norm | TOT. Uren | Materiaal | TOT.MAT. | Onderaann. | TOT.OA        | TOTAAL        |
|----------------------------|------|------------|---|------------------------|------------------------------------|-------------|------|-----------|-----------|----------|------------|---------------|---------------|
| 46.21.02                   | M    | N-B1-01-04 |   | Ramen, hout            | Schilderen ramen                   | 14 M2       |      |           |           |          | 45,00      | 630           | 630           |
| 46.21.02                   | M    | W-B1-01-04 |   | Ramen, hout            | Schilderen ramen                   | 2,5 M2      |      |           |           |          | 45,00      | 113           | 113           |
| 46.21.02                   | M    | Z-B1-01-04 |   | Ramen, hout            | Schilderen ramen                   | 12,5 M2     |      |           |           |          | 45,00      | 563           | 563           |
| 46.21.02                   | M    | Z-O-01-04  |   | Raam, hout             | Schilderen raam                    | 1 M2        |      |           |           |          | 45,00      | 45            | 45            |
| 46.21.02                   | M    | O-N-01-04  |   | Raam, hout             | Schilderen raam                    | 1 M2        |      |           |           |          | 45,00      | 45            | 45            |
| 46.21.03                   | M    | W-W-01-04  |   | Deuren, hout           | Schilderen deuren                  | 6 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 330           | 330           |
| 46.21.03                   | R    | W-Z-01-04  |   | Deur, hout             | Schilderwerk deur                  | 2 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 110           | 110           |
| 46.21.03                   | M    | K-W-01-04  |   | Deur, hout             | Schilderen deur 2-zijdig           | 4 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 220           | 220           |
| 46.21.03                   | M    | Z-B1-01-04 |   | Deuren, hout           | Schilderen deur                    | 2 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 110           | 110           |
| 46.21.03                   | M    | K-Z-01-04  |   | Deur, hout             | Schilderen deur                    | 2 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 110           | 110           |
| 46.21.03                   | M    | K-O-01-04  |   | Deuren, hout           | Schilderen deuren                  | 8 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 440           | 440           |
| 46.21.20                   | M    | Z-Z-01-04  |   | Gootlijst, hout        | Schilderen gootlijst incl. klossen | 42,5 M1     |      |           |           |          | 65,00      | 2.763         | 2.763         |
| 46.21.20                   | M    | Z-N-01-04  |   | Gootlijst, hout        | Schilderen gootlijst incl. klossen | 37 M1       |      |           |           |          | 65,00      | 2.405         | 2.405         |
| 46.21.20                   | M    | O-O-01-04  |   | Gootlijst, hout        | Schilderen gootlijst incl. klossen | 19,2 M1     |      |           |           |          | 65,00      | 1.248         | 1.248         |
| 46.21.20                   | M    | O-W-01-04  |   | Gootlijst, hout        | Schilderen gootlijst incl. klossen | 20 M1       |      |           |           |          | 65,00      | 1.300         | 1.300         |
| 46.21.21                   | M    | N-Z-01-04  |   | Daklijst aanbouw, hout | Schilderen daklijst                | 7 M1        |      |           |           |          | 35,00      | 245           | 245           |
| 46.21.50                   | S    | DK-01-05   |   | Gootlijst, hout        | Schilderen gootlijst               | 114 M1      |      |           |           |          | 45,00      | 5.130         | 5.130         |
| 46.21.50                   | S    | DK-02-05   |   | Gootlijst, hout        | Schilderen gootlijst               | 35 M1       |      |           |           |          | 45,00      | 1.575         | 1.575         |
| 46.21.51                   | S    | DK-01-05   |   | Lijstwerk, dakkapellen | Schilderen lijstwerk               | 66 M1       |      |           |           |          | 35,00      | 2.310         | 2.310         |
| 46.21.51                   | S    | DK-02-05   |   | Lijstwerk, dakkapellen | Schilderen lijstwerk               | 33 M1       |      |           |           |          | 35,00      | 1.155         | 1.155         |
| 46.21.51                   | S    | DK-02-05   |   | Lijstwerk, dakeinde    | Schilderen lijstwerk dakeinde      | 15 M1       |      |           |           |          | 35,00      | 525           | 525           |
| 46.81.01                   | R    | W-O-01-04  |   | Kozijnen, hout         | Lakken kozijnen                    | 6 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 330           | 330           |
| 46.81.01                   | M    | N-B2-01-04 |   | Kozijn, hout           | Lakken kozijnen                    | 2 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 110           | 110           |
| 46.81.01                   | M    | Z-ZW-01-04 |   | Kozijn, hout           | Lakken kozijn                      | 5 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 275           | 275           |
| 46.81.01                   | M    | Z-Z-01-04  |   | Kozijn, hout           | Lakken kozijn                      | 4 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 220           | 220           |
| 46.81.01                   | M    | Z-O-01-04  |   | Kozijn, hout           | Lakken kozijn                      | 3 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 165           | 165           |
| 46.81.01                   | M    | Z-N-01-04  |   | Kozijnen, hout         | Lakken kozijnen                    | 16 M2       |      |           |           |          | 55,00      | 880           | 880           |
| 46.81.01                   | M    | O-O-01-04  |   | Kozijn, hout           | Lakken kozijn                      | 5 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 275           | 275           |
| 46.81.01                   | M    | O-W-01-04  |   | Kozijn, hout           | Lakken kozijn                      | 7 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 385           | 385           |
| 46.81.03                   | M    | N-N-01-04  |   | Deur, hout             | Lakken deur                        | 5 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 275           | 275           |
| 46.81.03                   | M    | N-Z-01-04  |   | Deuren, hout           | Lakken deuren                      | 6 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 330           | 330           |
| 46.81.03                   | M    | W-W-01-04  |   | Deur, hout             | Lakken deur                        | 2 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 110           | 110           |
| 46.81.03                   | R    | W-O-01-04  |   | Deuren, hout           | Lakken deuren                      | 6 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 330           | 330           |
| 46.81.03                   | M    | N-B2-01-04 |   | Deur, hout             | Lakken deur                        | 2 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 110           | 110           |
| 46.81.03                   | M    | Z-B2-01-04 |   | Deur, hout             | Lakken deur                        | 2 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 110           | 110           |
| 46.81.03                   | M    | N-B1-01-04 |   | Deuren, hout           | Lakken deuren                      | 4 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 220           | 220           |
| 46.81.03                   | M    | K-O-01-04  |   | Deur, hout             | Lakken deur                        | 2 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 110           | 110           |
| 46.81.03                   | M    | Z-ZW-01-04 |   | Deur, hout             | Lakken deur                        | 5 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 275           | 275           |
| 46.81.03                   | M    | Z-Z-01-04  |   | Deur, hout             | Lakken deur                        | 4 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 220           | 220           |
| 46.81.03                   | M    | Z-O-01-04  |   | Deur, hout             | Lakken deur                        | 2 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 110           | 110           |
| 46.81.03                   | M    | Z-N-01-04  |   | Deuren, hout           | Lakken deuren                      | 16 M2       |      |           |           |          | 55,00      | 880           | 880           |
| 46.81.03                   | M    | O-O-01-04  |   | Deur, hout             | Lakken deur                        | 5 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 275           | 275           |
| 46.81.03                   | M    | O-W-01-04  |   | Deuren, hout           | Lakken deuren                      | 7 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 385           | 385           |
| <b>SCHILDERWERKEN HOUT</b> |      |            |   |                        |                                    |             |      |           |           |          |            | <b>35.891</b> | <b>35.891</b> |

#

**SCHILDERWERKE HOUT BINNENZIJDE**

|          |   |            |  |                |                                   |         |  |  |  |  |       |       |       |
|----------|---|------------|--|----------------|-----------------------------------|---------|--|--|--|--|-------|-------|-------|
| 46.22.01 | M | N-N-01-04  |  | Kozijnen, hout | Schilderen binnenzijde kozijnen   | 25 M2   |  |  |  |  | 55,00 | 1.375 | 1.375 |
| 46.22.01 | M | N-Z-01-04  |  | Kozijnen, hout | Schilderen binnenzijde kozijnen   | 18 M2   |  |  |  |  | 55,00 | 990   | 990   |
| 46.22.01 | M | W-W-01-04  |  | Kozijnen, hout | Schilderen binnenzijde kozijnen   | 6 M2    |  |  |  |  | 55,00 | 330   | 330   |
| 46.22.01 | R | W-O-01-04  |  | Kozijnen, hout | Schilderwerk binnenzijde kozijnen | 8 M2    |  |  |  |  | 55,00 | 440   | 440   |
| 46.22.01 | R | W-Z-01-04  |  | Kozijnen, hout | Schilderwerk binnenzijde kozijnen | 10 M2   |  |  |  |  | 55,00 | 550   | 550   |
| 46.22.01 | M | Z-B2-01-04 |  | Kozijnen, hout | Schilderen binnenzijde kozijnen   | 2 M2    |  |  |  |  | 55,00 | 110   | 110   |
| 46.22.01 | M | N-B1-01-04 |  | Kozijnen, hout | Schilderen binnenzijde kozijnen   | 18 M2   |  |  |  |  | 55,00 | 990   | 990   |
| 46.22.01 | M | W-B1-01-04 |  | Kozijnen, hout | Schilderen binnenzijde kozijnen   | 2,5 M2  |  |  |  |  | 55,00 | 138   | 138   |
| 46.22.01 | M | Z-B1-01-04 |  | Kozijnen, hout | Schilderen binnenzijde kozijnen   | 14,5 M2 |  |  |  |  | 55,00 | 798   | 798   |
| 46.22.01 | M | K-O-01-04  |  | Kozijnen, hout | Schilderen binnenzijde kozijnen   | 8 M2    |  |  |  |  | 55,00 | 440   | 440   |
| 46.22.02 | M | N-N-01-04  |  | Ramen, hout    | Schilderen binnenzijde ramen      | 20 M2   |  |  |  |  | 35,00 | 700   | 700   |
| 46.22.02 | M | N-Z-01-04  |  | Ramen, hout    | Schilderen binnenzijde ramen      | 12 M2   |  |  |  |  | 35,00 | 420   | 420   |
| 46.22.02 | R | W-O-01-04  |  | Ramen, hout    | Schilderwerk binnenzijde ramen    | 8 M2    |  |  |  |  | 35,00 | 280   | 280   |
| 46.22.02 | R | W-Z-01-04  |  | Kozijnen, raam | Schilderwerk binnenramen          | 4 M2    |  |  |  |  | 35,00 | 140   | 140   |
| 46.22.02 | M | N-B1-01-04 |  | Ramen, hout    | Schilderen binnenzijde ramen      | 14 M2   |  |  |  |  | 35,00 | 490   | 490   |
| 46.22.02 | M | W-B1-01-04 |  | Ramen, hout    | Schilderen binnenzijde ramen      | 2,5 M2  |  |  |  |  | 35,00 | 88    | 88    |
| 46.22.02 | M | Z-B1-01-04 |  | Ramen, hout    | Schilderen binnenzijde ramen      | 12,5 M2 |  |  |  |  | 35,00 | 438   | 438   |
| 46.22.02 | M | Z-O-01-04  |  | Raam, hout     | Schilderen binnenzijde raam       | 1 M2    |  |  |  |  | 35,00 | 35    | 35    |
| 46.22.02 | M | O-N-01-04  |  | Raam, hout     | Schilderen binnenzijde raam       | 1 M2    |  |  |  |  | 35,00 | 35    | 35    |
| 46.22.03 | M | W-W-01-04  |  | Deuren, hout   | Schilderen binnenzijde deuren     | 6 M2    |  |  |  |  | 55,00 | 330   | 330   |



| STABU    | Alte | LOCATIE    | S | Langtekst      | Omschrijving                  | Hoeveel Ehd | Norm | TOT. Uren | Materiaal | TOT.MAT. | Onderaann. | TOT.OA | TOTAAL |
|----------|------|------------|---|----------------|-------------------------------|-------------|------|-----------|-----------|----------|------------|--------|--------|
| 46.22.03 | R    | W-Z-01-04  |   | Deur, hout     | Schilderwerk binnenzijde deur | 2 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 110    | 110    |
| 46.22.03 | M    | Z-B1-01-04 |   | Deuren, hout   | Schilderen binnenzijde deur   | 2 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 110    | 110    |
| 46.22.03 | M    | K-Z-01-04  |   | Deur, hout     | Schilderen deur               | 2 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 110    | 110    |
| 46.22.03 | M    | K-O-01-04  |   | Deuren, hout   | Schilderen binnenzijde deuren | 8 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 440    | 440    |
|          |      |            |   |                |                               |             |      |           |           |          |            |        |        |
| 46.82.01 | R    | W-O-01-04  |   | Kozijnen, hout | lakken binnenzijde kozijnen   | 6 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 330    | 330    |
| 46.82.01 | M    | N-B2-01-04 |   | Kozijnen, hout | Lakken binnenzijde kozijnen   | 2 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 110    | 110    |
| 46.82.01 | M    | Z-ZW-01-04 |   | Kozijnen, hout | Lakken binnenzijde kozijn     | 5 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 275    | 275    |
| 46.82.01 | M    | Z-Z-01-04  |   | Kozijnen, hout | Lakken binnenzijde kozijn     | 4 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 220    | 220    |
| 46.82.01 | M    | Z-O-01-04  |   | Kozijn, hout   | Lakken binnenzijde kozijn     | 3 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 165    | 165    |
| 46.82.01 | M    | Z-N-01-04  |   | Kozijnen, hout | Lakken binnenzijde kozijnen   | 16 M2       |      |           |           |          | 55,00      | 880    | 880    |
| 46.82.01 | M    | O-O-01-04  |   | Kozijn, hout   | Lakken binnenzijde kozijn     | 5 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 275    | 275    |
| 46.82.01 | M    | O-W-01-04  |   | Kozijn, hout   | Lakken binnenzijde kozijn     | 7 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 385    | 385    |
| 46.82.03 | M    | N-N-01-04  |   | Deur, hout     | Lakken binnenzijde deur       | 5 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 275    | 275    |
| 46.82.03 | M    | N-Z-01-04  |   | Deuren, hout   | Lakken binnenzijde deuren     | 6 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 330    | 330    |
| 46.82.03 | M    | W-W-01-04  |   | Deur, hout     | Lakken deur                   | 2 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 110    | 110    |
| 46.82.03 | R    | W-O-01-04  |   | Deuren, hout   | Lakken binnenzijde deur       | 6 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 330    | 330    |
| 46.82.03 | M    | N-B2-01-04 |   | Deur, hout     | Lakken binnenzijde deur       | 2 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 110    | 110    |
| 46.82.03 | M    | Z-B2-01-04 |   | Deur, hout     | Lakken binnenzijde deur       | 2 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 110    | 110    |
| 46.82.03 | M    | N-B1-01-04 |   | Deuren, hout   | Lakken binnenzijde deuren     | 4 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 220    | 220    |
| 46.82.03 | M    | K-O-01-04  |   | Deur, hout     | Lakken deur                   | 2 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 110    | 110    |
| 46.82.03 | M    | Z-ZW-01-04 |   | Deur, hout     | Lakken binnenzijde deur       | 5 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 275    | 275    |
| 46.82.03 | M    | Z-Z-01-04  |   | Deur, hout     | Lakken binnenzijde deur       | 4 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 220    | 220    |
| 46.82.03 | M    | Z-O-01-04  |   | Deur, hout     | Lakken binnenzijde deur       | 2 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 110    | 110    |
| 46.82.03 | M    | Z-N-01-04  |   | Deuren, hout   | Lakken binnenzijde deuren     | 16 M2       |      |           |           |          | 55,00      | 880    | 880    |
| 46.82.03 | M    | O-O-01-04  |   | Deur, hout     | Lakken binnenzijde deur       | 5 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 275    | 275    |
| 46.82.03 | M    | O-W-01-04  |   | Deuren, hout   | Lakken binnenzijde deuren     | 7 M2        |      |           |           |          | 55,00      | 385    | 385    |

## SCHILDERWERKE HOUT BINNENZIJDE

16.265 16.265

#

## SCHILDERWERKEN STEENACHTIG

|          |   |            |  |                       |                              |         |  |  |  |  |       |     |     |
|----------|---|------------|--|-----------------------|------------------------------|---------|--|--|--|--|-------|-----|-----|
| 46.33.01 | R | N-B2-01-04 |  | Betonnen gevelelement | Coaten betonnen gevelelement | 20 M2   |  |  |  |  | 27,50 | 550 | 550 |
| 46.33.01 | R | Z-B2-01-04 |  | Betonnen gevelelement | Coaten betonnen gevelelement | 20 M2   |  |  |  |  | 27,50 | 550 | 550 |
| 46.33.02 | R | N-B2-01-04 |  | Daklijst, beton       | Coaten betonnen daklijst     | 13 M1   |  |  |  |  | 15,00 | 195 | 195 |
| 46.33.02 | R | W-B2-01-04 |  | Daklijst, beton       | Coaten betonnen daklijst     | 8,5 M1  |  |  |  |  | 15,00 | 128 | 128 |
| 46.33.02 | R | Z-B2-01-04 |  | Daklijst, beton       | Coaten betonnen daklijst     | 12,5 M1 |  |  |  |  | 15,00 | 188 | 188 |

## SCHILDERWERKEN STEENACHTIG

1.610 1.610

#

## SCHILDERWERKEN METAAL

|          |   |            |  |                                  |                                |       |  |  |  |  |       |       |       |
|----------|---|------------|--|----------------------------------|--------------------------------|-------|--|--|--|--|-------|-------|-------|
| 46.43.01 | R | N-O-01-04  |  | Glas in lood kozijnen, staal     | Schilderen kozijnen            | 6 M2  |  |  |  |  | 55,00 | 330   | 330   |
| 46.43.01 | M | N-Z-01-04  |  | Glas in lood ramen, stalen delen | Schilderen stalen delen        | 25 M1 |  |  |  |  | 25,00 | 625   | 625   |
| 46.43.01 | M | W-K-01-04  |  | Kozijn, staal                    | Schilderen kozijn              | 2 M2  |  |  |  |  | 55,00 | 110   | 110   |
| 46.43.01 | R | W-O-01-04  |  | Glas in lood ramen, stalen delen | Schilderen stalen delen        | 24 M1 |  |  |  |  | 25,00 | 600   | 600   |
| 46.43.01 | R | N-B2-01-05 |  | Glas in lood ramen, stalen delen | Schilderen stalen delen, toren | 13 M1 |  |  |  |  | 25,00 | 325   | 325   |
| 46.43.01 | M | K-W-01-04  |  | Kozijnen, staal                  | Schilderen kozijnen            | 10 M2 |  |  |  |  | 55,00 | 550   | 550   |
| 46.43.01 | M | K-W-01-04  |  | Glas in lood ramen, stalen delen | Schilderen stalen delen        | 20 M1 |  |  |  |  | 25,00 | 500   | 500   |
| 46.43.01 | M | K-Z-01-04  |  | Kozijnen, staal                  | Schilderen kozijnen            | 21 M2 |  |  |  |  | 55,00 | 1.155 | 1.155 |
| 46.43.01 | M | K-O-01-04  |  | Kozijnen, staal                  | Schilderen kozijnen            | 21 M2 |  |  |  |  | 55,00 | 1.155 | 1.155 |
| 46.43.01 | M | K-O-01-04  |  | Glas in lood ramen, stalen delen | Schilderen stalen delen        | 30 M1 |  |  |  |  | 25,00 | 750   | 750   |
| 46.43.02 | M | W-K-01-04  |  | Raam, staal                      | Schilderen raam                | 2 M2  |  |  |  |  | 55,00 | 110   | 110   |
| 46.43.02 | M | K-W-01-04  |  | Ramen, staal                     | Schilderen ramen               | 10 M2 |  |  |  |  | 55,00 | 550   | 550   |
| 46.43.02 | M | K-Z-01-04  |  | Ramen, staal                     | Schilderen ramen               | 19 M2 |  |  |  |  | 55,00 | 1.045 | 1.045 |
| 46.43.02 | M | K-O-01-04  |  | Ramen, staal                     | Schilderen ramen               | 21 M2 |  |  |  |  | 55,00 | 1.155 | 1.155 |
| 46.43.08 | M | N-B1-01-04 |  | Stalen balustrade trap           | Leuning schilderen             | 9 M1  |  |  |  |  | 35,00 | 315   | 315   |
| 46.43.08 | M | K-O-01-04  |  | Stalen balustrade trap           | Leuning schilderen             | 6 M1  |  |  |  |  | 35,00 | 210   | 210   |

## SCHILDERWERKEN METAAL

9.485 9.485

#

## SCHILDERWERKEN STAAL BINNENZIJDE

|          |   |           |  |                                  |                                     |       |  |  |  |  |       |     |     |
|----------|---|-----------|--|----------------------------------|-------------------------------------|-------|--|--|--|--|-------|-----|-----|
| 46.44.01 | M | N-Z-01-04 |  | Glas in lood ramen, stalen delen | Schilderen binnenzijde stalen delen | 25 M1 |  |  |  |  | 25,00 | 625 | 625 |
| 46.44.01 | M | W-K-01-04 |  | Kozijn, staal                    | Schilderen binnenzijde kozijn       | 2 M2  |  |  |  |  | 55,00 | 110 | 110 |
| 46.44.01 | R | W-O-01-04 |  | Glas in lood ramen, stalen delen | Schilderen binnenzijde stalen delen | 24 M1 |  |  |  |  | 25,00 | 600 | 600 |

| STABU                           | Alte | LOCATIE    | S | Langtekst                        | Omschrijving                               | Hoeveel | Ehd | Norm | TOT. Uren | Materiaal | TOT.MAT. | Onderaann. | TOT.OA | TOTAAL |
|---------------------------------|------|------------|---|----------------------------------|--------------------------------------------|---------|-----|------|-----------|-----------|----------|------------|--------|--------|
| 46.44.01                        | R    | N-B2-01-05 |   | Glas in lood ramen, stalen delen | Schilderen binnenzijde stalen delen, toren | 13      | M1  |      |           |           |          | 25,00      | 325    | 325    |
| 46.44.01                        | M    | K-W-01-04  |   | Kozijnen, staal                  | Schilderen binnenzijde kozijnen            | 10      | M2  |      |           |           |          | 55,00      | 550    | 550    |
| 46.44.01                        | M    | K-W-01-04  |   | Glas in lood ramen, stalen delen | Schilderen binnenzijde stalen delen        | 20      | M1  |      |           |           |          | 25,00      | 500    | 500    |
| 46.44.01                        | M    | K-O-01-04  |   | Kozijnen, staal                  | Schilderen binnenzijde kozijnen            | 21      | M2  |      |           |           |          | 55,00      | 1.155  | 1.155  |
| 46.44.01                        | M    | K-O-01-04  |   | Glas in lood ramen, stalen delen | Schilderen binnenzijde stalen delen        | 30      | M1  |      |           |           |          | 25,00      | 750    | 750    |
| 46.44.02                        | M    | W-K-01-04  |   | Raam, staal                      | Schilderen binnenzijde raam                | 2       | M2  |      |           |           |          | 55,00      | 110    | 110    |
| 46.44.02                        | M    | K-W-01-04  |   | Ramen, staal                     | Schilderen binnenzijde ramen               | 10      | M2  |      |           |           |          | 55,00      | 550    | 550    |
| 46.44.02                        | M    | K-O-01-04  |   | Ramen, staal                     | Schilderen binnenzijde ramen               | 21      | M2  |      |           |           |          | 55,00      | 1.155  | 1.155  |
| 46.49.01                        | M    | K-Z-01-04  |   | Kozijnen, staal                  | Schilderen binnenzijde kozijnen            | 21      | M2  |      |           |           |          | 55,00      | 1.155  | 1.155  |
| 46.49.02                        | M    | K-Z-01-04  |   | Ramen, staal                     | Schilderen binnenzijde ramen               | 19      | M2  |      |           |           |          | 55,00      | 1.045  | 1.045  |
| SCHILDERERKEN STAAL BINNENZIJDE |      |            |   |                                  |                                            |         |     |      |           |           |          |            | 8.630  | 8.630  |
| SCHILDERWERK                    |      |            |   |                                  |                                            |         |     |      |           |           |          |            | 71.881 | 71.881 |

|                     |   |            |   |                         |                                                                       |      |    |  |  |  |  |        |        |        |
|---------------------|---|------------|---|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------|----|--|--|--|--|--------|--------|--------|
| 50.00.00            |   |            | * |                         | GOTEN EN<br>HEMELWATERAFVOEREN                                        |      |    |  |  |  |  |        |        |        |
|                     |   |            |   | #                       | GOTEN                                                                 |      |    |  |  |  |  |        |        |        |
| 50.32.01            | R | DK-01-04   |   | Goot, zinkwerk          | Vervangen zinkwerk goot                                               | 114  | M1 |  |  |  |  | 135,00 | 15.390 | 15.390 |
| 50.32.01            | R | DK-02-04   |   | Goot, zinkwerk          | Vervangen zinkwerk goot                                               | 35   | M1 |  |  |  |  | 135,00 | 4.725  | 4.725  |
| 50.32.01            | R | DK-03-04   |   | Goot, zinkwerk          | Vervangen zinken goot                                                 | 70   | M1 |  |  |  |  | 135,00 | 9.450  | 9.450  |
| 50.32.01            | R | DK-04-04   |   | Goot, zinkwerk          | Vervangen zinkwerk goot ( 128 M1)                                     | 128  | M1 |  |  |  |  | 135,00 | 17.280 | 17.280 |
| 50.32.02            | R | DK-02-04   |   | Kilgoot, zinkwerk       | Vervangen zinkwerk kilgoot                                            | 22   | M1 |  |  |  |  | 110,00 | 2.420  | 2.420  |
| GOTEN               |   |            |   |                         |                                                                       |      |    |  |  |  |  |        | 49.265 | 49.265 |
|                     |   |            |   | #                       | HEMELWATER AFVOEREN                                                   |      |    |  |  |  |  |        |        |        |
| 50.41.01            | S | N-N-01-05  |   | Hemelwaterafvoeren, PVC | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (9 st) | 108  | M1 |  |  |  |  | 75,00  | 8.100  | 8.100  |
| 50.41.01            | S | N-O-01-05  |   | Hemelwaterafvoeren, PVC | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (1 st) | 12   | M1 |  |  |  |  | 75,00  | 900    | 900    |
| 50.41.01            | S | N-Z-01-05  |   | Hemelwaterafvoeren, PVC | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (5 st) | 60   | M1 |  |  |  |  | 75,00  | 4.500  | 4.500  |
| 50.41.01            | S | W-W-01-05  |   | Hemelwaterafvoeren, PVC | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (3 st) | 28   | M1 |  |  |  |  | 75,00  | 2.100  | 2.100  |
| 50.41.01            | S | W-O-01-05  |   | Hemelwaterafvoeren, PVC | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (2 st) | 24   | M1 |  |  |  |  | 75,00  | 1.800  | 1.800  |
| 50.41.01            | S | W-Z-01-05  |   | Hemelwaterafvoeren, PVC | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (1 st) | 4    | M1 |  |  |  |  | 75,00  | 300    | 300    |
| 50.41.01            | S | N-B2-01-05 |   | Hemelwaterafvoeren, PVC | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (1 st) | 5    | M1 |  |  |  |  | 75,00  | 375    | 375    |
| 50.41.01            | S | Z-B2-01-05 |   | Hemelwaterafvoeren, PVC | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (1 st) | 13   | M1 |  |  |  |  | 75,00  | 975    | 975    |
| 50.41.01            | S | K-W-01-05  |   | Hemelwaterafvoeren, PVC | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (1 st) | 2    | M1 |  |  |  |  | 75,00  | 150    | 150    |
| 50.41.01            | S | N-B1-01-05 |   | Hemelwaterafvoeren, PVC | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (1 st) | 5    | M1 |  |  |  |  | 75,00  | 375    | 375    |
| 50.41.01            | S | Z-B1-01-05 |   | Hemelwaterafvoeren, PVC | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (1 st) | 5    | M1 |  |  |  |  | 75,00  | 375    | 375    |
| 50.41.01            | S | K-Z-01-05  |   | Hemelwaterafvoeren, PVC | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (1 st) | 2    | M1 |  |  |  |  | 75,00  | 150    | 150    |
| 50.41.01            | S | K-O-01-05  |   | Hemelwaterafvoeren, PVC | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (2 st) | 15   | M1 |  |  |  |  | 75,00  | 1.125  | 1.125  |
| 50.41.01            | S | Z-Z-01-05  |   | Hemelwaterafvoeren, PVC | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (4 st) | 28   | M1 |  |  |  |  | 75,00  | 2.100  | 2.100  |
| 50.41.01            | S | Z-N-01-05  |   | Hemelwaterafvoeren, PVC | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (4 st) | 28   | M1 |  |  |  |  | 75,00  | 2.100  | 2.100  |
| 50.41.01            | S | O-O-01-05  |   | Hemelwaterafvoeren, PVC | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (2 st) | 14   | M1 |  |  |  |  | 75,00  | 1.050  | 1.050  |
| 50.41.01            | S | O-O-01-05  |   | Hemelwaterafvoeren      | Aanbrengen van Extra zinken HWA's (2 st)                              | 14   | M1 |  |  |  |  | 70,00  | 980    | 980    |
| 50.41.01            | S | O-W-01-05  |   | Hemelwaterafvoeren, PVC | Vervangen en opnieuw aanbrengen van de HWA's door zinken HWA's (2 st) | 14   | M1 |  |  |  |  | 75,00  | 1.050  | 1.050  |
| 50.32.01            | S | DK-05-01   |   | Hemelwaterafvoeren      | Nieuwe hemelwaterafvoeren in zink aanbrengen.                         | Incl |    |  |  |  |  |        |        |        |
| 50.32.01            | S | DK-06-01   |   | Hemelwaterafvoeren      | Nieuwe hemelwaterafvoeren in zink aanbrengen.                         | 10   | M1 |  |  |  |  | 70,00  | 700    | 700    |
| 50.32.01            | S | DK-07-01   |   | Hemelwaterafvoeren      | Nieuwe hemelwaterafvoeren in zink aanbrengen.                         | 20   | M1 |  |  |  |  | 70,00  | 1.400  | 1.400  |
| 50.32.01            | S | DK-08-01   |   | Hemelwaterafvoeren      | Nieuwe hemelwaterafvoeren in zink aanbrengen.                         | 9    | M1 |  |  |  |  | 70,00  | 630    | 630    |
| 50.32.01            | S | DK-09-01   |   | Hemelwaterafvoeren      | Nieuwe hemelwaterafvoeren in zink aanbrengen.                         | 4    | M1 |  |  |  |  | 70,00  | 280    | 280    |
| 50.51.01            | M | DK-05-01   |   | Vergaarbakken           | Bestaande zinken vergaarbakken restaureren                            | 4    | St |  |  |  |  | 125,00 | 500    | 500    |
| 50.51.01            | M | DK-06-01   |   | Vergaarbakken           | Bestaande zinken vergaarbakken restaureren                            | 4    | St |  |  |  |  | 125,00 | 500    | 500    |
| 50.51.01            | M | DK-07-01   |   | Vergaarbakken           | Bestaande zinken vergaarbakken restaureren                            | 4    | St |  |  |  |  | 125,00 | 500    | 500    |
| 50.51.01            | M | DK-08-01   |   | Vergaarbakken           | Bestaande zinken vergaarbakken restaureren                            | 2    | St |  |  |  |  | 125,00 | 250    | 250    |
| 50.51.01            | M | DK-09-01   |   | Vergaarbakken           | Bestaande zinken vergaarbakken restaureren                            | 1    | St |  |  |  |  | 125,00 | 125    | 125    |
| HEMELWATER AFVOEREN |   |            |   |                         |                                                                       |      |    |  |  |  |  |        | 33.390 | 33.390 |
| GOTEN EN...         |   |            |   |                         |                                                                       |      |    |  |  |  |  |        | 82.655 | 82.655 |

|          |   |           |   |                  |                                       |  |      |  |  |  |  |  |  |  |
|----------|---|-----------|---|------------------|---------------------------------------|--|------|--|--|--|--|--|--|--|
| 60.00.00 |   |           | * |                  | INSTALLATIES                          |  |      |  |  |  |  |  |  |  |
| 70.88.01 | S | N-N-01-05 |   | Bliksemafleiding | Herstellen/vervangen bliksemafleiding |  | incl |  |  |  |  |  |  |  |
| 70.88.01 | S | N-O-01-05 |   | Bliksemafleiding | Herstellen/vervangen bliksemafleiding |  | incl |  |  |  |  |  |  |  |

Tijd: 23:07

| STABU               | Alte | LOCATIE    | S | Langtekst        | Omschrijving                             | Hoeveel Ehd | Norm | TOT. Uren | Materiaal | TOT.MAT. | Onderaann. | TOT.OA        | TOTAAL        |
|---------------------|------|------------|---|------------------|------------------------------------------|-------------|------|-----------|-----------|----------|------------|---------------|---------------|
| 70.88.01            | S    | N-Z-01-05  |   | Bliksemafleiding | Herstellen/vervangen bliksemafleiding    | incl        |      |           |           |          |            |               |               |
| 70.88.01            | S    | W-W-01-05  |   | Bliksemafleiding | Herstellen/vervangen bliksemafleiding    | incl        |      |           |           |          |            |               |               |
| 70.88.01            | S    | W-K-01-05  |   | Bliksemafleiding | Herstellen/vervangen bliksemafleiding    | incl        |      |           |           |          |            |               |               |
| 70.88.01            | M    | W-O-01-05  |   | Bliksemafleiding | Herstellen/vervangen bliksemafleiding    | incl        |      |           |           |          |            |               |               |
| 70.88.01            | S    | K-W-01-05  |   | Bliksemafleiding | Herstellen/vervangen bliksemafleiding    | incl        |      |           |           |          |            |               |               |
| 70.88.01            | S    | Z-B1-01-05 |   | Bliksemafleiding | Herstellen/vervangen bliksemafleiding    | incl        |      |           |           |          |            |               |               |
| 70.88.01            | S    | K-Z-01-05  |   | Bliksemafleiding | Herstellen/vervangen bliksemafleiding    | incl        |      |           |           |          |            |               |               |
| 70.88.01            | S    | K-O-01-05  |   | Bliksemafleiding | Herstellen/vervangen bliksemafleiding    | incl        |      |           |           |          |            |               |               |
| 70.88.01            | S    | DK-01-05   |   | Bliksemafleiding | Vervangen bliksemafleiding               | incl        |      |           |           |          |            |               |               |
| 70.88.01            | S    | DK-02-05   |   | Bliksemafleiding | Vervangen bliksemafleiding               | incl        |      |           |           |          |            |               |               |
| 70.88.01            |      |            |   |                  | Vervangen bliksemafleiding totale gebouw | 1 Pst       |      |           |           |          | 30.000,00  | 30.000        | 30.000        |
| <b>INSTALLATIES</b> |      |            |   |                  |                                          |             |      |           |           |          |            | <b>30.000</b> | <b>30.000</b> |

|                   |   |           |   |                 |                                              |       |  |  |  |  |           |               |               |
|-------------------|---|-----------|---|-----------------|----------------------------------------------|-------|--|--|--|--|-----------|---------------|---------------|
| <b>90.00.00</b>   |   |           | * |                 | <b>STELPOSTEN</b>                            |       |  |  |  |  |           |               |               |
| 90.90.01          | S | INT-03-01 |   | Interieur kapel | Stelpost voor eenvoudig herstel van de kapel | 1 Stp |  |  |  |  | 25.000,00 | 25.000        | 25.000        |
| <b>STELPOSTEN</b> |   |           |   |                 |                                              |       |  |  |  |  |           | <b>25.000</b> | <b>25.000</b> |

Datum: 19-3-2012  
Tijd: 23:07

Bouwburo Vitruvius

Pagina: 12

| S Omschrijving               | Hoefl E | Arbeid  | Materiaal | Onderaan | Alle kost. | Totaal    | Totaal    | Totaal    |
|------------------------------|---------|---------|-----------|----------|------------|-----------|-----------|-----------|
| t                            | heid h  |         |           | neming   | soorten    |           | Sectie    | Generaal  |
| @                            | 1       | 175.907 | 129.780   | 894.954  | 1.200.641  | 1.200.641 |           |           |
| * TOTAAL GENERAAL            |         | 175.907 | 129.780   | 894.954  | 1.200.641  |           |           | 1.200.641 |
| .                            |         |         |           |          |            |           |           |           |
| % Bouwplaatskosten           | %       |         |           |          | 9%         | 108.058   |           |           |
| .                            |         |         |           |          |            |           |           |           |
| + Subtotaal                  |         |         |           |          | 108.058    | 108.058   |           |           |
|                              |         |         |           |          |            |           | 1.308.699 |           |
| .                            |         |         |           |          |            |           |           |           |
| % Algemene kosten            | %       |         |           |          | 7%         | 91.609    |           |           |
| .                            |         |         |           |          |            |           |           |           |
| * Subtotaal                  |         |         |           |          | 91.609     |           |           | 1.400.308 |
| .                            |         |         |           |          |            |           |           |           |
| % Winst/risico               | %       |         |           |          | 3%         | 42.009    |           |           |
| .                            |         |         |           |          |            |           |           |           |
| * Totaal bouwkundig          |         |         |           |          | 42.009     |           |           | 1.442.317 |
| .                            |         |         |           |          |            |           |           |           |
| % Onvoorzien                 | %       |         |           |          | 10%        | 144.232   |           |           |
| .                            |         |         |           |          |            |           |           |           |
| * Subtotaal                  |         |         |           |          | 144.232    |           |           | 1.586.549 |
| .                            |         |         |           |          |            |           |           |           |
| % Architectenkosten          | %       |         |           |          | 10%        | 158.655   |           |           |
| % Leges en overige adviseurs | %       |         |           |          | 4%         | 63.462    |           |           |
| .                            |         |         |           |          |            |           |           |           |
| * TOTAAL EXCLUSIEF BTW       |         |         |           |          | 222.117    |           |           | 1.808.665 |
| .                            |         |         |           |          |            |           |           |           |
| .                            |         |         |           |          |            |           |           |           |
| .                            |         |         |           |          |            |           |           |           |
| .                            |         |         |           |          |            |           |           |           |
| .                            |         |         |           |          |            |           |           |           |
| .                            |         |         |           |          |            |           |           |           |
| .                            |         |         |           |          |            |           |           |           |
| \ prijs/m2                   | 5.881   | 30      | 22        | 152      | 308        | 308       | 308       | 1.808.665 |





**HYLKEMA**  
CONSULTANTS

ARCHITECTUUR  
ERFGOED  
HERONTWIKKELING

Bijlage 8

## **Parkeerplan**



BESTAAND GROEN  
133 PARKEREN KLOOSTER BETHANIE

ARCHITECTENBUREAU VAN ZWAM

SCHAAL 1: 500

LANGE HEZELSTRAAT 26 A  
6511 CK NIJMEGEN  
TELEFOON 024 - 3232096  
MOBIEL 0653339222  
EMAIL avzwam@telfort.nl