

Formulierversie
2016.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	2365097
Aanvraagnaam	Maasstraat 28 Weert
Uw referentiecode	MAAS28WEERT

Ingediend op	26-05-2016
Soort procedure	Onbekend

Projectomschrijving	Verbouwing pand Maasstraat 28 Weert.
Opmerking	nvt
Gefaseerd	Nee
Gerelateerde aanvraag/melding:	2368643
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-Brandveiligheidsavies. -Brandoverslagberekening. -Constructieve gegevens. -Ruimtelijke onderbouwing.
Bijlagen n.v.t. of al bekend	nvt

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Weert
Bezoekadres:	Wilhelminasingel 101 6001 GS Weert
Postadres:	Postbus 950 6000 AZ Weert
Telefoonnummer:	(0495) 575 000
Faxnummer:	(0495) 541 554
E-mailadres algemeen:	gemeente@weert.nl
Website:	www.weert.nl
Contactpersoon:	Afd. Vergunningen, Toezicht & Handhaving
Bereikbaar op:	werkdagen van 09:00 tot 16:00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht

- Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht

Overige veranderingen

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Formulierversie
2016.01

Locatie

1 Adres

Postcode	6001EC
Huisnummer	28
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Maasstraat
Plaatsnaam	Weert
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

1 Monument slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen

- Waar gaat het om? ☐ Rijksbeschermd monument
☐ Provinciaal beschermd monument
☒ Gemeentelijk beschermd monument
- Om welk soort gemeentelijk beschermd monument gaat het? ☒ (Gebouwd) monument
☐ Aangelegd monument
☐ Archeologisch monument
- Wat is het monumentnummer? 32
- Wat is de naam van het beschermde monument? Maasstraat 28 Weert
- Gaat u het beschermde monument geheel of gedeeltelijk slopen? ☐ Geheel slopen
☒ Gedeeltelijk slopen
☐ Niet slopen
- Waarom wilt u gaan slopen? Verbouwing tbv de realisatie van 10 appartementen.
- Wat is de sloopmethode? Handmatig slopen zonder of met beperkt gebruik van elektrische apparaten.
- Welke materialen komen vrij bij de sloopwerkzaamheden en in welke hoeveelheden? Steenachtig materiaal, systeemwanden/ -plafonds, wand-/ vloerbekledingen, hout, gipsplaat.
- Is er sprake van een functiewijziging van het monument? ☒ Ja
☐ Nee
- Wat wordt de toekomstige functie van het monument? Woonfunctie.

2 Ingreep aan het beschermde monument

- Aan welke onderdelen van het beschermde monument gaat u werkzaamheden uitvoeren? ☐ Daken en goten
☒ Kozijnen, ramen en deuren
☐ Gevels
☐ Casco en constructie
☒ Binnenwerk, interieurs
☐ Buitenwerk (bouwwerken)
☐ Orgel
☐ Bijzondere onderdelen (algemeen)
☐ Bijzondere onderdelen aan molens, gemalen en/of sluizen
☐ Dijken, dijklichamen
☐ Tuinen en parken
☐ Archeologisch monument
☐ Anders

Welke werkzaamheden gaat u aan de kozijnen, ramen en deuren uitvoeren?

- ☒ Vervanging conform bestaand
- ☒ Verandering
- ☐ Onderhoud met wijziging
- ☐ (Gedeeltelijk) slopen

Welke werkzaamheden gaat u aan het binnenwerk / interieurs uitvoeren?

- ☐ Vervanging conform bestaand
- ☒ Verandering
- ☐ Onderhoud met wijziging
- ☒ (Gedeeltelijk) slopen

Formulierversie
2016.01

Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht

1 Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht

Geef aan op welke wijze u aannemelijk maakt dat er op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

In wat voor stads- of dorpsgezicht gaat u slopen?

Werkzaamheden betreffen aanpassingen van een bestaand pand. Voor deze werkzaamheden wordt een omgevingsvergunning aangevraagd.

- ☐ Rijks beschermd stads- of dorpsgezicht
- ☐ Provinciaal beschermd stads- of dorpsgezicht
- ☒ Gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht

Bouwen

Overige veranderingen

1 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

- ☒ Ja
☐ Nee

Voor welke functie wordt de woning gebouwd?

- ☐ Eigen bewoning
☐ Zorgwoning
☒ Anders

2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☒ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Verbouwing van een bestaand gebouw tbv de realisatie van 10 appartementen.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

4 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

5 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?

- ☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt.

Het gebouw staat momenteel leeg. Laatst bekende gebruik is als kantoor.

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?

- ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

582

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

399

6 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Balkonhekken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

Alle relevante materialen en kleuren worden vermeld in de kleuren- en materialenstaat. Deze wordt als bijlage meegestuurd.

7 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

- ☒ Ja
☐ Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Het beoogd nieuw gebruik van het gebouw voorziet in 10 appartementen. Een van de appartementen tpv de achterbouw op de begane grond ligt in de aanduiding 'bijgebouwen'. Zelfstandige woningen zijn hier niet toegestaan.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Het gebouw staat momenteel leeg en is niet in gebruik.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Woonfunctie (10 appartementen).

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Het beoogd gebruik voorziet in een woonfunctie.

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

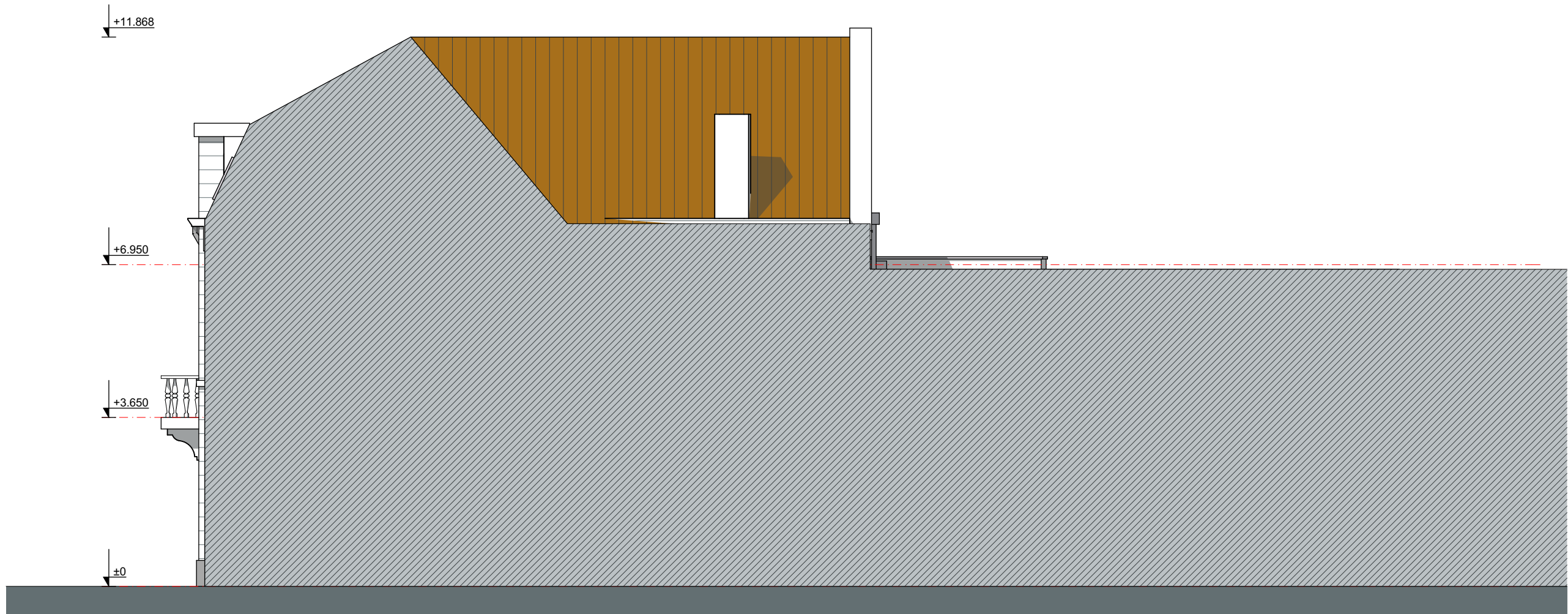
Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Bouwhistorische verkenning 14042016	Bouwhistorische verkenning 14042016.pdf	Gegevens (gedeeltelijk) slopen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	2016-05-26	In behandeling
Kleuren en materialen exterieur 24052016	Kleuren en materialen exterieur 24052016.pdf	Welstand	2016-05-26	In behandeling
15002 DO 01-04 24052016	15002 DO 01-04 24052016.pdf	Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	2016-05-26	In behandeling



Voorgevel bestand
1:100



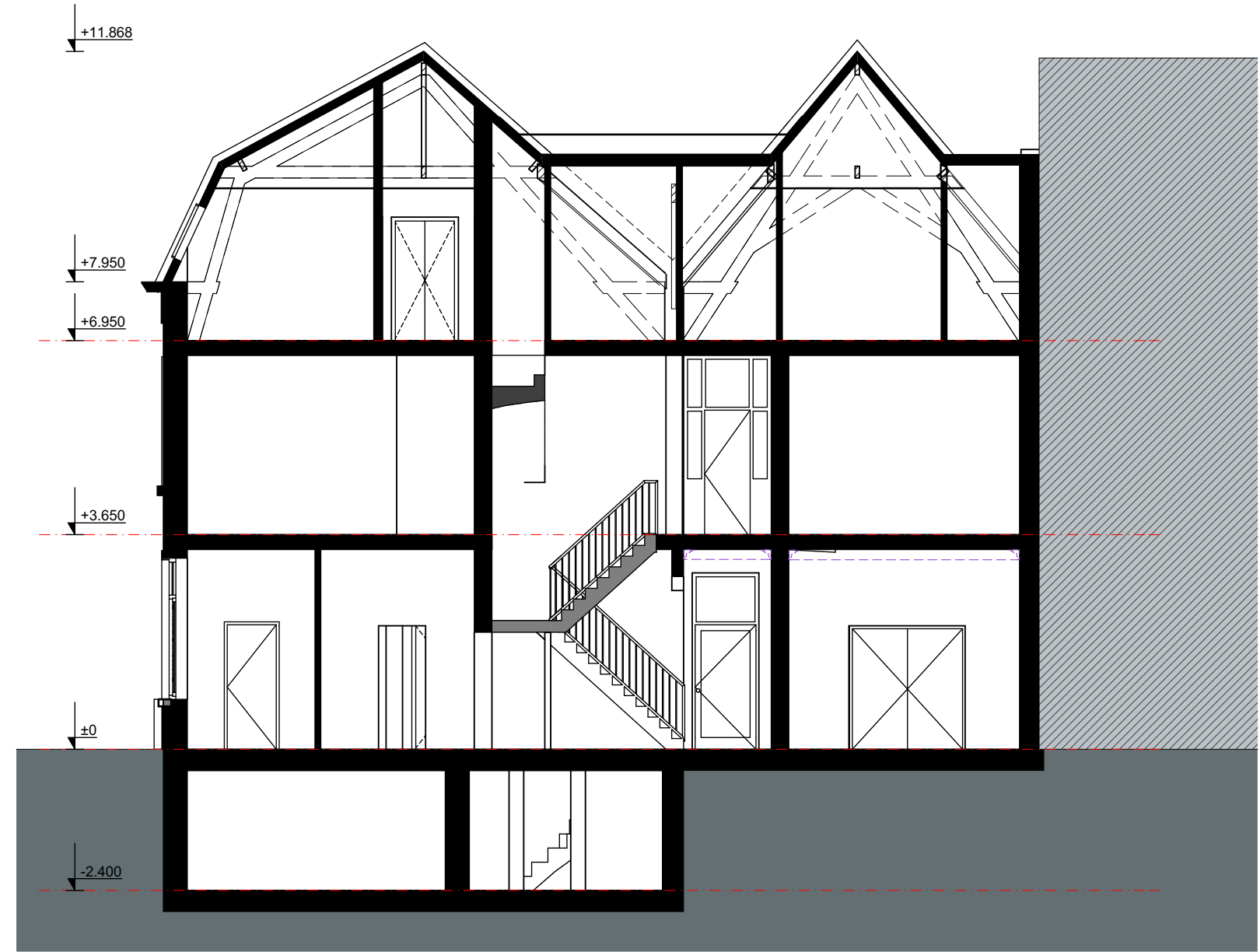
Rechter zijgevel bestand
1:100



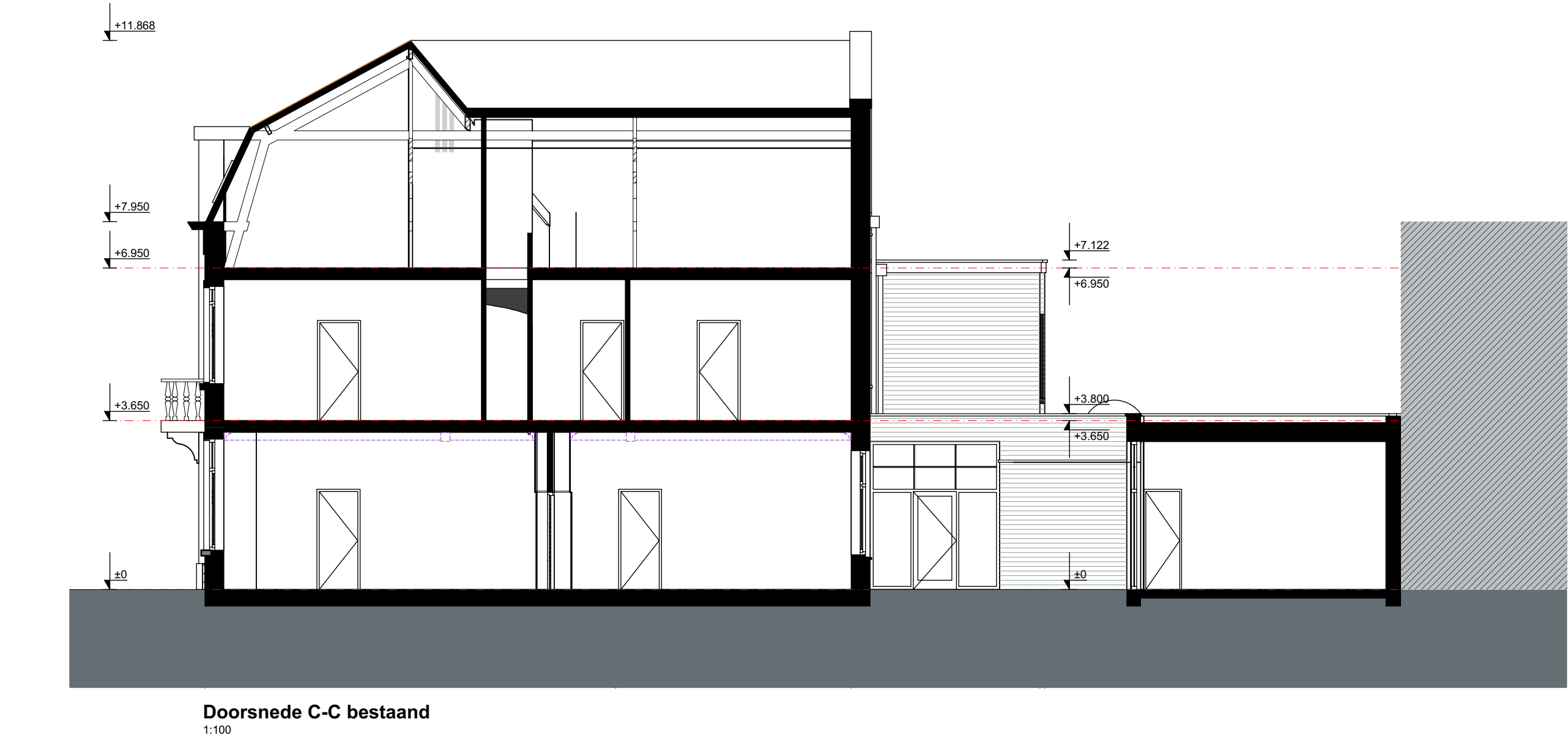
Achtergevel bestand
1:100



Linker zijgevel bestand
1:100



Doorsnede A-A bestand
1:100



Doorsnede C-C bestand
1:100



Doorsnede B-B bestand
1:100



Voorgevel bestand
Zijde Maasstraat



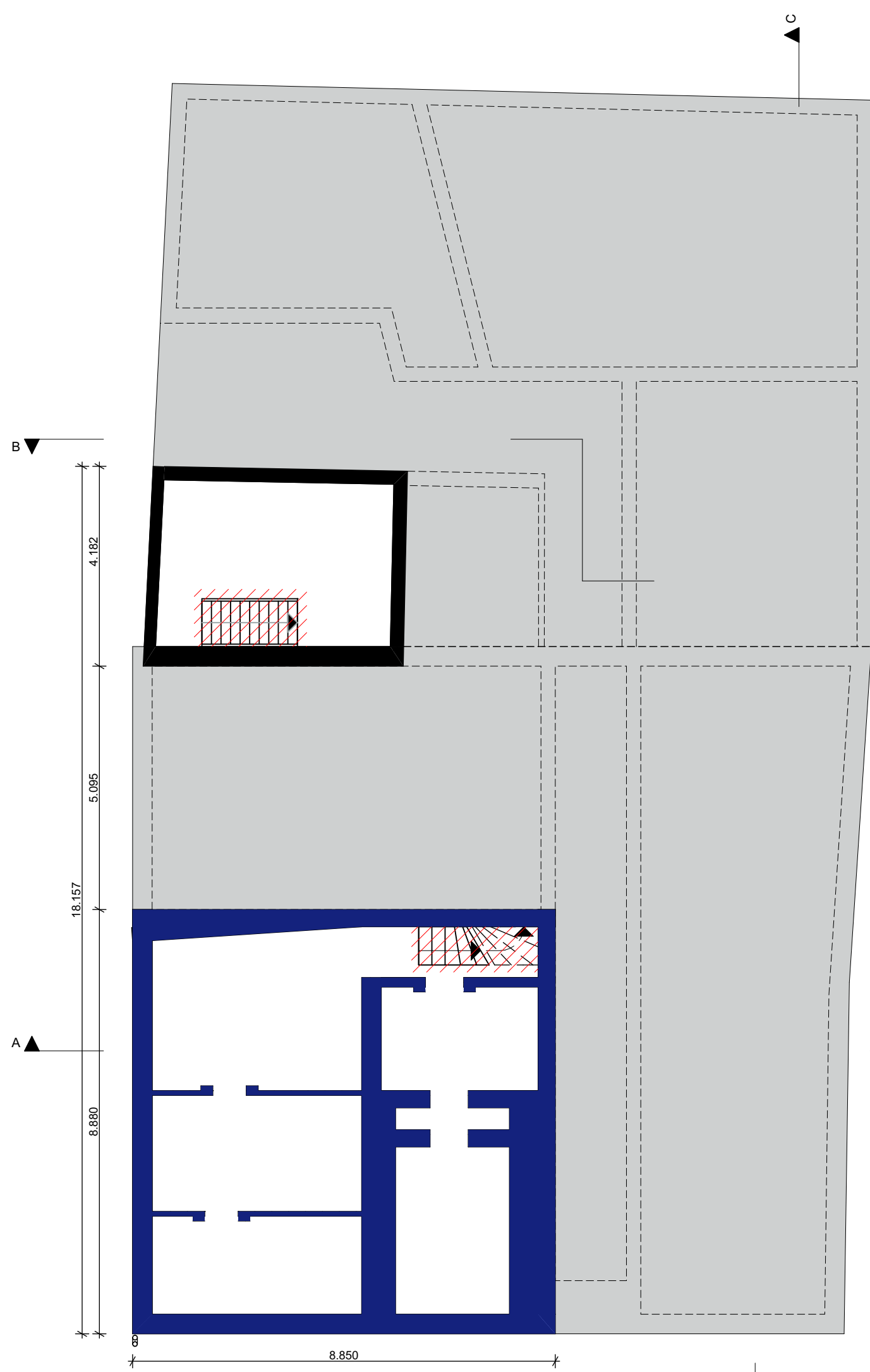
Linker zijgevel bestand
Zijde Kromstraat



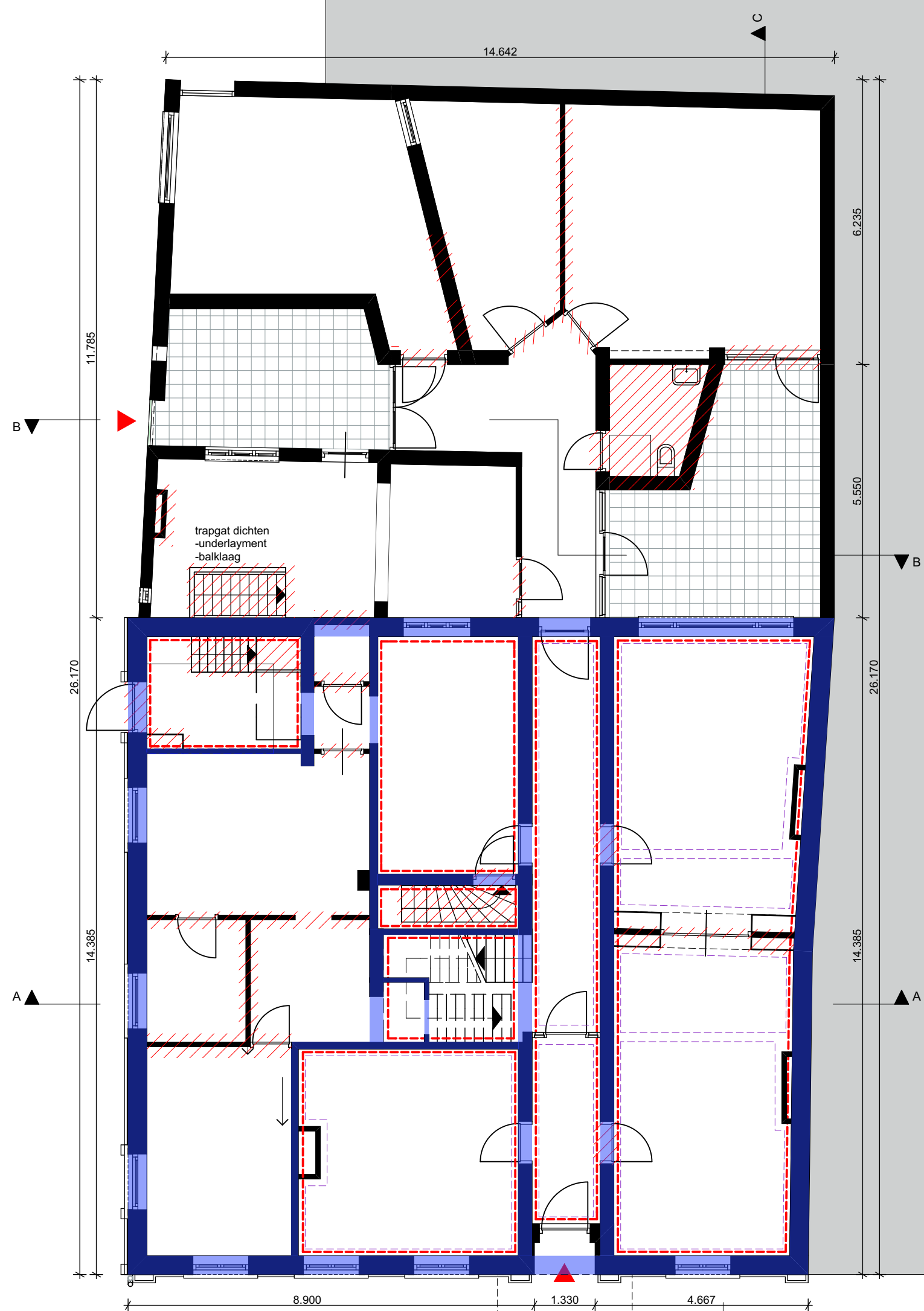
Belending rechts
Zijde Maasstraat



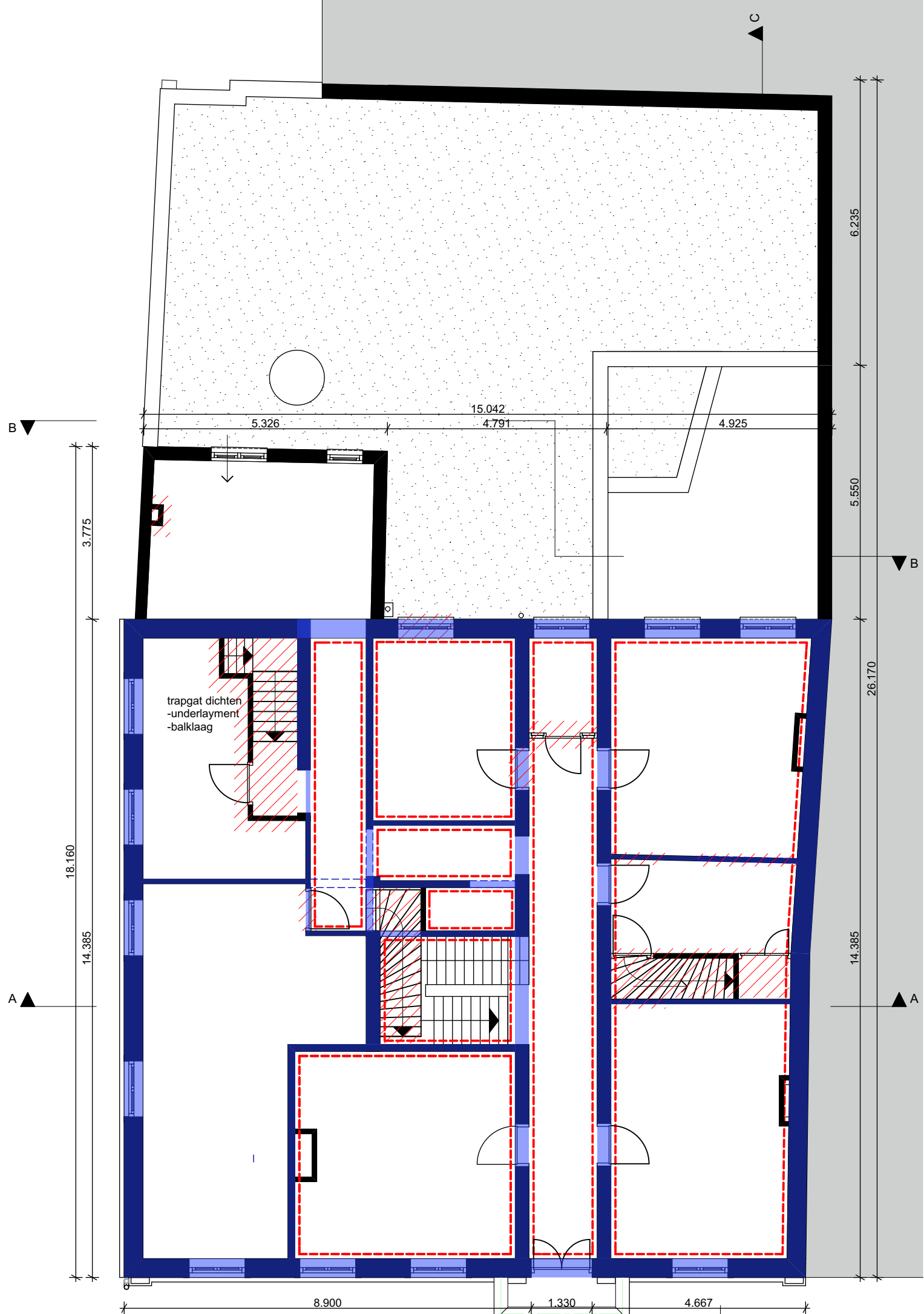
Belending links
Zijde Maasstraat



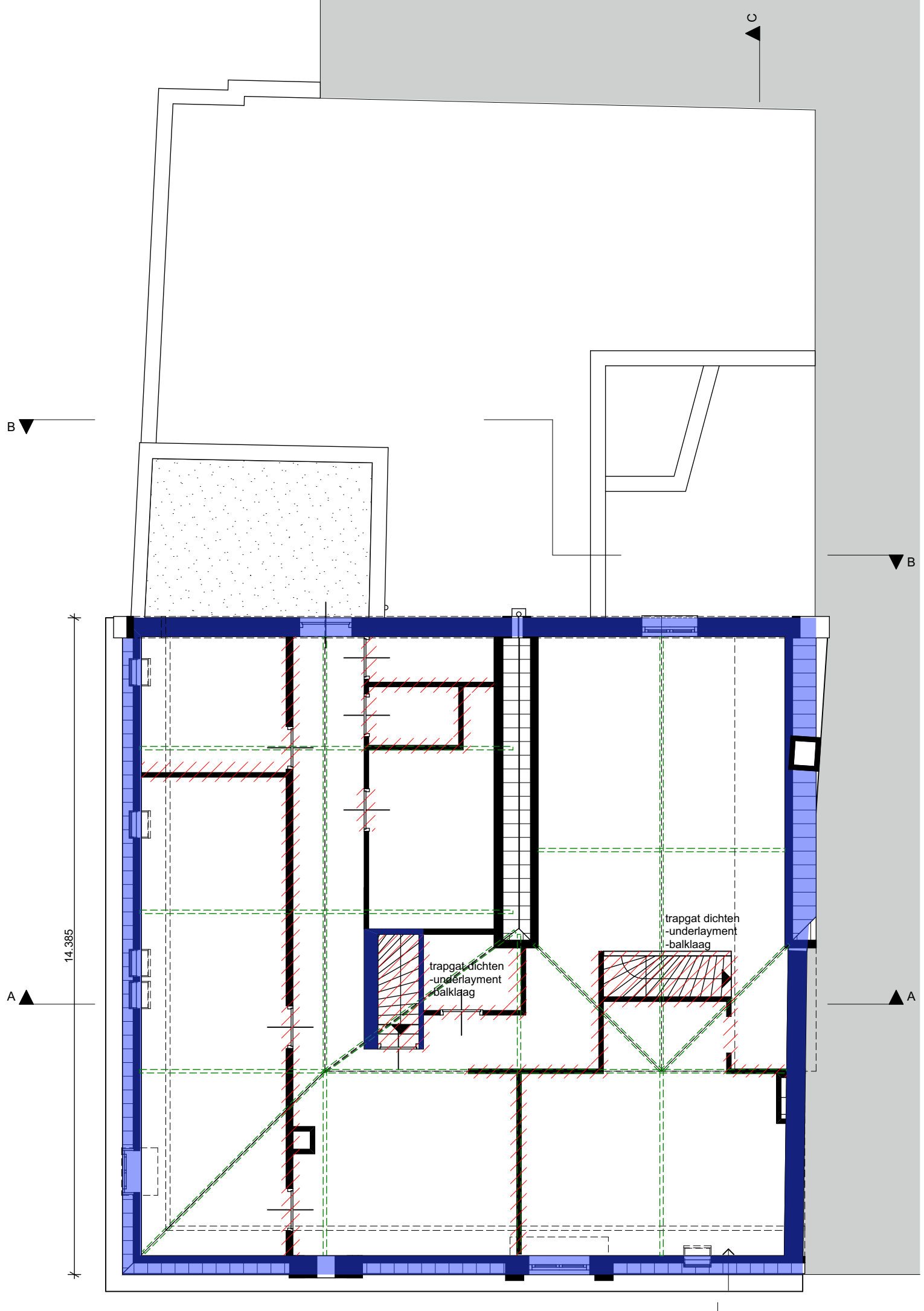
Kelder bestand (2400+P.)
1:100



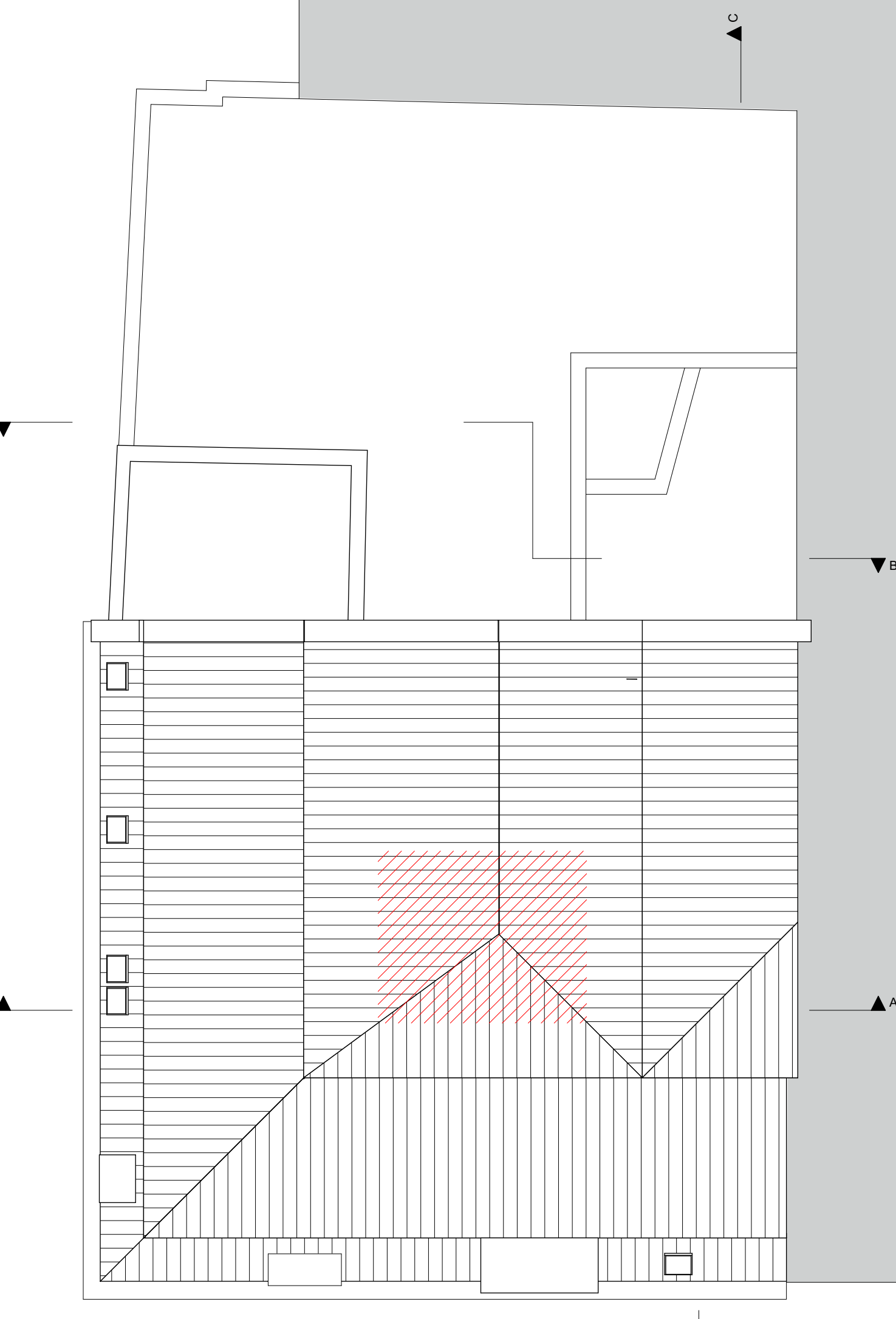
Begane grond bestand (Peil=0.00)
1:100



1e Verdieping bestand (3650+P.)
1:100



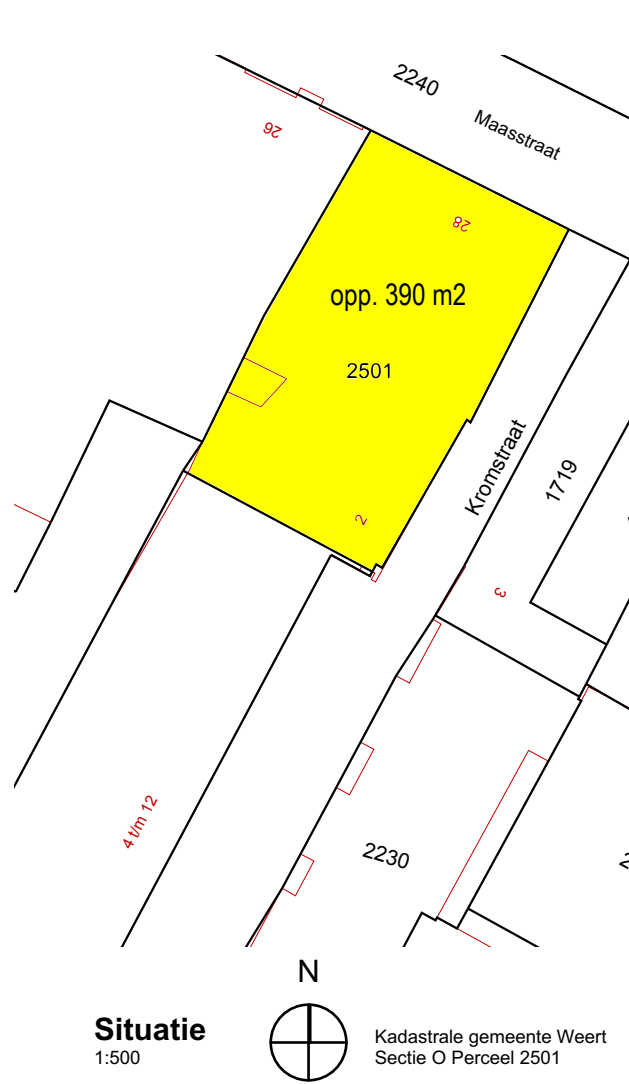
2e Verdieping bestand (6950+P.)
1:100



Dakaanzicht bestand
1:100

Renvooi bestaande toestand

- Monumentale structuur
- Ruimtelijke structuur
- spantconstructies 2e verdieping
- Te slopen onderdelen bestaande toestand
- Af te breken stucplafond



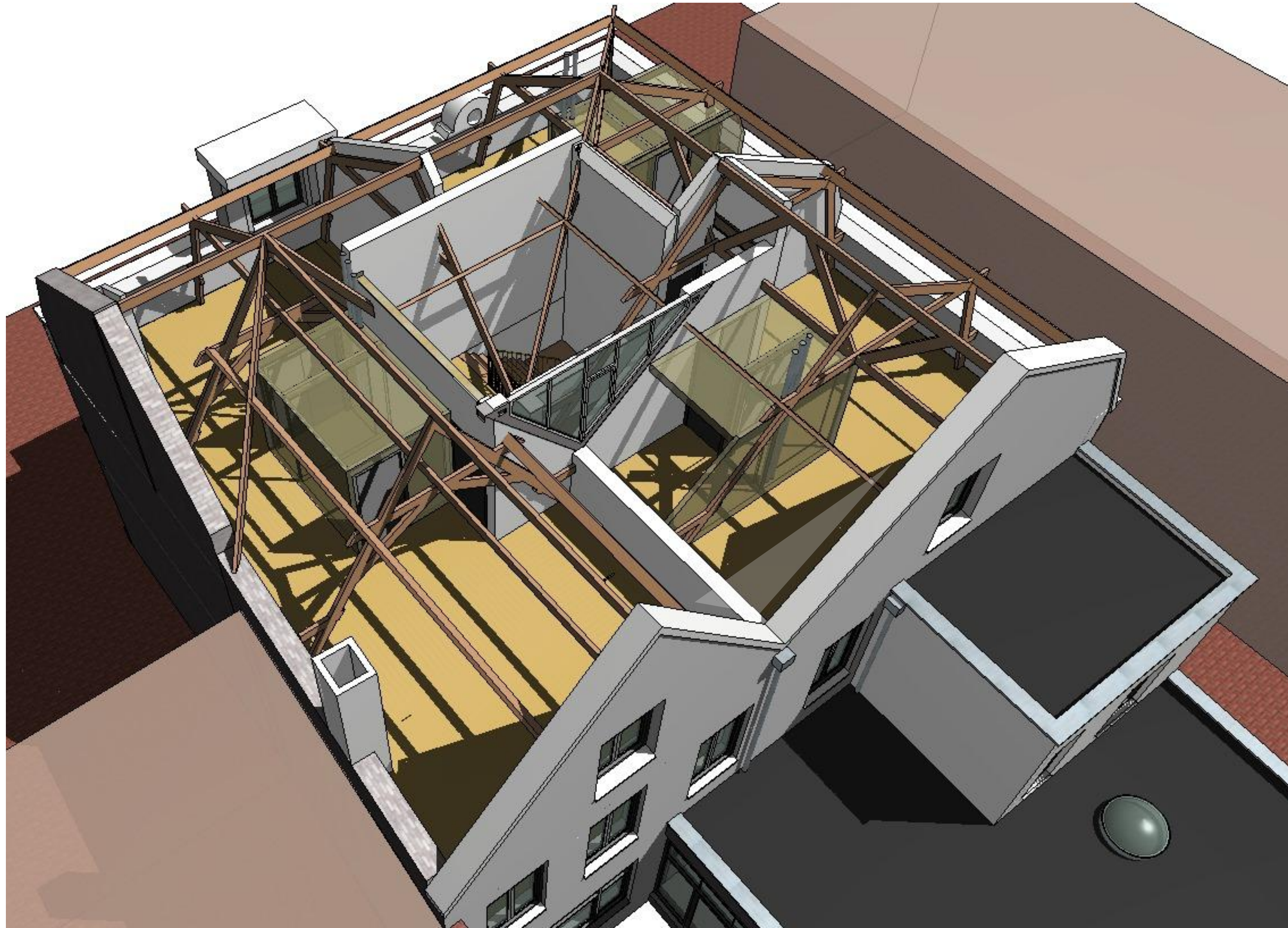
Situatie
1:500

AUGUSTUS ARCHITECTEN

project	Verbouw pand Maasstraat 28 Maasstraat 28 - 6001 EC Weert
opdrachtgever	Wulro Special Products BV Seelenstraat 7 - 6004 RL Weert
fase	Definitief ontwerp
onderdeel	Bestaande toestand, situatie
datum	11.07.2016
projectnummer	15002
tekeningnummer	DO - 01



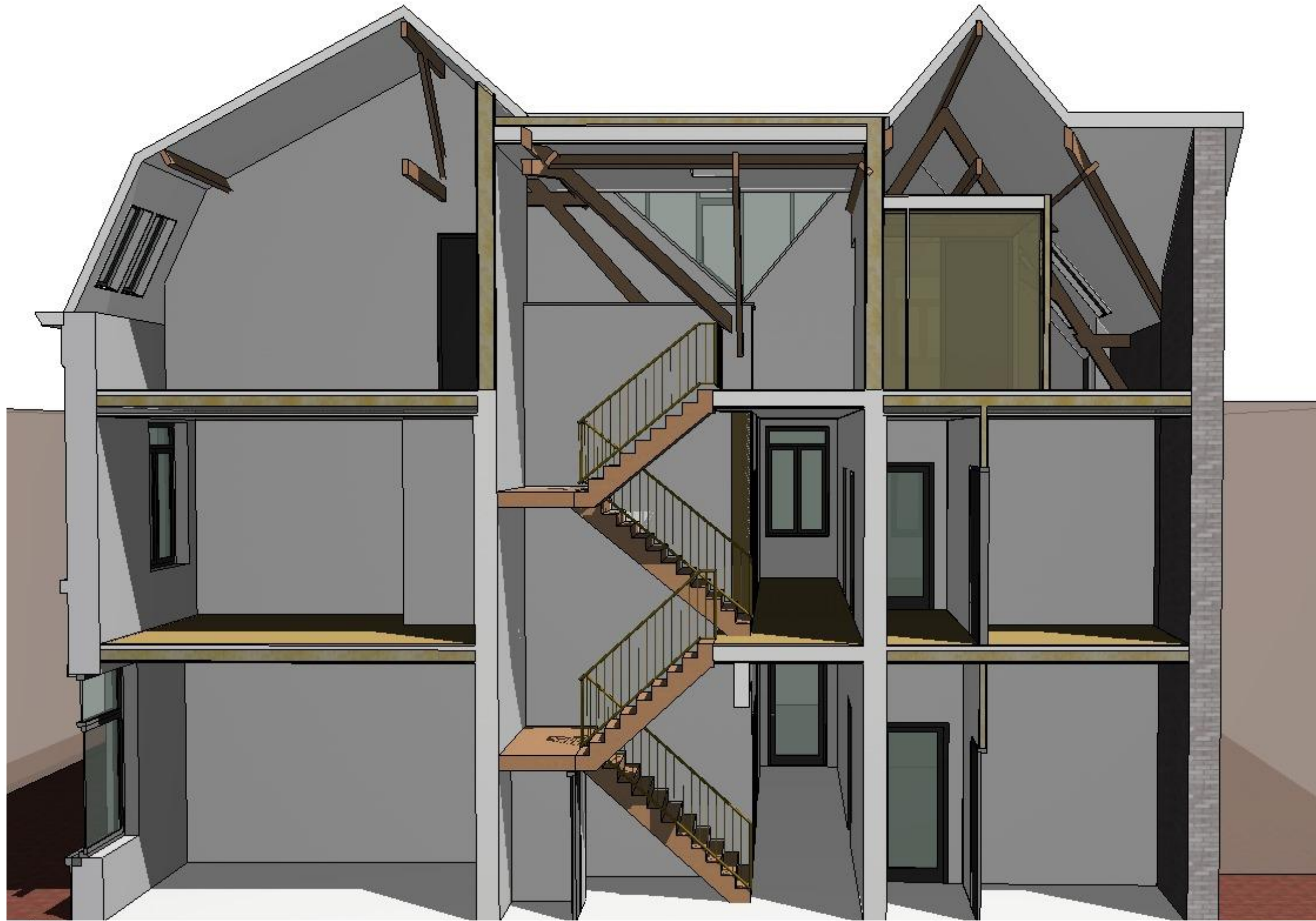
2e Verdieping - nieuw



2e Verdieping - nieuw



Langsdoorsnede verkeersruimte - nieuw



Dwarsdoorsnede verkeersruimte - nieuw

AUGUSTUS ARCHITECTEN	
project	Verbouwing pand Maastraat 28 Maastraat 28 - 6001 EC Weert
opdrachtgever	Wulro Special Products BV Seelenstraat 7 - 6004 RL Weert
fase	Definitief ontwerp
onderdeel	Trappenhuis, spantenstructuur
datum	11.07.2016
projectnummer	15002
bladnummer	DO - 03



Hoek linker zijgevel/achtergevel - bestaand

Zijde Kromstraat



Achtergevel - bestaand



Achtergevel/dakaanzicht - nieuw



Hoek linker zijgevel/achtergevel - nieuw

Zijde Kromstraat



Achtergevel - nieuw

AUGUSTUS ARCHITECTEN

project
Verbouwing pand Maasstraat 28
Maasstraat 28 - 6001 EC Weert

opdrachtgever
Wulro Special Products BV
Seelensstraat 7 - 6004 RL Weert

fase
Definitief ontwerp

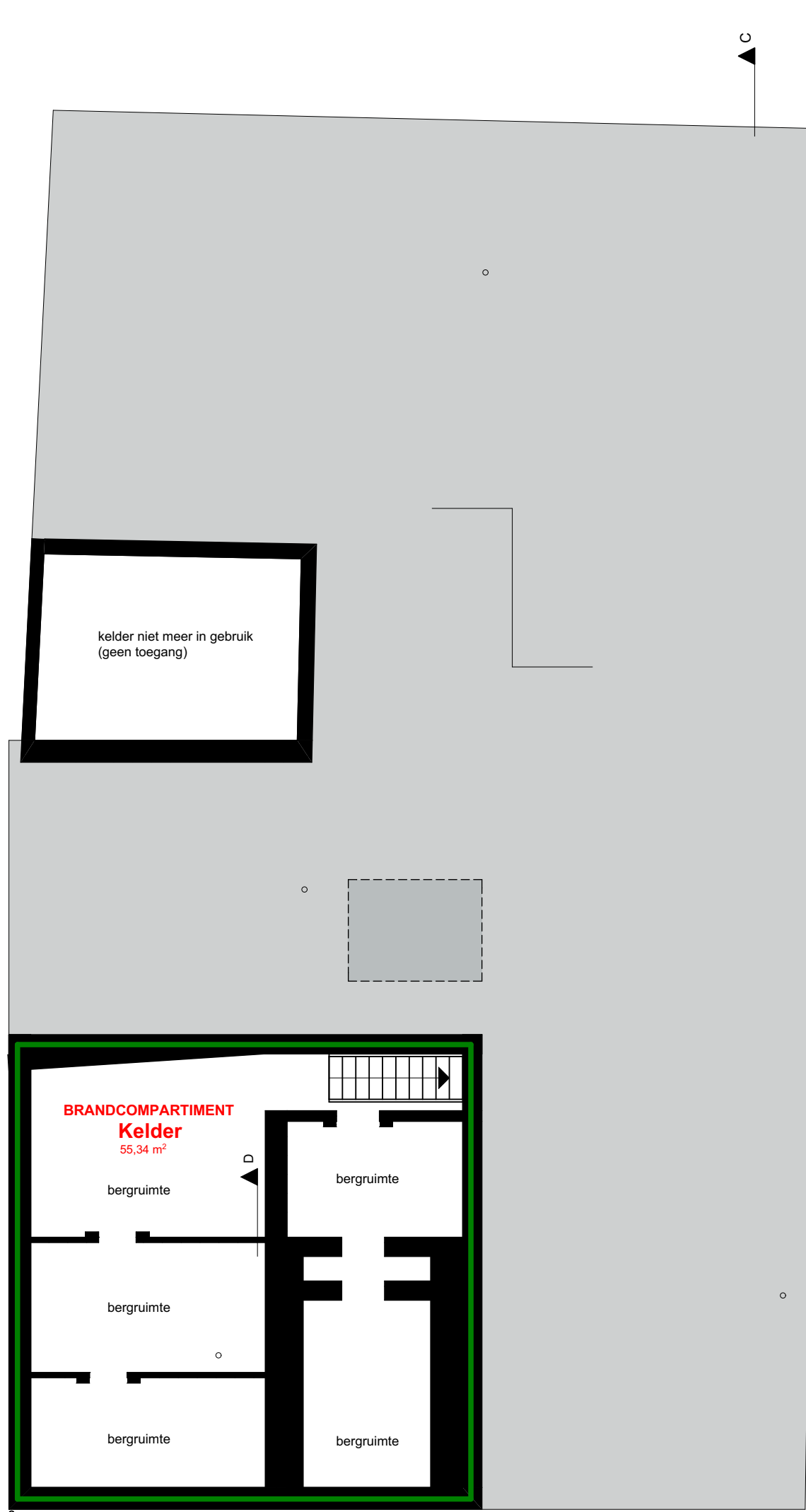
onderdeel
Achtergevel/linker zijgevel impressies

datum
11.07.2016

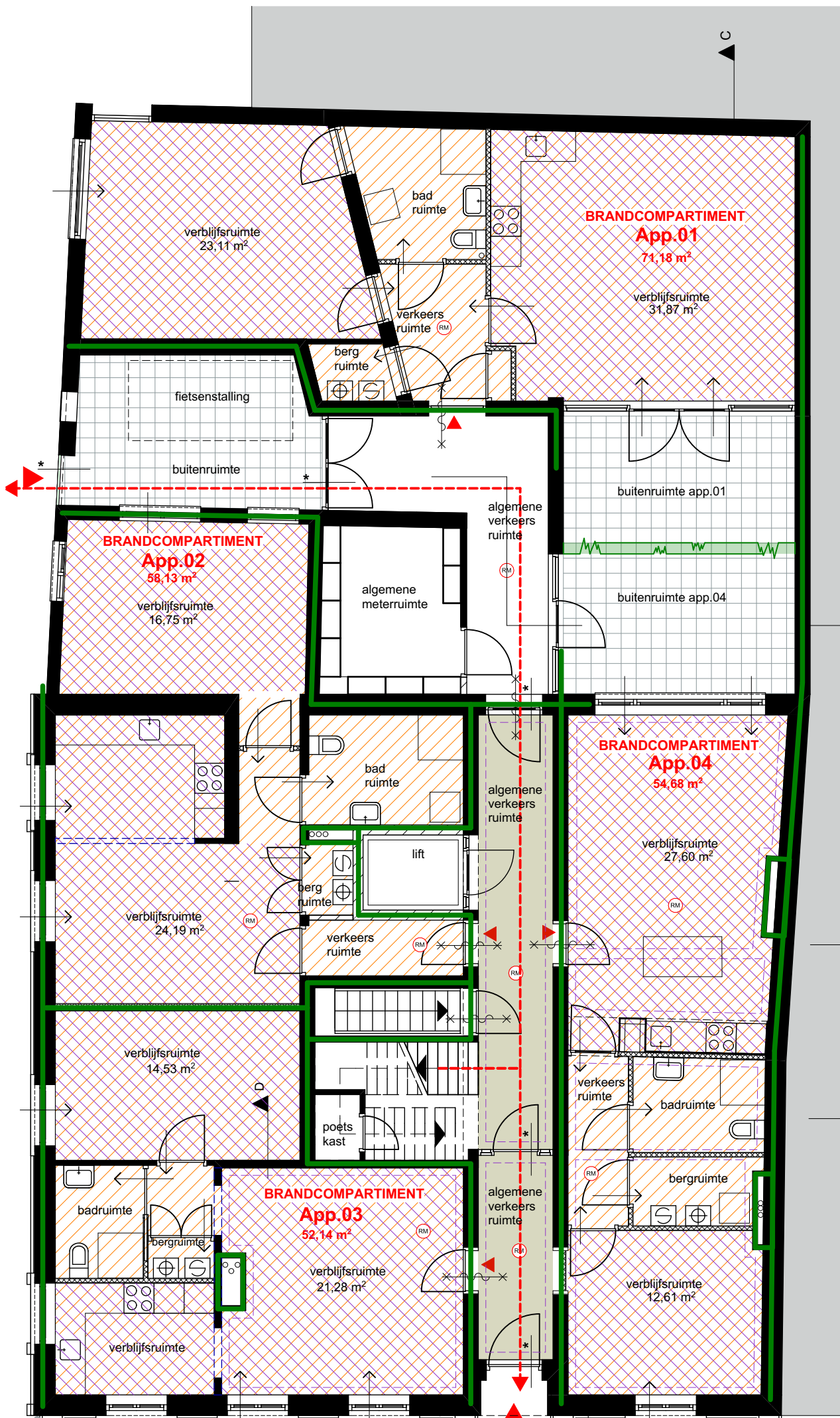
formaat
A1

projectnummer
15002

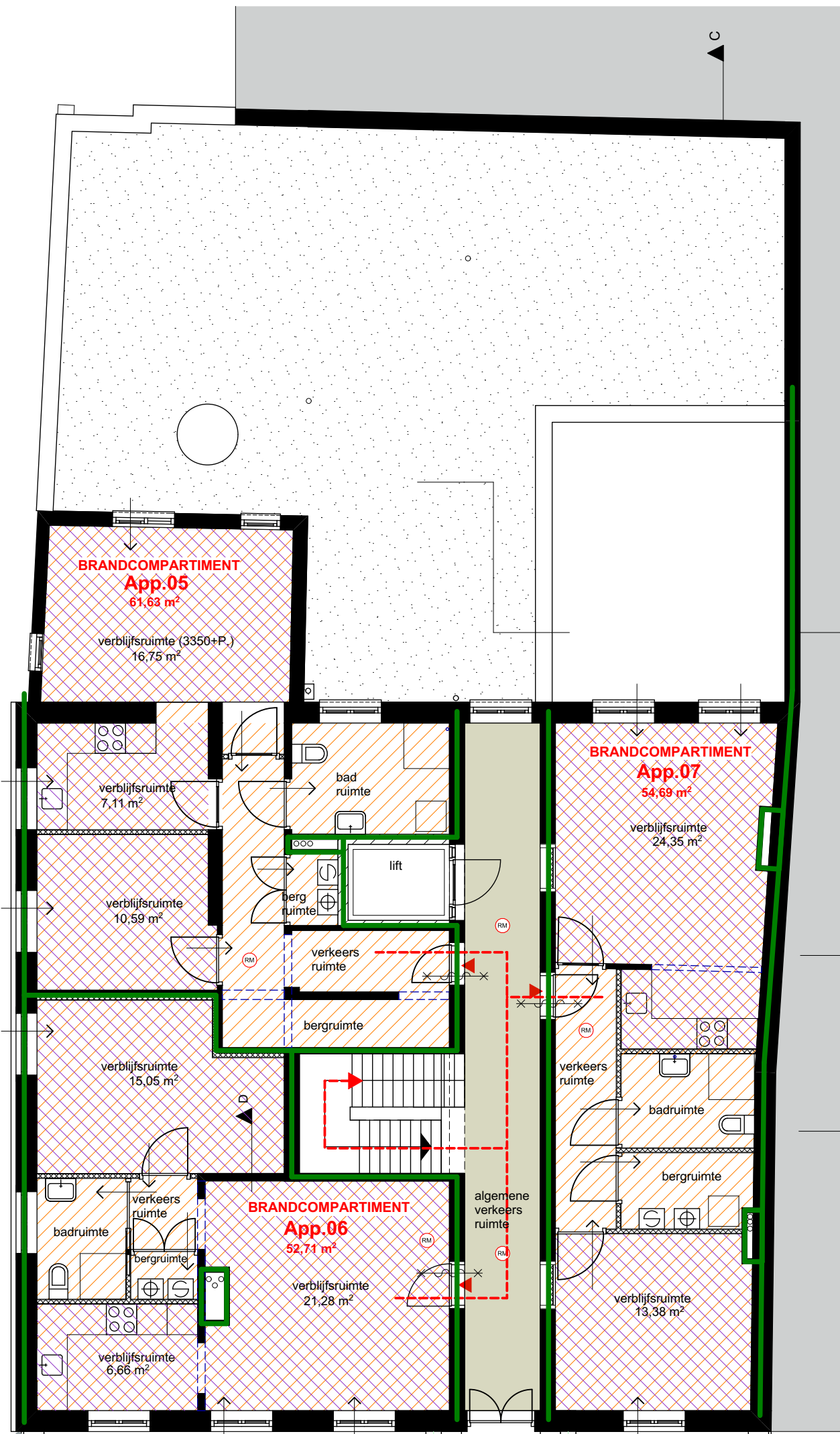
bladnummer
DO - 04



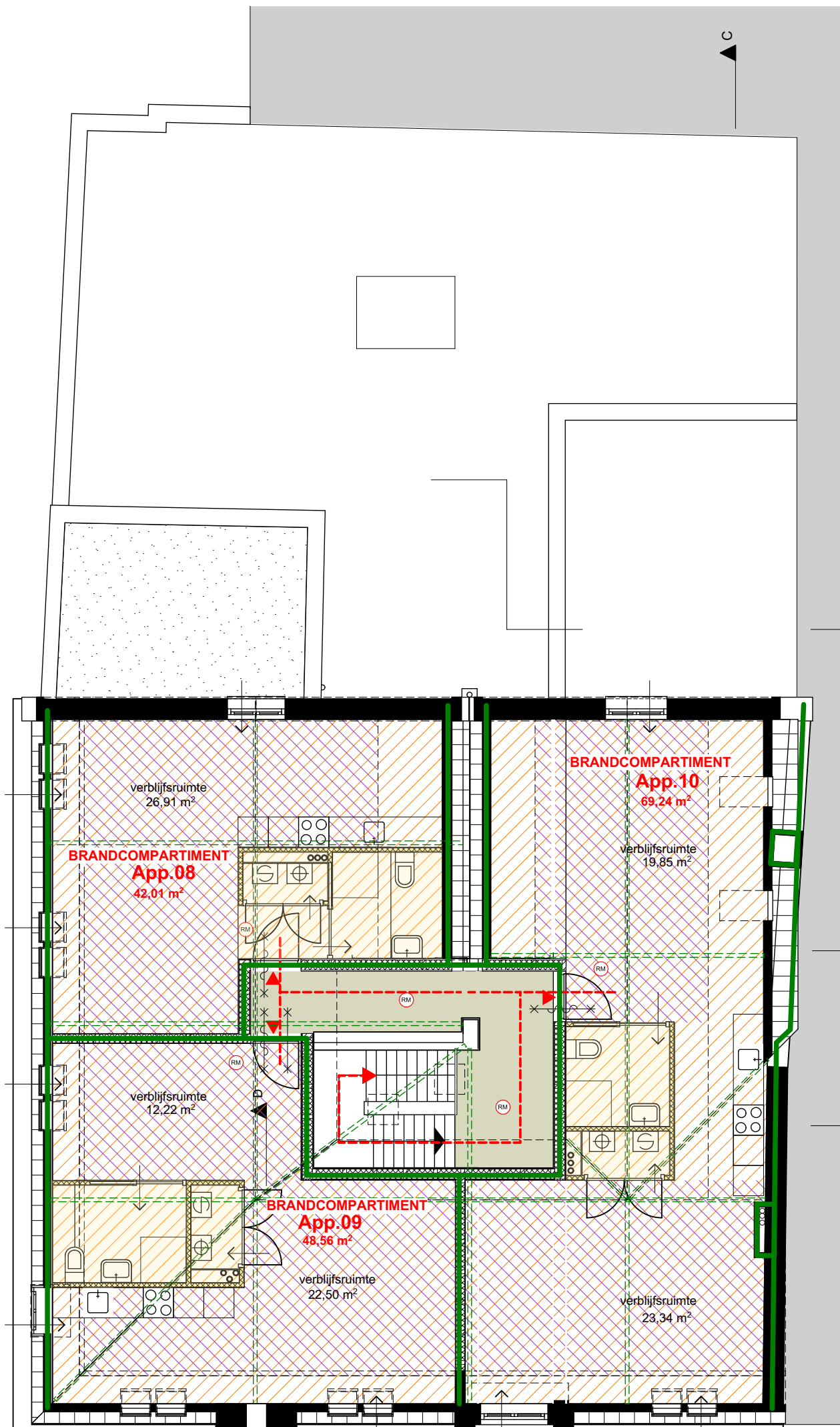
Kelder nieuw (2400-P.)
1:100



Begane grond nieuw (Peil=0.00)
1:100



1e Verdieping nieuw (3650+P)
1:100



2e Verdieping nieuw (6950+P.)
1:100

Bouwbesluitoppervlakken

Gebruiksoverlappende GO en Verbuigingsgebied VG

Appartement	GO	VG	VG / GO
01	71.18 m²	54.98 m²	77 %
02	58.13 m²	40.94 m²	70 %
03	52.14 m²	42.88 m²	82 %
04	54.68 m²	40.21 m²	74 %
05	61.63 m²	34.45 m²	56 %
06	52.71 m²	42.99 m²	82 %
07	54.69 m²	37.73 m²	69 %
08	42.01 m²	26.91 m²	64 %
09	48.56 m²	34.72 m²	71 %
10	69.24 m²	43.19 m²	62 %

Uitgangspunten algemeen

- Alle maten in het werk te meten en te controleren.
- Alle beton-, staal-, en hout constructies volgens opgave constructeur.
- Sloopwerken constructieve delen volgens opgave constructeur.
- Alle E- en W-installaties volgens opgave installateur.
- Appartementen v.v. individuele CV-installatie en individuele bemetering.
- Sanitaire ruimtes en keukens v.v. mechanische ventilatie.
- Woningsscheidende wanden WBDO 60min.
- Woningsscheidende vloerconstructies aanpassen en v.v. steenwol isolatie WBDO60min.
- Nieuwe kozijnen linker zijgevel uitvoeren WBDO 30min.
- Bestaande kozijnen linker zijgevel v.v. voorzietramen binnenzijde WBDO 30min.
- Sanitaire ruimtes en berg ruimtes gipsplaten plafond v.v. h=2600+vl.
- Houten spanten 2e verdieping schilderen (tpv door kruisen brandscheidingen brandverend dmv Hensotherm 4KS coating WBDO 30min).

Thermische isolatie buitenschil

Uitgangspunt: thermische isolatie buitenschil cf. Bouwbesluit afd. 5.1 art. 5.6

- Nieuw te bouwen horizontale en verticale delen buitenschil: R_t min. 2.5m²K/W.
- Bestaand schuin dak constructie isoleren aan binnenzijde: R_t min. 2.5m²K/W.
- Bestaande buitenwanden isolatiewaarde R_t >>1.3m²K/W (i.h.w. te controleren).

Renvooi

- bestaande constructie
- kalkzandsteen
- metal stud wand v.v. gipsplaat afwerking
- metal studwand v.v. plaatmateriaal afwerking
- houtskeletbouw wand v.v. gipsplaat afwerking

Afkortingen

- opstelplaats koelkast
- opstelplaats kooktoestel
- afzuigkap
- spiegelkast
- douche
- wastafel
- toilet
- fonteinje
- opstelplaats wasmachine
- opstelplaats wasdroger
- opstelplaats CV-ketel
- warmwatervoorziening
- natuurlijke ventilatie
- mechanische ventilatie
- standleiding
- ontluchting
- meterkast
- dagmaat
- dagmaat bestand

Bouwbesluit, Brandcompartimentering, Riolering, Ventilatie

- gebruiksoverlappende GBO
- verbuigingsgebied VG
- deur zelfsluitend
- deur 30min. WBDO
- deur in vluchtroute, direct te openen zonder gebruik van losse hulpmiddelen
- brandscheiding 30min. WBDO
- brandscheiding 60min. WBDO
- vluchtroute
- riolering

Niet-ioniserende rookmelder cf. NEN 2555 aangesloten op voorziening voor elektriciteit en aangesloten op een secundaire energievoorziening

Ivm brandoverslag alle leidingen tpv woningsscheidingen op 1e en 2e verdiepingvloer voorzien van brandmanchetten en/of brandkleppen. Rondom afwerken dmv leidingschacht

Uitgangspunten ventilatie:
Natuurlijke toevoer dmv bestaande kozijnen.
- Verbuigingsruimtes min. 0.9 dm³/s per m².
Mechanische afvoer in sanitaire ruimtes en keukens (vlg installateur).
- Badruimtes min. 14 dm³/s.
- Toiletruimtes min. 7 dm³/s.
- Technische ruimte min. 7 dm³/s.
Overstroomcapaciteit binnendeuren 14 dm³/s bij deurspleet 20mm.

AUGUSTUS ARCHITECTEN

project

Verbouwing pand Maasstraat 28
Maasstraat 28 - 6001 EC Weert

opdrachtgever

Wulro Special Products BV
Seelenstraat 7 - 6004 RL Weert

fase

Definitief ontwerp

onderdeel

Brandcompartimentering, bouwbesluitoppervlakken

datum

21.07.2016

formaat

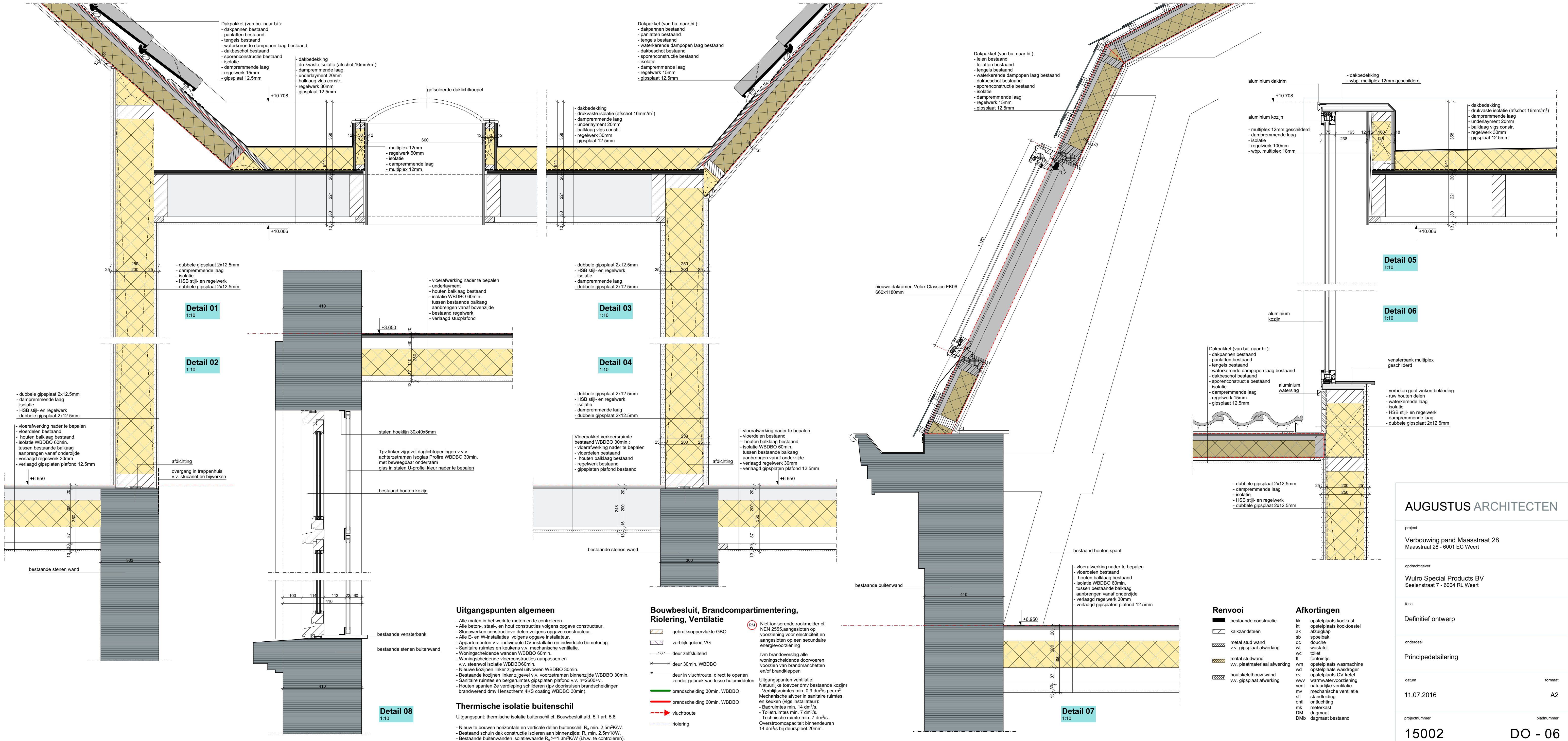
A2

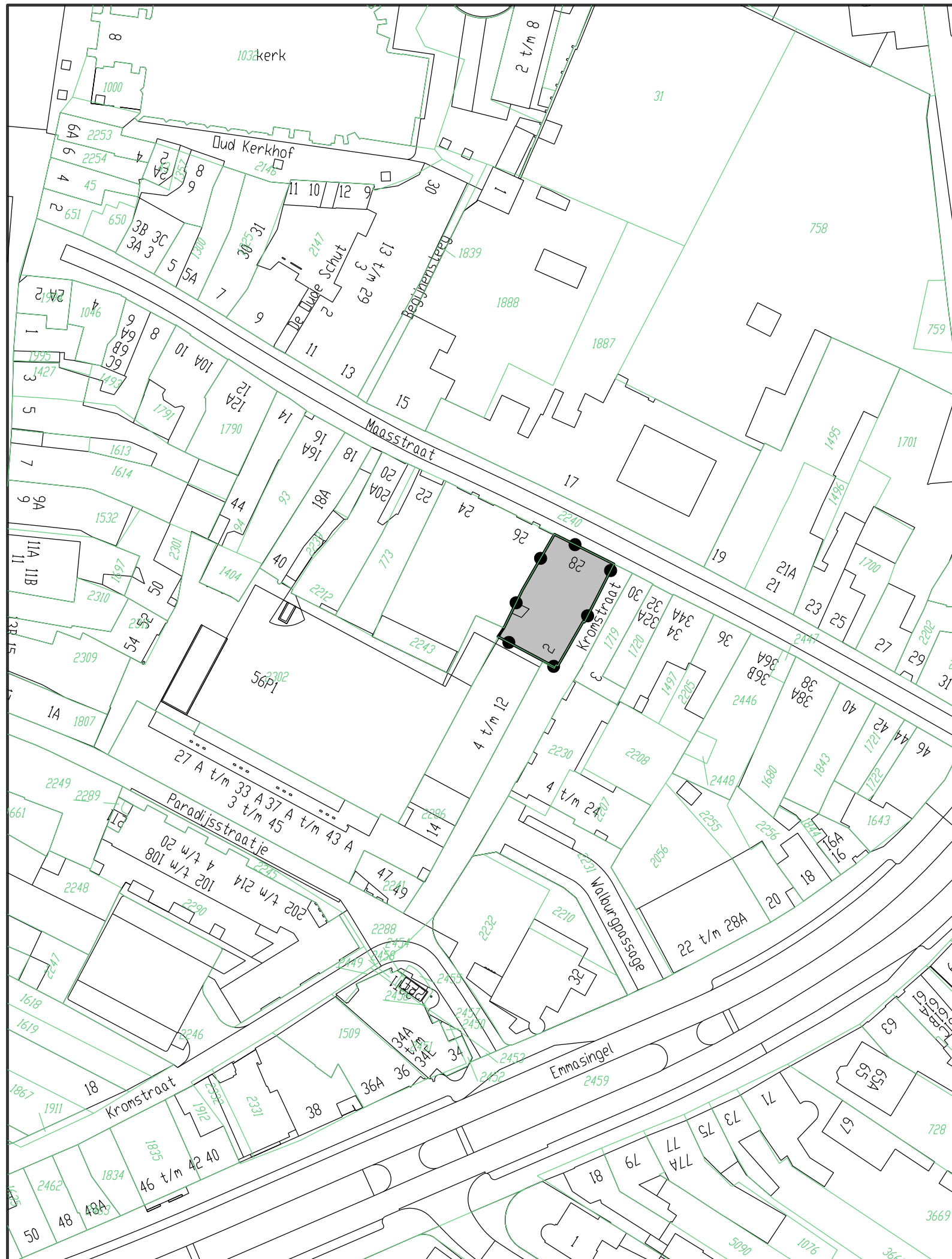
projectnummer

15002

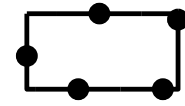
bladnummer

DO - 05





LEGENDA



Plangebiedgrens

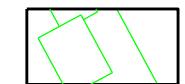


Besluitvlak

Verklaringen



ondergrond | gbk grenzen



ondergrond | perceelsgrenzen



Omgevingsvergunning: Maasstraat 11

gemeente: Weert

imro:

NL.IMRO.0988.RUONMaasstraat28-CC01

tekenaar: CCU

status

dd. getekend

schaal: 1:1000

concept

juli 2016

formaat: A3 (297 x 420 mm)

Vonderweg 14
5616 RM Eindhoven
☎ 040-257 1336
✉ info@tonnaer.nl

Amerikalaan 70c
6199 AE Maastricht Airport
☎ 043-326 1660
www.tonnaer.nl

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
DIGITALE INFORMATIE
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

Woning in bijgebouw Maasstraat 28

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Ligging van het plangebied	9
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4.	Doel	11
Hoofdstuk 2	Beleid	12
2.1.	Inleiding	12
2.2.	Rijksbeleid	12
2.3.	Provinciaal beleid	14
2.4.	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 3	Projectprofiel	23
3.1.	Inleiding	23
3.2.	Het planvoornemen	23
3.3.	Gebiedsbeschrijving	24
3.4.	Projectbeschrijving	25
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	33
4.1.	Inleiding	33
4.2.	Milieubescherming, veiligheid en overige zones	33
4.3.	Flora en fauna	33
4.4.	Bodem	34
4.5.	Externe veiligheid	34
4.6.	Geluid	36
4.7.	Luchtkwaliteit	37
4.8.	Archeologie en cultuurhistorie	37
4.9.	Water	40
4.10.	Kabels en leidingen	40
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	41
5.1.	Economische en financiële haalbaarheid	41
5.2.	Maatschappelijke haalbaarheid	42

5.3. Conclusie	42
Hoofdstuk 6 Procedure	43
6.1. Te volgen procedure	43
6.2. Vooroverleg met diensten van Rijk en provincie	45
6.3. Vaststelling	45

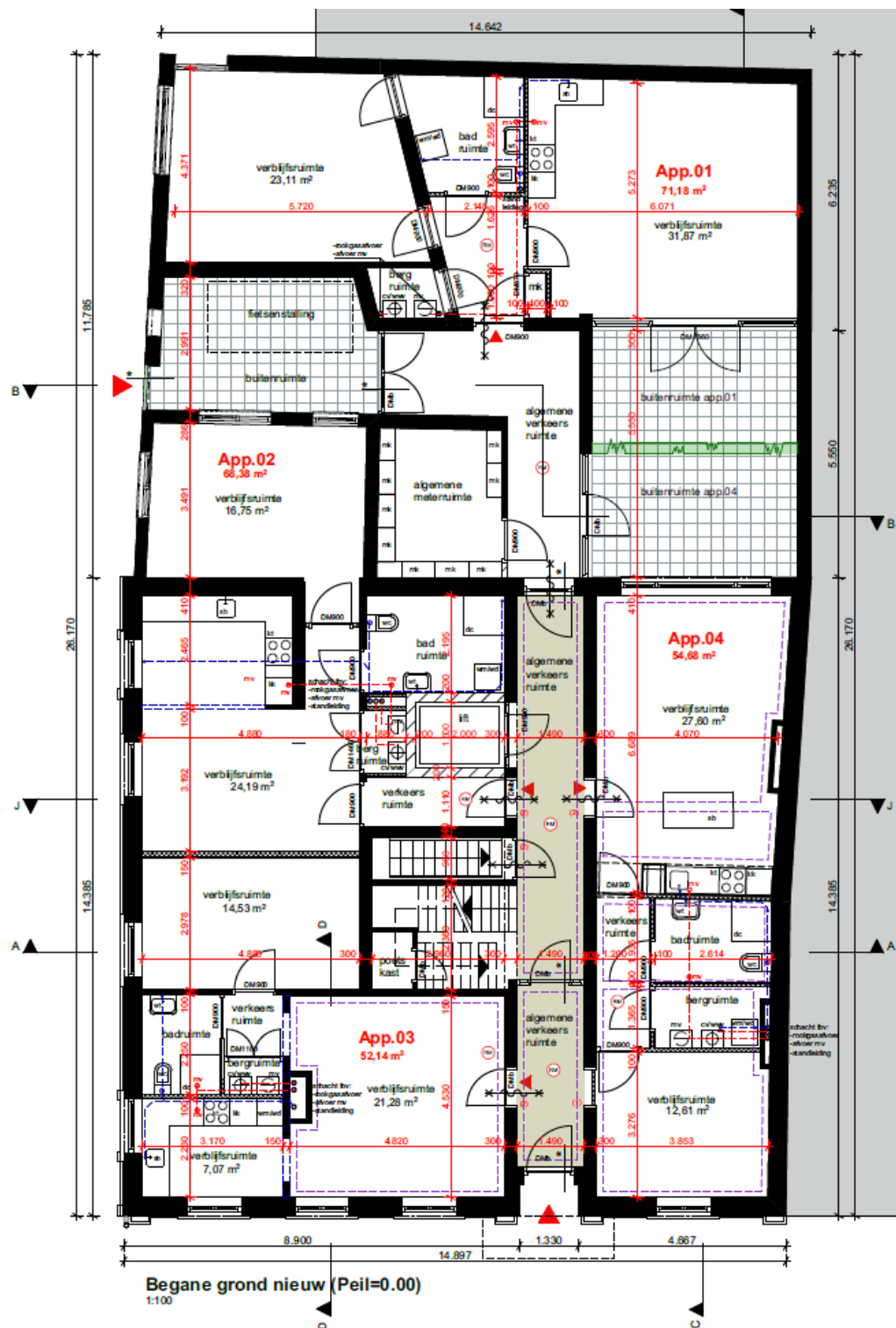
Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

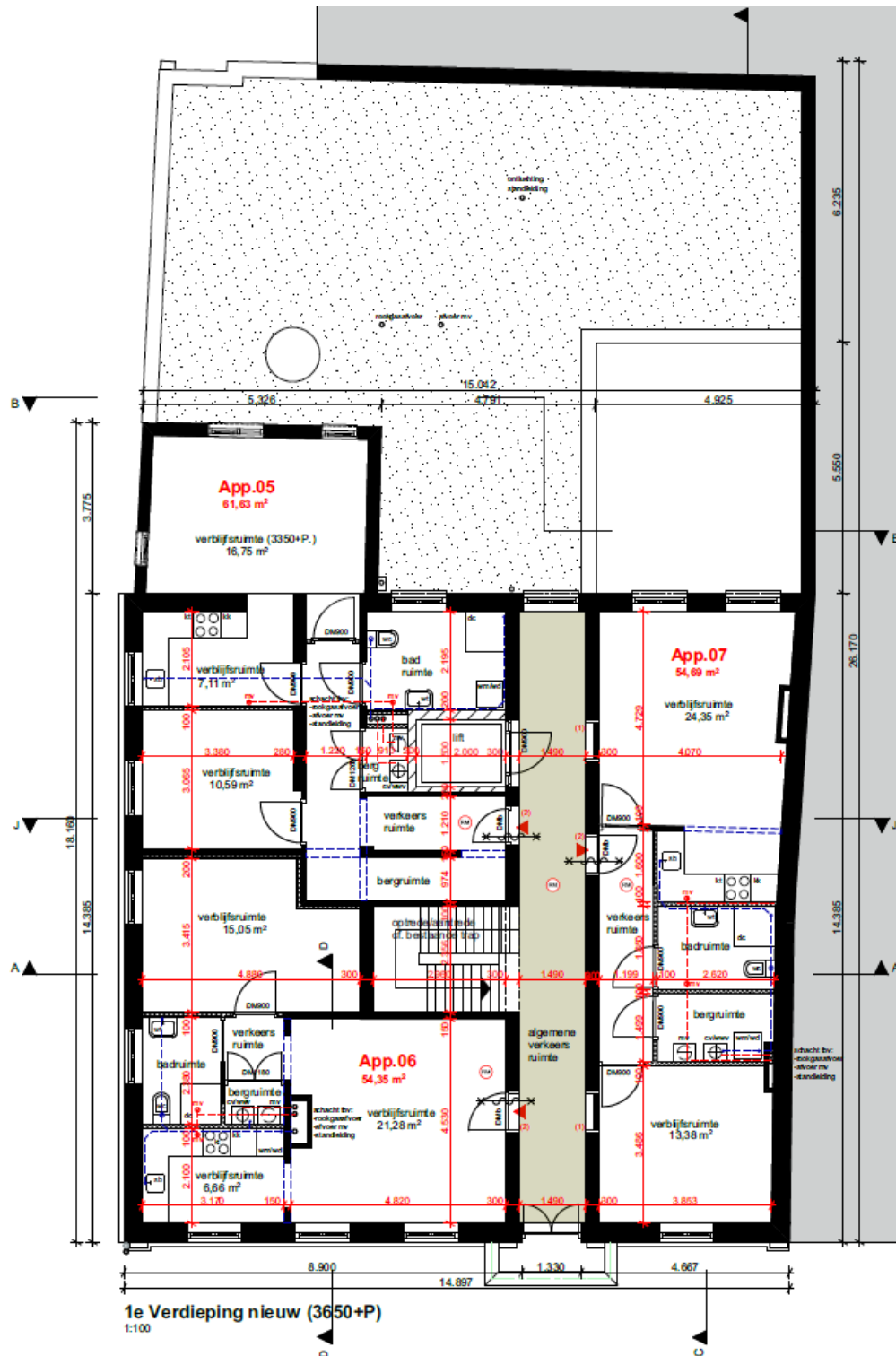
1.1. Aanleiding

In het historisch centrum van Weert ligt het negentieneeuwse pand aan de Maasstraat 28. Dit hoekgebouw is de laatste jaren in gebruik geweest als kantoorgebouw, waarbij tegen de achterzijde van het pand een uitbreiding (Kromstraat 2) is gerealiseerd. Initiatiefnemer heeft het voornemen om het pand her te bestemmen tot tien appartementen, verdeeld over 3 bouwlagen. De te realiseren appartementen in het hoofdgebouw zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan (bestemming 'Centrum') planologisch-juridisch toegestaan. De aanvraag voor de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan heeft nadrukkelijk geen betrekking op deze appartementen.

Ter verantwoording van de realisatie van het appartement in het aangebouwd bijgebouw, zijnde aan de achterzijde van het pand (Kromstraat 2) dient een afwijkingsprocedure gevoerd te worden.



Uitsnede begane grond nieuw



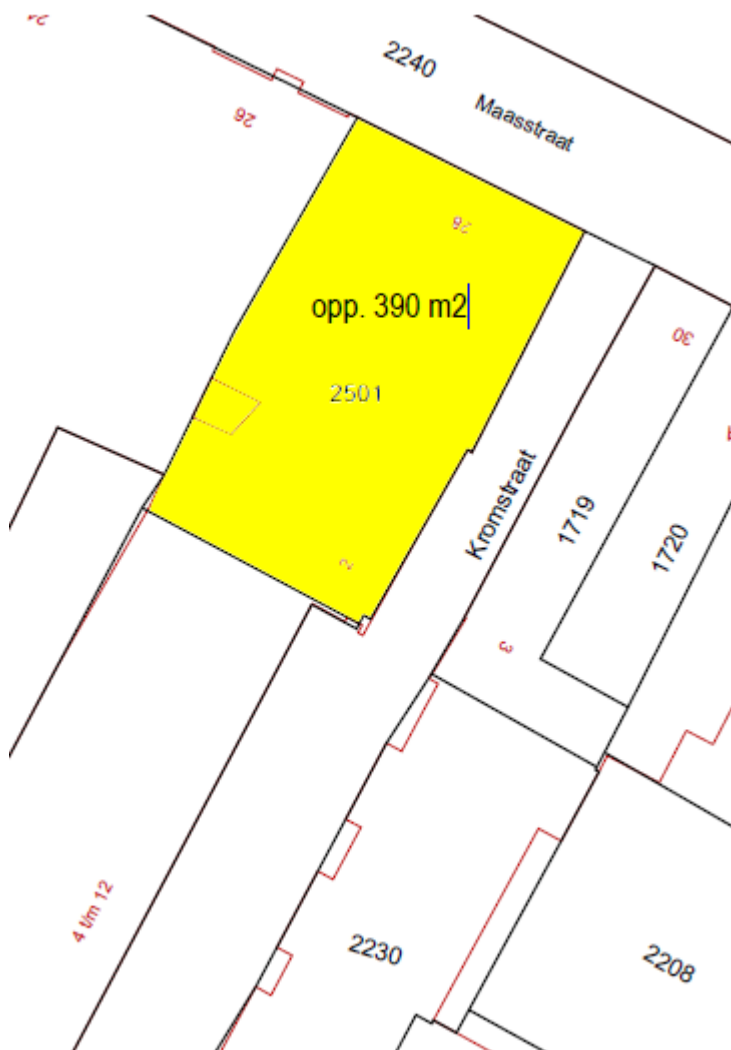
Uitsnede 1e verdieping nieuw

toestemming van de afwijking van het vigerend bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In het kader van de omgevingsvergunning moet hiervoor een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld ter verantwoording van de nieuwe voorgestane ruimtelijke, functionele en planologische situatie.

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de benodigde beargumentering en is opgesteld conform de RSRO2012 en de eisen die de gemeente Weert stelt aan een dergelijke ruimtelijke onderbouwing in de kader van de omgevingsvergunning (uitgebreid). Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden die in de Wro en de Wabo alsmede door de gemeente worden gesteld ten aanzien van dergelijke planvoornemens.

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het (historisch) centrum van de gemeente Weert, binnen de ring van de Emmasingel en de Wilhelminasingel. De Maasstraat verbindt het centrum van Weert via de Maaspoort en de Roermondse weg met de Rijksweg A2 en het verderop ten zuidoosten gelegen Roermond. De Maasstraat vormt een recht lopende weg die haaks aansluit op de hoofdas van het (historisch) centrum van Weert, zijnde de Langstraat / Markt. Het plangebied is gelegen op de hoek van de Maasstraat en de Kromstraat.

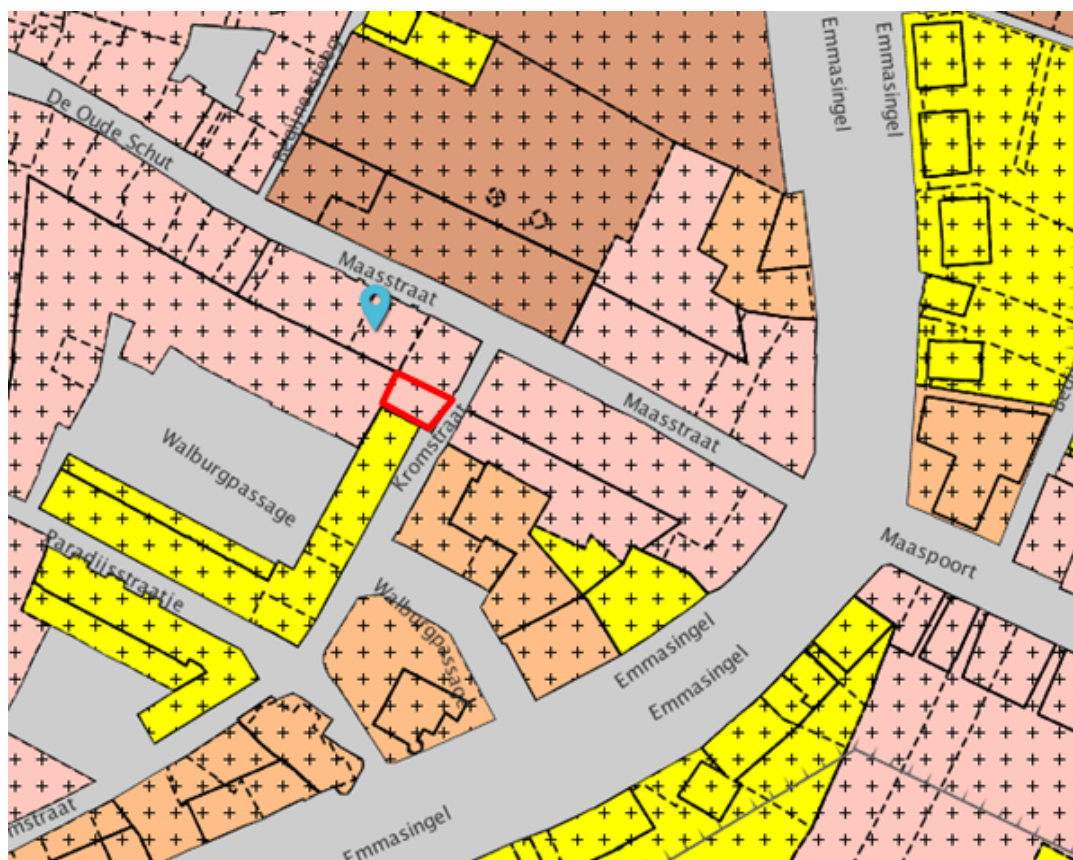


Uitsnede kadastrale kaart

Het planvoornemen heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie O, perceelsnummer 2501.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' van kracht. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Weert vastgesteld d.d. 9 maart 2010 en is op 7 mei 2010 onherroepelijk geworden. Daarnaast is op 26 juni 2013 de 1e partiële herziening vastgesteld. Het plangebied ligt binnen de bestemming 'Centrum' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' van toepassing. Aan het hoofdgebouw is de bouwaanduiding 'karakteristiek' toegekend en voor het bijgebouw is de bouwaanduiding 'bijgebouw' van toepassing.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad 2009'

Het planvoornemen voorziet, in aanvulling op de realisatie van 9 appartementen in het hoofdgebouw (Maasstraat 28), ook in het realiseren van een appartement in het aangebouwd 'bijgebouw' (Kromstraat 2) waardoor wonen in een bijgebouw ontstaat. Dit pas niet binnen de regels behorende bij de bestemming 'Centrum'. Artikel 4.6.2 regelt de ontheffing ten behoeve van het toestaan van een aangebouwd bijgebouw als afhankelijke woonruimte. Er is in

onderhavig geval echter geen sprake van afhankelijke woonruimte, maar van een volwaardig appartement, waardoor dit artikel niet van toepassing is op het plangebied.

Het wonen in een aangebouwd bijgebouw past niet binnen de regels behorende bij de bestemming 'Centrum' en deze afwijking dient derhalve in een ruimtelijke onderbouwing nader onderbouwd en verantwoord te worden.

1.4. Doel

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt de functieverandering van het vigerende bouwblok voor de huidige kantoorruimte in het aangebouwd bijgebouw ruimtelijk onderbouwd ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan om de realisatie van een appartement mogelijk te maken.

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het verantwoorden van het realiseren van een appartement in een aangebouwd bijgebouw (Kromstraat 2) bij het hoofdgebouw aan de Maasstraat 28.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1. Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit de plannen voor het plangebied weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zijn.

2.2. Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna: SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De SVIR speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- het vasthouden van de economische positie tussen de tien meest concurrerende landen, voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel- en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurlijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- de waterveiligheid en de beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- het aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren.

Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het planvoornemen ziet op het realiseren van een woning in het aangebouwd bijgebouw. Ten aanzien van onderhavig plangebied rust vanuit de SVIR geen nationaal belang. Gezien het voorgaande gelden op grond van de SVIR geen beperkingen voor het realiseren van een appartement in een aangebouwd bijgebouw als onderdeel van de totale herbestemming van het gehele pand. De aanvraag voor de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan heeft nadrukkelijk geen betrekking op de 9 appartementen in het pand aan de Maasstraat 28. Het ziet slechts op de verantwoording van de realisatie van het appartement in het aangebouwd bijgebouw, zijnde de uitbreiding aan de achterzijde van het pand (Kromstraat 2).

2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge de ladder voor duurzame verstedelijking moet een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van het ruimtelijke plan gemotiveerd worden met behulp van drie opeenvolgende stappen:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Stedelijke ontwikkeling

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een

definitie opgenomen: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Het begrip ‘woningbouwlocatie’, zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Recente uitspraken van Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State laten zien dat het bouwen van één appartement geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder is. Het realiseren van het appartement is echter onderdeel van een totale herbestemming van het gehele pand. Hierbij ontstaan in zijn totaliteit 10 woningen. De 'benedengrens' voor woningbouw ligt tot nu toe op 14 woningen. Bij 10 woningen kan ook sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, echter de Afdeling (ECLI:NL:RVS:2015:653) heeft hieromtrent uitgemaakt dat hier sprake was van een stedelijke ontwikkeling, aangezien de 10 woningen in samenhang diende te worden gezien met een groter woningbouwproject van in totaal 72 woningen.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een appartement, als onderdeel van de totale herbestemming van het gehele pand, waarbij in totaal 10 woningen worden gerealiseerd. Gelet op bovenstaande is bij de realisatie van 10 woningen geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.3. Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Limburg en inwerking getreden op 16 januari 2015. Het POL 2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

In het POL 2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Dat sluit aan bij onze basisfilosofie en ook bij aanpak van de rijksoverheid die zich beperkt tot een 13-tal nationale ruimtelijke belangen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren.

In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De belangrijke principes in het Limburgs omgevingsbeleid zijn:

- Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame

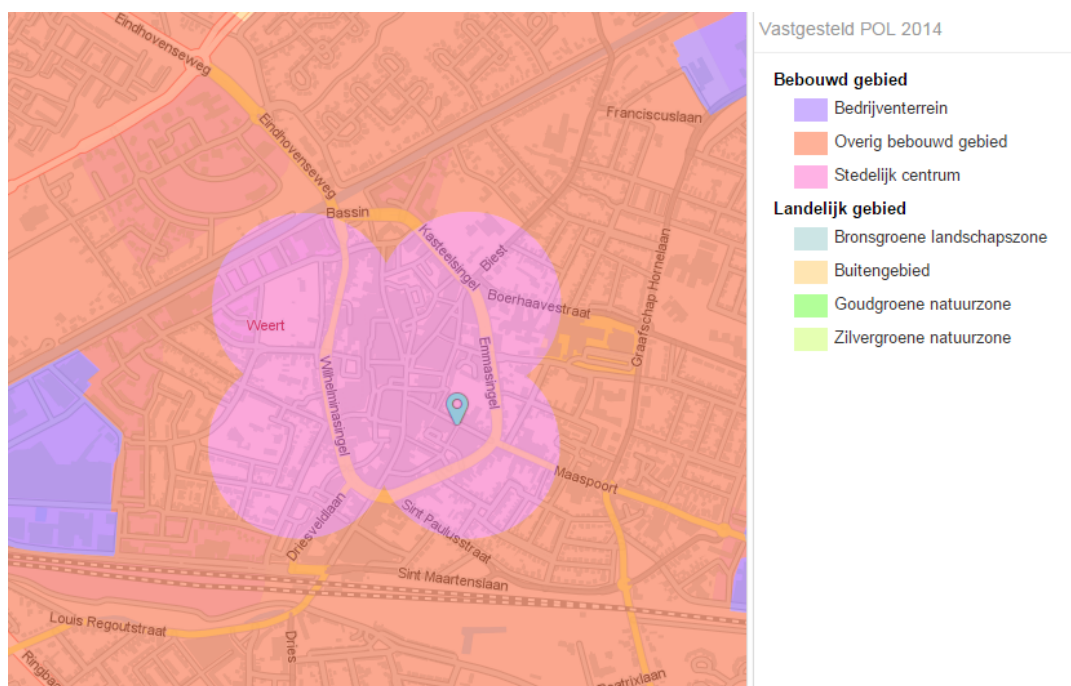
verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

- En uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, onderscheiden we in dit POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

In het POL 2014 is het plangebied gelegen binnen het bebouwd gebied. Het (bestaand) bebouwd gebied wordt onderverdeeld in 3 zones: stedelijk centrum, bedrijventerrein en overig bebouwd gebied. Het plangebied valt binnen het stedelijk centrum. Hieronder wordt verstaan de grotere binnensteden, gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. De gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg.

De accenten liggen op de ontwikkeling van het centrum-stedelijk woonmilieu, bovenregionaal verzorgend centrum voorzieningen en detailhandel, multimodaal bereikbaar en cultuurhistorie. Beleidsmatig wordt groot belang toegekend aan de kwaliteit en vitaliteit van deze stedelijke centra.



Uitsnede POL kaart

Het planvoornemen betreft de realisatie van een appartement in een aangebouwd bijgebouw (Kromstraat 2) in combinatie met 9 appartementen in het hoofdgebouw op de locatie Maasstraat 28 te Weert. Hiermee wordt voorzien in een duurzame herbestemming van het gehele pand door wonen ook in het aangebouwd bijgebouw mogelijk te maken. Naast herbestemming van een cultuurhistorisch pand wordt leegstand voorkomen en draagt de functie wonen bij aan de kwaliteit en vitaliteit van het centrum van Weert en de Maasstraat in het bijzonder.

Het planvoornemen past derhalve binnen de kaders van het omgevingsplan.

2.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De omgevingsverordening Limburg is gelijktijdig met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 op 12 december vastgesteld en op 16 januari 2015 inwerking getreden. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk 'Ruimte', waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd.

De 'oude' Omgevingsverordening Limburg was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Deze Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk 'Ruimte' aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk 'Ruimte' is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Op basis van de omgevingsverordening maakt de locatie slechts deel uit van de Boringsvrije zone Roerdalslenk III.

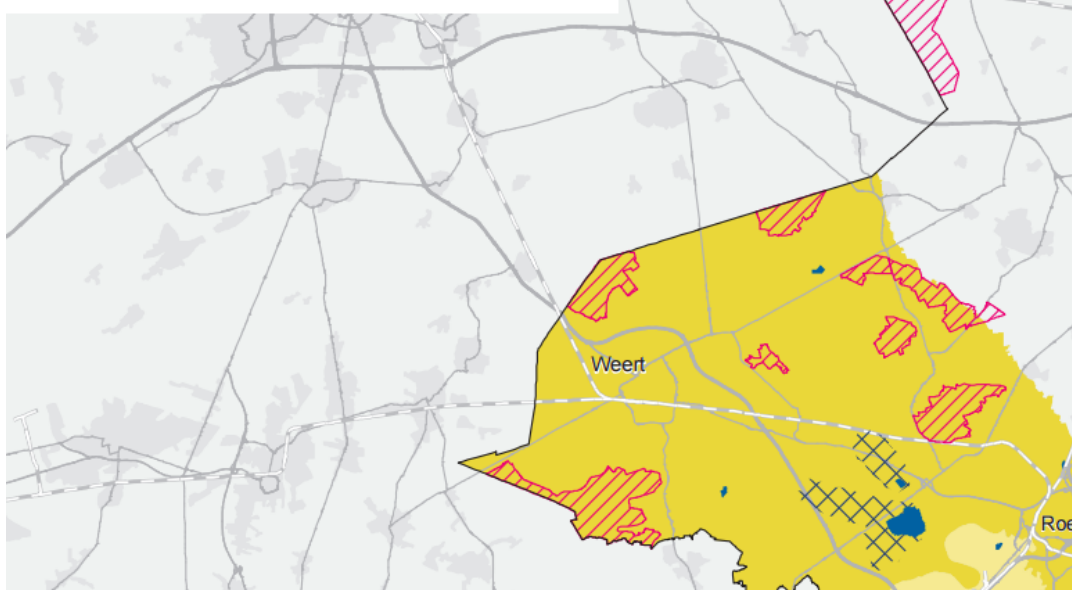
Boringsvrije zones

-  Boringsvrije zone Venloschol
-  Boringsvrije zone Roerdalslenk I
-  Boringsvrije zone Roerdalslenk II
-  Boringsvrije zone Roerdalslenk III
-  Boringsvrije zone Roerdalslenk IV

0 5
km



Cluster Organisatie en Informatie | Gegevensmanagement
© Provincie Limburg, ©Geodan



Uitsnede milieubeschermingsgebieden Omgevingsverordening Limburg 2014.

Het planvoornemen voorziet in een duurzame herbestemming van het gehele pand door wonen ook in het aangebouwd bijgebouw mogelijk te maken binnen de bestaande bebouwing. Gezien de realisatie van de appartementen binnen de bestaande bebouwing zullen géén boringen plaatsvinden die reiken tot de Roerdalslenk.

Er zijn derhalve voor het planvoornemen geen belemmeringen. Geconcludeerd wordt dat de Omgevingsverordening Limburg 2014 geen beperkingen oplegt aan de realisatie c.q. uitvoering van het planvoornemen.

2.4. Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Weert 2025

De Structuurvisie Weert 2025 is op 11 december 2013 vastgesteld. In deze structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn (op hoofdlijnen) vastgelegd. Weert doet dat voor de periode tot 2025 en voor het hele grondgebied van de gemeente Weert. De visie is opgebouwd rond de thema's:

- prettige woongemeente voor jong en oud;
- groenste stad met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht;
- uitnodigend, bruisend centrum;
- hoogwaardige bedrijvigheid, dienstverlening en innovatie.

Om Weert aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei. De Structuurvisie doet uitspraken over bijvoorbeeld de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven en de verbetering van de winkelstructuur in het oosten van Weert. De versterking van toerisme en recreatie in de stad, de verruiming van de bestemming op enkele bedrijventerreinen en de versterking van de groenstructuur komen eveneens aan bod. Verder maakt beleid voor ontwikkelingen in het buitengebied in de vorm van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert hiervan deel uit. Tot slot maakt de Visie op het Stadshart deel uit van de structuurvisie. Speerpunten zijn het vergroten van de belevingswaarde en de ontmoetingsfunctie van het stadshart. Ontwikkelingen zoals de toenemende leegstand worden in de visie meegenomen.

In de Structuurvisie Weert 2025 maakt het plangebied onderdeel uit van de typologie 'Versterking Stadshart'.



Uitsnede Visiekaart Structuurvisie Weert 2025

Wonen is van oudsher een belangrijke functie in de binnenstad. Wonen levert een bijdrage aan het stimuleren van de levendigheid in de binnenstad. De binnenstad is met haar goede voorzieningen, haar historisch karakter, het stadspark, het kanaal en goede bereikbaarheid een aantrekkelijke plek om te wonen. Binnen het totale scala aan woonmilieus in de gemeente, is de binnenstad (samen met Keent) de meest verdichte woonwijk. Insteek is om het centrum verder te verdichten en de omliggende woongebieden juist te verdunnen. Dit dient vooral te gebeuren door herbestemming van niet-woongebouwen. Algemene insteek is om vooral in het centrum de behoefte aan nieuwbouwappartementen te laten 'landen' en niet elders in de gemeente.

Het planvoornemen voorziet in een duurzame herbestemming van het gehele pand door wonen ook in het aangebouwd bijgebouw mogelijk te maken. Met het planvoornemen wordt specifiek een bijdrage geleverd aan de versterking van het stadshart, waarbij leegstand van een cultuurhistorisch pand wordt voorkomen.

2.4.2 Welstandsnota 2013

Het welstandsbeleid is in 2004 geformuleerd vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het publieke belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. De overheid grijpt met welstandtoezicht in de individuele vrijheid van burgers en ondernemers in omdat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van het individu alleen. Een bouwwerk maakt deel uit van de publieke ruimte, de voorbijganger wordt ermee geconfronteerd of hij wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving is van belang voor het welbevinden van de gebruikers. Het verhoogt ook de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Na jaren ervaring met dit welstandsbeleid is het beleid in de loop der jaren geëvalueerd. Dit heeft geresulteerd in een geactualiseerde welstandsnota 2013.

In de welstandsnota is het welstandsbeleid geformuleerd vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het publieke belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. Er is onder meer gekeken naar authenticiteit, zeldzaamheid, beeldbepalendheid en de samenhang tussen architectuur en stedenbouw. Dit heeft geleid tot 7 herkenbare gebiedstypen. De verschillen van typering geven aanleiding tot een verschil in de wijze van welstandsbeoordeling.

Het plangebied ligt volgens de Welstandsnota in gebiedstype 'Weert centrum, de Singels met aangrenzende straten'. Met Weert centrum is bedoeld de kern met historische waarde inclusief de singels met enkele beeldondersteunende aanpalende straten. Kenmerkend voor dit gebied is het vanuit de Markt uitwaaiend stratenpatroon met de tussengelegen verbindingen, waarin de stedelijke structuur zichtbaar is in gesloten gevelwanden. Plaatselijk zijn, al dan niet met succes nieuwe doorbraken en grootschalige projecten gerealiseerd. De oorspronkelijke omwalling met grachten heeft plaats gemaakt voor de brede singels met plaatselijk statige bebouwing.

Het gebied is van bovenlokaal belang, waardoor elk beleid gericht is op het verbeteren en versterken van de bestaande kwaliteiten van de binnenstad.

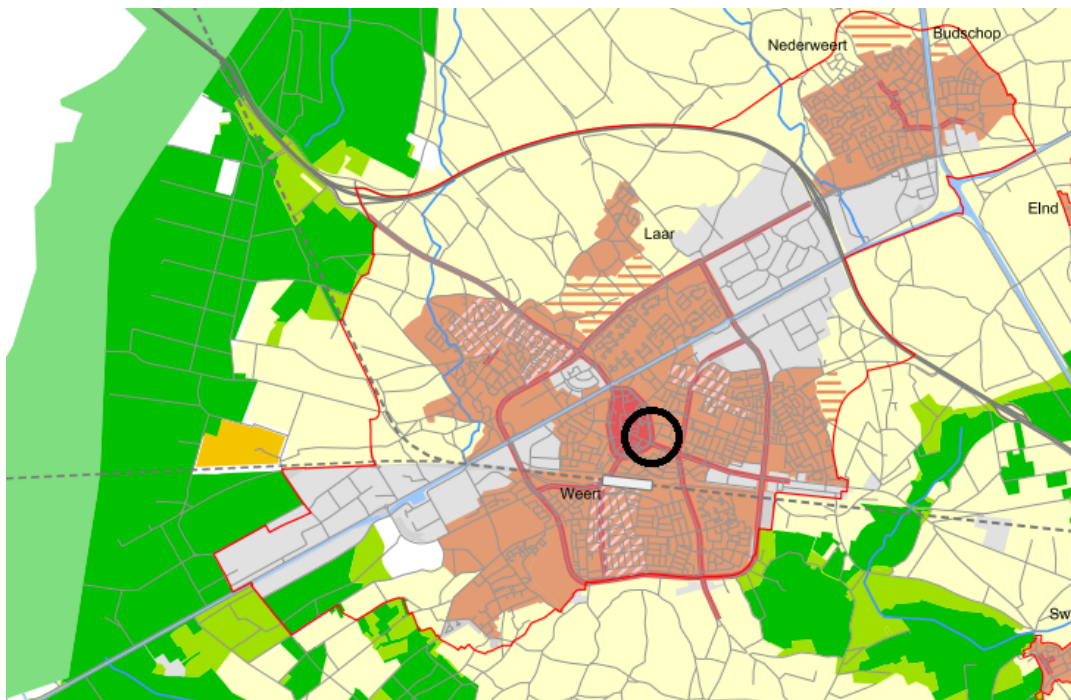
Het planvoornemen voorziet in een duurzame herbestemming van het gehele pand door wonen in het aangebouwd bijgebouw mogelijk te maken. Hiermee worden de bestaande kwaliteiten van de binnenstad verbeterd en versterkt, waarbij leegstand van een cultuurhistorisch pand wordt voorkomen.

2.4.3 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

Op 26 november 2014 is de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg door de gemeente Weert vastgesteld. In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2014 tot en met 2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018 tot en met 2023) vastgelegd.

Om de regio Midden-Limburg aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten

op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei. De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeenten woningbouw de komende jaren wenselijk vindt en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen wordt afgebouwd. Niet uit te sluiten is dat binnen de planperiode van de structuurvisie ook directe bouw mogelijkheden moeten komen te vervallen. De structuurvisie heeft overigens geen directe rechtsgevolgen, bestemmingsplannen hebben dat wel. Integrale herijking vindt plaats in 2018.



Uitsnede Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

Uit bovenstaande afbeelding volgt dat binnen het plangebied sprake is van bebouwd gebied en de ruimtelijke dragers van de kernen. Uit de Structuurvisie volgt dat in de stedelijke centra van Roermond en Weert het accent ligt op de herontwikkelingslocaties. Voorzien wordt in een regionale groei van per saldo ca. 4.400 huishoudens. De tien jaar daaropvolgend is de groei regionaal per saldo nog 1.400 huishoudens. De uitdaging ligt er om vooraleerst na te gaan welke oplossingen er in de transformatie van bestaand vastgoed liggen, zoals hergebruik van vrijkomend vastgoed vanuit bijvoorbeeld kantoren.

Momenteel bevindt zich in het aangebouwd bijgebouw waar het appartement is voorzien een kantoorruimte. Het planvoornemen voorziet in een duurzame herbestemming van de gronden door wonen in een bijgebouw mogelijk te maken.

Ten aanzien van de gemeente Weert geldt dat in de Beleidsregel uitwerking Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg is geregeld dat gekomen dient te worden tot een realisatie van 360 woningen (netto) in de periode tot en met 2017. In 2014 en 2015 zijn reeds 122 woningen (netto) gerealiseerd. Resteert een te realiseren aantal van 238

woningen (netto) voor de periode 2016 en 2017. Ten aanzien van Maasstraat 28 (Kromstraat 2) geldt dat, samen met een aantal andere adressen, het te realiseren aantal woningen 108 bedraagt voor de periode 2016 en 2017. Middels het planvoornemen wordt voorzien in een herontwikkelingslocatie, hetgeen volgens de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg wordt beoogd.

Hoofdstuk 3 Projectprofiel

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen beschreven. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan de situering, de oppervlakte, het bouwvolume en de gebruikersfunctie van het project.

3.2. Het planvoornemen

Het planvoornemen betreft de realisatie van één appartement in een aangebouwd bijgebouw (Kromstraat 2) bij een hoofdgebouw op de locatie Maasstraat 28 te Weert. In het hoofdgebouw worden 9 appartementen gerealiseerd. Echter, deze zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan planologisch-juridisch toegestaan. Deze ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan (uitgebreide procedure) heeft derhalve geen betrekking op deze woningen, maar uitsluitend op het appartement in het aangebouwd bijgebouw.

Momenteel bevindt zich in het aangebouwd bijgebouw waar het appartement is voorzien een kantoorruimte.



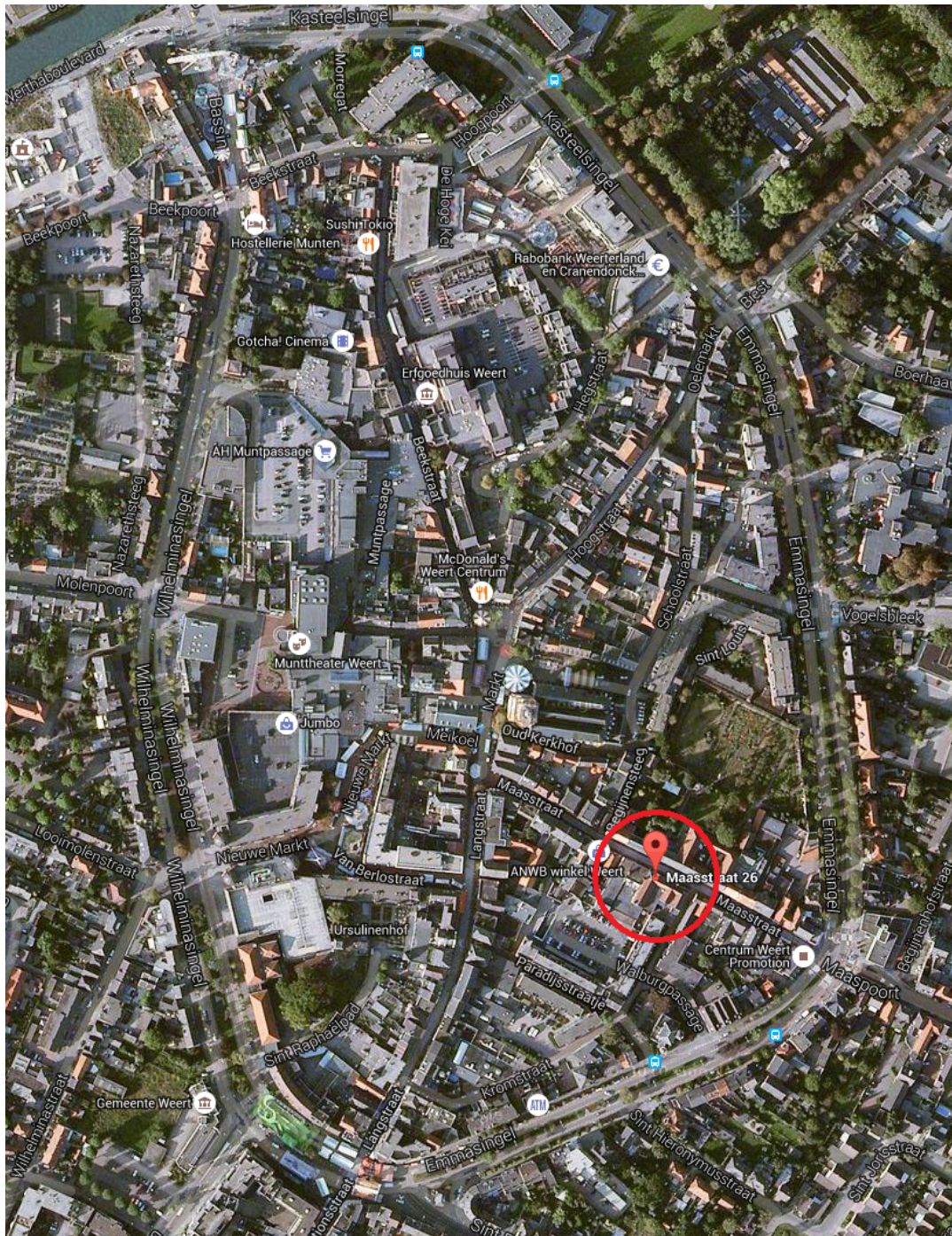
Uitsnede bestaand plan (rood kader huidige kantoorruimte waar de woning is voorzien)

Het realiseren van een appartement in een aangebouwd bijgebouw past niet binnen de regels behorende bij de bestemming. Artikel 4.6.2 regelt de ontheffing ten behoeve van het toestaan van een aangebouwd bijgebouw als afhankelijke woonruimte. Er is in onderhavig geval echter geen sprake van afhankelijke woonruimte, maar van een volwaardig appartement, waardoor dit artikel niet van toepassing is.

Het wonen in een aangebouwd bijgebouw past niet binnen de regels behorende bij de bestemming en deze afwijking wordt middels deze ruimtelijke onderbouwing nader onderbouwd en verantwoord.

3.3. Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in het (historisch) centrum van de gemeente Weert, binnen de ring van de Emmasingel en de Wilhelminasingel. De Maasstraat verbindt het centrum van Weert via de Maaspoort en de Roermondse weg met de Rijksweg A2 en het verderop ten zuidoosten gelegen Roermond. De Maasstraat vormt een recht lopende weg die haaks aansluit op de hoofdas van het (historisch) centrum van Weert, zijnde de Langstraat / Markt. Het plangebied is gelegen op de hoek van de Maasstraat en de Kromstraat.



Luchtfoto kern Weert met in rood het plangebied aangegeven

Het hoekgebouw is de laatste jaren in zijn totaliteit in gebruik geweest als kantoorgebouw, waarbij tegen de achterzijde van het pand een uitbreiding is gerealiseerd als onderdeel van het gebouw.

3.4. Projectbeschrijving

Het planvoornemen betreft de realisatie van een appartement in een aangebouwd bijgebouw (Kromstraat 2) bij een hoofdgebouw op de locatie Maasstraat 28 te Weert.



Voorgevel - Maasstraat 28

Linker zijgevel - Kromstraat 2

Het planvoornemen voorziet erin om, in aanvulling op de realisatie van 9 appartementen in het hoofdgebouw, ook in het aangebouwde 'bijgebouw' (huidige kantoorruimte) een appartement te realiseren waardoor wonen in een bijgebouw ontstaat. Het appartement wordt volledig binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd. De uiterlijke verschijningsvorm van deze bestaande bebouwing blijft ongewijzigd. De ruimtelijke structuur blijft ter plaatse in tact. De ontsluiting van het pand blijft eveneens onveranderd.

Ten aanzien van parkeren op grond van de 'CROW 2012' geldt dat voor de huidige kantoorruimte (kantoor met baliefunctie) een parkeernorm geldt tussen de 1,8 en 2,3 per 100 m² bvo voor matig stedelijk gebied (bron: CBS 2013) in het centrum van Weert. Het BVO is bedraagt in totaal 832 m², hetgeen neerkomt op maximaal 19,14 parkeerplaatsen.

Ten aanzien van wonen geldt een parkeernorm van (koop, etage, midden) tussen de 1 en 1,8 per woning, hetgeen neerkomt op maximaal 18 parkeerplaatsen. Met het planvoornemen zal de parkeerdruk derhalve niet toenemen.



Belending rechts - Zijde Maasstraat



Belending links - Zijde Maasstraat



Hoek linker zijgevel/achtergevel - bestaand



Hoek linker zijgevel/achtergevel - nieuw



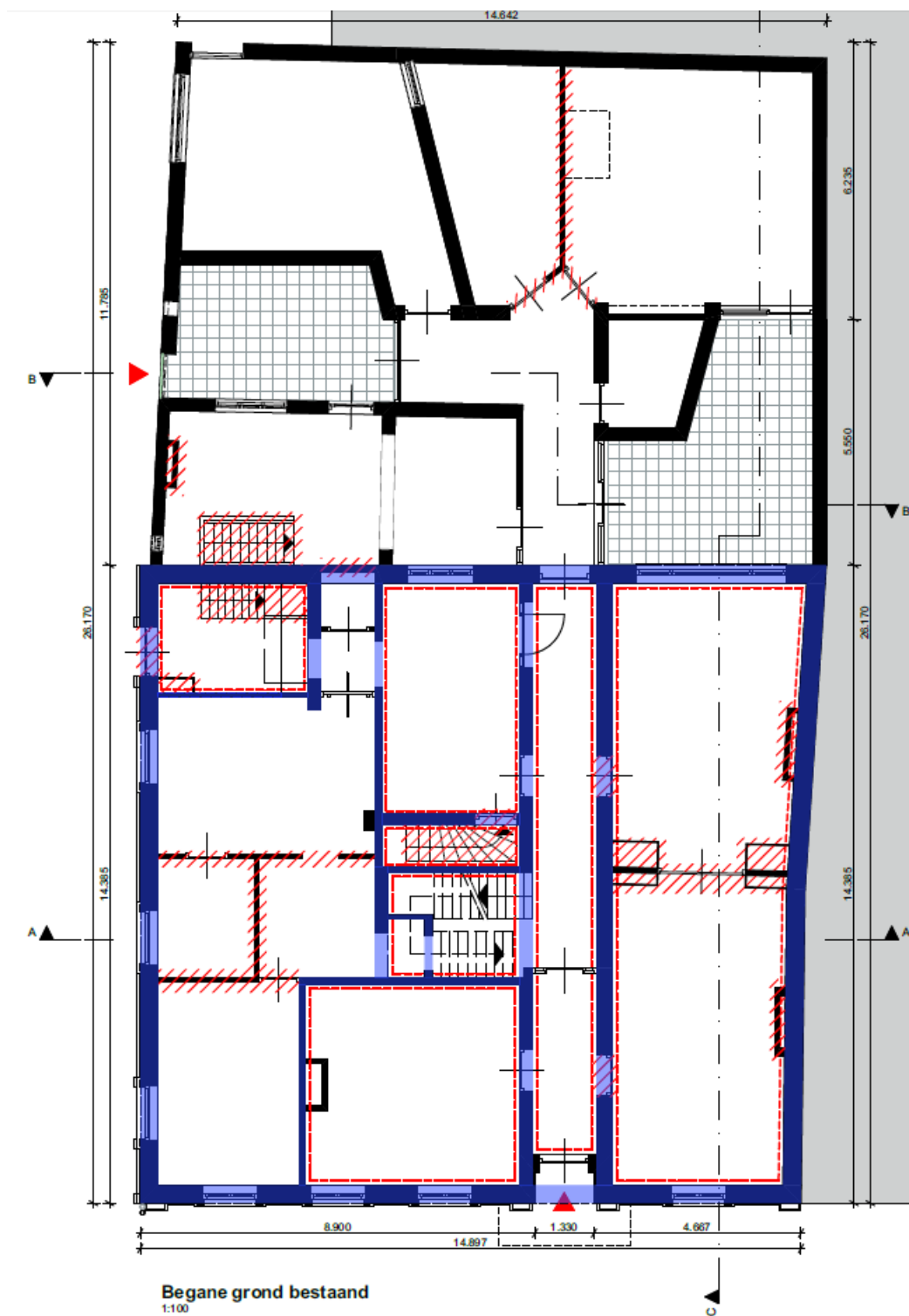
Achtergevel - bestaand

Achtergevel bestaand

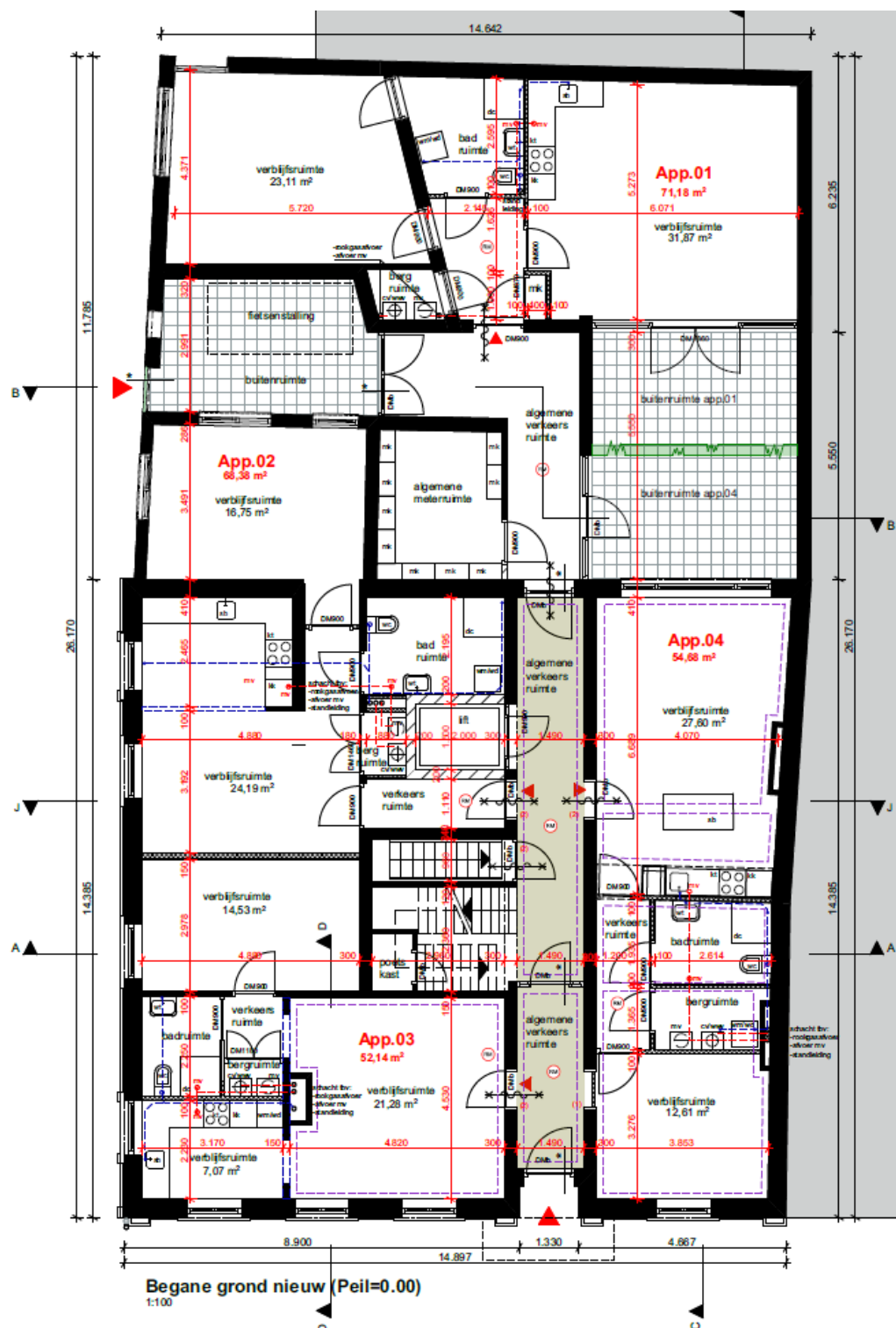


Achtergevel - nieuw

Achtergevel nieuw



Begane grond bestaand



Begane grond nieuw

Het planvoornemen voorziet in het herbestemmen c.q. hergebruik van een cultuurhistorisch pand in het centrum van Weert om leegstand en verpaupering te voorkomen. Door ook een appartement in het aangebouwd bijgebouw mogelijk te maken, samen met de appartementen in het hoofdgebouw, wordt met de functie wonen een zekere bijdrage

geleverd aan de verlevendiging van het centrum en de Maasstraat in het bijzonder.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1. Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer ingebed in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. Deze milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

4.2. Milieubescherming, veiligheid en overige zones

Het plangebied zelf is niet in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermings- of waterwingebied, stiltegebied, bodembeschermingsgebied of de ecologische hoofdstructuur gelegen.

4.3. Flora en fauna

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Met een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

In de nabije en wijdere omgeving van het plangebied bevinden zich zowel gebieden die aangewezen zijn als Natura 2000-gebied en gebieden die aangewezen zijn als EHSgebied. Gezien de aard van onderhavige ontwikkeling, het realiseren van een appartement in een aangebouwd bijgebouw bij een hoofdgebouw op de locatie Maasstraat 26 te Weert, heeft het planvoornemen gezien de ligging in het centrum van Weert voor deze gebieden geen nadelige gevolgen.

Ook is gekeken of er op basis van de Natuurbeschermingswet (hierna Nbw) 1998 nadelige gevolgen te verwachten zijn. De dichtstbijzijnde kwetsbare gebieden zijn de IJzeren Man, de Gemeentebossen Weert, de Altweerderheide en de Tungelerwallen. Deze bosgebieden zijn respectievelijk gelegen op ongeveer 2.4, 3, 3.6 en 4.3 kilometer van het plangebied. Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied is het gebied Weerter- en Budelerbergen en Ringselven op circa 4 kilometer van de inrichting.

Ook hier geldt dat voor de realisatie van een appartement in een aangebouwd bijgebouw bij een hoofdgebouw op de locatie Maasstraat 26 te Weert geen significante gevolgen zijn te verwachten gezien de ligging in het centrum van Weert. Een vergunning ingevolge de Nbw

1998 is daarom niet vereist.

4.4. Bodem

Bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen/initiatieven, die mogelijk worden gemaakt door middel van een planherziening, dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden om aan te tonen dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Wonen is op basis van de vigerende bestemming 'Centrum' reeds toegestaan. Met de realisatie van de appartementen, inclusief het appartement in het aangebouwd bijgebouw wijzigt de bestemming niet. Daarnaast hebben met de functie 'kantoor' geen bodemverontreinigde activiteiten plaatsgevonden.

Met het planvoornemen vindt geen contact met de bodem plaats. De nieuwe functie wordt uitsluitend binnen de bestaande aangebouwd bijgebouw gerealiseerd, waardoor een onderzoek ten aanzien van de bodem niet benodigd is.

4.5. Externe veiligheid

4.5.1 Inleiding

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport.

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.



Uitsnede risicokaart provincie Limburg

4.5.2 Risicovolle inrichtingen

Bij het raadplegen van de Risicokaart (zie voorgaande afbeelding) is naar voren gekomen dat nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen, die een bedreiging vormen voor de omgeving alsmede het plangebied. Omgekeerd geldt tevens dat de woning geen risicovolle inrichting is die risico's voor de omgeving met zich meebrengt.

4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

De normen voor de risico's die burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn vooralsnog niet wettelijk vastgelegd, zoals dat bijvoorbeeld voor inrichtingen gedaan is in het Bevi. Zolang deze wettelijke verankering niet heeft plaatsgevonden, wordt het huidige externe veiligheidsbeleid voor het transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (CRVGS).

Met de CRVGS wordt de vorming van het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen verder geoperationaliseerd en verduidelijkt. Het Basisnet is een netwerk van rijkswegen, spoorwegen en waterwegen dat de voornaamste havens en chemieclusters en het Europese achterland met elkaar verbindt. Met het Basisnet wordt een duurzaam evenwicht beoogd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen blijft mogelijk, maar er worden grenzen gesteld aan de risico's waarbij ruimtelijke ontwikkeling langs infrastructuur verantwoord kan plaatsvinden.

Bij de ontwikkeling van het Basisnet is, naast het plaatsgebonden risico en het groepsrisico,

een derde voorwaarde toegevoegd: het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Deze geeft het gebied weer dat effect zal ondervinden van het scenario met de grootste kans van voorkomen, ook wel plasbrand genoemd. Binnen een dergelijk gebied dient in samenhang met bouwtechnische maatregelen en plasbrandbestrijding gemotiveerd te worden waarom er gebouwd wordt.

In of nabij het plangebied zijn echter geen gevaarlijke transportroutes aanwezig.

4.6. Geluid

De Wet geluidhinder voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones. Een zone rond een industrieterrein moet tezamen met het bestemmingsplan dat de vestiging van geluidszoneringsplichtige bedrijven mogelijk maakt, worden vastgesteld op basis van een akoestisch onderzoek. Het industrieterrein zelf maakt geen deel uit van de zone. De zones langs wegen en spoorwegen volgen uit de Wet geluidhinder in samenhang met het Besluit geluidhinder en de Regeling Zonekaart spoorwegen.

Indien men voornemens is nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen te realiseren binnen deze zones, dan dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan. Bij de planologische realisatie van nieuwe geluidsbronnen in de vorm van een industrieterrein, weg of spoorweg dient te worden onderzocht of de hiervoor bedoelde hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van bestaande woningen binnen de nieuwe zone kunnen worden gehaald en of een procedure Hogere grenswaarde nodig is.

Door Tritium is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. (19 mei 2016, rapportnummer 1604/093/RV-01).

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Emmasingel en de Walburgpassage. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de Maasstraat, Kromstraat en Langstraat, welke gelegen zijn in een voetgangersgebied. Aangezien de etmaalintensiteit voor Langstraat, Kromstraat en een deel van de Maasstraat nul bedraagt, zijn deze weggedeelten niet meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Voor alle gemodelleerde wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is een hogere waarde procedure niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een hogere waarde procedure, is voor de woningen geen aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het akoestisch onderzoek is als bijlage 1 bijgevoegd.

4.7. Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

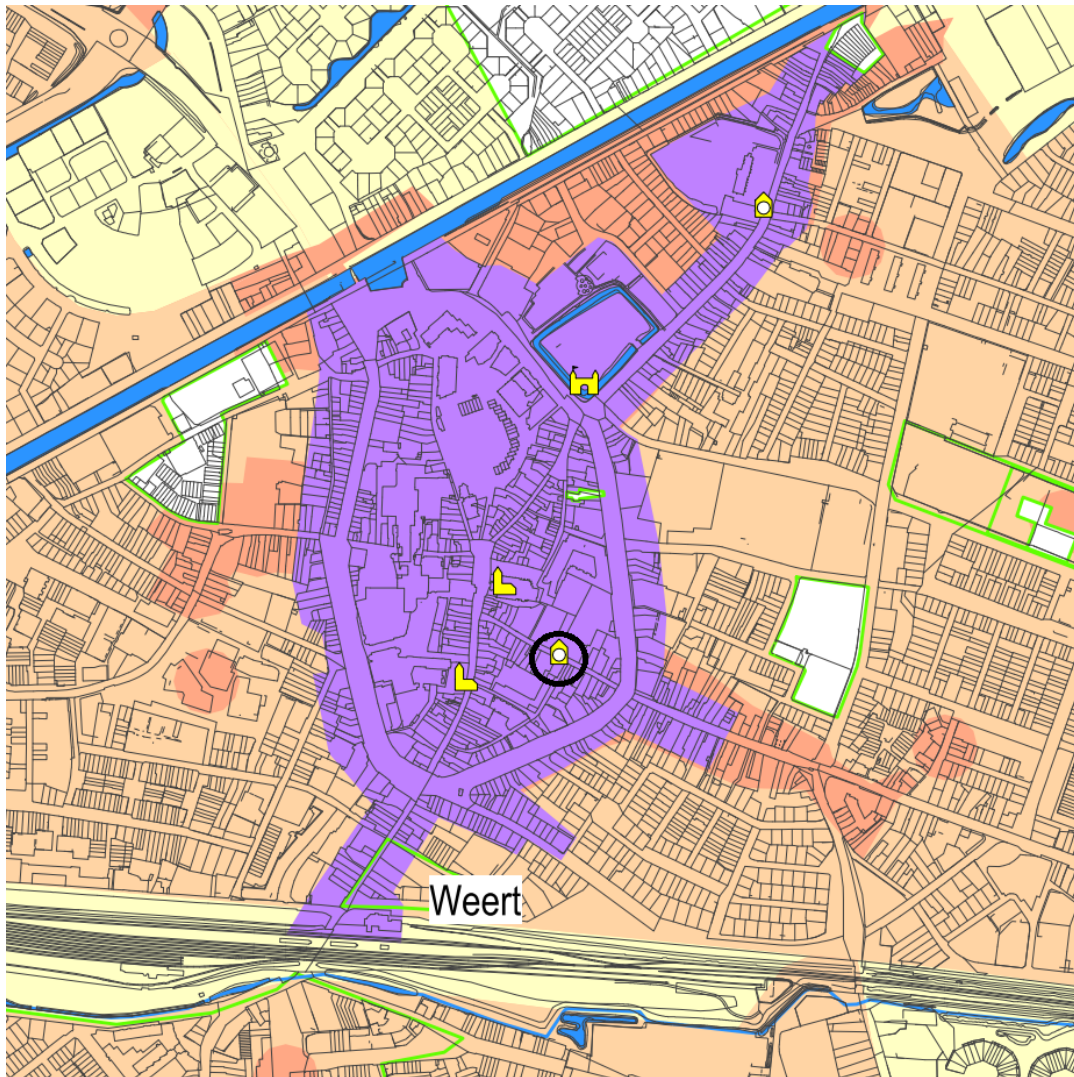
De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium >- 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en >- 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de totale ontwikkeling van de appartementen (10 stuks) op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekenende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

Het is dan ook niet noodzakelijk om een onderzoek uit te voeren naar de gevolgen van het planvoornemen ten aanzien van de luchtkwaliteit.

4.8. Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Het plangebied is volgens de archeologische beleidskaart voor de gemeente Nederweert en Weert gelegen in 'gebieden van (zeer hoge) archeologische waarde' categorie 2. Dit houdt in dat bij bodemingrepen binnen het gebied met een (zeer hoge) archeologische waarde met een oppervlak van meer dan 50 m² en dieper dan 40 cm eventueel een archeologisch bureauonderzoek met verkennend booronderzoek noodzakelijk is. Daarnaast is sprake van een kloosterterrein

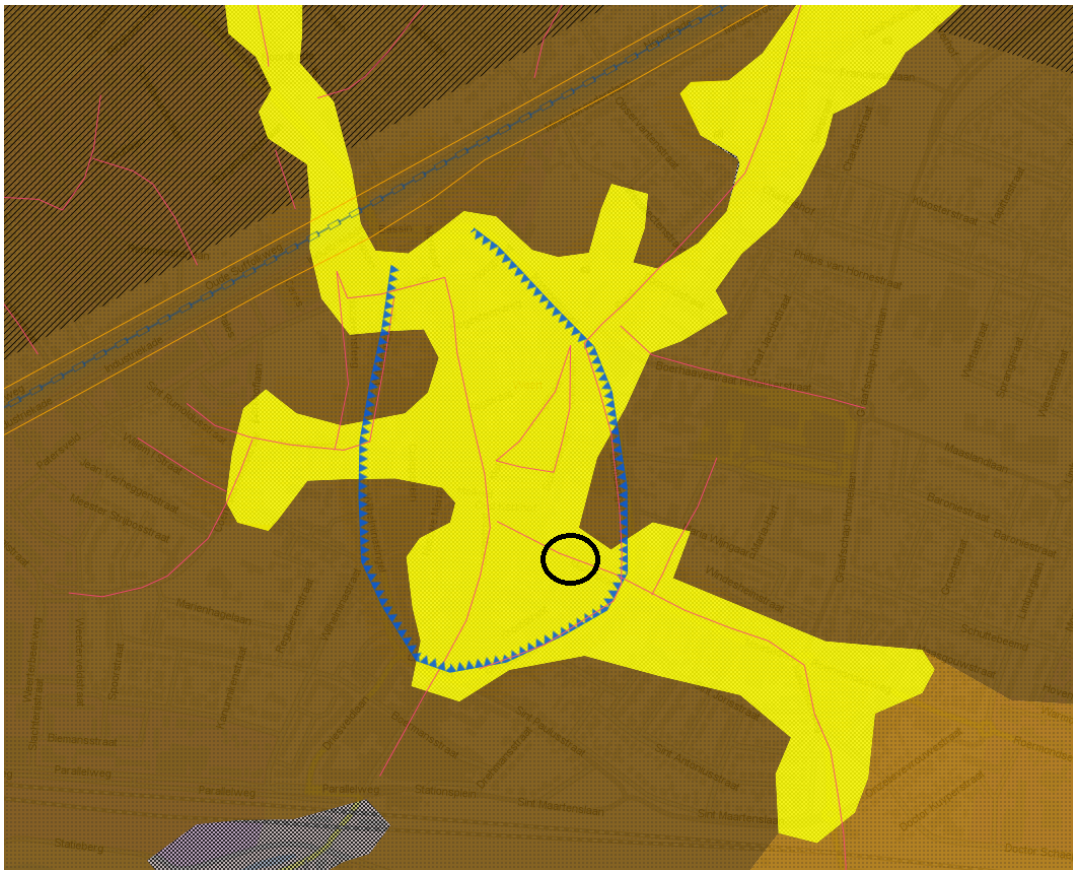


Uitsnede Archeologische beleidskaart

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een appartement in een aangebouwd bijgebouw bij een hoofdgebouw (waar 9 appartementen voorzien zijn) op de locatie Maasstraat 28 te Weert. Ten behoeve van het planvoornemen vindt geen bodemingreep plaats. De appartementen worden binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats.

Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.8.2 Cultuurhistorie



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

Het pand waarin de 9 appartementen zijn voorzien is gelegen in het historisch centrum van Weert en betreft een gemeentelijk monument. Het aangebouwd bijgebouw is op een later moment gerealiseerd (1922). Daarnaast vinden er met de realisatie van de appartementen geen wijzigingen plaats aan de uiterlijke verschijningsvorm van de 'buitenkant' van de bebouwing. De appartementen worden binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd.

Verder zijn in de Maasstraat diverse andere (gemeentelijke) monumenten gelegen, waaronder het klooster aan de overzijde. Het planvoornemen doet geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden c.q. bebouwing in de Maasstraat. Aangezien het een interne verbouwing van een bestaand pand betreft waarbij de verschijningsvorm niet verandert.

Daarnaast is het aangebouwd bijgebouw aan de achterzijde van het pand gelegen, waar het de overgang vormt met het aangrenzende appartementencomplex.

Geconcludeerd wordt dat er met de realisatie van het planvoornemen geen cultuurhistorische waardevolle elementen worden aangetast.

4.9. Water

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van nieuw verhard oppervlakte. Het perceel is reeds volledig verhard en er vindt geen uitbreidende verbouwing plaats. Wel wordt het appartement afgekoppeld door middel van een gescheiden stelsel. Dit zal worden aangesloten op de bestaande riolering van de Kromstraat / Maasstraat.

4.10. Kabels en leidingen

Bij het opstellen en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met kabels en leidingen die planologisch van belang zijn. In of nabij het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die planologische bescherming behoeven, dan wel die een gevaar vormen voor de omgeving.

Het appartement (en de appartementen) wordt aangesloten op de reguliere nutsvoorzieningen (gas, water, telefonie/internet en electra) welke aanwezig zijn in het straatprofiel van de Kromstraat / Maasstraat.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1. Economische en financiële haalbaarheid

5.1.1 Particulier initiatief

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Voor de gemeente Weert zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

5.1.2 Exploitatieplan

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren waarmee niet gecontracteerd is. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Bro) zoals grondverweringskosten, plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. moeten dan verhaald worden door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan, wijzigingsplan of projectbesluit moet worden vastgesteld.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van één of meer woningen, bouw van één of meer hoofdgebouwen, bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m²).

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als verantwoording van de afwijking van het bestemmingsplan voor de realisatie van een appartement in een aangebouwd bijgebouw. Met de eigenaar van het perceel wordt een anterieure overeenkomst aangegaan waarin onder meer afspraken zijn vastgelegd over het voldoen van eventuele planschade. Voor de gemeente Weert zelf zijn geen kosten aan het planvoornemen verbonden.

Omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden met deze overeenkomst(en) anderszins verzekerd is (zijn), is het maken van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

5.2. Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen voorziet in een duurzame herbestemming van de gronden door wonen in een bijgebouw mogelijk te maken. Het plangebied betreft derhalve een herontwikkelingslocatie in het centrum van Weert. Het is niet aannemelijk dat tegen het planvoornemen bezwaren bestaan.

5.3. Conclusie

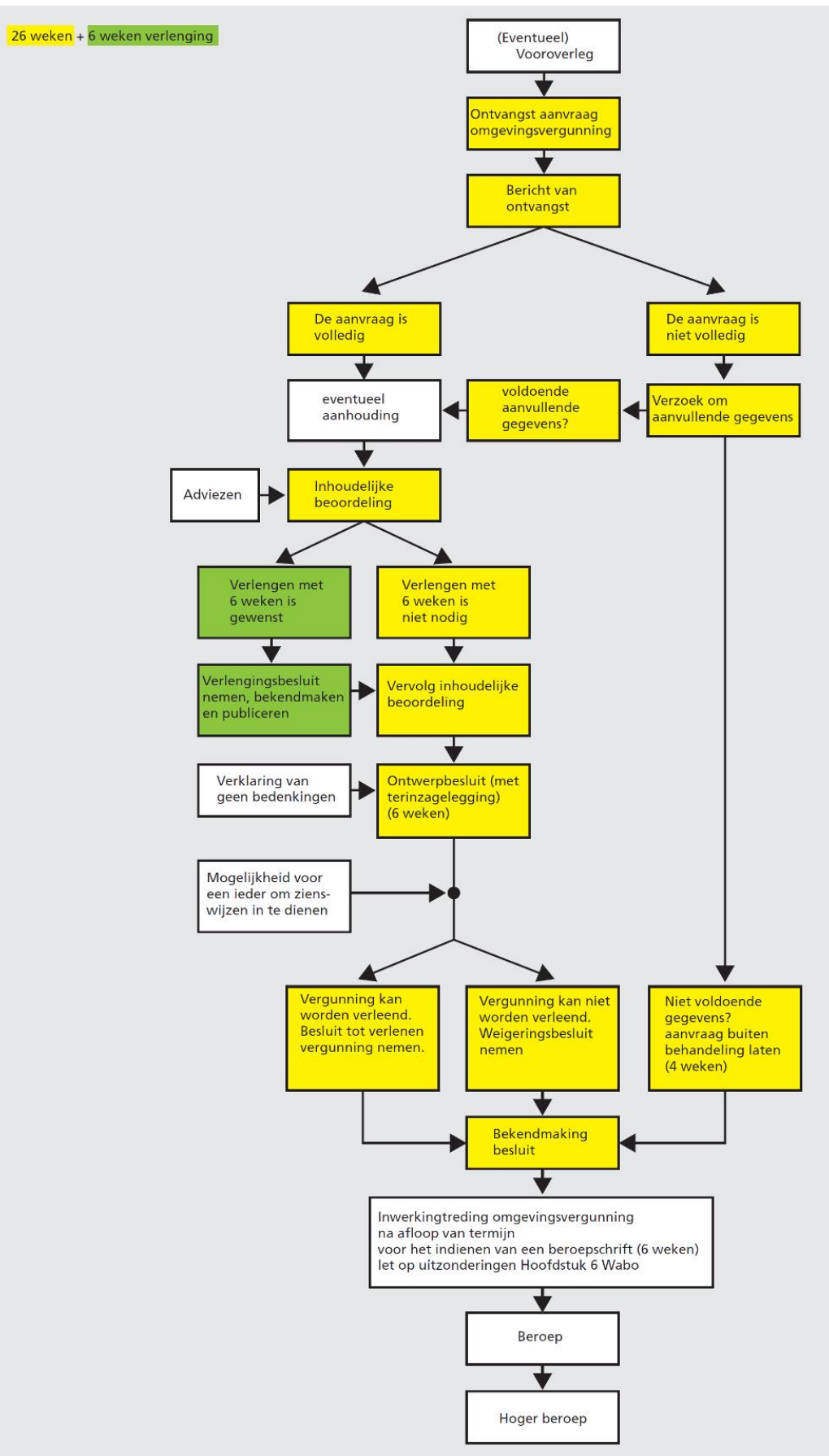
Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De planherziening betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied en de verbetering van de kwaliteit voor de omgeving.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1. Te volgen procedure

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de noodzakelijke omgevingsvergunning ter afwijking van het vigerende bestemmingsplan, om wonen in een aangebouwd bijgebouw mogelijk te maken. Door middel van een omgevingsvergunning dient te worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd. Op de volgende pagina is de uitgebreide procedure schematisch weergegeven.



6.2. Vooroverleg met diensten van Rijk en provincie

Gezien het feit dat er geen Rijks- en provinciale belangen in het geding zijn als gevolg van onderhavig planvoornemen wordt vooroverleg niet noodzakelijk geacht. Het betreft hier uitsluitend het planologisch mogelijk maken van wonen door middel van een appartement in een aangebouwd bijgebouw. Aansluitend op het hoofdgebouw, waar tevens appartementen voorzien zijn. Hiermee wordt een cultuurhistorisch pand herbestemd en daarmee leegstanden verpaupering in het centrum van Weert voorkomen. De omgevingsvergunning wordt dan ook direct met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing als ontwerp ter inzage gelegd.

6.3. Vaststelling

Het ontwerp-besluit omtrent de aanvraag van de omgevingsvergunning heeft, met bijbehorende stukken, vanaf <PM> ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van zes weken is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Gedurende deze periode is <PM> ingediend. Op <PM> heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om medewerking te verlenen en de omgevingsvergunning verleend.

Maasstraat 28



Bouwhistorische verkenning met waardenstelling Maasstraat 28 te Weert

Res nova Monumenten 2016

www.resnovamonumenten.nl





Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Opmaat	4
1.2	Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek (2009)	4
1.3	Opbouw van het rapport	5
1.4	Bronnen en opname	5
1.5	Productie en regie	5
2	Beschrijving	6
2.1	Ligging Maasstraat 28	6
2.2	Beschrijving exterieur	6
2.3	Beschrijving interieur hoofdvolume	13
2.3.1	Kelders	14
2.3.2	Begane grond	16
2.3.3	Eerste verdieping	25
2.3.4	Zolder	32
2.4	Beschrijving aanbouw 1933	36
2.4.1	Exterieur	36
2.4.2	Interieur	37
2.5	Aanbouw 1992	38
3	Verhaal van de plek	40
3.1	Opmaat	40
3.2	Maasstraat 28: oudste geschiedenis	40
3.3	Maasstraat 28 in de negentiende eeuw	42

Colofon, disclaimer en lay-outwijzer

Colofon:

Opdrachtgever: NP Projectmanagement

Repro's: NP Projectmanagement, Augustus Architecten,
Res nova Monumenten

© 2016 Res nova Monumenten

Op deze publicatie berust auteursrecht.

Disclaimer:

Het onderzoek van Res nova Monumenten heeft een onafhankelijk en pragmatisch karakter en is niet bedoeld voor wetenschappelijke doeleinden, maar voor besluitvormingsprocessen in het kader van beheer, behoud en ontwikkeling. Ieder onderzoek steunt wel op wetenschappelijke analyse en synthese en leidt vaak tot verrassende vondsten. De conclusies en aanbevelingen dragen het karakter van een advies, voor de opvolging waarvan Res nova Monumenten geen verantwoordelijkheid draagt.

Status rapport:

Dit rapport – versie 14-04-2016 – is definitief

Afbeelding omslag:

Vorgevel en zijgevel van Maasstraat 28 te Weert



3.3.1	Hoekhuis rond 1800.....	42
3.3.2	Ontstaan van het huidige complex.....	45
3.4	Maasstraat 28 in de twintigste eeuw	51
3.4.1	Eerste helft twintigste eeuw	51
3.4.2	Tweede helft twintigste eeuw	53
3.5	Recapitulatie	58
3.6	Dateringen	59
4	Waardering	62
4.1	Inleiding	62
4.2	Waardenkaarten	62
4.3	Waardenmatrix	65
5	Bronnen	77



1 Inleiding

1.1 Opmaat

Opdrachtschrijving

Gelegen in het historisch centrum van Weert, ligt het negentiende-eeuwse pand Maasstraat 28. Dit hoekgebouw is de laatste jaren in gebruik geweest als kantoorgebouw, waarbij tegen de achterzijde van het pand een uitbreiding is gerealiseerd.

Maasstraat 28 is recent aangekocht door de huidige eigenaar, Wuuro Special Products B.V. Deze is van plan het pand herbestemmen tot een tiental appartementen, verdeeld over de drie bouwlagen. Ten behoeve van de beoogde herbestemming, stelt de gemeente als vereiste dat een bouwhistorisch onderzoek wordt verricht als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. Doel van het onderzoek is om een onafhankelijke waardenstelling op te voeren op basis waarvan de voorgestelde plannen getoetst kunnen worden. Tevens kunnen de resultaten als inspiratiebron dienen voor de uitwerken of verfijning van de plannen.

Monument — Het complex Maasstraat 28 is een gemeentelijk monument.

1.2 Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek (2009)

Het rapport is opgesteld volgens de *richtlijnen bouwhistorisch onderzoek 2009*. In deze richtlijnen wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten bouwhistorisch onderzoek:

- bouwhistorische inventarisatie: gewoonlijk beperkt een bouwhistorische inventarisatie zich tot een beoordeling van de objecten vanaf de buitenzijde. De onderzoeker kan dan een uitspraak doen in termen van mogelijke, vermoede of zekere monumentwaarden.
- bouwhistorische opname: de bouw- en gebruiksgeschiedenis van een object (de gebouwde structuur) en brengt hij in kaart welke elementen uit de verschillende bouwfases het object nu nog bevat. Op basis hiervan bepaalt hij een waardestelling. De diepgang van een bouwhistorische opname hangt af van de wensen en eisen van de opdrachtgever en de overheid, zoals die in het Plan van Onderzoek zijn geformuleerd. Een bouwhistorische opname op hoofdlijnen wordt ook wel een 'bouwhistorische verkenning' of 'quick scan' genoemd.
- bouwhistorische ontleding: Bij een bouwhistorische ontleding levert de bouwhistoricus een gedetailleerde documentatie van een bouwwerk of object.

Onderhavig rapport is uitgevoerd als een bouwhistorische verkenning.



1.3 Opbouw van het rapport

In het rapport worden de volgende onderdelen behandeld:

- Beschrijving (hoofdstuk 2)
- Verhaal van de plek (hoofdstuk 3)
- Waardering (hoofdstuk 4)
- Bronnenlijst (hoofdstuk 5).

Beschrijving — In hoofdstuk 2 wordt een korte beschrijving van de gedurende de verbouwing te wijzigen onderdelen gegeven, evenals de begane grond (op verzoek van de gemeente).

Verhaal van de plek — Hoofdstuk 3 kan worden beschouwd als een beknopte zoektocht naar het ‘verhaal van de plek’, oftewel de ‘*genius loci*’. Het betreft een beschrijving van de bouw- en gebruiksgeschiedenis. Aan de hand van historisch kaart- en beeldmateriaal wordt de (bouw)historie inzichtelijk gemaakt.

Waardering — Hoofdstuk 4 vormt de basis voor de beoordeling van toekomstige werkzaamheden. Het geeft aan de hand van een waardenkaart en een waardenmatrix een beeld van de elementen en aspecten die het behouden en/of versterken waard zijn.

Bronnenlijst — Het rapport eindigt met een overzicht van de gebruikte literatuur, archiefstukken, beeldmateriaal en websites.

1.4 Bronnen en opname

Voor het opstellen van deze bouwhistorische analyse is gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever overhandigde documentatie. Daarnaast is een enig bronnenonderzoek uitgevoerd.

Op 22 maart heeft een opname ter plaatse plaatsgevonden.

1.5 Productie en regie

Dit rapport is van de hand van drs Don Rackham. Het is collegiaal getoetst door drs Margreeth Bangert.



2 Beschrijving

2.1 Ligging Maasstraat 28

Het pand Maasstraat 28 ligt in het historisch centrum van Weert, op de hoek met de Kromstraat. De Maasstraat vormt een recht lopende weg die haaks aansluit op de hoofdas van het historisch centrum van Weert, de Langstraat-Markt.



*Afb. 1
Luchtfoto van
het centrum
van Weert
(detail).
Maasstraat
28 is rood
omcirkeld.*

De Maasstraat verbindt Weert met het ten zuidoosten gelegen Roermond (en de daar stromende Maas). Het pand ligt in een straat met een hoge concentratie historische gebouwen, waarvan een groot aantal haar oorspronkelijke opzet heeft behouden. Als

zodanig is sprake van een hoog waardevol historisch ensemble. Ten zuiden van het pand, langs de Kromstraat is in de jaren negentig een aanzienlijk appartementencomplex gebouwd. Op deze locatie bevond zich voorheen een aantal historische fabriekspanden. Tegenover het pand bevindt zich het klooster van de zusters Birginitessen.

2.2 Beschrijving exterieur

In de volgende subparagrafen wordt kort ingegaan op de huidige verschijningsvorm van Maasstraat 28.



Afb. 2 Plattegrond Maasstraat 28

Hoofdvolume
Aanbouw 1933
Uitbreiding 1992



Maasstraat 28 te Weert

Bouwhistorische verkenning met waardenstelling

14-april-2016

Plattegrond, opbouw en dak— Het pand bestaat uit het negentiende-eeuwse hoofdvolume, een onderkelderde tweelaags aanbouw onder plat tegen de achtergevel uit 1933 en een uitbreiding tegen de achtergevel uit 1992.

Het hoofdvolume heeft een nagenoeg vierkanten plattegrond, waarbij de westgevel aan de zuidzijde iets naar buiten toe uitloopt. Het volume telt twee bouwlagen en is deels onderkelderd (noordoost zijde). Het gebouw is volledig gepleisterd en voorzien van schijnvoegen. De opzet van de voorgevel van het rechts gelegen pand, Maasstraat 26 is identiek aan nummer 28 (zij het dat de begane grond is voorzien van een winkelpui). Wat betreft opzet en detaillering is echter sprake van één geheel.

Maasstraat 28 is geplaatst onder een geknikt schilddak, gedekt met zwarte leien. Achter dit schilddak gaat een tweetal zadeldaken verscholen (het oostelijke dakschild van het oostelijke dak is geknikt). Deze daken zijn gedekt met betonnen rode Hollandse pannen.

Op het voorste dakschild bevindt zich boven de entree een grote dakkapel. Deze heeft forse pilasters en wordt bekroond met een segmentboogvormig fronton, voorzien van wolvenkop. De kapel wordt bekroond met een decoratieve piron. De kapel heeft nog haar oorspronkelijke venster, voorzien van decoratieve naald.

Boven de tweede vensteras van links is een oeil-de-boeuf geplaatst, voorzien van een decoratieve omlijsting. Verder is op

het dakschild een aantal vensterramen aangebracht. Op het oostelijke dakschild bevindt zich rechts een dakkapel, die in opzet en uitvoering naorlogs is. Verder is ook hier een aantal dakvensters aangebracht.

Op de met rode pannen gedekte dakschilden zijn enkele kunststoffen dakdoorvoeren geplaatst.



Afb. 3 Aanzicht vanuit het noordoosten



Afb. 4 Aanzien vanuit het noordwesten: het buurpand is in opzet en detaillering identiek.



Afb. 5 De kapel met authentiek vensters.



Afb. 6 Het oeil-de-boeuf.



Afb. 7 Aanzicht vanuit het zuidoosten. Hier zijn de twee zadeldaken goed zichtbaar.

Voorgevel (oostgevel) — De voorgevel telt twee bouwlagen en is volledig gepleisterd en voorzien van schijnvoegen. De gevel is in een gebroken witte kleurstelling afgewerkt, waarbij de decoratieve elementen wit zijn. In de ietwat uitkragende gecementeerde en grijs geschilderde plint (met geprofileerde plintlijst) bevinden zich

links twee keldervensters met diefijzers. Aan de bovenzijde wordt de gevel afgesloten door een rijk geprofileerde gootbak, gedragen door forse consoles. Deze consoles accentueren de geleiding van de gevel (begrenzing tussen vensters en muurdammen). In het fries tussen de consoles zijn vlakke ornamenten aangebracht met centraal rond ornament. Op de verdieping zijn de vensterdorpels over de gehele breedte van de gevel doorgetrokken en vormen een cordonlijst.

De gevel telt vijf vensterassen, waarbij de entree in de vierde as (van links) is geplaatst. Deze as wordt geaccentueerd door twee forse pilasters. Boven de verdiept gelegen entree bevindt zich een door zware consoles gedragen balkon. De huidige balustrade is een naoorlogse vervanging van het oorspronkelijke exemplaar. Aan de onderzijde van het balkon is een centraal floraal ornament aangebracht. De pilasters zijn op de verdieping doorgevoerd als Korintische zuilen, met basement, kapiteel en canelures.

De hoeken van het pand zijn voorzien van licht uitkragende (hoek)pilasters, bestaande uit een kolom gestapelde diamantkoppen.

De entree bevindt zich in een portiek. De doorgang is geplaatst onder een segmentboog met sluitsteen (met diamantkop). De ietwat boven het maaiveld gelegen stoep van de entree is afgewerkt met mozaiekstenen. De dagkanten van het portiek zijn voorzien van een licht uitkragend veld, met centraal een ovaal ornament bestaande uit een leeuwenkop omringd met florale



Maasstraat 28 te Weert

Bouwhistorische verkenning met waardenstelling

14-april-2016

motieven. Aan de onderzijde is aan weerszijde een gietijzeren schoenenschrapeer aangebracht. De huidige voordeur en kozijn zijn niet authentiek en zijn in 1960 aangebracht.

Op de verdieping bevinden zich balkondeuren met bovenlicht. Kozijn, deuren (met aan de onderzijde een paneel met hoog gelegen kussen), en het bovenlicht zijn authentiek. Het kozijn en de naald van de deuren zijn voorzien van een verfijnde profilering. Achter het bovenlicht is in een later stadium een glas-in-loodpaneel aangebracht. De gevelopening is geplaatst onder een timpaan met in het veld een wolvenkop.

De overige vensters zijn alle voorzien van een segmentboog en een rijk geprofileerde omlijsting. Op de begane grond zijn de ramen geplaatst tussen twee ranke pilasters met cannelures, welke aan de bovenzijde worden afgesloten door Korintische kapitelen. Boven het venster is een segmentvormig fronton dat door middel van een tot sceptervorm uitgewerkt sluitsteen in tweeën wordt gedeeld. Op de verdiepingen worden de vensters afgesloten met een floraal olijf.

De vensters zijn alle authentiek, waarbij de kozijnen zijn voorzien van kraal en geprofileerde tussendorpel en de Franse ramen zijn voorzien van geprofileerde naalden. Achter de bovenlichten van alle vensters zijn in de loop van de jaren glas-in-loodpanelen geplaatst. Op de begane grond zijn de ramen nog voorzien van de oorspronkelijke ingebouwde rolluiken.



Afb. 8 Detail van de voorgevel.



Afb. 9 Een van de authentieke vensters.



Afb. 10 De as met entreepartij.



Afb. 11 Portiek met leeuwenkop en voetenschrapeer.



Afb. 12 Voordeur met bovenlicht, 1960.



Afb. 13 Stoep voor de entree.



Afb. 14 Balkon-deuren en naaologse balustrade.

Linker zijgevel hoofdvolume (oost gevel) — De hoofdropzet van de linker zijgevel is identiek aan de voorgevel: een gepleisterd gevelvlak met schijnvoegen, een ietwat uitkragende plint (zij het met een minder verfijnde plintlijst), een cordonlijst ter hoogte van de vensterdorpels en een door consoles gedragen geprofileerde kroonlijst. In de plint zijn twee keldervensters geplaatst.

De gevelindeling van de begane grond en verdieping is niet overeenkomstig. Op de begane grond bevinden zich vier gevelopeningen onder segmentboog. De drie rechter vensters staan op gelijke afstand van elkaar. Het linker venster, met de entree, wijkt hierin af en staat vrij dicht op het naastgelegen venster. Uit oude foto's blijkt dat niet hier, maar uiterst rechts oorspronkelijk een deur zat. Dit is vandaag de dag nog herkenbaar

aan het afwijkende ojief boven de opening: rechts is deze voorzien van een vrouwenhoofd. Verder zien we dat de plint hier ietwat uitkraagt. Dergelijke muurdammen zijn ook bij de deur links aanwezig, maar deze zijn niet zo breed van opzet. De vensters en de deur zijn niet authentiek en zijn vermoedelijk geplaatst nadat de deur rechts is verdwenen en links is aangebracht (na 1960). De linker deur is in 1960 geplaatst.

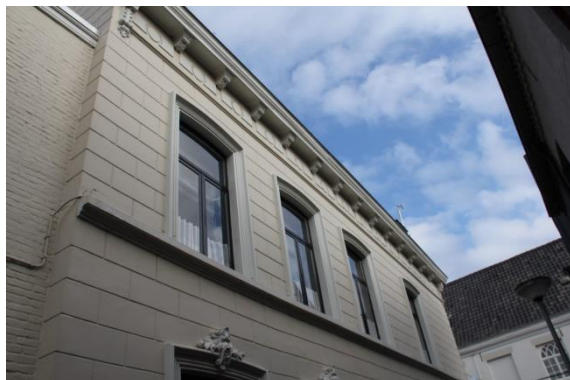
Op de verdieping bevinden zich vier vensters, waarbij links een drietal vensters op gelijke afstand, dicht bij elkaar en rechts één vensters. Deze hebben soortgelijke geprofileerde omlijstingen als de exemplaren op de begane grond, echter zonder een ojief als bekroning. De kozijnen ramen zijn authentiek en zijn wat betreft detaillering ietwat minder verfijnd dan de exemplaren aan de voorzijde.



Afb. 15 Oostelijke zijgevel (Kromstraat)



Afb. 16 Begane grond oostelijke zijgevel.



Afb. 17 Vensters op de verdieping.



Afb. 18 De deur, links in de gevel is niet authentiek. Hier zat voorheen een raam.



Afb. 19 Het venster, rechts in de gevel is niet authentiek. Hier zat voorheen een deur (o.a. herkenbaar aan afwijkend oijef).



Afb. 20 Authentiek venster op de verdieping

Achtergevel (zuid gevel) — De achtergevel wordt gevormd door een tweetal topgevels, elk van verschillende breedte. Tegen de oostelijke gevel is in 1933 een tweelaags volume gebouwd. Deze is in de jaren negentig op de begane grond ingekapseld in een uitbreiding. Hierbij is de voormalige achterdeur van het huis een binnendeur geworden. In de oksel van het hoofdvolume en de uitbreiding uit de jaren negentig is een kleine binnenplaats. Deze wordt aan de zuidzijde begrensd door de uitbreiding uit de jaren negentig. De patio is deels voorzien van een overkapping.

De zichtbare geveldelen zijn gepleisterd en voorzien van schijnvoegen. Aan de onderzijde is sprake van een vlakke plint. Op de begane grond bevindt zich bij de binnenplaats een breed liggend venster met zesruits kruiskozijn, waarbij de bovenlichten zijn voorzien van glas-in-lood. Het venster is onder een latei geplaatst en heeft keramische vensterbanktegels. Dit exemplaar is niet authentiek en vermoedelijk bij de verbouwing van 1960 geplaatst. Boven het venster zijn in het pleisterwerk nog de hanenkammen van de oorspronkelijke ramen zichtbaar.

Het geveldeel dat momenteel inpandig ligt, is vlak gestuct. De achterdeur is geplaatst onder een segmentboog. Het deurkozijn met glas-in-lood bovenlicht dateert uit de verbouwing van 1960. De deur is in de jaren negentig geplaatst. Het rechter deel van de achtergevel is gewijzigd na de bouw van het tweelaags volume. Rechts bevindt zich een hooggeplaatst venster. Dit raam, geplaatst onder een latei, is bij de verbouwing van 1960 aangebracht ter vervanging van een bestaand smaller venster



onder hanenkam. Bij de uitbreiding van 1992 is de huidige situatie ontstaan, waarbij het onderste deel van de gevelopening uit 1960 is opgemetseld.

Hoe de rest van de gevelindeling is geweest, is niet met zekerheid vast te stellen. Waarschijnlijk is er nog sprake geweest van twee vensters onder hanenkam: één ter plekke van de huidige toiletruimte in het hoofdvolume en één uiterst links (zie hoofdstuk 3).

Op de verdieping zien we vier soortgelijke vensters, alle geplaatst onder hanenkam (zoals hierboven vermeld is de deur naar de aanbouw ook een voormalig venster). De huidige kozijnen zijn, met uitzondering van het rechter exemplaar niet oorspronkelijk. De twee linker exemplaren zijn in uitvoering kenmerkend voor de verbouwing in 1960. Het derde venster van links is uitgevoerd als kruiskozijn met brede middenstijl en zijn vermoedelijk in de jaren negentig geplaatst.

Boven de vensters is een rij gevelankers zichtbaar (gepleisterd als diamantvorm). In de linker geveltop bevindt zich een soortgelijk kozijn als de twee linker exemplaren op de verdieping: 1960. Het is geplaatst onder een bescheiden hanenkam (in het stucwerk) en heeft een kunststenen dorpel.

In de rechter geveltop bevindt zich een deur. Dit was een voormalig hijsluik, vanwaar men de zolder kon bevoorraden (de hijsinstallatie is nog aanwezig). De huidige deur is modern. Boven de hanenkam bevindt zich een opvallend driehoekig 'timpaan'

met daarin een tweetal kleinere (dichtgezette) openingen). Dit element heeft met de voormalige hijsinstallatie te maken (plaatsing hijsbalk en openingen voor touwen).



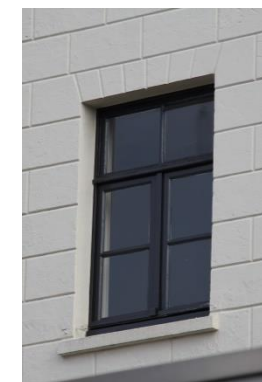
Afb. 21 Achtergevel van de rechter topgevel.



Afb. 22 Detail boven het voormalig hijsluik.



Afb. 23 De linker topgevel.



Afb. 24 Venster in de geveltop.



Maasstraat 28 te Weert

Bouwhistorische verkenning met waardenstelling

14-april-2016



Afb. 25 Liggend venster op de begane grond van het linker volume: jaren dertig-zestig.



Afb. 26 Een van de twee hanenkammen boven het liggend venster.



Afb. 29 Oorspronkelijk kozijn in de achtergevel, in 1933 aangepast tot deur naar de toen gebouwde aanbouw.



Afb. 27 Voormalige buitengevel met linksboven een relict van een voormalig venster.



Afb. 28 De oorspronkelijke achterdeur (kozijn jaren dertig-zestig).

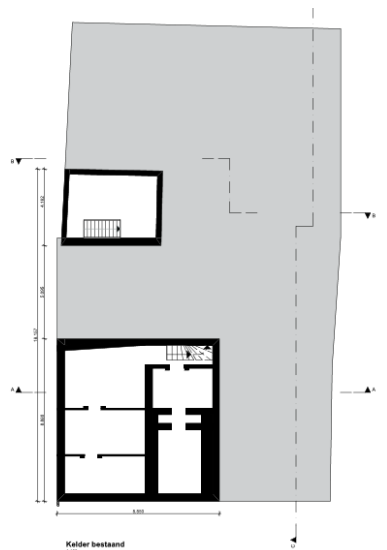
2.3 Beschrijving interieur hoofdvolume

De plattegrond van het interieur is, met name aan de oostzijde, onregelmatig van opzet. De huidige plattegrond is in hoofdlijnen authentiek, waarbij vanaf de jaren zestig enkele diverse kleinschalige aanpassingen zijn doorgevoerd, verspreid over alle verdiepingen.

De kelders zijn niet uitvoerig onderzocht, aangezien hier, met uitzondering van een wijziging van de toegang (deur vanuit gang, niet vanuit huidige keuken), er niets verandert in de kelders.

2.3.1 Kelders

Het noordoostelijke gedeelte van het pand is onderkelderd. Zoals zal blijken uit hoofdstuk 3, liggen deze kelders onder het voormalige hoofdvolume (de gang en de westelijke kamers waren vóór circa 1875 respectievelijk een steegje en een bijgebouw). Er is sprake van een drietal aparte ruimten, bestaande uit twee kelders met tongewelf haaks op de Maasstraat en één kelder (de latere kolenkelder) die parallel aan de Maasstraat ligt. Opvallend is dat laatstgenoemde slechts een halve ton heeft, wat erop duidt dat er in het verleden enige aanpassingen hebben plaatsgevonden.



Afb. 30 Plattegrond kelders.

De noordoostelijke kelder is de grootste ruimte. Deze bestaat uit drie achter elkaar gelegen vertrekken, gescheiden door dunne bakstenen wandjes. Deze wandjes zijn geplaatst op het moment dat het pand werd voorzien van centrale verwarming, rond 1900. Relicten van dit oude systeem zijn nog herkenbaar aan enkele aanwezige oude buizen.

De vloeren zijn afgesmeerd met cement. Ook de wanden en de ton zijn met cement afgedicht en gewit. Onder de cement bevindt zich een zandhoudende pleister. Voor zover zichtbaar was, zijn de wanden en tonnen opgetrokken in baksteen. In een kort artikel over Maasstraat 28, in 2000 geschreven door dhr P. Snijders (toenmalig directeur van het in het pand gehuisveste Stichting Welzijnsopbouw), was aan de straatzijde sprake van mergelstenen. Dit hebben wij gedurende dit onderzoek niet kunnen vaststellen.

Opvallend is dat de middelste kelderdeel lager is. Hier bevindt zich tevens een put. Zowel aan de Kromstraat als aan de Maasstraatzijde zijn enkele keldervensters in de ton aangebracht.

Het meest opmerkelijke aan de kelders, is dat het noordelijke deel, de kolenkelder, haaks op de andere kelderruimtes ligt. Er is sprake van een halve ton. Kijkende naar het kleine formaat baksteen dat bij de ton is gebruikt, is het aannemelijk dat deze ruimte een latere aanpassing/toevoeging is aan de bestaande kelders. Om onbekende reden is deze ton, in tegenstelling tot de andere ook niet afgewerkt met een pleisterlaag.



De westelijke kelder is aanzienlijk smaller. Deze kelder bestaat uit een tweetal ruimten, gescheiden door een dubbele doorgang. Kijkende naar de plattegrond, zien we dat het noordelijke gedeelte aanzienlijk dikkere muren heeft. Dit kan een aanwijzing zijn voor een geleidelijke ontwikkeling van deze kelder. De kelder werd gebruikt als de opslagkelder. De diverse opgemetselde bakken en stellingen duiden hierop. De bakstenen bakken in de zuidelijke kelder en de stelling aan de Maasstraat hebben een aanzienlijke ouderdom (opgebouwd uit grote bakstenen, afgesmeerd met een zandhoudende pleister en in de bakken nog oude gebakken tegels (kleine plavuizen). Voor een deel zijn deze bakken afgesmeerd met cement. Verder zijn er enkele latere elementen aan toegevoegd (met name in de noordelijke ruimte).

In de zuidelijke kamer bevindt zich een gang met eigen tongewelf. In het artikel van Snijders wordt gesuggereerd dat dit een gang was naar het aangrenzende pand. Dit lijkt echter onwaarschijnlijk, omdat dit zou betekenen dat de kelder onder de oorspronkelijke steeg en een bijgebouw zou hebben gelopen: er was geen direct aangrenzend buurpand (zie ook hoofdstuk 3). Het lijkt meer waarschijnlijk dat hier een opgang was naar de oorspronkelijke steeg op deze locatie (dan wel een trap, dan wel een luik).

De kelders zijn aan de straatzijde verbonden met een later aangebrachte doorgang, die op een gegeven moment weer dichtgemetseld is. De kelders worden ontsloten door een steile trap vanuit de huidige keuken. De gang die beide kelders verbindt is een duidelijke latere toevoeging aan de oude kelders.

Al met al kan met enige mate van zekerheid worden geconcludeerd dat er van oorsprong sprake was van twee tongewelven kelders die haaks op de Maasstraat waren geplaatst. Deze zullen, gezien ze geheel, dan wel voornamelijk uit baksteen zijn opgetrokken op zijn vroegst in de late middeleeuwen (zestiende eeuw) tot stand zijn gekomen. Op een gegeven moment, is de halve ton aan de oostelijke kelder toegevoegd. Mogelijk lag het hoekvolume van oorsprong iets meer terug en is het bij het samenvoegen van twee panden uitgebreid.



Afb. 31 Oostelijke kelder, gezien richting Maasstraat.



Afb. 32 Later aangebrachte gang om beide kelders te verbinden en ontsluiten.



Afb. 33 Centrale ruimte in oostelijke kelder.



Afb. 34 Blik in voormalige kolenkelder (oostelijke kelder).



Afb. 37 Westelijke kelder, noordelijke ruimte.



Afb. 38 'Gang' in westelijke kelder, waarschijnlijk ontsluiting met oorspronkelijke steeg.



Afb. 35 Haaks op de kelder geplaatst tongewelf.



Afb. 36 Westelijke kelder, gezien richting de straat, met enkele oude bakken.

2.3.2 Begane grond

Algemeen — De begane grond heeft een vrij onregelmatige plattegrond, met name aan de oostzijde. Zoals beschreven wordt in hoofdstuk 3, was het pand ten tijde van het ontstaan van de huidige verschijningsvorm, eigendom van dhr Gruythuysen. Achter het pand lag zijn in de jaren negentig afgebroken ijzerwarenfabriek. Op oude foto's zien we dat naast de deur in de voorgevel er ook een deur in de zijgevel was geplaatst.

Dit was de deur die toegang gaf tot een kantoorruimte, horende bij de fabriek.



De huidige situatie is het gevolg van een aantal ingrepen, met name in 1960 en de jaren negentig.



Afb. 39 Plattegrond begane grond hoofdvolume (rood omkadert).

De gang — Het pand telt vijf vensterassen. Achter de as met de entree bevindt zich een gang die doorloopt tot de oorspronkelijke achtergevel en wordt ter hoogte van het trappenhuis opgedeeld

door een gebeitste houten kozijn met deur en groot bovenlicht. Het kozijn is tijdens de verbouwing van 1960 geplaatst. Gedurende deze verbouwing is ook de rest van de ganginrichting, binnendeuren, de voormalige achterdeur en de huidige hoofdtrap, aangebracht. Hoewel niet in lijn met het oorspronkelijke, frivole eclectische karakter van de late negentiende eeuw, zijn de diverse elementen met gevoel voor esthetiek en met vakmanschap gerealiseerd.

De vloer is afgewerkt met een vloerbedekking, waaronder zich linoleum bevindt. Of hieronder nog een authentieke vloer aanwezig is, is onduidelijk maar waarschijnlijk. De onderste helft van de wanden zijn afgewerkt met een houten, wit geschilderde lambrisering. Vermoedelijk zal deze van oorsprong donker gebeitst zijn geweest.

Het plafond is nog authentiek. De rijk gedetailleerde, omstucte moerbalken (die doorlopen in de ten westen gelegen kamers) verdelen het plafond in compartimenten. Elk compartiment is voorzien van decoratieve kooflijsten en medaillons.

De houten deuren en kozijnen zijn alle te dateren in 1960. Sommige deuren zijn verdwenen. De deurkozijnen liggen dik op de wand. Dit zou kunnen betekenen dat de oorspronkelijke kozijnen nog aanwezig zijn en zijn weggetimmerd.

De trappartij is uitgevoerd in een sobere, maar fraai uitgewerkte vormgeving. De traphal wordt van de gang gescheiden door een



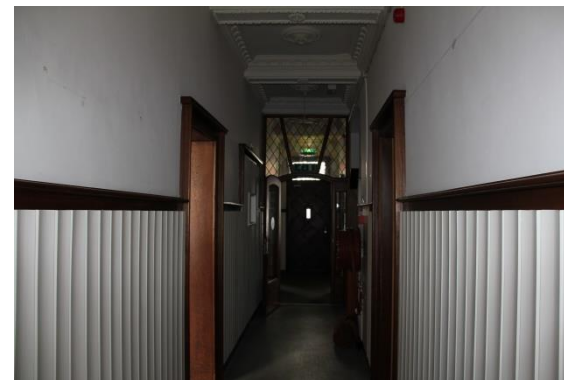
Maasstraat 28 te Weert

Bouwhistorische verkenning met waardenstelling

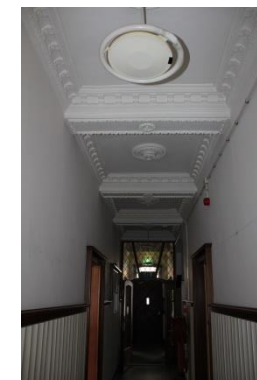
14-april-2016

grote toog. Deze is tijdens de verbouwing van 1960 iets aangepast. Aan de zuidzijde zien we de oorspronkelijke velling van de hoek van de muur. Daarboven verbreedt de muur iets voordat deze overgaat in de toog. Aan de noordzijde wordt de toog gedragen door een houten console. Hier zal oorspronkelijk dezelfde opzet zijn geweest als aan de zuidzijde. Dit houdt in dat het gangetje dat langs de trap, richting het oostelijke gedeelte van het huis loopt (aan de Kromstraat), erg bescheiden van opzet was (ook omdat het onder het bordes doorloopt). Het kantoor was duidelijk gescheiden van het woongedeelte.

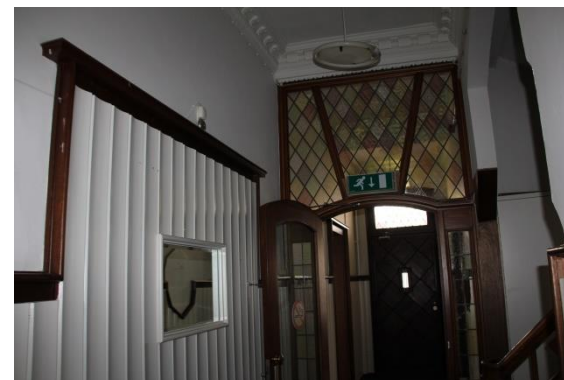
Dat de locatie van de trap authentiek is, zien we ook op de verdieping, waar de hoeken van het traphuis zijn benadrukt door twee hoekornamenten en het plafond is voorzien van twee authentieke decoratieve consoles. Opvallend is dat de vlucht van de zoldertrap door het trappenhuis loopt. Dat dit wel de oorspronkelijke opzet is, blijkt uit de plaatsing van het rozet, dat midden in het plafondvlak is gelegen.



Afb. 40 Gang, gezien richting de straat.



Afb. 41 Authentiek stucplafond.



Afb. 42 Lambrisering en tochtportaal dateren uit 1960.



Afb. 43 Deur uit 1960. Mogelijk dat achter het kozijn nog het oorspronkelijke exemplaar zit.



Afb. 44 Trap uit 1960.

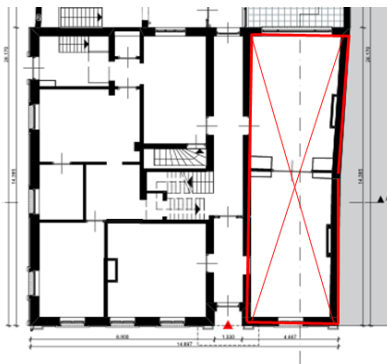


Afb. 45 Hal naar oostelijke gedeelte pand.



Afb. 46 Detail van trap en rozet op plafond.

Westelijke vertrekken — Het westelijke gedeelte bestaat uit twee kamers, waarbij de kamer aan de straat in de jaren negentig door middel van systeemwandjes is opgedeeld.



Afb. 47 Plattegrond begane grond. Westelijke kamers in rood aangeduid.

In de zuidelijke kamer is nog het parket in visgraatmotief uit 1960 aanwezig. In de noordelijke kamer ligt een novilon. Of hier nog parket onder is gelegen, is onduidelijk. De wanden zijn alle glad gestuct. Het plafond is authentiek en wordt door middel van de rijk omstucte moerbalken geleed. Beide vertrekken worden door en suite schuifdeuren van elkaar gescheiden. Deze schuifdeuren en de kastombouw dateren uit 1960 en zijn uitgevoerd in een eenvoudige opstelling. Aan het plafond kunnen we herleiden dat hier van oorsprong geen kasten zullen hebben gezeten: geen bouwsporen.

Beide vertrekken hebben een schouwpartij, bestaande uit een authentieke boezem met kroonlijst en een in geglaazuurde baksteen opgetrokken schouw.

Aan de straatzijde is de wand voorzien van een lage gebeitste betimmering (inclusief verwarmingsombouw). De dagkanten van de vensteropening zijn met een soortgelijke afwerking afgetimmerd en afgewerkt met een architraaf. In de betimmering is een kastje aangebracht waarin zich de bediening van het rolluik bevindt. Het authentieke venster heeft nog haar oorspronkelijke hang- en sluitwerk. Tegen het bovenlicht is een glas-in-loodpaneel geplaatst.

Het liggende venster in de achtergevel dateert uit 1960. Ook deze is voorzien van een houten omtimmering (dagkanten, architraaf en vensterbank). Achter de verwarming zijn groen gewolkte tegels aangebracht.



Maasstraat 28 te Weert

Bouwhistorische verkenning met waardenstelling

14-april-2016



Afb. 48 Westelijke kamers, met systeemwanden uit jaren negentig.



Afb. 49 Raam aan straatzijde.



Afb. 53 En suite kast met schuifdeuren.



Afb. 54 Schouwmantel in zuidelijke kamer.



Afb. 50 En suite deuren en stucplafond.

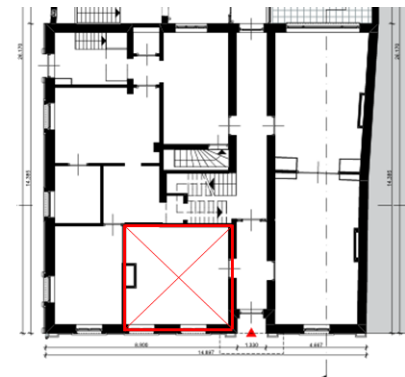


Afb. 51 Authentieke boezem met kroonlijst en bakstenen mantel (weggetimmerd).



Afb. 52 Een van de deuren uit 1960.

Middenkamer voorzijde — Meteen links van de gang bevindt zich de 'houten' kamer.



Afb. 55 Plattegrond begane grond. De middenkamer aan de straatzijde is in rood aangeduid.



Maasstraat 28 te Weert

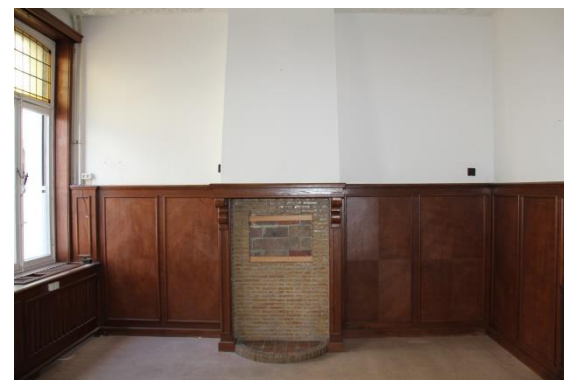
Bouwhistorische verkenning met waardenstelling

14-april-2016

Gelet op de plaatsing van de schouw (in combinatie met de locatie van de schoorsteen op oude foto's), en het gegeven dat er voorheen een deur in de zijgevel zat, lijkt het zeer aannemelijk dat de omvang van de huidige kamer conform de oorspronkelijke situatie is. In de huidige verschijningsvorm is sprake van een combinatie van het oorspronkelijke negentiende-eeuwse beeld en de situatie ontstaan in 1960.

De vloer is afgedekt met novilon. De wanden zijn tot ongeveer halverwege afgetimmerd met een houten lambrisering, waarbij de panelen zijn afgewerkt met fineerwerk. Tegen de oostelijke wand staat een bakstenen schouw met hoge eikenhouten mantel en een ietwat taps naar boven toe lopend rookkanaal (Oudhollands in uitstraling). Het plafond bestaat uit het authentieke, rijk gedetailleerde stucplafond.

De oorspronkelijke vensters zijn op een soortgelijke wijze omtimmerd als in de westelijke kamer: eikenhouten dagkanten en architraven en een houten ombouw om de verwarming. Hang- en sluitwerk zijn oorspronkelijk. Het glas-in-lood bestaat uit losse panelen.



Afb. 56 De 'houten' kamer met schouw.



Afb. 57 Detail van authentiek hang- en sluitwerk.



Afb. 58 Authentiek stucplafond.



Afb. 59 'Kastje' in dagkant venster met bediening rolluik.

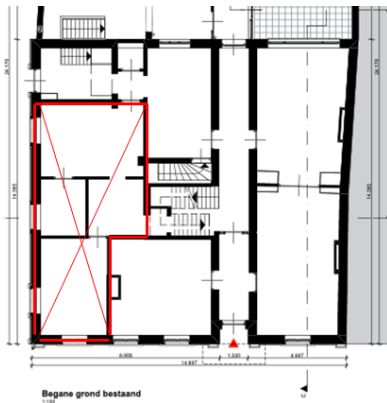


Maasstraat 28 te Weert

Bouwhistorische verkenning met waardenstelling

14-april-2016

Oostelijke kamers — De vertrekken in het oostelijke deel van het pand worden door middel van systeemwanden verdeeld in een viertal ruimtes.



*Afb. 60 Plattegrond begane grond.
De oostelijke kamers zijn in rood aangeduid.*

De vloeren zijn afgedekt met novilon. De wanden zijn glad gestuct en hebben een systeemlambriserings. De plafonds zijn afgewerkt met zachtboard tegels. Of boven deze plafonds nog oudere plafonds aanwezig zijn, is niet bekend.

Tegen de westelijke wand in de zuidelijke kamer, bevindt zich een pilaster/muuraanzet. Deze geeft de locatie aan waar van oorsprong een muur stond

Het raamkozijn aan de Maasstraat is authentiek, inclusief hang- en sluitwerk. De hardstenen vensterbank is een latere toevoeging. De

vensters in de zijgevel zijn alle drie na 1960 (jaren zeventig of tachtig) geplaatst, evenals de hier aanwezige binnendeuren en kozijnen.



*Afb. 61 Systeemwand, gezien vanuit de
noordoostelijke kamer.*



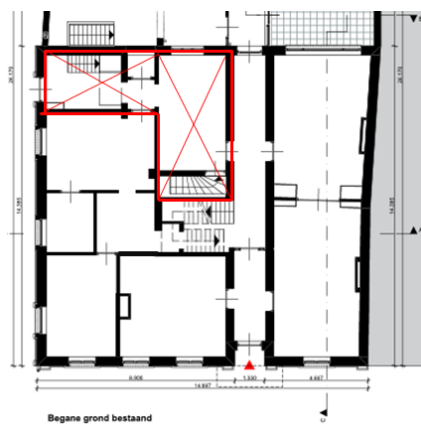
*Afb. 62 Noordoostelijke
kamer met authentiek
venster aan de
Maasstraat.*



*Afb. 63
Systeemwanden
scheiden de kamers.
De muuraanzet (links)
geeft de locatie van een
voormalige muur weer.*



Zuidoostelijke vertrekken — Het zuidoostelijke deel omvat de keuken en een hal, gescheiden door een ondiep portaal. Van oorsprong was de ruimte die nu als keuken in gebruik is, geheel afgescheiden van de traphal en alleen toegankelijk vanuit de hoofdgang. De traphal was van oorsprong een kamer en werd in 1960 gewijzigd in een hal met nieuwe entree en opgang naar de verdieping. Het tussenportaal geeft toegang tot een toilet en de oostelijke kantoorruimtes. Dit portiek en het toilet vormden van oorsprong een gang die in noordelijke richting doorliep tot aan de muuraanzet in de aangrenzende ruimte (zie ook hoofdstuk 3). Het toilet is een toevoeging die na de werkzaamheden van 1960 heeft plaatsgevonden. Oorspronkelijk kon men via dit gangetje de in 1933 gebouwde aanbouw betreden.



Afb. 64 Plattegrond begane grond. De zuidoostelijke kamers zijn in rood aangeduid.

De vloer in de hal is afgewerkt met novilon. De wanden zijn ruw gestuct en het plafond is afgetimmerd met gipsplaten. De eenvoudige trap met dicht bordes en balustrade is kenmerkend voor de periode rond 1960. De deur tussen het portaal en de hal is verdwenen. Het kozijn is authentiek. Aan de westzijde is nog de oorspronkelijke architraaf behouden (aan de oostzijde is deze verdwenen, dan wel weggetimmerd).

De keuken is op zijn huidige locatie en in zijn huidige opzet in 1960 tot stand gekomen. Het keukenblok is aanzienlijk jonger. De vloer is gedekt met novilon, de wanden zijn tot circa 1,5 meter betegeld met witte tegels. Het plafond is betimmerd met plaatwerk. De eenvoudige keukenopstelling is modern. Het voormalige venster is in opzet en uitvoering niet meer authentiek. We zien hier een in 1960 geplaatst recht kozijn onder latei (ter vervanging van het oorspronkelijke exemplaar) dat met de uitbreiding in de jaren negentig is aangepast.

De deur naar de gang bestaat uit een kunststoffen harmonicadeur, geplaatst in een kozijn uit 1960. De deur naar de keldertrap is authentiek, zij het dat deze aan de buitenzijde is afgetimmerd met een vlakke plaat. Aan de achterzijde is de oorspronkelijke indeling zichtbaar. Deze is representatief voor de oorspronkelijke deuren in het gehele pand. Ook het kozijn is oorspronkelijk. De huidige toegang tot de kelder is dus in ieder geval al bij de bouw van het huidige pand in de tweede helft van de negentiende eeuw tot stand gekomen.



Maasstraat 28 te Weert

Bouwhistorische verkenning met waardenstelling

14-april-2016

In de ruimte van de keldertrap zien we de onderzijde van een trappartij die oorspronkelijk de begane grond met de eerste verdieping verbond. Deze kwam op de verdieping uit in de ruimte onder de zoldertrap. De trap is dus nog in situ behouden, maar zowel op de verdieping (vloer gelegd in wat nu een kast is) als de begane grond (wand dichtgezet: naast de muurdam in de aangrenzende ruimte) aan het zicht onttrokken.



Afb. 65 Portaal, in de richting van de traphal: authentiek kozijn.



Afb. 66 Trappartij uit 1960.



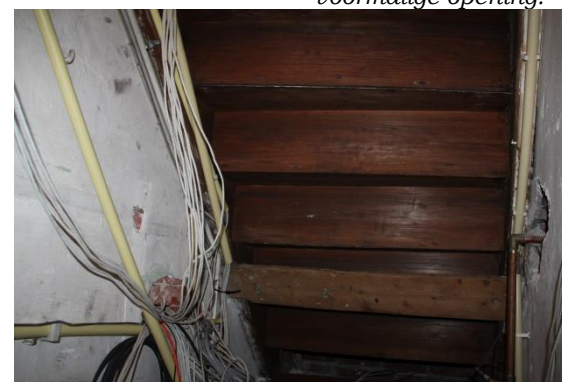
Afb. 67 Hal in richting van keuken.



Afb. 68 De keuken, met een hoog geplaatst raam ter plekke van voormalige opening.



Afb. 69 Zijgang (noord-zuid)



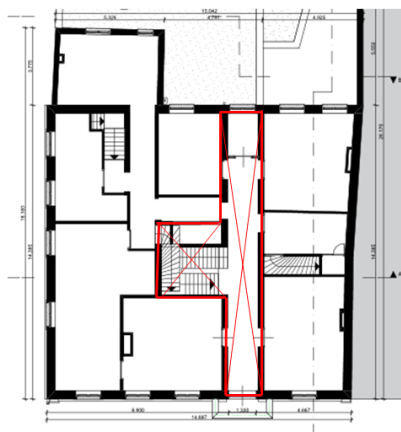
Afb. 70 Onderzijde van een aan het zicht onttrokken trappartij naar de verdieping.



2.3.3 Eerste verdieping

Gang en trappenhuis — Evenals bij de begane grond is op de verdieping sprake van een gang die van voor- tot achtergevel loopt. Halverwege de gang bevindt zich de hoofdtrap. Zoals bij de begane grond besproken was er in de ondiepe ruimte ten zuiden van de hoofdtrap oorspronkelijk sprake van een tweede (dienst)trap. Deze kwam uit op een secundair gangetje en is nu in gebruik als kast met schuifdeur. Dat dit van oorsprong geen kast was maar een doorgang is nog herkenbaar aan de toog.

Daarnaast bevindt zich ten oosten van de hoofdtrap de haaks hierop geplaatste authentieke zoldertrap. De vlucht van deze trap loopt door het hoge trapgat van de verdieping (zie beschrijving trap begane grond).



Afb. 71 Plattegrond eerste verdieping.

De hoofdtrap dateert uit 1960. Het plafond heeft nog enkele authentieke elementen: het rozet en de twee consoles. Verder zijn de twee decoratieve afrondingen van de trapopeningen (rood geschilderd) oorspronkelijk.

De zoldertrap is eveneens oorspronkelijk. Deze steektrap met draai aan de onderzijde heeft een fraai gesneden trappaal en getordeerde balusters. De trap is afgewerkt met vloerbedekking. De opgang naar de trap (bereikbaar via een aparte gang) wordt gevormd door een toog.

De gang telt aan beide zijden drie deuren, waarbij de deuren aan de noord- en zuidzijde recht tegenover elkaar zijn gepositioneerd. De architraven liggen vrij fors op de muur. Dit zou kunnen duiden op de aanwezigheid van achterliggende oudere exemplaren. De kozijnen zelf zijn voorzien van een eenvoudige velling, kenmerkend voor de periode rond 1960. De deuren zijn, met uitzondering van de deur in de noordwest kamer, allemaal authentiek, maar afgedekt met vlak plaatwerk. Het hang- en sluitwerk van de deuren is naoorlogs.

Aan de zuidzijde is het laatste deel van de gang afgezet met een fraai kozijn, bestaande uit een deur met aan weerszijde een raam en een hoog drieruits bovenlicht met figuurglas. De deur is niet authentiek. De panelen onder de twee zijruiten zijn aan de gangzijde afgetimmerd. Achter de deur bevindt zich een kleine badkamer die hier op zijn vroegst in 1960 is geplaatst (kenmerkende gewolkte vloertegels). Het kozijn heeft aan de



Maasstraat 28 te Weert

Bouwhistorische verkenning met waardenstelling

14-april-2016

badkamerzijde profileringen die overeenkomstig de profileringen in de vensters zijn. Het kozijn bevindt zich niet op de oorspronkelijke plek. Het heeft naar alle waarschijnlijkheid van oorsprong op de begane grond gestaan. Gezien de breedte moet dit in de gang zijn geweest, dan wel als tochtportaal aan de straatzijde, dan wel als deur naar de tuin.

Aan de straatzijde bevindt zich het oorspronkelijke kozijn met Franse deuren (balkondeuren) en bovenlicht. Het bovenlicht is voorzien van een achterzet glas-in-loodpaneel. Het hang- en sluitwerk (onder andere scharnieren opgenomen in de kraal van het kozijn) zijn authentiek.

De vloeren zijn voorzien van novilon. De wanden en het plafond zijn vlak gestuct, zonder enige vorm van ornamentiek of lijstwerk.

noorden.



Afb. 74 De gang, gezien vanuit het zuiden.



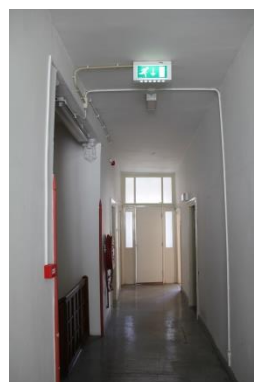
Afb. 75 Authentiek hang- en sluitwerk Franse deuren balkon.



Afb. 76 Een van de vijf authentieke (betimmerde) deuren.



Afb. 72 Plafond trappenhuis



Afb. 73 De gang, gezien vanuit het



Afb. 77 Het authentieke kozijn dat in of na 1960 op de verdieping is geplaatst ten behoeve van een hier gerealiseerde badkamer.



Afb. 78 Deurkozijn van de badkamer

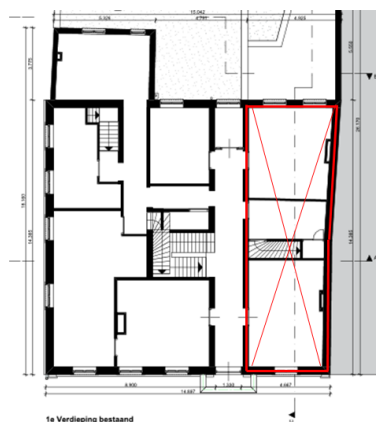


Afb. 79 Toeg achter de schuifdeur. Onder de vloer van de kastruimte, bevindt zich een trappartij.



Afb. 80 De zoldertrap.

Westelijke kamers — De westzijde van het pand beslaat een drietal achter elkaar gelegen kamers.



Afb. 81 Plattegrond eerste verdieping.

De middelste kamer heeft een ingebouwde kastenwand met zoldertrap. Kijkende naar de wijze waarop de trap is geconstrueerd, de vormgeving van de kastdeuren en de scharnieren van de kast, is hier sprake van een toevoeging uit de verbouwing van 1960.

Deze middelste kamer heeft in de zijgevel een authentiek venster (het bovenlicht is vervangen door een valraam). Het hang- en sluitwerk is oorspronkelijk. Het venster krijgt indirect daglicht door middel van een met gipsplaten bekleedde koof en een daklicht. Deze koof is tijdens de werkzaamheden in de jaren negentig geplaatst. Van oorsprong keek dit volume uit op een open plaats. In de loop van de jaren werd de ruimte achter het buurpand volgebouwd met een hoog eenlaags bedrijfspand. Hoe dit raam is behouden tot de jaren negentig (of het was dichtgezet of dat er al een koof was) is onduidelijk.

De zuidelijke wand van de tussenkamer heeft een groot kozijn. De wandopening is dichtgezet en vanaf de aangrenzende kamer is niets zichtbaar van een voormalige doorgang. Gelet op de profileringen van dit kozijn, betreft het een oorspronkelijk element. Of hier alleen beglaasde deuren hebben gezeten, of dat hier ook sprake is geweest van een en suite-kastenwand (aan de zuidzijde), is onduidelijk.

De zuid- en noordkamer hebben nog het oorspronkelijke rookkanaal. De mantels of kachels zijn verdwenen, evenals de rookkanalen op zolder en de schoorstenen.



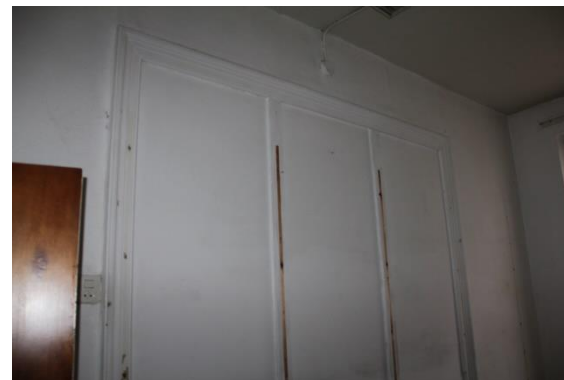
Maasstraat 28 te Weert

Bouwhistorische verkenning met waardenstelling

14-april-2016

De vensters in de noordkamer zijn authentiek, inclusief hang- en sluitwerk. Ook hier is glas-in-lood op een later moment achter de bovenlichten geplaatst. De vensters in de zuidelijke kamer zijn van latere datum. Kijkende naar het hang- en sluitwerk en het ontbreken van een verfijnde profilering, zijn deze tijdens de werkzaamheden in 1960 geplaatst. De vensterbanken in alle drie kamers zijn naoorlogs.

De vloeren zijn overal voorzien van novilon. De wanden zijn vlak gestuct en de plafonds zijn voorzien van systeempanelen. Hierboven is in de noordelijke kamer een vlak stucplafond te zien (zonder ornamentiek of lijsten). In de zuidelijke kamer is het bovenliggende stucplafond voor een groot deel weggefallen.



Afb. 84 Authentiek kozijn tussen de midden- en zuidkamer.



Afb. 85 kastenwand met kraalschroten met kast en zoldertrap.



Afb. 82 De noordwestelijke kamer met authentiek venster.



Afb. 83 Authentieke deur van de middenkamer, afgetimmerd met vlakke plaat.



Afb. 86 Koof van gipsplaten van raam in middenkamer.



Afb. 87 Authentiek venster in middenkamer (bovenlicht is een vervanging).



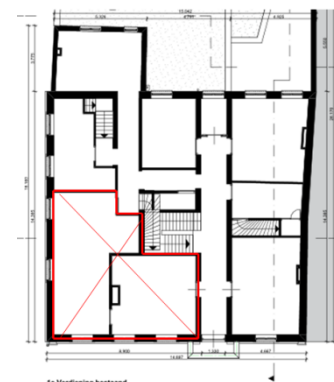
Afb. 88 De zuidelijke kamer. Van een voormalige doorgang naar de middenkamer is niets meer zichtbaar.



Afb. 89 Venster uit 1960 in de achtergevel.

De noordoostelijke vertrekken — Het noordoostelijke gedeelte van het pand bestaat uit twee vertrekken: een nagenoeg vierkanten kamer, in omvang gelijk aan de onderliggende ruimte; een langgerekte kamer met in de zuidwest hoek een inham.

De vierkanten kamer is bereikbaar via de hoofdgang. De vloer is gedekt met novilon, de wanden zijn vlak gestuct en het plafond is voorzien van een ruwe stucafwerking. Tegen de oostelijke muur bevindt zich het rookkanaal, zonder schouw. De twee authentieke kozijnen hebben glas-in-loodpanelen achter de bovenlichten.



Afb. 90 Plattegrond eerste verdieping.

De noordoostelijke kamer bestond oorspronkelijk uit twee geschakelde kamers, waarbij de noordelijke kamer in het verlengde van de vierkanten ruimte lag. De kamer wordt ontsloten via een tweede gang. Deze opzet is authentiek. Het negentiende-eeuwse deurkozijn is hier behouden. Ook hier is de vloer afgewerkt met novilon en zijn de wanden en het plafond vlak gestuct. De vensters zijn alle drie authentiek, inclusief het ijzerwerk. De vensterbanken zijn geplaatst in 1960. Ook de natuurstenen schouw in de westelijke nis, is een toevoeging uit de jaren zestig. Of hier al een rookkanaal zat, is onduidelijk. Op een tekening uit 1960 is hier wel een klein kanaal ingetekend. Dit lijkt echter eerder een standleiding te zijn voor de in de kelder geplaatste voormalige kachel.



Afb. 91 Kamer ten oosten van de hoofdgang.



Afb. 92 Oorspronkelijk venster in kamer naast de hoofdgang.



Afb. 95 Noordoostelijke kamer in de richting van de Maasstraat.



Afb. 96 Schouw in de nis in de noordoostelijke kamer



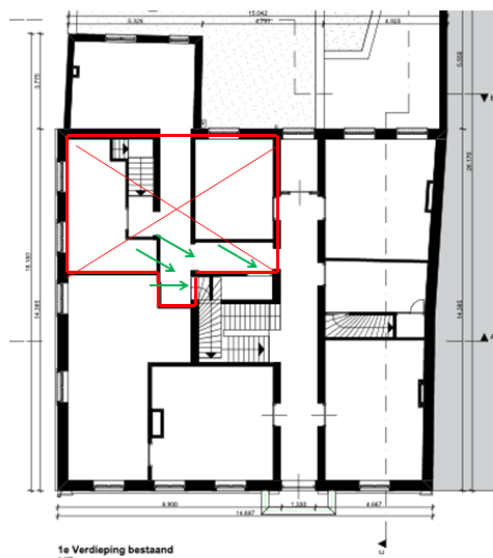
Afb. 93 Noordoostelijke kamer met rechts de deur en nis.



Afb. 94 Authentiek deurkozijn in noordoostelijke kamer.

Zuidoostelijke hoek — De zuidoostelijke hoek van de verdieping bestaat uit een tweetal kamers en enkele logistieke ruimtes.

In deze hoek heeft in 1960 een aantal wijzigingen plaatsgevonden. De gangenstructuur, zijnde de gang vanaf de achtergevel tot aan de noordoostelijke kamer en de koppeling die beide gangen verbindt is authentiek. Dit is voornamelijk herkenbaar aan de diverse togen: de toog van de verborgen trapopgang, de toog bij het aansluiten van de koppeling op de oostelijke gang, een toog bij het noordelijke portaal, waarbij ook weer de opening van de zoldertrap is voorzien van een toog. Bij al deze togen zijn de hoeken voorzien van vellingen. Bij de overgang van de hoofdgang naar de koppeling is een meerhoekige toog aangebracht. Hieronder is later een deur geplaatst.



*Afb. 97 Zuidoostelijke hoek.
De groene pijlen geven de
locaties van de
verschillende togen aan.*

De oostelijke gang geeft aan de zuidzijde nu toegang tot de aanbouw uit 1933. Het kozijn dat hier is geplaatst is nog oorspronkelijk: het betreft een raamkozijn dat in 1933 tot deur is uitgebreid.

De gangen zijn voorzien van een novilonvloer. De wanden zijn voorzien van behang en de plafonds zijn gestuct.

Via de oostelijke gang komt men in een traphalletje. Dit halletje komt uit om een vreemd opgedeelde kamer met aan de noordzijde een inham en aan de zuidzijde een uitbouw (van de

trapopgang). De situatie ten oosten van de gang is in 1960 tot stand gekomen, als op de begane grond een nieuwe trapopgang wordt gerealiseerd. Ook hier zijn de vloeren voorzien van novilon. De wanden zijn gestuct en afgewerkt met een eenvoudige lambrisering. De plafonds zijn afgetimmerd met plaatwerk en een hoeklijst. De vensters zijn authentiek. Deuren en kozijnen zijn alle in 1960 geplaatst.

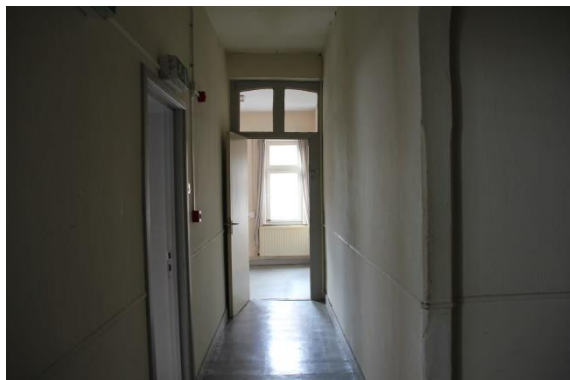
De zuidelijke kamer ten oosten van de hoofdgang is in omvang authentiek. Ook hier is sprake van een moderne afwerking, bestaande uit novilon vloer, vlak gestucte wanden en een systeemplafond. Het venster is authentiek. De vensterbank is een latere vervanging.



Afb. 98 Drie togen in de oostelijke gang (bij de rechter toog is de trapopgang naar de zolder).



Afb. 99 Twee togen in de gang tussen de twee noord-zuidgangen.



Afb. 100 Blick in de oostelijke gang, in zuidelijke richting,



Afb. 101 Voormalig, authentiek venster, in 1933 vergroot tot deur.



Afb. 104 De kamer, grenzend aan de hoofdgang, met authentiek venster.



Afb. 102 De zuidoostelijke kamer, in omvang ontstaan in 1960.

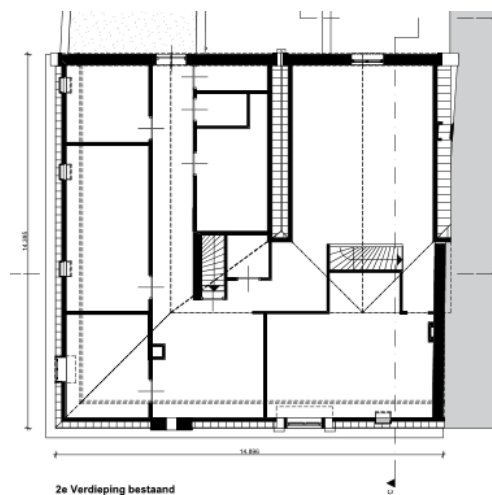


Afb. 103 Traphalletje uit 1960.

2.3.4 Zolder

De zolder zal lange tijd in gebruik zijn geweest als opslagruimte. Als we kijken naar de huidige situatie, dan zien we dat het overgrote deel van de zolderindeling een latere toevoeging is. De enige ruimten die deel uitmaken van de negentiende-eeuwse structuur, zijn een drietal kamers aan de oostzijde. Hierbij heeft alleen nog de noordelijke kamer haar oorspronkelijke omvang (de zuidelijke scheidende wand is in 1992 verplaatst).

Deze kamers waren de voormalige dienstmeidenkamers. Bij alle drie kamers is nog sprake van de oorspronkelijke deur en kozijn.



Afb. 105 Plattegrond van de zolder.

Verder is er een tweetal muren die zijn opgetrokken in kraalschroten. Deze zijn in de loop der tijd aangebracht om de grote open zolder enigszins op te delen. De wanden zijn in 1960 geplaatst, als de verdieping een aparte bovenwoning krijgt. Gekoppeld daaraan wordt ook de zolder opgedeeld en de tweede zoldertrap aangebracht. De noordelijke kraalschroten wand heeft een paneeldeur met aan de bovenzijde enkele gewolkte ruiten. De deur is kenmerkend voor de jaren vijftig-zestig.

De rest van de indeling en afwerking van de zolder is in de jaren negentig gedaan en is uitgevoerd met goedkope materialen, zoals gipsplaten op wanden en plafonds, structuurstuc en behang op wanden.

Door deze afwerking is het overgrote deel van de kap niet zichtbaar. Die delen die zichtbaar zijn, tonen een eenvoudige kap, opgetrokken uit ruwe naaldhouten onderdelen die deels met pen-en-gatverbindingen en deels met bouten (met vierkanten moeren) is opgebouwd. Het gaat hier om veel voorkomend kapgebinten, elk bestaande uit één juk en een nokgebint (uitgevoerd als schaargebint). De zichtbare onderdelen zijn in diverse kleuren gebeitst of geschilderd.

Enkele gebruikte onderdelen zijn uitgevoerd in eiken en handgekap. Het lijkt erop dat bij het opzetten van de nieuwe kap bij de bouw van het huis enkele onderdelen van de oudere kap zijn hergebruikt (met name als schoren). Voor zover zichtbaar zijn de met leien bekleedde dakschilden voorzien van naaldhouten beschoot, geplaatst op eenvoudige machinaal gezaagde kepers. Bij de dakschilden met de rode betonpannen, zijn vezelhoudende platen aangebracht.

In het zuidoostelijke gedeelte van de zolder bevindt zich nog de oude katrol met tandwiel. Via deze katrol kon men vanaf de binnenplaatst goederen via het nog aanwezige hijsluik (met moderne deur) naar boven transporteren. De hijsinstallatie is uitgevoerd in eiken.



Afb. 106 De oostelijke gang, met rechts drie oorspronkelijke meidenkamers.



Afb. 107 De drie meidenkamers hebben nog de oorspronkelijke paneeldeuren.



Afb. 110 Wand van kraalschroten aan de noordzijde van de zolder: 1960.



Afb. 111 en van de spanbennen, met korbeel (bevestigd met bouten) en schoor (bevestigd met deuvels).



Afb. 108 Een van de spanbennen, met korbeel (bevestigd met bouten) en schoor (bevestigd met deuvels).



Afb. 109 Twee kamers die in de tweede helft van de 20^e eeuw op zolder zijn toegevoegd (zuidoost hoek)



Afb. 112 Schoten van het gebint van de westelijke zolder.



Afb. 113 Deur uit de jaren zestig, westelijke zolder.



Maasstraat 28 te Weert

Bouwhistorische verkenning met waardenstelling

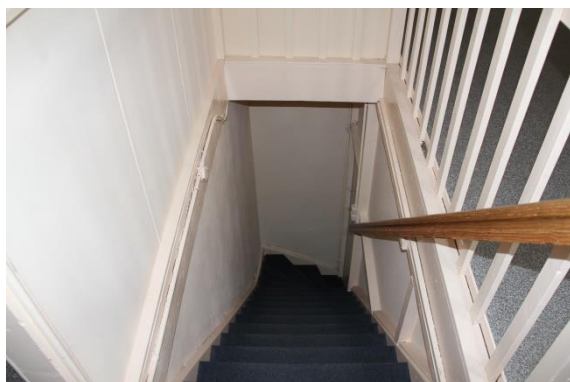
14-april-2016



Afb. 114 Westelijke zolder, in noordelijke richting gezien.



*Afb. 116
Kapconstructie van
de vleugel aan de
Van Berlostraat.*



*Afb. 115 Zoldertrap in
westelijke zolder:
1960*





2.4 Beschrijving aanbouw 1933

2.4.1 Exterieur

In 1933 wordt tegen de achtergevel aan de oostzijde een tweelaags aanbouw onder platdak gerealiseerd. De aanbouw was van oorsprong op zowel de begane grond als verdieping bereikbaar. Op de verdieping is deze nog aanwezig (tot deur vergroot voormalig venster). Hoe de ontsluiting op de begane grond van oorsprong was, is door de wijzigingen uit 1992 niet meer te herleiden.

Het volume is opgetrokken in in kettingverband gemetselde baksteen en is wit geschilderd. Deze witte afwerking is in 1992 aangebracht. De oostgevel, gelegen aan de Kromstraat is, met uitzondering van een klein raam onder rollaag, geheel blind. De achtergevel is door een in 1992 aangebouwde overkapping (deel van de toenmalige uitbreiding) semi-inpandig komen te liggen. De gevel heeft een breed liggend zesruits kruisvenster en een deur. Op de verdieping bevinden zich twee authentiek venster. Rechts een kruisvenster en links een smal venster. De stijlen en dorpels zijn voorzien van een velling. De venster zijn geplaatst onder een rollaag en voorzien van een bakstenen vensterbank. De gevels worden afgesloten door een eenvoudige omgaande boei.

De westelijke zijgevel is op de begane grond weggebroken bij de verbouwing uit de jaren negentig. Op de verdieping is de gevel blind.



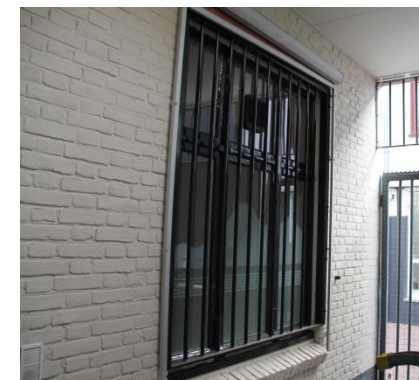
Afb. 117 De tweelaags aanbouw onder plat uit 1933.



Afb. 118 Oostelijke zijgevel.



Afb. 119 Kruisvenster op de verdieping.



Afb. 120 Zesruits venster op de begane grond.



2.4.2 Interieur

Kelder — Het gebouw is volledig onderkelderd. De ruimte heeft een betonvloer, gepleisterde wanden en een gestort betonnen plafond. De houten keldertrap bevindt zich tegen de achtergevel van het hoofdvolume.

Begane grond — De westelijke buitengevel is vrijwel geheel weggebroken, waardoor de ruimte aanzien is verbreed. De betonvloer is afgewerkt met novilon. In de noordgevel, de buitengevel van het hoofdvolume, bevindt zich een diepe nis. Ter plekke van deze nis bevond zich oorspronkelijk een doorgang naar het hoofdvolume (aansluitend op de oorspronkelijke gang, waar nu een toiletruimte is gelegen). Het trapgat van de kelder is voorzien van een stenen balustrade.

Het plafond is verlaagd met een systeemplafond. Het zesruits venster heeft een profilering van de dorpels en stijlen die gelijk is aan de oorspronkelijke vensters in het hoofdvolume (aan de buitenzijde).

Verdieping — De verdieping is bereikbaar via de gang van het hoofdvolume. De enkele ruimte heeft een novilon vloer, gepleisterde wanden en een betonnen plafond. De kozijnen zijn eenvoudig afgewerkt, zonder enige profilering.



Afb. 121 De tweelaags aanbouw onder plat uit 1933.



Afb. 122 Oostelijke zijgevel.



Afb. 123 Kruisvenster op de verdieping.



Afb. 124 Zesruits venster op de begane grond.



2.5 Aanbouw 1992

Bij de aanbouw uit 1992, die gelijktijdig met de bouw van de appartementencomplexen aan de Kromstraat is gerealiseerd, is achter het hoofdvolume een nieuwe eenlaags aanbouw opgetrokken. Aan de Kromstraatzijde is deze aan het hoofdvolume gekoppeld door middel van een volume dat de aanbouw uit 1933 omkapseld. Het nieuwe volume is bereikbaar via de voormalige achterdeur.

Door deze aanbouwen is sprake van nog maar een kleine binnenplaats, wat de beleving van de achterzijde van het pand sterk belemmert. Vanaf de verdieping heeft men zicht op deze aanbouwen. Het beeld wordt volledig bepaald door de verschillende zwarte bitumineuze platdaken. Bovendien is de historische typologie van een groot woonhuis, een binnenplaats/achtertuin en daarachter een groot bij het pand horend (fabrieke)complex aangetast door het volbouwen van de voormalige binnenplaats.

Het volume aan de Kromstraat is onder architectuur gebouwd en is vanaf de straat gezien alleen via het platdak verbonden met de aanbouw uit 1933. Vanaf de publieke ruimte heeft de uitbreiding uit 1992 een beperkte invloed op de beleving van het pand. Door de wijze waarop deze tegen de achterzijde is geplaatst en er slechts een kleine binnenplaats behouden is, heeft het een nadelig effect op de belevingswaarde van het hoofdvolume.



Afb. 125 Aanbouw uit 1992, volume aan de Kromstraat.



Afb. 126 Door de diverse volumes en de overkapping is een onrustig geheel ontstaan aan de achterzijde van het pand.



Maasstraat 28 te Weert

Bouwhistorische verkenning met waardenstelling

14-april-2016



Afb. 127 Volumes op de binnenplaatst. De pui (links) sluit aan op de achtergevel van het hoofdvolume.



Afb. 128 Aanbouwen, gezien vanuit de eerste verdieping van het hoofdvolume.



Afb. 129 Aanbouwen, gezien vanuit de eerste verdieping van het hoofdvolume.: de idee van een woonhuis met daarachter een binnenplaats en een groot volume (voorheen fabriek, nu appartementen), is aangetast.



3 Verhaal van de plek

3.1 Opmaat

In dit hoofdstuk wordt op basis van het voor handen zijnde bronnenmateriaal in het kort de geschiedenis van het pand en de locatie beschreven. Hierbij is gebruik gemaakt van het door de eigenaar overhandigde beeldmateriaal (tekeningen), artikel over het pand, in 2000 geschreven door dhr P. Snijders, archiefmateriaal, literatuur en beeldmateriaal op het internet.

3.2 Maasstraat 28: oudste geschiedenis

Maasstraat 28 is gelegen langs een belangrijke weg in het historische, middeleeuwse centrum van Weert, de weg die de stad verbond met het ten oosten gelegen Roermond. Het huidige pand is in haar verschijningsvorm in de vroege negentiende eeuw te plaatsen, maar zoals al bij het vorige hoofdstuk ter sprake kwam, zijn tenminste de kelder en de hoofdstructuur van het pand aanzienlijk ouder dan de negentiende eeuw.

Jacob van Deventer, 1565 — Een van de oudste stadsplattegronden van Weert is de plattegrond van Jacob van Deventer, die in 1565 is opgesteld. De plattegrond geeft de middeleeuwse stad weer. De stedenbouwkundige opzet zoals hier afgebeeld komt in grote lijnen overeen met het huidige beeld. We zien duidelijk het verloop van de Maasstraat en daarop

aansluitende de Kromstraat, die in een bocht aan het zuidelijke deel van de Langstraat aansluit. De bebouwing is zeer globaal weergegeven, maar we zien dat op de hoek van de Maasstraat en Kromstraat al sprake is van bebouwing



*Afb. 130
Stadsplattegrond van
Jacob van Deventer,
1565.*

Zoals bij de beschrijving aan bod is gekomen, zijn de kelders naar alle waarschijnlijkheid te dateren in de late middeleeuwen (zestiende eeuw). Als de kelders nog ouder zouden zijn geweest, zou het meer voor de hand hebben gelegen dat deze geheel in mergel waren opgetrokken.

Of er behalve de kelders iets van het huidige complex is terug te voeren tot de late middeleeuwen, is onduidelijk. Zoals we zullen



Maasstraat 28 te Weert

Bouwhistorische verkenning met waardenstelling

14-april-2016

zien, is de huidige structuur in hoofdopzet terug te voeren tot de situatie aan het begin van de negentiende eeuw, waarbij destijds sprake was van een smaller hoekhuis, met daarnaast gelegen een door een smalle steeg gescheiden bijgebouw. Het kan zeer goed mogelijk zijn dat (delen van) het casco van het pand aanzienlijk ouder zijn dan de huidige verschijningsvorm doet vermoeden. Door de stucafwerking is dit echter niet vast te stellen. De kapconstructie, één van de zaken die vaak naast de kelders geldt als een van de oudste elementen van een huis (ook als er sprake is van een jongere verschijningsvorm), is in het geval van Maasstraat 28 niet ouder dan de negentiende eeuw.

Ferrariskaart 1771-1778 — De Ferrariskaart die in 1771-1778 is opgesteld, laat een stedenbouwkundig beeld zien dat in grote lijn overeenkomstig de zestiende-eeuwse plattegrond is. Wel is op deze kaart nauwelijks sprake van bebouwing langs de Kromstraat: hier bevonden zich voornamelijk tuinen. Op de hoek van de Maasstraat en Kromstraat is een groot complex zichtbaar, bestaande uit een nagenoeg vierkanten volume met aan de achterzijde twee uitbouwen en aan de westzijde (links) een volume. Het is het enige grootschalige complex aan de zuidwest zijde van de Maasstraat en bovendien het enige volume dat langs de Kromstraat is gelegen. Of we hier te maken hebben met één woning of een verzameling van volumes, kan uit de Ferrariskaart niet herleid worden. Aangezien er ongeveer 30 jaar later (zie volgende paragraaf) duidelijk sprake is van enkele aparte volumes, kunnen we er met enige mate van zekerheid vanuit gaan

dat er in 1771-1778 ook al sprake was van verschillende bouwmassa's.



Afb. 131
Ferrariskaart,
1771-1778.

Ten tijde van het optekenen van de Ferrariskaart is het pand eigendom van dhr Peeter Wouters. Deze heeft het kavel met bebouwing in 1764 van dhr Christiaan Ververs aangekocht. In 1788 draagt hij het geheel over aan zijn erven.



3.3 Maasstraat 28 in de negentiende eeuw

3.3.1 Hoekhuis rond 1800

Kadastrale minuutkaart — De kadastrale minuutkaart van 1811-1832 geven een eerste betrouwbare weergave van de Maasstraat 28. We zien hier dat destijds niet sprake was van één volume, maar van een tweetal volumes die aan de straatzijde via een smal koppelstuk met elkaar verbonden waren. Op het achtererf van het terrein bevond zich verder nog een grote rechthoekige bouwmassa.



Afb. 132 Kadastrale minuutkaart van 1811-1832.

Opvallend aan het grote volume op het achtererf is de driezijdige hoek die aan de noordoostelijke gevel ontbreekt. Wat dit kan betekenen, is onduidelijk (afbeelding 132, groene pijl).

In de Oorspronkelijke Aanwijzende Tafels, de registers behorende bij het kadastrale systeem, waarin eigendom, gebruik en grootte van de kavelnummers is vermeld, wordt het complex met nummer 81 omschreven als een “*huis schuur en erf*”. Eigenaar destijds is dhr Willem Aerts (?), zoutzieder van beroep. Opvallend is dat ook de ten zuiden en westen gelegen nummers 80, 82, 83 en 84 worden bewoond door eigenaren (twee verschillende eigenaren) die eveneens zoutzieder van beroep zijn.

Het is dan ook zeer goed mogelijk dat de grote volumes achter de woningen aan de straat in gebruik waren als zoutziederij.

Projectie minuutkaart — Als we ons richten op het volume aan de Maasstraat, dan zien we dat op de hoek met de Kromstraat sprake is van een rechthoekige volume, met de kopgevel gericht op de straat. Ten westen daarvan bevindt zich een smaller volume, ruwweg op anderhalve meter van de hoofdmassa afgescheiden. Aan de straat is sprake van een ondiep koppelstuk.

Als we een recente bestaande toestand projecteren over de plattegrond van de kadastrale minuutkaart, dan zien we een opvallend beeld.



Afb. 133 Projectie van de bestaande toestand op de kadastrale minuutkaart van 1811-1832.

De hoofdstructuur van het huidige pand heeft een duidelijke relatie tot het complex uit 1811-1832:

- de op de minuutkaart zichtbare steeg is gelijk in breedte als de huidige gang
- de vertrekken ten oosten van de gang (op afbeelding 132 links van de gang), omvatten het oorspronkelijke hoofdvolume
- de en-suite kamer ten westen van de gang (op afbeelding 132 rechts van de gang) wordt gevormd door het op de minuutkaart zichtbare smalle volume. Dit smalle volume was echter wel minder diep dan de huidige situatie.

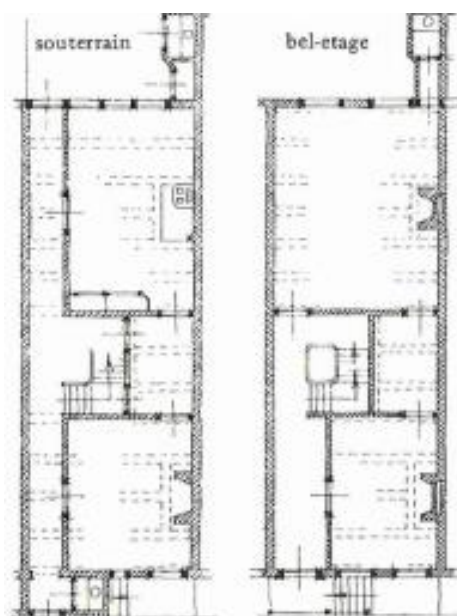
Dit betekent dus dat beide elementen bij de realisatie van het huidige pand zijn samengevoegd tot één grootschalige woning. Deze samenvoeging is tot op heden herkenbaar aan de dakenstructuur (het oostelijke dak omvat het oorspronkelijke hoofdvolume, het westelijke dak het oorspronkelijke bijgebouw en de steeg) en het verschil in plafondopbouw op de begane grond (zie ook paragraaf 3.4).

Structuur voormalig huis — Uitgaande van de kadastrale minuutkaart, kunnen we er met grote mate van zekerheid van uitgaan dat destijds sprake was van een woonhuis van drie vensterassen met ten westen daarvan een wagenschuur/remise of soortgelijk volume. Het smalle volume tussen beide bouwmassa's zal een smalle poortdoorgang zijn geweest die toegang gaf tot het achterliggende steegje en het achter de woning liggende terrein.

De woning zal met de kopgevel aan de straat hebben gelegen. Er zal sprake zijn geweest van dan wel een topgevel, dan wel een lijstgevel. Een volume met een dergelijke omvang en aantal



vensterassen, is kenmerkend voor de smallere woonhuizen die op grote schaal in de zeventiende en achttiende eeuw langs de voornamen straten van de Nederlandse steden werden gebouwd. Ze kenmerken zich door een in hoofdopzet eenduidige plattegrond, bestaande uit een brede gang aan één zijde met daaraan grenzende de achter elkaar gelegen woonvertrekken. De trapopgang nam veelal een prominente plek in in de gang/hal en was dan wel halverwege de woning, dan wel aan het eind van de gang gepositioneerd.



Afb. 134 Voorbeeld van een vroeg-achttiende-eeuws huis met drie vensterassen: Prinsengracht Amsterdam, 1725. Afgebeeld zijn het souterrain (links) en de bel-etage (rechts).

Afbeelding 134 is een voorbeeld van een Amsterdamse woning uit het begin van de achttiende eeuw die wat betreft plattegrond representatief is voor hoe de structuur van Maasstraat 28 eruit zal hebben gezien.

In dit voorbeeld is zowel het souterrain als de bel-etage weergegeven (de bel-etage lag hier circa anderhalve meter boven het straatpeil). Beide plattegronden zouden mogelijk kunnen zijn geweest bij het pand aan de Maasstraat. Als we ervan uit gaan dat bij de bouw van het huidige volume meer dan alleen de kelder bewaard zijn gebleven, dan lijkt het voor de hand te liggen dat men het bestaande trappenhuis heeft gehandhaafd. Dit zou betekenen dat bij de situatie in het begin van de negentiende eeuw sprake was van een entree die was geplaatst in de derde vensteras van links (rechts van de huidige entree) en de woonvertrekken aan de oostzijde waren gelegen. Dit correspondeert ook met de opzet van de onderliggende kelderruimtes, waarbij de oostelijke kelder aanzienlijk breder is dan de westelijke. De gang die zich in de westelijke kelder bevindt zal vermoedelijk de hoofdtoegang tot de kelders zijn geweest, en bereikbaar zijn geweest via (een luik in) de steeg: zoals besproken bij de beschrijving van de kelders, is de gang waarin de huidige trap zit en die doorloopt tot de oostelijke kelder, een latere toevoeging. Dit versterkt bovenstaand verhaal.

De exacte opzet van het pand is echter niet met zekerheid vast te stellen.



3.3.2 Ontstaan van het huidige complex

In het artikel van dhr Snijders (2000) staat vermeld dat het pand aan het eind van de negentiende eeuw eigendom was van dhr Walter Gruythuysen, fabrikant en verkoper van gereedschappen. Achter het hoekpand, langs de Kromstraat bevond zich de fabriek en het magazijn van Gruythuysen. Deze industriële volumes zijn aan het eind van de vorige eeuw afgebroken ten behoeve van het huidige appartementencomplex.



Afb. 135 Het complex van Gruythuysen aan de Kromstraat. De rode pijl duidt het hoekpand aan (bron: gemeentearchief Weert, inv.nr. A791)



Afb. 136 Luchtfoto van het complex aan de Kromstraat, 1983 (G.A.W., inv.nr. 8430).

Het betrof een groot complex met een opvallende façade, waarbij de entree werd bekroond door een rijzige toren, compleet met kantelen en hoektorentjes. De diverse luchtfoto's van het gebied achter de gevelwand van de Maasstraat laten zien dat hier meerdere industriële complexen waren gelegen.

De ontwikkelingsgeschiedenis van de bedrijven van Gruythuysen is in het kader van dit onderzoek niet nader uitgezocht. Het is wel duidelijk dat het hoekpand aan de Maasstraat niet alleen dienst deed als woonhuis, maar ook als kantoorruimte (zie hierna).

Het exacte jaartal waarin Maasstraat 28 haar huidige verschijningsvorm kreeg, is niet duidelijk. Kijkende naar de eclectische vormtaal van het pand, lijkt het erop dat deze rond 1875 tot stand zal zijn gekomen.

Maasstraat 26-28 — Zoals vermeld in de vorige paragraaf, waren de panden aan de zuidzijde van de Maasstraat aan het begin van de negentiende eeuw eigendom van diverse personen, die opvallend genoeg, alle zoutzieder van beroep waren. Rond 1875 wordt het besluit genomen de panden te voorzien van een nieuw aanzicht en opzet. Het is onduidelijk of er destijds sprake was van één eigenaar (Gruythuysen) die destijds als ontwikkelaar optrad, of dat er meerdere eigenaren waren die gelijktijdig en gezamenlijk te werk gingen.

In ieder geval werden het huidige Maasstraat 26 en 28 als een esthetisch geheel gebouwd. De façade van beide vormen één



Maasstraat 28 te Weert

Bouwhistorische verkenning met waardenstelling

14-april-2016

aanzicht, waarbij nummer 26 een symmetrische opzet had, bestaande uit vijf assen met in de centrale as de geaccentueerde entreepartij en nummer 28 een asymmetrische opzet had waarbij de entree-as in de vierde as van links was geplaatst. Op enkele oude foto's die rond 1900-1910 zijn genomen, is deze esthetische eenheid duidelijk herkenbaar. Ook vandaag de dag is nog sprake van één geheel, zij het dat de oorspronkelijke opzet van de begane grond van nummer 26 is vervangen door een brede winkelpui.



Afb. 137 Foto uit circa 1900. Op deze foto is de esthetische eenheid tussen nummer 26 en 28 duidelijk zichtbaar (G.A.R., inv.nr. 900).



Afb. 138 Foto uit 1890. Op deze foto is de esthetische eenheid tussen nummer 26 en 28 duidelijk zichtbaar (G.A.R., inv.nr. 883).

Kijkende naar Maasstraat 28, dan kunnen we het volgende uit deze foto's herleiden:

- De huidige opzet van de voorgevel is identiek aan de oorspronkelijke situatie
- Het balkon is niet meer oorspronkelijk. Destijds was sprake van een zwaardere versie, waarbij de balustrade was voorzien van forse hoekpilasters, waarop Korintische vazen waren geplaatst



- De opzet van de kleurstelling is in hoofdopzet soortgelijk aan de oorspronkelijke situatie: een lichte gevelafwerking met een ietwat afwijkende kleur bij de decoratieve elementen. Op foto's uit circa 1990 van de achtergevel van het pand, zien we dat deze grijs was. Het grijs van de cementstuc werd in de tweede helft van de negentiende eeuw vaak als afwerking behouden. Of dit betekent dat ook de vanuit de publieke ruimte zichtbare gevels grijs (onbehandelde cementstuc) waren, is op basis van de foto's niet vast te stellen.
- Het houtwerk (zowel kozijnen als ramen en deuren) zijn in een donkere kleurstelling afgewerkt. De huidige donkerblauwe/grijze kleur is atypisch voor de periode. Vermoedelijk zal dit een diep groen zijn geweest. Kleuronderzoek zou mogelijk meer inzicht kunnen geven in de oorspronkelijke afwerking.
- De vensterindeling is identiek aan de huidige: T-vensters met naar binnen draaiende delen
- In de gevel aan de Kromstraat bevond zich ter plekke van het huidige venster rechts, een deur. Dit is nog herkenbaar aan de muurdammen ter hoogte van de plint.
- Op het oostelijke dakschild is ten minste één dakraam zichtbaar. Dit bevestigt dat er aan deze zijde op zolder sprake was van enige dienstmeidenkamers.

Plattegronden — De plattegrond van Maasstraat 28 is afwijkend van een standaard plattegrond bij een negentiende-eeuws huis. Normaliter zou sprake zijn van een gang van voor- tot achtergevel

waarbij aan weerszijde sprake was van één rij achter elkaar gelegen vertrekken. Maasstraat 28 heeft een aparte indeling, waarbij aan de oostzijde sprake is van een tweetal rijen vertrekken naast elkaar.

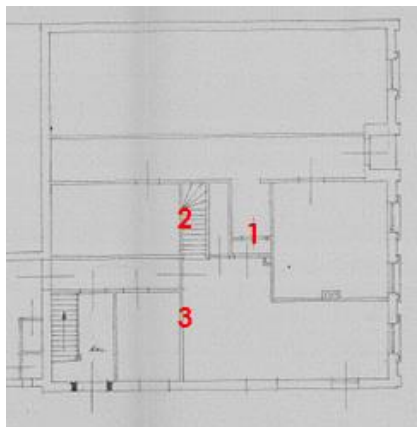
Dat we hier niet met twee aparte woningen hebben te maken, blijkt uit de wijze waarop de ruimte logistiek met elkaar zijn verweven. Op de verdieping is de hoofdstructuur van de plattegrond nog intact, waarbij er naast de hoofdgang, nog sprake is van een tweede gang, die middels een koppelgang met elkaar verbonden zijn. Op de begane grond was van oorsprong een soortgelijke situatie. Via de hoofdgang kon met onder het bordes van de hoofdtrap, het oostelijke gedeelte betreden. Ook vandaag de dag zien we dat hier sprake is van twee doorgangen achter elkaar. Hier zullen mogelijk twee deuren hebben gezeten. Dit portaalje diende als een duidelijke scheiding tussen beide delen van het huis.

Een plattegrond uit 1960 geeft inzicht in deze oorspronkelijke situatie. We zien hier een plan (dat uiteindelijk anders is uitgevoerd), waarbij binnen de bestaande toestand enkele aanpassingen zijn getekend. Voor de plattegrond betreft dit alleen enkele nieuwe wanden die worden toegevoegd op de verdieping (zie ook volgende paragraaf).

De tekening geeft een duidelijk beeld van de oorspronkelijke opzet. Achter de vier rechter vensterassen bevindt zich het daadwerkelijke huis, bestaande uit een gang met aan weerszijde



vertrekken en aan de oostzijde, halverwege de gang het hoofdtrappenhuis.¹



Afb. 139 Plattegrond begane grond, tekening voor verbouwing 1960 (bouwarchief, gemeente Weert).



Afb. 140 Plattegrond verdieping, tekening voor verbouwing 1960 (bouwarchief, gemeente Weert).

Op de tekeningen zien we enkele opvallende zaken:

1. De twee achter elkaar geplaatste deuren onder het trapbordes

2. De secundaire trap naar de verdieping (welke nog wel aanwezig is, maar is weggetimmerd)
3. De plattegrond van het oostelijke gedeelte, bestaande uit één groot L-vormige kamer aan de noordzijde en daarachter een gang met daaraan twee kleinere kamers gelegen.
4. Muur op de verdieping die twee kamers scheidt.

De trapopgang in de zuidoost hoek (afbeeldingen 138 en 139 linksonder) werd pas in 1960, in een andere opzet gerealiseerd).

De opzet van deze plattegrond geeft duidelijk te kennen dat het pand meerdere functies had. Aangezien achter het complex de fabriek en magazijn van Gruythuysen lag, ligt het zeer voor de hand dat het oostelijke gedeelte van het pand in gebruik was als kantoorruimte. Deze was dan bereikbaar via een aparte entree, zodat zijn personeel en/of cliënten niet in het woonhuis hoefden te komen.

Als we de plattegrond uit 1960, met daarop de oorspronkelijke situatie, op de huidige situatie projecteren, dan zien we dat zowel op de begane grond als de verdieping enkele wijzigingen in de loop van de tweede helft van de vorige eeuw zijn doorgevoerd.

¹ De indeling van de westelijke vertrekken is op deze tekeningen niet uitgewerkt, aangezien de structurele werkzaamheden zich beperkten tot de oostzijde.



*Afb. 141 Plattegrond
begane grond uit 1960
(in rood), geplaatst op de
huidige plattegrond.*



*Afb. 142 Plattegrond
verdieping, tekening voor
verbouwing 1960
(bouwarchief, gemeente
Weert).*

Met betrekking tot het westelijke gedeelte van het huis, is de huidige opzet in hoofdlijnen identiek aan de huidige situatie. Op de begane grond waren twee kamers die al dan niet door middel van en suitedeuren met elkaar verbonden waren. Aangezien de muur onder een omstucte moerbalk is geplaatst en het lijstwerk van de balk en de koof aan beide zijden doorloopt, zullen er oorspronkelijk geen kastenwanden rond de en-suitedeuren zijn geweest.

De driedeling op de verdieping is oorspronkelijk. Aanwijzingen hiervoor zijn onder andere het behoud van de oorspronkelijke deur (bij de middelste kamer) en het venster alhier (dat in de loop der jaren alleen nog indirect licht ontvangt. Zoals aangegeven in de beschrijving, zal er oorspronkelijk een opening tussen de zuid- en middenkamer zijn geweest, waarvan het grote kozijn (opening opgemetseld) nog een herinnering is. De trap en kast naar de zolder is een latere toevoeging in deze kamer.

Overige aspecten — In de vorige paragraaf is aan bod gekomen dat aan het begin van de negentiende eeuw sprake was van een kleiner huis met apart bijgebouw. Bij de werkzaamheden rond 1875 zijn deze samengevoegd tot één groot huis. De projectie van de huidige plattegrond op de minuutkaart laat duidelijk zien hoe de oudere panden zijn opgenomen in het uiteindelijke plan uit 1875. De steeg werd de nieuwe hoofdgang van het huis en het bijgebouw werd naar achter toe uitgebreid en ging de voorname kamers huisvesten.



Afb. 143 Projectie van de bestaande toestand op de kadastrale minuutkaart van 1811-1832.

Het is onduidelijk of beide gangmuren de oorspronkelijke buitengevels van het pand betreffen. In ieder geval valt op dat de muur aan de oostzijde aanzienlijk dikker is dan de westelijke muur, zowel op de begane grond als de verdieping. Dit is een indicatie dat in ieder geval deze zijde een voormalige buitengevel betreft.

Als we kijken naar het plafond van de gang en westelijke kamers, dan hebben we nog een duidelijke aanwijzing dat deze destijds zijn voorzien van een nieuwe balklaag en daarmee waarschijnlijk ook een nieuwe gevel. Aangezien dit een bijgebouw was, zal deze vermoedelijk één bouwlaag hebben geteld (met een open kap). De rijk omstucte moerbalken lopen door over zowel de kamers als

de gang. In de vertrekken ten oosten van de gang zijn deze balken niet aanwezig. Aangezien in de noordelijke kamer ten oosten van de gang wel een stucplafond is dat een soortgelijke vormgeving heeft, ligt het voor de hand dat de stucplafonds wel in één fase zijn aangebracht.

Als we naar het dakenlandschap van het pand kijken (samen met nummer 26), dan zien we dat bij de werkzaamheden van 1875, de verschillende volumes door middel van een nieuw schilddak aan de straatzijde met elkaar zijn verbonden. Aan de achterzijde van dit pand zijn op oude foto's en in de huidige situatie een aantal daken zichtbaar. Hieruit is duidelijk te herleiden dat bij de bouw in 1875 de die haaks op de weg geplaatste dakenstructuren behouden zijn.



Afb.144 Luchtfoto met daarop de dakstructuur van het complex Maasstraat 26-28 (vergelijk met de kadastrale minuutkaart, afbeelding 131).



Wat betreft Maasstraat 28 zien we, als we het pand van de achterzijde bekijken, deze dakenstructuur duidelijk zichtbaar.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat:

- Het oostelijk dakschild van het zuidoostelijke volume vanwege het omgaand schilddak met leien een knik heeft
- Het westelijk dak zowel de voormalige steeg als het bijgebouw overkluist
- De kaspanten van beide volumes tijdens de bouw circa 1875 zijn vervangen door de huidige exemplaren, bestaande uit ruwe, machinaal gezaagde vuren houten delen die met eenvoudige pen- en gatverbindingen en bouten zijn samengesteld.



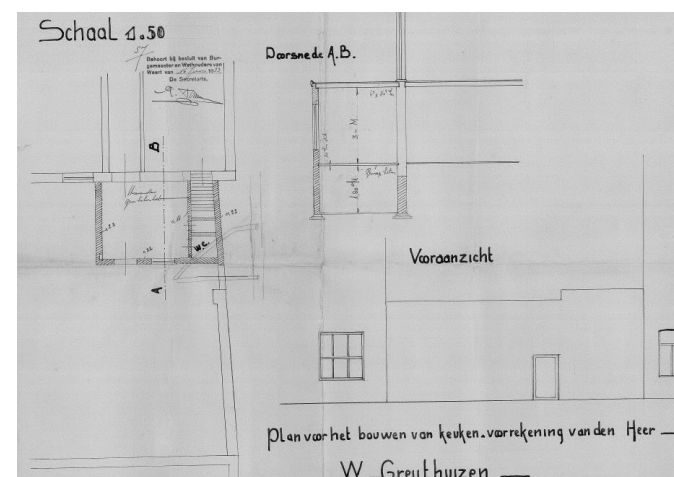
Afb. 145 De twee aparte daken aan de achterzijde van Maasstraat 28.

3.4 Maasstraat 28 in de twintigste eeuw

Uit het bouwarchief kan worden geconcludeerd dat er in ieder geval twee geregistreerde verbouwingen hebben plaatsgevonden in het pand, 1933 en 1960.

3.4.1 Eerste helft twintigste eeuw

Aanbouw 1933 — In 1933 wordt een plan ingediend om een aanbouw aan de achterzijde van het huis te bouwen. Het gaat om een klein, tweelaags bouwmasa onder platdak met een oppervlak van circa 3 bij 4 meter.



Afb 146 Plan voor de bouw van een keuken tegen de achterzijde van het huis, 1933.



Maasstraat 28 te Weert

Bouwhistorische verkenning met waardenstelling

14-april-2016

Het in het archief aanwezige plan spreekt over de bouw van een volledig onderkelderde keuken, met toilet. In tegenstelling tot de huidige situatie, toont de tekening echter een eenlaags volume, waarbij de kelder via een nieuwe doorgang in het hoofdhuis bereikbaar is. Dit zal waarschijnlijk een voormalig venster zijn geweest. De keuken zelf kan men betreden via de (nu verdwenen) oostelijke gang op de begane grond.

De oost- en westgevel zijn beide blind. De zuidelijke gevel, uitkijkende over de binnenplaats, is ingetekend met een deur en een smal venster (in tegenstelling tot het uiteindelijk uitgevoerde brede venster).

De tekening laat verder zien dat bij het hoofdvolume dat links nog sprake is van een venster en nog geen deur.

Foto's die kort na de afbraak van de fabriek van Gruythuysen zijn genomen, laten de achtergevel van het complex duidelijk zien. Hierop zien we ook de tweelaags aanbouw. Deze in baksteen opgetrokken bouwmasa is voorzien van een platdak dat dienst doet als dakterras. Het is voorzien van een balustrade met bakstenen pijlers en aan de Kromstraat een doorgetrokken gesloten balustrade.



*Afb 147
De
achterzijde
van het
complex
(G.A.W.,
inv.nr.,
A6997)*

Zoals al bij de beschrijving van het pand aan bod is gekomen (hoofdstuk 2) kon de aanbouw op zowel de begane grond als verdieping worden bereikt via de secundaire gang, waarbij aanwezige vensters werden vervangen door deuropeningen (op verdieping is het raamkozijn behouden en aangepast).

Maasstraat 26, jaren dertig — Een foto van de Maasstraat uit 1938 (afbeelding 148) laat wat betreft Maasstraat 28 een nagenoeg identiek beeld zien. De enige verschillen zijn:

- De vazen op de balustrade zijn verdwenen
- De vensters zijn allemaal wit geschilderd

Bij het aangrenzende pand, Maasstraat 26, is de gehele begane grond vervangen door een winkelpui.



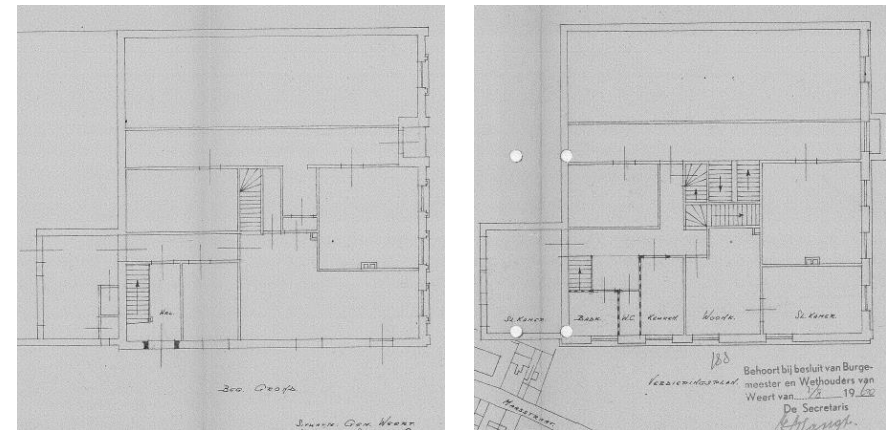
Afb. 148 Foto van de Maasstraat, 1938 (G.A.W., inv.nr., 871)

3.4.2 Tweede helft twintigste eeuw

Verbouwing 1960 — In 1960 worden plannen ingediend om een extra ontsluiting te realiseren vanuit de Kromstraat, waardoor het oostelijke gedeelte van de bovenverdieping als een op zichzelf staande wooneenheid kan fungeren. Volgens het artikel van dhr Snijders wordt het voormalige kantoor van dhr Gruythuysen (de noordoostelijke kamer) destijds in gebruik genomen als winkelruimte.

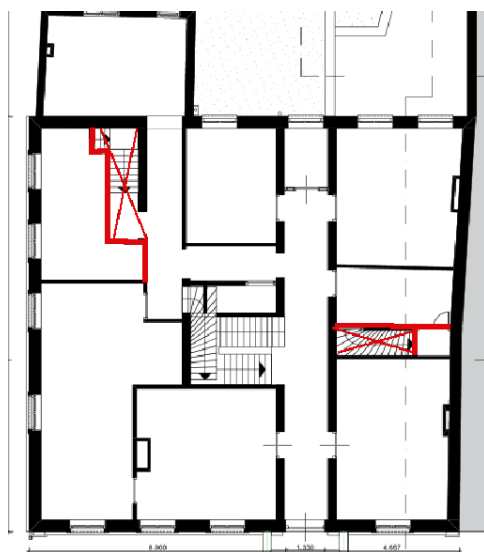
Het ingediende plan (zie ook afbeeldingen 138 en 139), is uiteindelijk niet exact zoals hierop weergegeven afgebeeld. Wat

we wel duidelijk zien, is dat op de begane grond uiterst links (zuid) een nieuwe deur wordt gerealiseerd. De bestaande rechter entree blijft behouden.

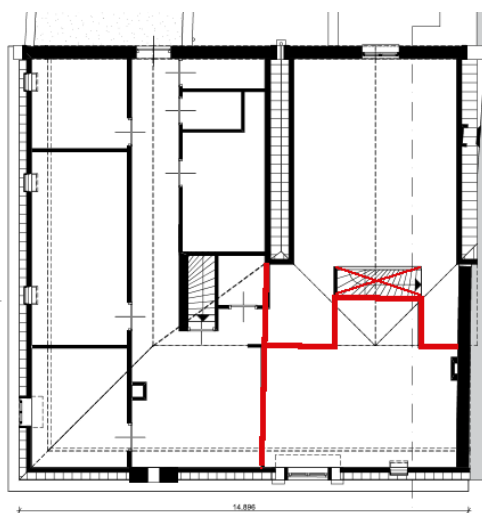


Afb. 149 Plattegrond begane grond, tekening voor verbouwing 1960 (bouwarchief, gemeente Weert).

In de bestaande zuidoostelijke kamer wordt een nieuwe trap ingetekend die uitkomt in de gang op de verdieping. Om de ruimte hier groter te maken, wordt de bestaande gangmuur grotendeels weggebroken. Uiteindelijk is er geen steektrap maar een trap met draai geplaatst en is er naast de bestaande gang een trapgangetje gerealiseerd. Door de plaatsing van de trap en halletje heeft de zuidoostelijke kamer een ietwat vreemde plattegrond gekregen.



Afb. 150 Plattegrond eerste verdieping. In rood de wanden en trappen die tijdens de verbouwing van 1960 werden toegevoegd aan de bestaande plattegrond.



Afb. 151 Plattegrond zolder. In rood de wanden en trappen die tijdens de verbouwing van 1960 werden toegevoegd aan de bestaande plattegrond.

Omdat het oostelijke gedeelte een aparte wooneenheid werd (die overigens niet geheel fysiek van de rest van het pand werd afgesloten: de bestaande deuropeningen werden niet dichtgemetseld), was de zolder vanuit het hoofdhuis niet meer bereikbaar. Waarschijnlijk is destijds om deze reden in de middenkamer aan de westzijde een nieuwe zoldertrap geplaatst die verborgen ligt in een schroten kast. Gelijktijdig zal de zolderruimte door middel van de kraalschroten delen zijn opgedeeld in aparte vertrekken.

Behalve deze structurele aanpassingen, is er tijdens deze verbouwing een groot aantal aanpassingen verricht in het interieur, met name op de begane grond:

- De trap werd vervangen door het huidige exemplaar
- Het tochtportaal ter hoogte van het trappenhuis werd geplaatst
- De deuren en kozijnen op de begane grond werden vervangen, gezien de dikte van de opdek van de kozijnen, is het mogelijk dat er nog oude kozijnen achter zitten
- Er werd een lambrisering in de gang aangebracht
- De voor- en achterdeur (inclusief kozijn) zijn vervangen
- De noordoostelijke kamer (naast de gang) werd voorzien van een nieuwe haard, lambrisering, vensterbetimmeringen en ombouw om de verwarming
- De westelijke kamers werden voorzien van raamomlijstingen en ombouw rond de verwarming
- De en suitedeuren tussen de kamers werden vervangen en voorzien van een lage en suitekast



- Het venster in de achtergevel van de zuidwestelijke kamer werd geplaatst, ter vervanging van de twee oorspronkelijke smallere vensters
- De twee bakstenen haarden werden gebouwd, ter vervanging van de oorspronkelijke
- Een visgraatparket werd gelegd (waarschijnlijk ook in de andere woonkamers)
- Op de verdieping werden de deurkozijnen vervangen en de oorspronkelijke paneeldeuren betimmerd met vlak plaatwerk.
- Op de verdieping werd aan het eind van de hoofdgang een badkamertje gerealiseerd. Om deze van de gang af te scheiden is gebruik gemaakt van een authentiek kozijn. Aangezien deze precies past binnen de gangbreedte, ligt het voor de hand dat deze afkomstig is, elders uit de gangen van het pand
- Op een foto van 1990 zien we op de begane grond tegen de achtergevel een klein eenlaags volume dat bereikbaar is via de buitendeur. Zeer waarschijnlijk is het kozijn van de badkamer het oorspronkelijke kozijn van de achterdeur van het pand.
- Dezelfde foto laat zien dat tussen de twee aanbouwen in de achtergevel een breed, recht venster is geplaatst. Hoewel niet met zekerheid vast te stellen, is deze waarschijnlijk ook in 1960 geplaatst, ter vervanging van een smal venster onder hanenkam.
- Laatstgenoemde houdt mogelijk verband met het herplaatsen van de keuken. Deze was sinds 1933 in de

aanbouw gerealiseerd. Nadat dit gedeelte van het huis enigszins afgescheiden werd van de hoofdbewoning, is de keuken verplaatst naar de huidige locatie.

- Gezien de intensieve werkzaamheden aan het pand, is het waarschijnlijk dat destijds ook het huidige balkon boven de entree is geplaatst (op een foto uit 1968 is deze in ieder geval al zichtbaar).
- Vermoedelijk zijn destijds ook de glas-in-loodpanelen achter de bovenlichten van de vensters geplaatst.



*Afb 152
De
achterzijde
van het
complex,
circa 1990
(G.A.W.,
inv.nr.,
A11622)*

De aanpassingen die in het interieur op de begane grond zijn doorgevoerd, zijn allemaal gerealiseerd in eikenhout dat donker



gebeitst is. De vormgeving sluit dan wel niet aan op de oorspronkelijke esthetica van het interieur, maar is kenmerkend voor 1960 en refereert aan de Oudhollandse vormtaal uit de zeventiende eeuw en diens revival rond de eeuwwisseling (stijlkamers). De nieuw aangebrachte elementen zijn bovendien in één stijl doorgevoerd en vakkundig gemaakt.

Wijzigingen na 1960 — Vanaf de jaren zeventig, wordt het pand niet meer gebruikt als particulier woonhuis. In de jaren zeventig en tachtig wordt de begane grond verhuurd aan het Ministerie van Onderwijs, terwijl de kamers op de verdieping worden verhuurd aan verplegers van het Sint Jansgasthuis (Snijders, 2000). Na enkele jaren leeg te hebben gestaan, wordt het in 1989 gekocht door de gemeente en vanaf 1990 tot recent gebruikt als kantoor van de Stichting Welzijnsopbouw Weert.

Vanwege deze kantoorfunctie zijn er gedurende de laatste decennia nog enkele aanpassingen gedaan aan de plattegrond van het complex:

- De rechter deur op de begane grond in de Kromstraat wordt vervangen door een deur. Gelijktijdig worden de vensters op de begane grond aan deze zijde vervangen
- De noordwestelijke kamers werd door middel van systeemwanden opgedeeld in twee vertrekken en een halletje
- Een van de bestaande muren en het secundaire gangetje in het oostelijke deel van het pand werden weggebroken

- De ruimte werd opnieuw ingedeeld door middel van systeemwanden
- Aan de zuidzijde van de secundaire gang, ter plekke van de oorspronkelijke toegang tot de aanbouw uit 1933, werd een toilet gebouwd
- De oorspronkelijke trap die het oostelijke deel van het pand verbond met de verdieping, werd weggetimmerd
- Op de verdieping werd de muur tussen de twee noordoostelijke kamers weggebroken
- Op zolder wordt de wand die de twee zuidelijke dienstmeidenkamers verbindt, verplaatst.
- Op zolder werden onder het oostelijke dak, tegenover de oorspronkelijke dienstmeidenkamers, nog enkele kamers afgeschoten.
- Het zuidelijke vertrek onder het westelijke dak, werd afgetimmerd, waardoor de kap niet meer bereikbaar is
- Achtergevel is wit gesausd
- Kozijnen en vensters zijn in een donkerblauwe/grijsblauwe kleurstelling geschilderd

Verder zijn de meeste vloeren voorzien van een nieuwe bedekking, novilon dan wel vloerbedekking, zijn in diverse vertrekken lambriseringen aangebracht en zijn in een groot aantal kamers systeemplafonds geplaatst.

De bakstenen schoorstenen zijn verwijderd en de rode keramische pannen op de dakschilden aan de achterzijde (zichtbaar op oude foto's) zijn vervangen door de huidige betonpannen.



Maasstraat 28 te Weert

Bouwhistorische verkenning met waardenstelling

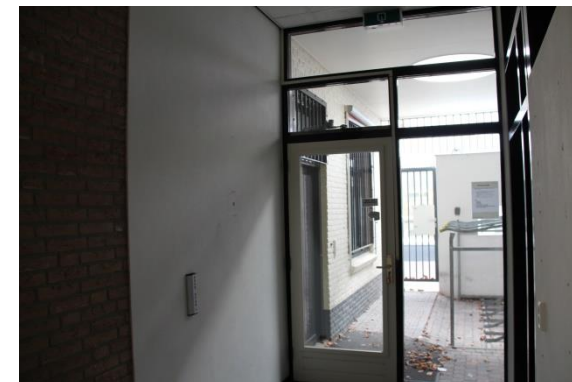
14-april-2016

Aanbouw 1992 — Nadat het pand in gebruik wordt genomen door Stichting Welzijnsopbouw Weert, wordt op het achterterrein een nieuw volume opgetrokken. Deze wordt door middel van een koppelstuk verbonden met zowel het hoofdvolume als de aanbouw uit 1933. Bij de aanbouw wordt op de begane grond de westelijke wand weggebroken en wordt het onderste gedeelte van het grote keukenvenster uit 1960 dichtgezet. Door deze aanbouwen is sprake van nog maar een kleine binnenplaats, wat de beleving van de achterzijde van het pand sterk belemmert. Vanaf de verdieping heeft men zicht op deze aanbouwen. Het beeld wordt volledig bepaald door de verschillende zwarte bitumineuze platdaken.

Het volume aan de Kromstraat is onder architectuur gebouwd en is vanaf de straat gezien alleen via het platdak verbonden met de aanbouw uit 1933. Vanaf de publieke ruimte heeft de uitbreiding uit 1992 een beperkte invloed op de beleving van het pand.



Afb. 153 Foto de aanbouw uit 1933, gezien vanuit de Kromstraat



Afb. 154 Bij de aanbouw uit 1992 aan de Kromstraat, is het noordelijke gedeelte in gebruik als fietsenstalling en is deze alleen via het dak/de latei met de aanbouw uit 1933 verbonden: de fysieke verweving van oud en nieuw is beperkt.



3.5 Recapitulatie

Zestiende eeuw of ouder	De kelder van het volume, gelegen onder de drie oostelijke assen van het pand, zijn opgetrokken in baksteen (voor zover zichtbaar). Aangezien de tonnen niet geheel of grotendeels zijn uitgevoerd in mergel, dateren de kelders waarschijnlijk op zijn vroegst uit het eind van de zestiende, eventueel begin zeventiende eeuw. In hoeverre iets van het casco (met namelijk de drie oostelijke assen) nog is terug te voeren tot deze oorspronkelijke opzet, is vanwege de pleisterafwerking niet te zeggen. Het is echter wel waarschijnlijk dat de bestaande gevels bij de latere verbouwing zijn behouden
Circa 1800	Zoals blijkt uit de kadastrale kaart was aan het begin van de negentiende eeuw sprake van een smaller woonhuis en een bijgebouw, van elkaar gescheiden door een smalle steeg. Ervan uitgaande dat het pand een karakteristieke plattegrond had, in combinatie met de opzet van de kelders, waarbij aan de westzijde een smalle ton en aan de oostzijde een brede ton zat, zal het oorspronkelijke huis aan de westzijde een gang hebben gehad met op de plek van het huidige trappenhuis, de hoofdtrap. Aan de oostzijde

	bevonden zich de woonvertrekken. Op de verdieping zal aan zowel de straat als de achterzijde een gevelbrede kamer hebben gelegen.
Circa 1875	Realisatie van de bestaande situatie. Samen met Maasstraat 26 wordt één <i>Schauseite</i> gerealiseerd. De voormalige steeg wordt de nieuwe gang, het voormalige bijgebouw wordt verdiept en opgehoogd en op de begane grond voorzien van kamers en suite. Op de verdieping worden aan deze zijde drie vertrekken geplaatst. In het oostelijke deel worden zowel enkele woonvertrekken als een bedrijfsmatige functie ondergebracht, zijnde een kantoor voor de fabriek van dhr Gruythuysen. De plattegrond van de begane grond en verdieping komen in hoofdlijnen overeen. Op zolder worden drie dienstmeidenkamers geplaatst. De rest van de zolder is in gebruik als opslag en kon worden bevoorrad via een hijsluik en de nog aanwezige hijsinstallatie.
1933	Bouw van een tweelaags volume onder plat tegen de achtergevel van het pand. Beide bouwlagen zijn bereikbaar via de secundaire gangen van het huis. Op de begane grond wordt een keuken



	gerealiseerd.
1960	Diverse wijzigingen aan de structuur van het pand, met namen in de zuidoostelijke hoek. Op de verdieping wordt een aparte wooneenheid gerealiseerd die via een nieuwe trap (en deur) bereikbaar is. Het voormalige kantoor van Gruythuysen wordt een winkel. Vanwege deze aparte wooneenheid wordt een tweede zoldertrap gerealiseerd in de middenkamer aan de westzijde en wordt de zolder met eenvoudige kraalschroten wanden opgedeeld. Het interieur, met name de begane grond krijgt een nieuwe inrichting, bestaande uit eikenhouten, gebeitste onderdelen. In de achtergevel worden op de begane grond enkele grotere vensters aangebracht.
1970-heden	Vanwege de nieuwe primaire functie als kantoor worden diverse kamers opgedeeld en andere wanden weggebroken. Er wordt een nieuwe afwerking gerealiseerd en een aanbouw aan de achterzijde geplaatst.

3.6 Dateringen

—	Vóór 1875 (16 ^e of 17 ^e eeuw	—	1933
- - -	1875 of ouder (onbekend)	—	1960
—	1875	—	Na 1960



Kelder

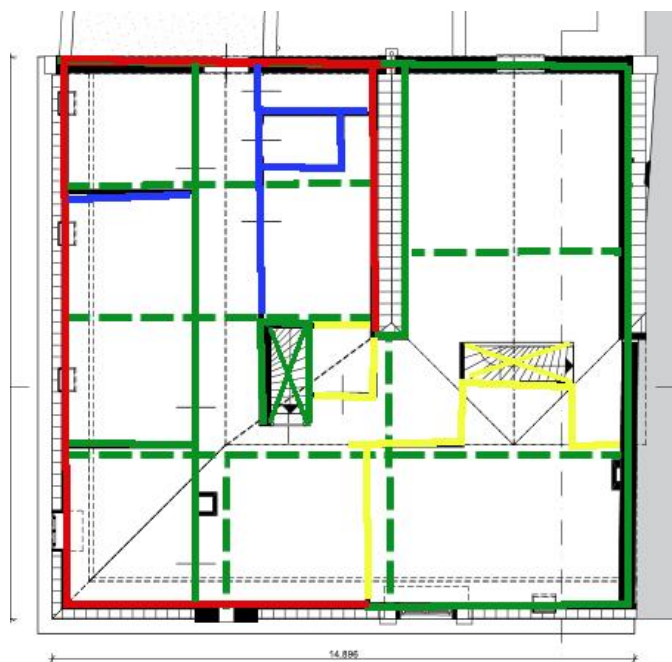




Maasstraat 28 te Weert

Bouwhistorische verkenning met waardenstelling

14-april-2016



Zolder



4 Waardering

4.1 Inleiding

Maasstraat — Maasstraat 28 is een gemeentelijk monument. In het kader van deze status is het van belang om inzicht te krijgen in de aanwezige bouwhistorische waarden van het pand.

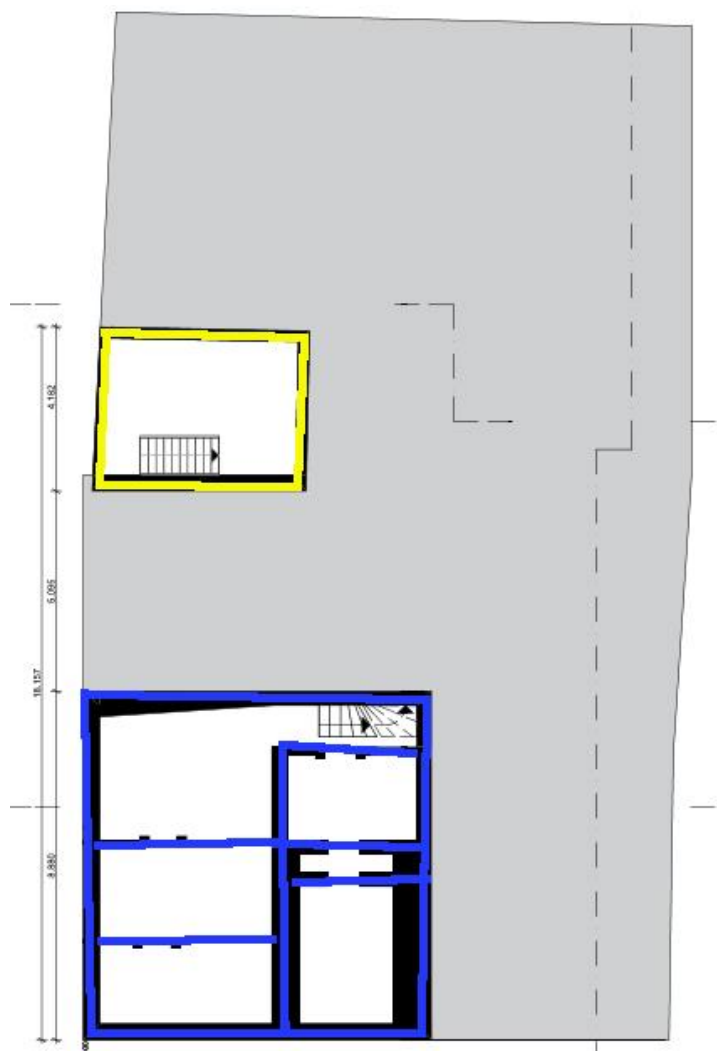
In dit hoofdstuk zijn de volgende onderdelen als resultaat van de synthese van de gegevens terug te vinden:

- de waardenkaart met daarop de behoudenswaardige structuur
- de waardenmatrix tot op detailniveau.

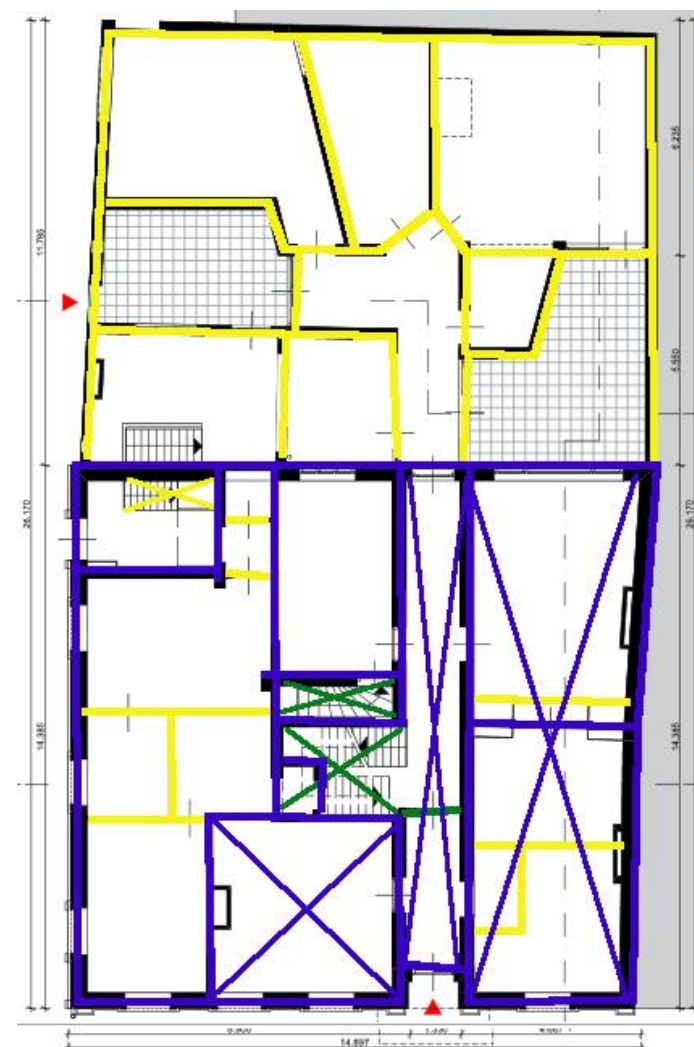
4.2 Waardenkaarten

In deze waardenkaarten wordt de waardering met betrekking tot de structuur van het pand weergegeven. Dit kan betekenen dat sommige elementen een hoge waardering hebben, terwijl aan het bouw materiaal een lagere waardering kan worden toegekend.

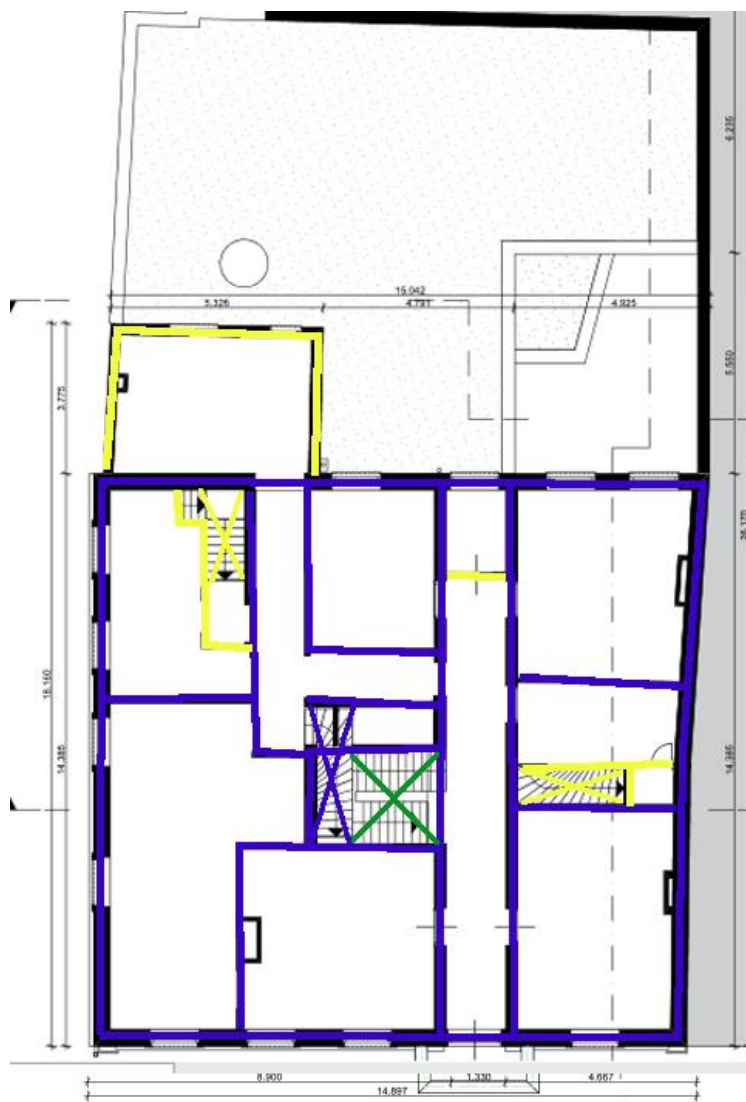
	Hoge monumentwaarden: van cruciaal belang voor de structuur en/of betekenis van het object
	Positieve monumentwaarden: van belang voor de structuur en/of betekenis van het object
	Indifferente monumentwaarden: van relatief weinig belang voor de structuur en/of betekenis van het object
	Positieve monumentwaarden spanten en moerbalken: van belang voor de structuur en/of betekenis van het object
	Hoge monumentwaarden plafond en/of trappartij: van cruciaal belang voor de structuur en/of betekenis van het object
	Positieve monumentwaarden trappartij: van belang voor de structuur en/of betekenis van het object
	Indifferente monumentwaarden trappartij: van relatief weinig belang voor de structuur en/of betekenis van het object



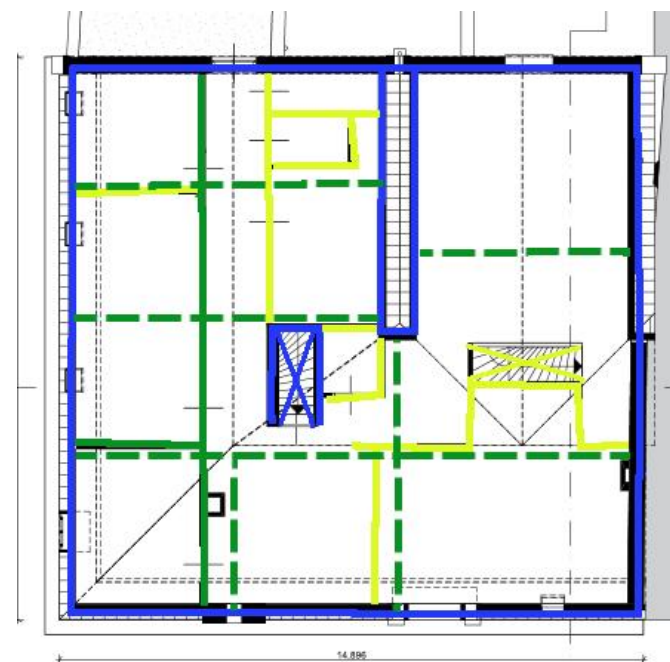
Kelders



Begane grond



Eerste verdieping



Zolder



4.3 Waardenmatrix

Waardering — In de waardenmatrix wordt gebruik gemaakt van de volgende primaire kwalitatieve aanduidingen:

- a** Hoge monumentenwaarde: behoud en herstel
- b** Positieve waarde: aanvullen met en/of inpassen in al dan niet historische materialen, hedendaagse constructies en/of eigentijdse vormgeving
- c** Indifferente waarde: eventueel verwijderen.



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent
Daken			
Aanzien door kapconstructie		<i>Eenvoudige kapgebinten, bestaande uit één juk en nokgebint (schaargebint): uitgevoerd in machinale naalddhouten delen en verbonden via pen- en gatverbindingen en bouten</i>	
Dakvorm	<i>Geknikt schilddak aan Maasstraat met aan achterzijde twee steekkappen: één zadeldak met knik, één zadeldak</i>		
Dakbedekking	<i>Leien op dakschilden Maasstraat en Kromstraat</i>		<i>Rode betonpannen (model Hollandse pan) op dakschilden achterzijde.</i>
Goten	<i>Bakgoten met rijke profileringen Maasstraat en Kromstraat</i>	<i>Zakgoot tussen beide steekkappen</i>	
Dakvensters	<i>Oeul-de-boef voorzijde: 1875; Dakkapel met korintisch hoofdgestel voorzijde: 1875;</i>		<i>Dakkapel Kromstraat Diverse dakvensters</i>
Overige			<i>Diverse dakdoorvoeren, kunststof</i>



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent
Gevels			
Voorgevel (Noordoost)			
Ritmiek gevel	<i>Asymmetrisch</i> <i>Geaccentueerde as entree</i> <i>Keldervensters links van entree</i>		
Materiaalgebruik gevel	<i>Gepleisterd, voorzien van schijnvoegen</i> <i>Gepleisterde plint</i> <i>Hardsteen en tegelmozaïek stoep</i>		
Ornamentiek	<i>Volledig authentiek: 1875</i>		<i>Balkon: huidige exemplaar 1960</i>
Kozijnen, ramen en deuren	<i>Authentieke T-vensters en Franse deuren, inclusief hang- en sluitwerk</i>	<i>Voordeur, inclusief kozijn: 1960</i>	
Luiken	<i>Authentieke rolluiken vensters begane grond</i>		
Kleurstelling		<i>Crème-witte pleister met witte ornamentiek (mogelijk van oorsprong onbehandelde cementpleister)</i>	<i>Donkerblauwe/grijze kleurstelling vensters: na 1990 (oorspronkelijk naar alle waarschijnlijkheid donkergroen: kleuronderzoek indien gewenst uitvoeren)</i>



Maasstraat 28 te Weert

Bouwhistorische verkenning met waardenstelling

14-april-2016

Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent
			<i>Donker gebeitste voordeur: 1960</i> <i>Glas-in-lood achter bovenlichten vensters: geplaatst in of na 1960</i>
Overige	<i>Schoenschrappers in portiek</i>		
Zijgevel (zuidoost)			
Ritmiek gevel	<i>Asymmetrisch</i> <i>Keldervensters in plint</i>		<i>Deur begane grond links: geplaatst in 1960;</i> <i>Venster begane grond rechts: verdwenen na 1960</i>
Materiaalgebruik gevel	<i>Gepleisterd, voorzien van schijnvoegen</i> <i>Gepleisterde plint</i>		
Ornamentiek	<i>Volledig authentiek: 1875</i>		
Kozijnen, ramen en deuren	<i>T-vensters verdieping: 1875</i>		<i>Vensters begane grond: na 1960</i> <i>Deur begane grond: 1960</i>
Kleurstelling		<i>Cremewitte pleister met witte ornamentiek (mogelijk van oorsprong onbehandelde cementpleister)</i>	<i>Donkerblauwe/grijze kleurstelling vensters: na 1990 (oorspronkelijk naar alle waarschijnlijkheid donkergroen: kleuronderzoek indien gewenst uitvoeren)</i>



Maasstraat 28 te Weert

Bouwhistorische verkenning met waardenstelling

14-april-2016

Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent
			<i>Donker gebeitste deur: 1960</i> <i>Glas-in-lood achter bovenlichten vensters: geplaatst in of na 1960</i>
Achtergevel (zuidwest)			
Ritmiek gevel	<i>Twee aparte topgevels</i>		<i>Aanbouw uit 1933 (volume als geheel, zowel exterieur als interieur)</i> <i>Aanbouw uit 1992</i> <i>Luifel uit 1992</i> <i>Groot venster links: 1960 (ipv twee vensters onder hanenkam)</i>
Materiaalgebruik gevel	<i>Gepleisterd, voorzien van schijnvoegen</i> <i>Gepleisterde plint</i>		<i>Vlakke afwerking in interieur aanbouw uit 1933</i>
Ornamentiek	<i>Hardstenen element boven hijsluik rechter topgevel: relict hijsinstallatie</i>		
Kozijnen, ramen en deuren	<i>Vierde venster van links op verdieping: 1875</i> <i>Zoldervenster linker topgevel</i>		<i>Liggend kozijn achtergevel begane grond: 1960</i> <i>Deuren voormalig hijsluik rechter topgevel</i>



Maasstraat 28 te Weert

Bouwhistorische verkenning met waardenstelling

14-april-2016

Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent
	<i>Vensterdorpels verdieping (gepleisterde bakstenen dorpels)</i>		<i>Eerste en tweede venster van links op verdieping: 1960</i> <i>Derde venster van links op verdieping: 1970 of later</i> <i>Geglazuurde vensterbanktegels venster begane grond</i>
Overige	<i>Gevelankers, overgestuct in diamantvorm</i>		<i>Tralies vensters achterzijde</i> <i>Markiezen</i>
Interieur			
Kelder			
Structuur	<i>Als geheel vóór 1800, vermoedelijk zestiende-eeuws</i>		
Vloeren			<i>Cementdek vloer</i>
Muren/ton	<i>Baksteen (vermeld maar niet aangetroffen ook mergel)</i>		<i>Pleisterwerk (zandhoudend en cementshoudend)</i>
Trap	<i>Locatie trapopgang: 1875</i>		<i>Huidige trap</i>
Deuren		<i>Kraaldeur westelijk kelder</i>	



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent
Begane grond			
Structuur	<i>Hoofdstructuur circa 1875</i> <i>Toog trapopgang met vellingen op hoeken opening</i>		<i>Trapopgang zuidoost hoek</i> <i>Diverse systeemwanden: na 1960</i> <i>Toilet in secundaire gang</i> <i>En suitekasten westelijke kamers: 1960</i>
Vloeren		<i>Parketvloer in visgraat zuidwestelijke kamer: 1960</i>	<i>Novilon en vloerbedekking overige vertrekken</i>
Muren		<i>Vlak stucwerk</i> <i>Lambriseringen in gang en woonvertrek: voorbeeld van fraai uitgevoerd (één doorgevoerd plan) houtwerk uit 1960</i>	<i>Vlakke lambriseringen, behang, tegels (toilet en keuken)</i>
Plafonds	<i>Stucplafonds in westelijke vertrekken, gang en kamer ten noordoosten van hoofdgang</i>		<i>Systeemplafonds, plafondtegels (board) en gipsplaten overige vertrekken</i>
Ramen en kozijnen buitengevels	<i>Authentieke vensters voorgevel</i>	<i>Voordeur en kozijn: 1960</i> <i>Eikenhouten gebeitst houtwerk dagkanten en architraven vensters</i>	<i>Glas-in-loodpanelen achter bovenlichten: in later stadium aangebracht</i> <i>Vensters achtergevel: 1960</i>



Maasstraat 28 te Weert

Bouwhistorische verkenning met waardenstelling

14-april-2016

Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent
		voorgevel begane grond: voorbeeld van fraai uitgevoerd (één doorgevoerd plan) houtwerk uit 1960	Dagkanten en architraven vensters zijgevel Zwarte vensterbanken oostelijke kamers.
Binnendeuren en kozijnen	Authentiek kozijn en paneel deur kelder: circa 1875 Authentiek deurkozijn zuidoostelijke kamer.	Eikenhouten gebeitste kozijnen en deuren, grenzend aan hoofdgang: voorbeeld van fraai uitgevoerd (één doorgevoerd plan) houtwerk uit 1960 Gebeitst eikenhouten tochtportaal met bovenlicht: voorbeeld van fraai uitgevoerd (één doorgevoerd plan) houtwerk uit 1960	Harmonicadeur keuken Vlakke deuren en ongeprofileerde kozijnen (met name oostelijke gedeelte) Vlakke betimmering authentieke kelderdeur
Hang- en sluitwerk	Authentiek hang- en sluitwerk vensters voorgevel Hangwerk kelderdeur		Overig hang- en sluitwerk
Schouwen	Locatie schouwen: 3x Schouwboezems met omgaand lijstwerk: 3x	Schouw (baksteen en eikenhout) in kamer ten noordoosten van hoofdgang): voorbeeld van fraai uitgevoerd (één doorgevoerd plan) houtwerk uit 1960 Bakstenen schouwmantels westelijke vertrekken: onderdeel van	



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent
		<i>een karakteristieke herinrichting van 1960: karakteristiek in materialisatie en uitvoering voor periode</i>	
Trap	<i>Locatie hoofdtrap</i> <i>Locatie 'verborgen' trap tegen zuidzijde hoofdtrap (trap kon niet bekeken worden)</i>	<i>Hoofdtrap: voorbeeld van fraai uitgevoerd (één doorgevoerd plan) houtwerk uit 1960</i>	<i>Trap in zuidoostelijk vertrek: geplaatst in 1960</i>
Sanitair en keuken			<i>Keuken: locatie en uitvoering 1960 en later</i> <i>Sanitair: locatie en uitvoering 1960 en later</i>
Kleurstelling		<i>Beitswerk onderdelen uit 1960 onderdeel van een karakteristieke herinrichting van 1960: karakteristiek in materialisatie en uitvoering voor periode</i>	<i>Alle schilderwerk interieur na 1970 en geen relatie tot oorspronkelijke afwerking</i>
Verdieping			
Structuur	<i>In hoofdlijnen authentiek: circa 1875, inclusief gangstructuren</i> <i>Trapopening met consoles en accentuering hoeken</i> <i>Diverse togen in gangen: circa 1875</i>		<i>Zuidoostelijke hoek (trapopgang, traphalletje en kamer): 1960</i> <i>Twee kamers noordoosten na 1960 samengevoegd</i>



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent
Vloeren			<i>Novilon en vloerbedekking</i> <i>Tegels badkamertje gang</i>
Muren		<i>Vlak stucwerk</i>	<i>Behang;</i> <i>Lambrisering zuidoostelijke kamer</i>
Plafonds			<i>Systeemplafonds, vlak gestucte plafonds en structuurstuc noordoosten)</i>
Ramen en kozijnen buitengevels	<i>Authentieke vensters aan voor- en zijgevel</i> <i>Vierde kozijn van links: circa 1875</i> <i>Kozijn Frans balkon</i> <i>Authentiek venster in westgevel(middenkamer)</i>		<i>Derde venster van links achtergevel: 1960 of later</i> <i>Glas-in-loodpanelen achter bovenlichten: later geplaatst.</i> <i>Dagkanten en architraven vensters</i> <i>Natuurstenen vensterbanken</i> <i>Gipsplaten koof met daklicht authentiek venster westgevel (middenkamer): 1990 of later</i>
Binnendeuren en kozijnen	<i>Authentieke deuren: hoofdgang met uitzondering van noordwestelijke kamer (afgetimmerd met vlakke betimmeringen)</i>	<i>Relictwaarde kozijn badkamer in gang (vermoedelijk oorspronkelijk achterzijde gang begane grond)</i>	<i>Vlakke kozijnen (mogelijk nog oudere exemplaren erachter)</i> <i>Deur noordwestelijke kamer</i>



Maasstraat 28 te Weert

Bouwhistorische verkenning met waardenstelling

14-april-2016

Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent
	Groot kozijn tussen zuid- en middenkamer aan westzijde: voormalige en suite deuren (deuropening is dichtgemetseld) Kozijn met bovenlicht naar aanbouw 1933: oorspronkelijk vensterkozijn Authentiek deurkozijn noordoostelijke kamer		Vlakke betimmering authentieke deuren Vlakke deuren in oostelijke gedeelte en badkamer
Hang- en sluitwerk	Hang- en sluitwerk authentieke vensters voor- achter- en zijgevel		Overig hang- en sluitwerk
Schouwen	Locatie rookkanalen		Schouw, locatie en uitvoering: noordoostelijke kamer
Trap	Locatie hoofdtrap Locatie 'verborgen' trap tegen zuidzijde hoofdtrap (trap kon niet bekeken worden) Zoldertrap: locatie en uitvoering: circa 1875.	Hoofdtrap: voorbeeld van fraai uitgevoerd (één doorgevoerd plan) houtwerk uit 1960	Zoldertrap in westelijke vertrek: 1960
Overigen			Kast en trapkast van kraaldelen in middenkamer westzijde: 1960
Kleurstelling			Alle schilderwerk interieur na 1970 en geen relatie tot oorspronkelijke afwerking



Maasstraat 28 te Weert

Bouwhistorische verkenning met waardenstelling

14-april-2016

Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent
Zolder			
Structuur	<i>Ommuring trapopgang</i>	<i>Oorspronkelijke meidenkamers oostzijde, deels nog authentieke indeling</i>	<i>Kraalschroten muren: 1960</i> <i>Kamers aan westzijde oostelijke zolder: na 1960</i> <i>Indeling twee zuidelijke meidenkamers gewijzigd in 1992</i>
Vloeren			<i>Novilon, vloerbedekking</i> <i>Tegels in badkamer</i>
Muren		<i>Stucwerk</i>	<i>Plaatwerk (board en gips)</i> <i>Structuurstuc</i>
Plafonds			<i>Board en gips</i>
Deuren, ramen en kozijnen buitengevels	<i>Locatie hijsluik oostelijke zolder</i>	<i>Venster achtergevel westelijke zolder</i>	<i>Deuren en kozijn hijsluik</i>
Binnendeuren en kozijnen	<i>Drie authentieke deuren en kozijnen dienstmeidenkamers</i>	<i>Paneeldeur met glas in kraalschrotenwand noordelijk vertrek</i>	<i>Overige deuren en kozijnen</i>
Overige	<i>Hijsinstallatie op zolder: circa 1875</i>		
Kleurstelling			<i>Alle schilderwerk interieur na 1970 en geen relatie tot oorspronkelijke afwerking</i>

5 Bronnen

- www.watwaswaar.nl
- www.erfgoedhuisweert.nl (oude foto's)
- www.cultureelerfgoed.nl (redengevende beschrijving)
- www.topotijdreis.nl
- www.bing.com/maps
- Redengevende beschrijving gemeente Weert
- Snijders, P.J.M.H.T, *Geschiedenis en beschrijving van pand Maasstraat 28 Weert*, Beegden 2000.



Res nova Monumenten

Erfgoed in ontwikkeling

drs Margreeth W. Bangert

06 – 11 45 42 47

drs Don Rackham

06 – 47 14 21 51

Postadres:

Bergerweg 27

6085 AT Horn

Internet/email:

margreeth@resnovamonumenten.nl

don@resnovamonumenten.nl

www.resnovamonumenten.nl



Brandoverslag NEN 6068

Beoordeling Maasstraat te Weert

Op verzoek van: Ghijssen Vastgoed
Projectnummer: 16 120 RG BO
Betreft: Brandoverslag Maasstraat te Weert
Datum: 30 maart 2016 | 6 juli 2016



Betreft: Brandoverslag Maasstraat
Projectnummer: 16 120 RG BO
Document datum: 30 maart 2016 | 6 juli 2016

Adviseur: GBB bv
Lindenplein 1
6225 EP Maastricht

T 043 - 363 35 93
M +31 6 50 73 98 32
E j.rabaey@gbbmaastricht.nl

Contactpersoon adviseur: dhr. J. Rabaey

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Uitgangspunten.....	4
3. Invoergegevens	5
4. Resultaten brandoverslag	9
Conclusie	12

Bijlage A

Bijlage B

Bijlage C

1. Inleiding

Voor de verbouwing van het pand op de Maasstraat te Weert is GBB verzocht om, aan de hand van brandoverslagberekeningen (drie varianten), te beoordelen of er sprake is van een risico op verticale brandoverslag vanuit de gevelopeningen naar de bovengelige laag of horizontale brandoverslag vanuit de gevelopening richting de extra beschermde vluchtroute.

Het doel van dit onderzoek is om uitsluitsel te geven of brandwerende beglazing toegepast moet worden in de desbetreffende gevelopeningen, ofwel of de vereiste WBDBO tussen de verdiepingen behaald wordt zonder het treffen van aanvullende maatregelen.



figuur 1: situatie Maasstraat te Weert

2. Uitgangspunten

De berekeningen zijn uitgevoerd conform NEN 6068 (normblad 2004, wijzigingsblad 2008, correctieblad 2011) met het programma Pintegraal versie V44.a7 van Peutz.

Verder zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Elk appartement is een separaat (beschermd)(sub)brandcompartiment
- De extra beschermde vluchtroute is 30 minuten brandwerend afgescheiden van de woonfuncties
- Tussen de woonfuncties is een WBDBO van 60 minuten aanwezig

NB Conform brandveiligheidsadvies is slechts 30 minuten WBDBO vereist, indien aan 60 minuten voldaan wordt, is dit echter automatisch akkoord

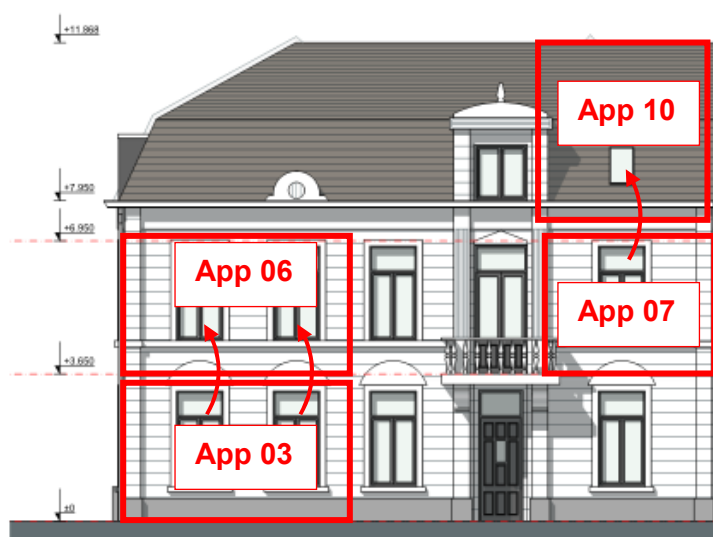
De door de opdrachtgever ter beschikking gestelde digitale tekeningen van Augustus Architecten als verzonden aan GBB zijn gebruikt als onderlegger voor de onderhavige brandoverslagberekeningen.

3. Invoergegevens

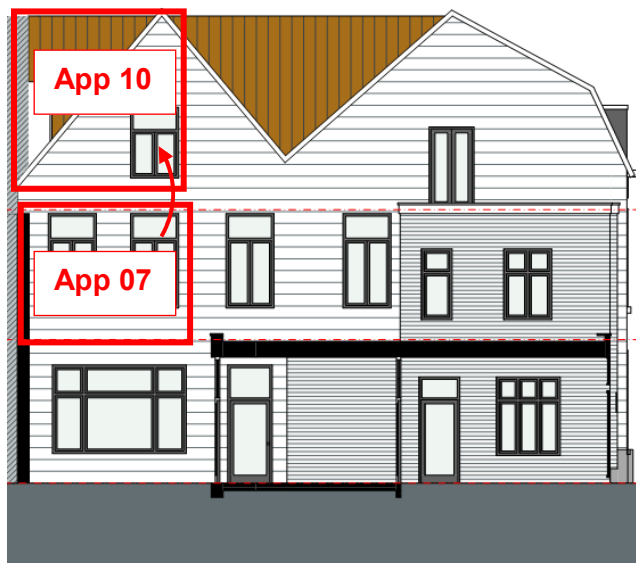
Gelet op de beperkte afstand tussen de linkergevel en het hart van de openbare weg (ca. 2,10 meter) dienen de gevelopeningen over de hele gevel brandwerend te worden uitgevoerd (min. 30 minuten WBDBO). Als gevolg van het brandwerend uitvoeren van een reeks gevelopeningen, dienen onderstaande brandoverslagtrajecten te worden onderzocht.



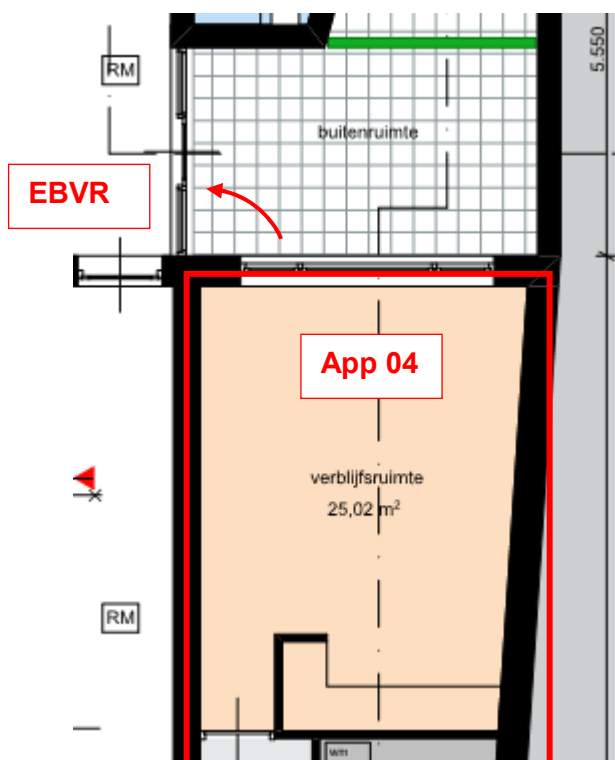
figuur 2: Afstand Linkergevel – hart van de openbare weg



figuur 3: Brandoverslagtrajecten voorgevel



figuur 4: Brandoverslagtraject achtergevel



Figuur 5: Brandoverslagtraject tussen woonfunctie en EBVR

Bij het bepalen van de stralingsintensiteit is het vloeroppervlak van de brandruimte (A_F) van belang, evenals de gevelopeningen.

Het programma Pintegraal berekent de stralingsintensiteit op een aantal door de gebruiker aan te geven toetsingpunten. Indien de berekende stralingsintensiteit minder bedraagt dan 15 kW/m^2 wordt de situatie door het programma als veilig beoordeeld.

Volledige brand/gereduceerde brand

Voor de berekening is de hoogte van het gebouw van belang. Hiervoor wordt het gebouw (en dus automatisch de in het gebouw aanwezige brandruimten) onderverdeeld in één van de volgende drie categorieën:

1. het gebouw is lager dan 20 m^1 ;
2. het gebouw is hoger dan 20 m^1 en is onderverdeeld in zones met een hoogte van maximaal 20 m^1 ;
3. het gebouw is hoger dan 20 m^1 en is niet onderverdeeld in zones met een hoogte van maximaal 20 m^1 . Hierbij geldt dat de zones van elkaar zijn gescheiden door twee opvolgende bouwlagen met gevels die een brandwerendheid hebben van ten minste 20 minuten (NEN 6068).

De hoogte van het gebouw en de onderverdeling in eventuele zones bepaald of er gerekend mag worden met de gereduceerde breedte of de volledige breedte van de brandruimte (NEN 6068):

- categorie 1 en 2: rekenen met de gereduceerde breedte van de brandruimte;
- categorie 3: rekent met de werkelijke breedte van de brandruimte.

De berekening met respectievelijk de gereduceerde en de werkelijke breedte wordt ook wel "berekening met gereduceerde brand" of "berekening met volledige brand" genoemd.

De gereduceerde breedte wordt pas actief als het vloeroppervlak van de brandruimte groter is dan 50 m^2 (NEN 6068).

Gelet op de hoogte van het onderhavige bouwplan ($H < 20 \text{ m}^1$) is wel gerekend met een gereduceerde brand middels het vloeroppervlak van de brandruimen meer dan 50 m^2 bedraagt.

Semi-openingen

Afzonderlijke constructieonderdelen in een gevel met een brandwerendheid met betrekking tot de scheidende functie van minder dan 30 min maar meer dan 5 min (semi-openingen) moeten zowel worden beschouwd als gevelopening en als dicht element. Er moeten twee berekeningen worden uitgevoerd: een berekening met alle semi-openingen als geopend en een berekening met alle semi-openingen als gesloten beschouwd. De laagste waarde van de weerstand tegen brandoverslag moet als maatgevend worden beschouwd.

In casu zijn geen semi-openingen aangemerkt.

Op verzoek van: Ghijsen Vastgoed
Projectnummer: 16 120 RG BO
Betreft: Brandoverslag Maasstraat te Weert
Datum: 30 maart 2016 | 6 juli 2016



Voorwaarden voor berekening bij toepassing NEN 6068:2008

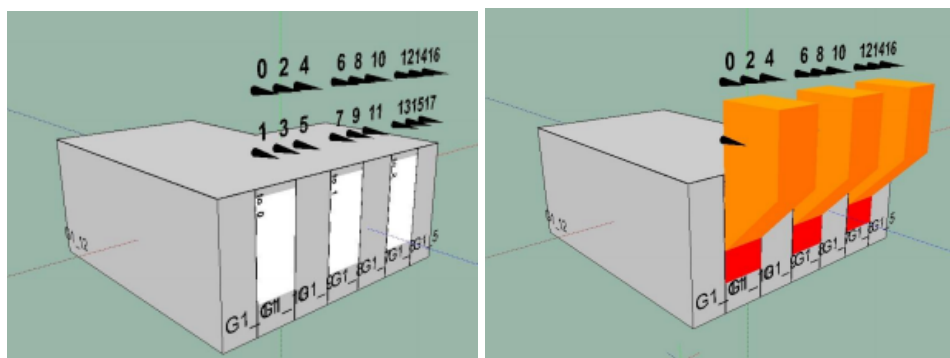
- De gevel van het gebouw waarin de brandruimte is gelegen moet aan de buitenzijde bestaan uit materialen die ten minste voldoen aan klasse 2 van de bijdrage tot brandvoortplanting (conform NEN 6065) of klasse B van de NEN-EN13501-1;
- Het dak van de brandruimte mag niet brandgevaarlijk zijn, conform NEN 6063;
- De brandruimte wordt niet gebruikt voor de bedrijfsmatige opslag van brandbare, brand bevorderende of bij brand gevaar opleverende stoffen.

Aan alle voorwaarden wordt voldaan.

4. Resultaten brandoverslag

Variant 1: App03 – App06

Het model, zoals uitgewerkt in Pintegraal is te zien in figuur 6. De zwarte of rode kegels stellen de meetpunten voor alwaar de straling gemeten wordt. Een zwarte kegel geeft aan dat de situatie voldoet qua brandoverslag, de stralingsintensiteit is kleiner dan of gelijk aan de grenswaarde van 15 kW/m^2 . Een rode kegel geeft aan dat de grenswaarde van 15 kW/m^2 wordt overschreden. In dat geval wordt niet voldaan met betrekking tot brandoverslag.

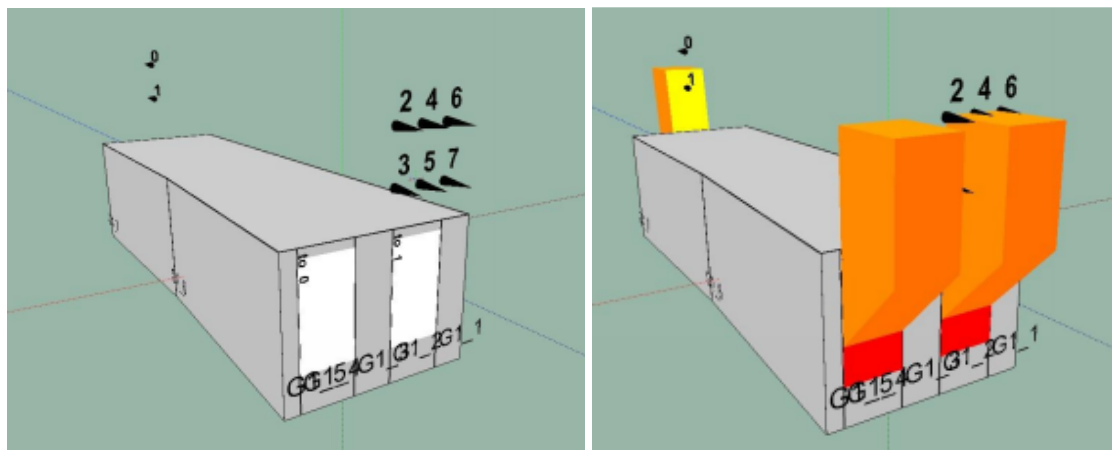


figuur 6: model variant 1

Uit de berekening volgt dat de stralingsintensiteit kleiner is dan 15 kW/m^2 bij een brandsimulatie vanuit de rood gearceerde brandruimte van figuur 3 naar bovenliggende bouwlaag, derhalve akkoord.

Variant 2: App07 – App10

Het model, zoals uitgewerkt in Pintegraal is te zien in figuur 7. De zwarte of rode kegels stellen de meetpunten voor alwaar de straling gemeten wordt. Een zwarte kegel geeft aan dat de situatie voldoet qua brandoverslag, de stralingsintensiteit is kleiner dan of gelijk aan de grenswaarde van 15 kW/m^2 . Een rode kegel geeft aan dat de grenswaarde van 15 kW/m^2 wordt overschreden. In dat geval wordt niet voldaan met betrekking tot brandoverslag.

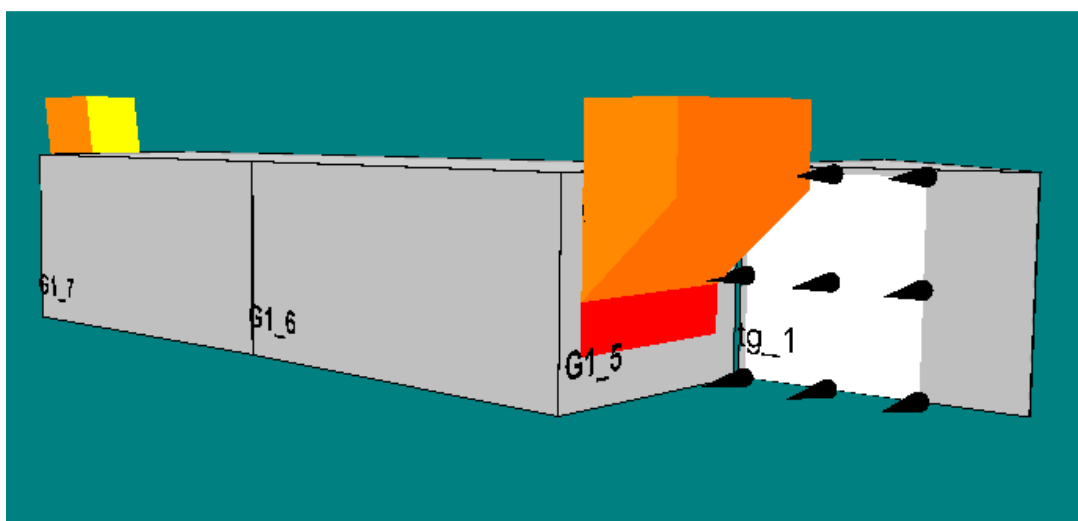


figuur 7: model variant 2

Uit de berekening volgt dat de stralingsintensiteit kleiner is dan 15 kW/m^2 bij een brandsimulatie vanuit de rood gearceerde brandruimte van figuren 3 en 4 naar bovenliggende bouwlaag, derhalve akkoord.

Variant 3: App04 – EBVR

Het model, zoals uitgewerkt in Pintegraal is te zien in figuur 8. De zwarte of rode kegels stellen de meetpunten voor alwaar de straling gemeten wordt. Een zwarte kegel geeft aan dat de situatie voldoet qua brandoverslag, de stralingsintensiteit is kleiner dan of gelijk aan de grenswaarde van 15 kW/m^2 . Een rode kegel geeft aan dat de grenswaarde van 15 kW/m^2 wordt overschreden. In dat geval wordt niet voldaan met betrekking tot brandoverslag.



figuur 8: model variant 3

Uit de berekening volgt dat de stralingsintensiteit kleiner is dan 15 kW/m^2 bij een brandsimulatie vanuit de rood gearceerde brandruimte van figuur 5 naar de extra beschermde vluchtroute, derhalve akkoord.

Daglichtkoepel fietsenstalling

Ter hoogte van de fietsenstalling is een ronde daglichtkoepel in het dakvlak aanwezig, als weergegeven in figuur 9. Gezien de openheid van de ruimte (buitenruimte), het gebruik van de ruimte als fietsenstalling en de toegepaste materialen (voornamelijk steenachtig) is het niet aannemelijk dat brandoverslag zal optreden vanuit deze ruimte naar het daarbovengelegen appartement 05.

NB Wijzigingen in het gebruik, ventilatieopeningen en toegepaste materialen kunnen ertoe leiden dat de situatie opnieuw beoordeeld moet worden.



figuur 9: daglichtkoepel fietsenstalling

Conclusie

In opdracht van Ghijsen Vastgoed is het pand op de Maasstraat te Weert onderzocht op verticale- en horizontale brandoverslag conform NEN 6068.

De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van het programma Pintegraal versie V44.a7 van Peutz. Dit programma is gebaseerd op NEN 6068 (normblad 2004, wijzigingsblad 2008, correctieblad 2011), welke in het Bouwbesluit is aangewezen bij het toetsen van brandoverslag.

Uit de berekeningen volgt dat zowel geen verticale als horizontale brandoverslag conform NEN 6068 optreedt voor de drie beschouwde varianten. Brandwerende voorzieningen in de voor- en achtergevels zijn in dit kader niet noodzakelijk. Wel noodzakelijk is het brandwerend uitvoeren (min. 30 minuten WDBO) van de gevelopeningen in de linkergevel daar de afstand tot het hart van de openbare weg te gering is.

Op verzoek van: Ghijssen Vastgoed
Projectnummer: 16 120 RG BO
Betreft: Brandoverslag Maasstraat te Weert
Datum: 30 maart 2016 | 6 juli 2016



Bijlage A

Resultaten App03-App06

Project nummer : 16 120

Print datum / tijd



Project : Maastraat

21-3-2016 12:49:47

Variant : App 03 -> App 06



File : \\GBB-NAS1\\Algemeen\\4 Adviezen\\- ADVIEZEN 2016\\16 120 RG Maasstraat Weert\\16-120 Brandoverslagberekening maasstraat Weert app 3 NPS

File datum : 21-3-2016 12:50:42

Brandscenario's

Naam	Brandruimte	Opening	Positie	Rechts	Omhoog	Terug	Hoek	Versie	kw/m2	Commentaar	Tf	R	Deff	Hn	Opp
0	Brand-01	to_0	Linksmidden	0,00	3,63	0,00	0,0	6068_2008	1,9	Ok	1025	0,7	14,4	1,7	54
1	Brand-01	to_0	Linksonder	0,00	3,63	0,00	0,0	6068_2008	8,2	Ok	1025	0,7	14,4	1,7	54
2	Brand-01	to_0	Middenmidden	0,00	3,63	0,00	0,0	6068_2008	2,5	Ok	1025	0,7	14,4	1,7	54
3	Brand-01	to_0	Middenonder	0,00	3,63	0,00	0,0	6068_2008	12,6	Ok	1025	0,7	14,4	1,7	54
4	Brand-01	to_0	Rechtsmidden	0,00	3,63	0,00	0,0	6068_2008	2,4	Ok	1025	0,7	14,4	1,7	54
5	Brand-01	to_0	Rechtsonder	0,00	3,63	0,00	0,0	6068_2008	9,4	Ok	1025	0,7	14,4	1,7	54
6	Brand-01	to_1	Linksmidden	0,00	3,63	0,00	0,0	6068_2008	2,5	Ok	1025	0,7	14,4	1,7	54
7	Brand-01	to_1	Linksonder	0,00	3,63	0,00	0,0	6068_2008	9,7	Ok	1025	0,7	14,4	1,7	54
8	Brand-01	to_1	Middenmidden	0,00	3,63	0,00	0,0	6068_2008	2,9	Ok	1025	0,7	14,4	1,7	54
9	Brand-01	to_1	Middenonder	0,00	3,63	0,00	0,0	6068_2008	13,3	Ok	1025	0,7	14,4	1,7	54
10	Brand-01	to_1	Rechtsmidden	0,00	3,63	0,00	0,0	6068_2008	2,5	Ok	1025	0,7	14,4	1,7	54
11	Brand-01	to_1	Rechtsonder	0,00	3,63	0,00	0,0	6068_2008	9,7	Ok	1025	0,7	14,4	1,7	54
12	Brand-01	to_2	Linksmidden	0,00	3,63	0,00	0,0	6068_2008	2,4	Ok	1025	0,7	14,4	1,7	54
13	Brand-01	to_2	Linksonder	0,00	3,63	0,00	0,0	6068_2008	9,4	Ok	1025	0,7	14,4	1,7	54
14	Brand-01	to_2	Middenmidden	0,00	3,63	0,00	0,0	6068_2008	2,5	Ok	1025	0,7	14,4	1,7	54
15	Brand-01	to_2	Middenonder	0,00	3,63	0,00	0,0	6068_2008	12,6	Ok	1025	0,7	14,4	1,7	54
16	Brand-01	to_2	Rechtsmidden	0,00	3,63	0,00	0,0	6068_2008	1,9	Ok	1025	0,7	14,4	1,7	54
17	Brand-01	to_2	Rechtsonder	0,00	3,63	0,00	0,0	6068_2008	8,2	Ok	1025	0,7	14,4	1,7	54

Licentie : GBB Maastricht

Pintegraal versie : V44.a7 C PeutzData 2001, 2011

App 03 -> App 06 : 1

Brandruimten

Naam	Breed	Diep	Hoog	Gereduc	Nivo	WBDBO	Plafond	Samen naam	Blok
Brand-01	1,22	1,20	3,65	ja	,00	60	,20		G1_10 G1_9 G1_8 G1_7 G1_6 G1_5 G1_4 G1_3 G1_2 G1_1
Brand-01									G1_12 G1_11



Gevels en blokken

Naam	L0_x	L0_y	R0_x	R0_y	Hoogte	Hoek	Omhoog	Blok
G1_1	5,89	8,98	1,01	8,98	3,65	,00	,00	B1_1
G1_2	5,89	5,40	5,89	8,98	3,65	,00	,00	B1_1
G1_3	9,09	5,40	5,89	5,40	3,65	,00	,00	B1_1
G1_4	9,09	,87	9,09	5,40	3,65	,00	,00	B1_1
G1_5	8,08	,87	9,09	,87	3,65	,00	,00	B1_1
G1_6	6,86	,87	8,08	,87	3,65	,00	,00	B1_1
G1_7	5,66	,87	6,86	,87	3,65	,00	,00	B1_1
G1_8	4,44	,87	5,66	,87	3,65	,00	,00	B1_1
G1_9	3,24	,87	4,44	,87	3,65	,00	,00	B1_1
G1_10	2,02	,87	3,24	,87	3,65	,00	,00	B1_1
G1_11	1,01	,87	2,02	,87	3,65	,00	,00	B1_1
G1_12	1,01	8,98	1,01	,87	3,65	,00	,00	B1_1

Project nummer : 16 120

Print datum / tijd



Project : Maastraat

21-3-2016 12:49:47

Variant : App 03 -> App 06

File : \\GBB-NAS1\Algemeen\4 Adviezen\ - ADVIEZEN 2016\16 120 RG Maasstraat Weert\16-120 Brandoverslagberekening maasstraat Weert app 3 NPR



Gevelopeningen

Naam	Rechts	Omhoog	Breedte	Hoogte	Opgaande	Gevel	Brandruimte	Brandwerend	Balkon
to_0	,00	,85	1,22	2,60	ja	G1_10	Brand-01	,00	,00
to_1	,00	,85	1,22	2,60	ja	G1_8	Brand-01	,00	,00
to_2	,00	,85	1,22	2,60	ja	G1_6	Brand-01	,00	,00

Licentie : GBB Maastricht

Pintegraal versie : V44.a7 C PeutzData 2001, 2011

App 03 -> App 06 : 4

Op verzoek van: Ghijsen Vastgoed
Projectnummer: 16 120 RG BO
Betreft: Brandoverslag Maasstraat te Weert
Datum: 30 maart 2016 | 6 juli 2016



Bijlage B

Resultaten App07-App10

Project nummer : 16-120

Print datum / tijd



Project : Maasstraat Weert

21-3-2016 12:52:20

Variant : App07 -> App10



File : \\GBB-NAS1\Algemeen\4 Adviezen\ - ADVIEZEN 2016\16 120 RG Maasstraat Weert\16-120 Brandoverslagberekening maasstraat Weert.NPR

File datum : 21-3-2016 12:53:18

Brandscenario's

Naam	Brandruimte	Opening	Positie	Rechts	Omhoog	Terug	Hoek	Versie	kW/m2	Commentaar	Tf	R	Deff	Hn	Opp
0	Brand-01	to_2	Middenmidden	0,00	3,90	0,00	0,0	6068_2008	1,4	Ok	1033	0,7	13,7	1,6	55
1	Brand-01	to_2	Middenonder	0,00	3,90	0,00	0,0	6068_2008	7,6	Ok	1033	0,7	13,7	1,6	55
2	Brand-01	to_1	Linksmidden	0,00	3,30	0,00	0,0	6068_2008	4,1	Ok	1033	0,7	13,7	1,6	55
3	Brand-01	to_1	Linksonder	0,00	3,30	0,00	0,0	6068_2008	11,3	Ok	1033	0,7	13,7	1,6	55
4	Brand-01	to_1	Middenmidden	0,00	3,30	0,00	0,0	6068_2008	5,1	Ok	1033	0,7	13,7	1,6	55
5	Brand-01	to_1	Middenonder	0,00	3,30	0,00	0,0	6068_2008	14,7	Ok	1033	0,7	13,7	1,6	55
6	Brand-01	to_1	Rechtsmidden	0,00	3,30	0,00	0,0	6068_2008	3,4	Ok	1033	0,7	13,7	1,6	55
7	Brand-01	to_1	Rechtsonder	0,00	3,30	0,00	0,0	6068_2008	9,4	Ok	1033	0,7	13,7	1,6	55

Licentie : GBB Maastricht

Pintegraal versie : V44.a7 C PeutzData 2001, 2011

App07 -> App10 : 1

Brandruimten

Naam	Breed	Diep	Hoog	Gereduc	Nivo	WBDBO	Plafond	Samen naam	Blok
Brand-01	6,90	,35	3,30	ja	,00	60	,20		G1_6 G1_5 G1_4 G1_3 G1_2 G1_1 G1_11 G1_10 G1_9 G1_
Brand-01									8 G1_7
Brand-02	6,90	2,44	4,90	nee	3,30	60	,20		



Gevels en blokken

Naam	L0_x	L0_y	R0_x	R0_y	Hoogte	Hoek	Omhoog	Blok
G1_1	12,04	15,02	11,30	15,02	3,30	,00	,00	B1_1
G1_2	13,26	15,02	12,04	15,02	3,30	,00	,00	B1_1
G1_3	14,13	15,02	13,26	15,02	3,30	,00	,00	B1_1
G1_4	15,35	15,02	14,13	15,02	3,30	,00	,00	B1_1
G1_5	15,69	15,02	15,35	15,02	3,30	,00	,00	B1_1
G1_6	15,24	8,14	15,69	15,02	3,30	,00	,00	B1_1
G1_7	15,15	1,44	15,24	8,14	3,30	,00	,00	B1_1
G1_8	13,86	1,44	15,15	1,44	3,30	,00	,00	B1_1
G1_9	12,64	1,44	13,86	1,44	3,30	,00	,00	B1_1
G1_10	11,30	1,44	12,64	1,44	3,30	,00	,00	B1_1
G1_11	11,30	15,02	11,30	1,44	3,30	,00	,00	B1_1

Project nummer : 16-120

Print datum / tijd



Project : Maasstraat Weert

21-3-2016 12:52:20

Variant : App07 -> App10

File : \\GBB-NAS1\Algemeen\4 Adviezen\ - ADVIEZEN 2016\16 120 RG Maasstraat Weert\16-120 Brandoverslagberekening maasstraat Weert NPR



Gevelopeningen

Naam	Rechts	Omhoog	Breedte	Hoogte	Opgaande	Gevel	Brandruimte	Brandwerend	Balkon
to_0	,00	,80	1,22	2,30	ja	G1_4	Brand-01	,00	,00
to_1	,00	,80	1,22	2,30	ja	G1_2	Brand-01	,00	,00
to_2	,00	,80	1,22	2,30	ja	G1_9	Brand-01	,00	,00

Licentie : GBB Maastricht

Pintegraal versie : V44.a7 C PeutzData 2001, 2011

App07 -> App10 : 4

Op verzoek van: Ghijssen Vastgoed
Projectnummer: 16 120 RG BO
Betreft: Brandoverslag Maasstraat te Weert
Datum: 30 maart 2016 | 6 juli 2016



Bijlage C

Resultaten App04-EBVR

Project nummer : 16-120
 Project : Maasstraat Weert
 Variant : App04 -> EBVR
 File : \\GBB-NAS1\Algemeen\4 Adviezen\ - ADVIEZEN 2016\16 120 RG Maasstraat Weert\Job B0\16-120 Brandoverslagberekening maasstraat Weert app 4 horizontaal.
 File datum : 30-3-2016 11:48:36

Print datum / tijd
 30-3-2016 11:48:45



Brandscenario"s

Naam	Brandruimte	Opening	Positie	Rechts	Omhoog	Terug	Hoek	Versie	kW/m2	Commentaar	Tf	R	Deff	Hn	Opp
	Brand-01	to_1	Linksboven	0,00	0,00	0,00	0,0	6068_2008	9,1	Ok	718	0,6	13,7	1,5	55
	Brand-01	to_1	Linksmidden	0,00	0,00	0,00	0,0	6068_2008	9,9	Ok	718	0,6	13,7	1,5	55
	Brand-01	to_1	Linksonder	0,00	0,00	0,00	0,0	6068_2008	3,4	Ok	718	0,6	13,7	1,5	55
	Brand-01	to_1	Middenboven	0,00	0,00	0,00	0,0	6068_2008	10,5	Ok	718	0,6	13,7	1,5	55
	Brand-01	to_1	Middenmidden	0,00	0,00	0,00	0,0	6068_2008	13,2	Ok	718	0,6	13,7	1,5	55
	Brand-01	to_1	Middenonder	0,00	0,00	0,00	0,0	6068_2008	6,2	Ok	718	0,6	13,7	1,5	55
	Brand-01	to_1	Rechtsboven	0,00	0,00	0,00	0,0	6068_2008	5,3	Ok	718	0,6	13,7	1,5	55
	Brand-01	to_1	Rechtsmidden	0,00	0,00	0,00	0,0	6068_2008	6,2	Ok	718	0,6	13,7	1,5	55
	Brand-01	to_1	Rechtsonder	0,00	0,00	0,00	0,0	6068_2008	4,1	Ok	718	0,6	13,7	1,5	55

Licentie : GBB Maastricht

Pintegraal versie : V44.a7 C PeutzData 2001, 2011

App04 -> EBVR : 1

Brandruimten

Naam	Breed	Diep	Hoog	Gereduc	Nivo	WBDBO	Plafond	Samen naam	Blok
Brand-01	6,90	,35	3,30	ja	,00	30	,20		G1_11 G1_10 G1_9 G1_8 G1_7 G1_6 G1_5
doel	4,42	6,39	3,30	nee	,00	30	,20		tg_1 tg_2 tg_0



Gevels en blokken

Naam	L0_x	L0_y	R0_x	R0_y	Hoogte	Hoek	Omhoog	Blok
G1_5	15,69	15,02	11,30	15,02	3,30	,00	,00	B1_1
G1_6	15,24	8,14	15,69	15,02	3,30	,00	,00	B1_1
G1_7	15,15	1,44	15,24	8,14	3,30	,00	,00	B1_1
G1_8	13,86	1,44	15,15	1,44	3,30	,00	,00	B1_1
G1_9	12,64	1,44	13,86	1,44	3,30	,00	,00	B1_1
G1_10	11,30	1,44	12,64	1,44	3,30	,00	,00	B1_1
G1_11	11,30	15,02	11,30	1,44	3,30	,00	,00	B1_1
tg_1	11,10	15,02	11,10	19,44	3,30	,00	,00	
tg_0	6,48	15,02	11,10	15,02	3,30	,00	,00	
tg_2	11,10	19,44	6,48	15,02	3,30	,00	,00	

Project nummer : 16-120

Print datum / tijd



Project : Maasstraat Weert

30-3-2016 11:48:46

Variant : App04 -> EBVR



File : \\GBB-NAS1\Algemeen\4 Adviezen\ - ADVIEZEN 2016\16 120 RG Maasstraat Weert\Job B0\16-120 Brandoverslagberekening maasstraat weert app 4 horizontaal

Gevelopeningen

Naam	Rechts	Omhoog	Breedte	Hoogte	Opgaande	Gevel	Brandruimte	Brandwerend	Balkon
to_2	,00	,80	1,22	2,30	ja	G1_9	Brand-01	,00	,00
to_0	,45	,75	3,40	2,25	ja	G1_5	Brand-01	,00	,00
to_1	,10	,00	2,80	3,20	ja	tg_1	doel	,00	,00

Licentie : GBB Maastricht

Pintegraal versie : V44.a7 C PeutzData 2001, 2011

App04 -> EBVR : 4

Inhoud

1	Inleiding	2
2	vereist kwaliteitsniveau	2
3	inhoudelijke toets	4
3.1	indeling in brandcompartimenten en WBDBO	4
3.2	vluchtroutes en indeling in subbrandcompartimenten	5
3.3	brandwerendheid m.b.t. bezwijken	6
3.4	materiaaltoepassing	7
3.5	blusmiddelen	7
3.6	installaties	8

1 Inleiding

In het voormalige kantoorpand gelegen Maasstraat 28 te Weert heeft Augustus Architecten in opdracht van Wulro Special Products BV een ontwerp vervaardigd voor het realiseren van een 10 tal appartementen in omvang variërend van 35 – 55 m².

GBB is verzocht om het ontwerp te toetsen aan de brandveiligheidseisen als opgenomen in Bouwbesluit 2012, en aan te geven welke maatregelen vereist zijn om te voldoen aan de van toepassing zijnde voorschriften.



foto 1: pand Maasstraat 28.

2 vereist kwaliteitsniveau

Het Bouwbesluit 2012 stelt voorschriften aan “het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk”, ofwel aan bouwwerkzaamheden die doorgaans worden aangeduid met ‘verbouw’.

Aan welke regels bij verbouw moet worden voldaan is vastgelegd in artikel 1.12 van het Bouwbesluit 2012. Uitgangspunt is dat bij een verbouwing voldaan moet worden aan de nieuwbouwvoorschriften, tenzij in de desbetreffende afdeling anders is aangegeven. In de eerste paragraaf van veruit de meeste afdelingen van het Bouwbesluit 2012 zijn - onder het kopje ‘verbouw’ – voorschriften opgenomen waarmee het vereiste minimum verbouwniveau voor het desbetreffende aspect is aangegeven. Het betreft in een aantal gevallen een specifiek niveau, dat tussen het niveau voor nieuwbouw en het niveau voor bestaande bouw ligt, maar in de meeste gevallen is verwezen naar het *rechtens verkregen niveau*.

Een uitzondering wordt gemaakt voor hoofdstuk 6, installaties. Voor dat hoofdstuk is generiek aangegeven dat bij volledig vernieuwen (vervangen of nieuw aanbrengen) van een installatie moet worden uitgegaan van het nieuwbouwniveau en bij het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een installatie moet worden uitgegaan van het *rechtens verkregen niveau*.

In de afdelingen van dat hoofdstuk zijn dus geen aparte verbouwvoorschriften opgenomen.

Bij het veranderen of uitbreiden van een bestaande installatie moet de verandering of uitbreiding ten minste dezelfde kwaliteit hebben als de bestaande installatie. Natuurlijk moet de installatie ook hier ten minste voldoen aan de voorschriften voor bestaande bouw

Het rechtens verkregen niveau is in het Bouwbesluit gedefinieerd als: *“niveau dat het gevolg is van de toepassing op enig moment van de relevante op dat moment van toepassing zijnde technische voorschriften en dat niet lager ligt dan het niveau van de desbetreffende voorschriften voor een bestaand bouwwerk en niet hoger dan het niveau van de desbetreffende voorschriften voor een te bouwen bouwwerk”.*

Het eerste deel van de definitie beschrijft het actuele kwaliteitsniveau voorafgaande aan de verbouwing. Het gaat om het niveau dat is verkregen door bouw- en verbouwactiviteiten voor zover dat niveau legaal is verkregen, dus met toepassing van de destijds van toepassing zijnde voorschriften. Uit de definitie volgt verder dat de verbouwactiviteiten nooit tot een lager kwaliteitsniveau mogen leiden dan het niveau voor bestaande bouw. De bovengrens ligt bij het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit 2012. Het rechtens verkregen niveau is dus kortweg het actuele kwaliteitsniveau van een bouwdeel voor zover dat legaal is verkregen en ligt tussen bestaande bouw en nieuwbouw. In de praktijk betekent dit dat bij verbouw aan het rechtens verkregen niveau wordt voldaan indien:

- de actuele kwaliteit van een bouwdeel niet vermindert door de verbouw, en
- het eindresultaat niet onder het minimumniveau voor bestaande bouw dan wel het specifieke minimumniveau voor verbouw ligt.

Als in een verbouwvoorschrift het rechtens verkregen niveau als verbouwniveau is voorgeschreven, en het gaat om een aan een bestaand bouwwerk toe te voegen nieuw onderdeel, is er geen actueel kwaliteitsniveau waaraan kan worden voldaan en gelden dus de voorschriften voor bestaande bouw.

Als ondergrens is in de definitie van rechtens verkregen niveau immers opgenomen dat dit niveau niet onder het niveau bestaande bouw mag liggen.

Feitelijk zal het rechtens verkregen niveau bij het toevoegen van nieuwe bouwdelen dus ‘bestaande bouw’ zijn. Uiteraard is het aan de markt om in een dergelijk geval te zorgen voor een hoger kwaliteitsniveau, dat aansluit bij het toekomstige gebruik en de wensen van de consument (zie ook het infoblad Het Bouwbesluit 2012, ‘verbouw en functiewijziging’ uitgegeven door het Ministerie van BZK, april 2013).

Bij een functiewijziging als hier het geval moet eerst worden gezien of het gebouw voldoet aan het niveau bestaande bouw voor de nieuwe functie. Voldoet het gebouw hier niet aan of men wil om andere redenen veranderingen aanbrengen aan het gebouw, dan zijn de verbouwvoorschriften uit het Bouwbesluit van toepassing op die (ver)bouwingreep. Die gedeelten van het gebouw die niet veranderen hoeven niet te voldoen aan de verbouwvoorschriften uit het Bouwbesluit (die delen worden immers niet verbouwd!). Het gedeelte van het gebouw dat niet verandert moet wel minimaal voldoen aan de voorschriften voor bestaande bouw voor de nieuwe gebruiksfunctie.

Uitzondering op de regel is de nieuwe eis dat bij functiewijziging naar een woonfunctie rookmelders aanwezig moeten zijn. Een nieuwe woning gecreëerd in een bestaand gebouw moet dus – net als nieuwbouwwoningen – voorzien zijn van rookmelders.

3 inhoudelijke toets

Uitgangspunt bij de beoordeling van dit pand is dat t.a.v. de omvang van brandcompartimenten aansluiting wordt gezocht bij het nieuwbouwniveau. Alleen t.a.v. de WBDBO is de insteek dat minimaal 30 minuten wordt gehaald, overeenkomstig artikel 2.85.

Voor de regels die van toepassing zijn voor vluchtroutes is het ook gewenst zo veel als mogelijk aansluiting te zoeken bij het nieuwbouwniveau, aangezien het rechtens verkregen niveau op onderdelen een wel erg laag niveau is.

Toetsen wij het ontwerp met gebruikmaking van bovenstaande uitgangspunten.

3.1 indeling in brandcompartimenten en WBDBO

Er is sprake van een woongebouw, waarbij elk appartement een separaat brandcompartiment is.

De kelderruimte en niet besloten fietsenstalling (niet besloten in de zin van brand) zijn eveneens separate brandcompartimenten.

De technische ruimte waarin meterkasten zijn gelegen mag buiten een brandcompartiment gelegen zijn en moet in tegenstelling tot extra beschermde vluchtroutes van de omliggende brandcompartimenten brandwerend afgescheiden worden.

Poetskasten worden weliswaar in artikel 2.82 en 2.89 Bouwbesluit niet genoemd als ruimten die niet in een brandcompartiment gelegen hoeven te zijn, doch het risico vanuit deze ruimten is uitermate klein.

Ofschoon gemeenten hier verschillend mee omgaan zijn deze ruimten voor de zekerheid brandwerend afgescheiden.

Speciale aandacht voor de brandoverslagtrajecten.

Uit berekeningen blijkt dat verticale brandoverslag niet optreedt (zelfs niet indien de nieuwbouweis van 60 minuten gehanteerd wordt).

Echter, gelet op de geringe afstand tot het hart van de weg moet formeel de linker gevel voorzien zijn van 20 minuten brandwerend glas en indien niet aanwezig (hetgeen het geval is) voorzien worden van 30 minuten brandwerend glas.

Daarbij moet worden aangetekend dat ook het pand aan de overzijde van de weg in strijd is met het kwaliteitsniveau Bouwbesluit bestaande bouw.

Ook dit pand zou derhalve voorzien moeten worden van brandwerende beglazing.

Tussen de brandcompartimenten onderling en brandcompartimenten en aangrenzende besloten ruimten een WBDBO aan te houden van 30 minuten.

Zie voor de compartimentering bijlage 1 en de brandoverslagberekeningen bijlage 2.

3.2 vluchtroutes en indeling in subbrandcompartimenten

Indien het vluchten getoetst zou moeten worden aan Bouwbesluit nieuwbouw dan is één vluchtroute toegestaan indien aan enkele voorwaarden wordt voldaan:

Zo mag de vluchtroute vanuit een woonfunctie tot het bereiken van het trappenhuis niet voeren langs een beweegbaar constructieonderdeel van een andere woonfunctie dan de woonfunctie waarin de vluchtroute begint.

Dit geldt niet bij de toegang van een woonfunctie die recht tegenover de toegang ligt van de woonfunctie waarin de vluchtroute begint.

Bovenstaande eis geldt niet indien de vluchtroute voert door een trappenhuis, oftewel sprake is van een zogenaamde portieketage situatie.

In dat geval is één vluchtroute toegestaan indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 1 de uitgangen van de op die route aangewezen woonfuncties grenzen direct aan het trappenhuis,
- 2 op die route zijn uitsluitend woonfuncties en nevenfuncties daarvan aangewezen,
- 3 de uitgang van het trappenhuis grenst direct aan het aansluitende terrein en:
 - a. er zijn niet meer dan 6 woonfuncties op die route zijn aangewezen waarbij geen vloer van een verblijfsgebied van die woonfuncties hoger mag zijn gelegen dan 6 m boven het meetniveau, of
 - b.
 1. de totale gebruiksoppervlakte van de woonfuncties die op de route zijn aangewezen bedraagt ten hoogste 800 m²,
 2. geen vloer van een verblijfsgebied van die woonfuncties mag hoger liggen dan 12,5 m boven het meetniveau en
 3. geen van die woonfuncties heeft een gebruiksoppervlakte van meer dan 150 m².

Probleem met het toepassen van nieuwbouweisen is dat weliswaar ruim voldaan wordt aan het gestelde onder 3b 1, 2 en 3 doch niet alle uitgangen van woningen grenzen direct aan het trappenhuis én buiten woonfuncties zijn ook andere functies op de vluchtroute aangewezen (met name de kelder).

Ofschoon als eerder gemeld t.a.v. het vluchten het zoveel als mogelijk voldoen aan het nieuwbouwniveau gewenst is, is het gelet op het ontbreken van een tweede vluchtroute als eerste van belang of in ieder geval ruimschoots voldaan wordt aan het 'rechtens verkregen niveau' en vervolgens te beoordelen onder welke aanvullende maatregelen een ook gelet op de zorgplicht acceptabel niveau bereikt kan worden.

Overigens is hierbij van belang dat ook in de bestaande toestand geen tweede vluchtroute aanwezig was. Weliswaar kon met ladders het aansluitend terrein bereikt worden, doch dit is gelet op het kwaliteitsniveau Bouwbesluit bestaande bouw geen formele vluchtroute.

Een toets aan het rechtens verkregen niveau betekent feitelijk dat getuige artikel 2.114 lid 1 sprake moet zijn van een vluchtroute die voert door een gemeenschappelijke verkeersruimte waarop een totale gebruiksoppervlakte van 1500 m² aan woonfuncties aangewezen mag worden er van uitgaande dat de vluchtroute wordt uitgevoerd als extra beschermde vluchtroute. Indien < 500 m² volstaat zelfs een beschermde route.

Er van uitgaande dat het appartement aan de achterzijde (appartement nr 1), niet aangewezen is op de vluchtroute van de overige appartementen (dit appartement heeft een vluchtroute is de gebruiksoppervlakte van de appartementen 2 t/m 10 aangewezen op de vluchtroute < 500 m²).

Gelet op het feit dat verder de maximale hoogte van een verblijfsruimte ruim onder 12,5 m boven meetniveau is gelegen en de oppervlakte van een woonfunctie ruim kleiner is dan 150 m² alsmede de loopafstanden ruimschoots voldoen aan de nieuwbouweisen mag de conclusie zijn dat ruimschoots voldaan wordt aan de voorschriften behorende bij het rechteks verkregen niveau.

Daarbij alle deuren in brandscheidingen (ook toegangsdeuren van woningen) zelfsluitend uit te voeren.

Aanvullend wordt nog geadviseerd in de gemeenschappelijke verkeersruimte NEN 2555 melders toe te passen die onderling gekoppeld zijn.

Ofschoon uitgangspunt van portieketagewoningen is dat personen in hun woning blijven, is het hierdoor mogelijk om ook het aansluitend terrein tijdig te bereiken.

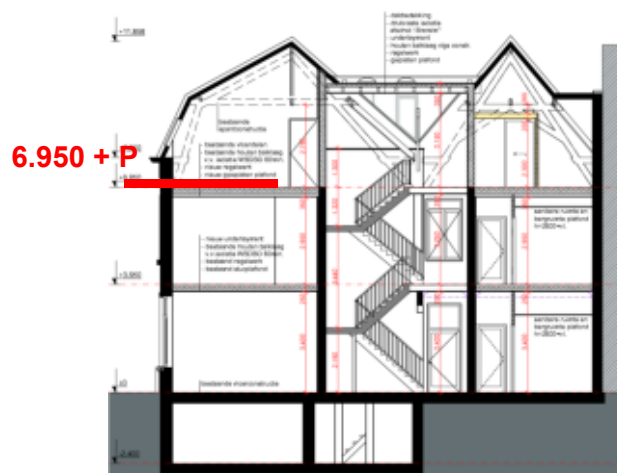
De loopafstand vanaf elke woning tot aan het bereiken van het aansluitend terrein is immers overall < 30 m.

3.3 brandwerendheid m.b.t. bezwijken

Indien de nieuwbouwvoorschriften gehanteerd worden dan is van toepassing artikel 2.10 leden 2 en 3.

Een bouwconstructie bezwijkt bij brand in een brandcompartiment waarin die bouwconstructie niet ligt, niet binnen 60 minuten door het bezwijken van een bouwconstructie binnen of grenzend aan dat brandcompartiment.

Voor zover dat brandcompartiment een woonfunctie is, geldt dit niet voor een bouwconstructie van een aan dat brandcompartiment grenzend subbrandcompartiment of grenzende buitenruimte.



figuur 1: hoogst gelegen verblijfsgebied ligt lager dan 7 m boven meetniveau

Lid 3 bepaalt dat deze tijdsduur met 30 minuten mag worden bekort, indien geen vloer van een verblijfsgebied van de gebruiksfunctie hoger ligt dan 7 m boven het meetniveau en de volgens NEN 6090 bepaalde permanente vuurbelasting van het brandcompartiment niet groter is dan 500 MJ/m².

Verder mag een vloer, trap of hellingbaan waarover of waaronder een vluchtroute voert, niet binnen 30 minuten bezwijken bij brand in een subbrandcompartiment waarin die vluchtroute niet ligt.

Dit geldt niet voor de vloer van een buitenruimte van een woonfunctie.

Uitgaande van Bouwbesluit bestaande bouw zou geen eis gelden voor de 'hoofddraagconstructie' en een eis van 20 minuten waarbinnen een vloer, trap of hellingbaan, waarover of waaronder een beschermde route voert, niet mag bezwijken bij brand in een subbrandcompartiment waarin die beschermde route niet ligt.

Geadviseerd wordt om de nieuwbouweisen te volgen, waarbij een brandwerendheid mbt bezwijken van 30 minuten wordt aangehouden.

De constructeur dient aan te geven of aan dit kwaliteitsniveau voldaan wordt.

3.4 materiaaltoepassing

Materialen in de vluchtroute te gebruiken die voldoende brandveilig zijn, d.w.z. dat wanden en plafonds moeten voldoen aan brandklasse 2 cf NEN 6065 of B cf NEN-EN 13501-1. Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht heeft een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste 5,4 m⁻¹.

Dat betekent dat bijvoorbeeld voor wat betreft de toepassing van hout tegen wanden en plafonds alleen zwaardere houtsoorten toegepast mogen worden.

Denk daarbij aan hout met een soortelijke massa van 790 kg/m³ of merantie > 560 kg/m³.

Houten trappen en vloeren zijn mogelijk aangezien een volgens NEN 1775 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting van klasse T3 en een rookproductie met een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste 10 m⁻¹ volstaat.

Voor het overige (dus ook in de woningen) materialen gebruiken die minimaal voldoen aan brandklasse 4 cf NEN 6065 of D cf NEN-EN 13501-1.

Vloeren, bordessen, trappen klasse T3 NEN 1775 of Dfl NEN-EN 13501-1.

3.5 blusmiddelen

Blusmiddelen zijn in een woonfunctie niet voorgeschreven.

In het pand zijn momenteel enkele brandslanghaspels aanwezig.

Aangezien ook in een nieuwbouwsituatie geen brandslanghaspels vereist zijn, is er de keuze deze haspels al dan niet te handhaven.

3.6 installaties

Niet vereist doch geadviseerd wordt in de besloten gemeenschappelijke verkeersruimten noodverlichting te voorzien.

Verder buiten de reeds genoemde detectie in de gemeenschappelijke vluchtroute (eveneens een advies en geen eis) wel detectie toe te passen in de appartementen.

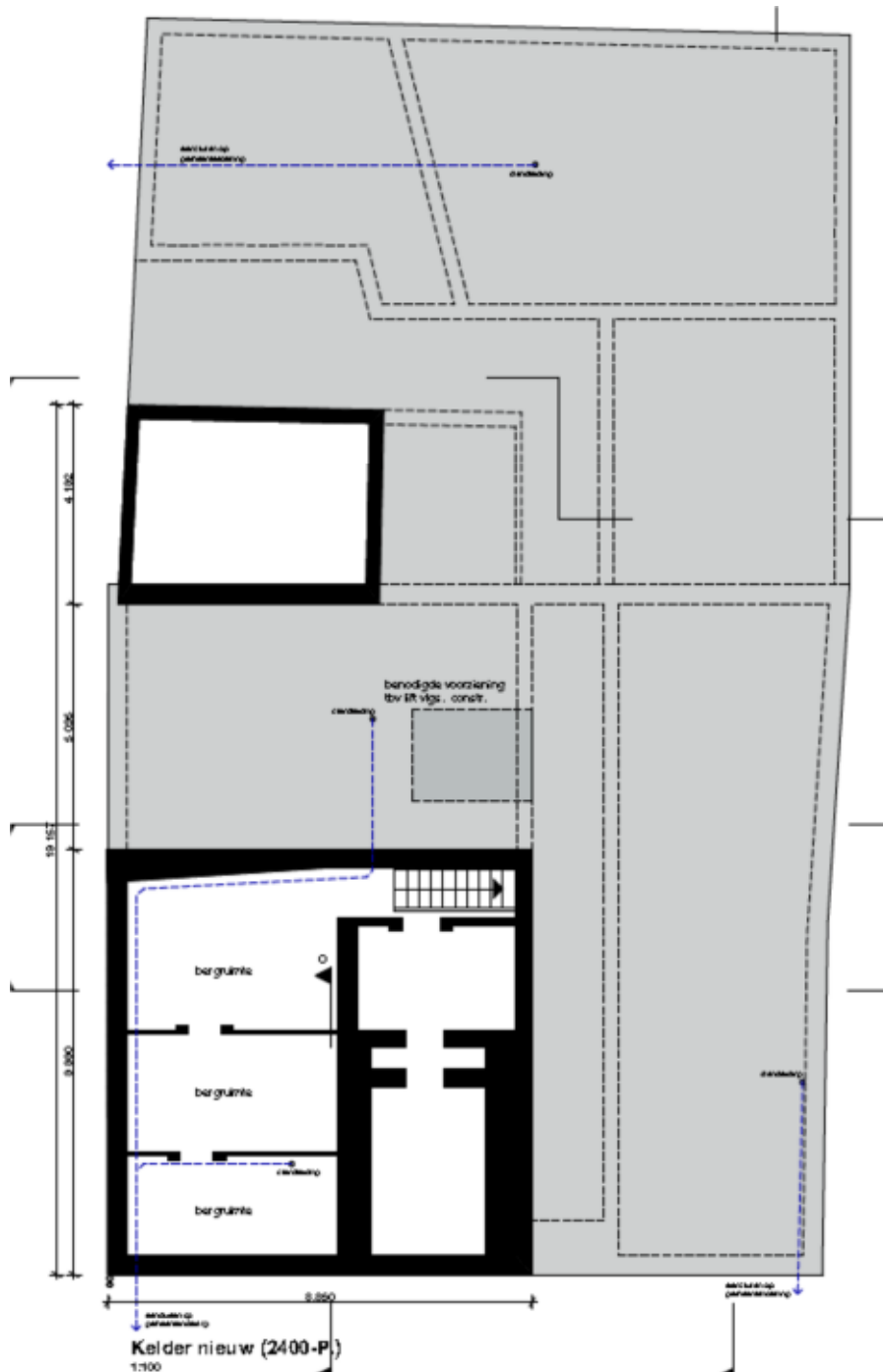
Dit op basis van artikel 6.21 lid 1:

Bij een te bouwen woonfunctie en bij functiewijziging naar een woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.

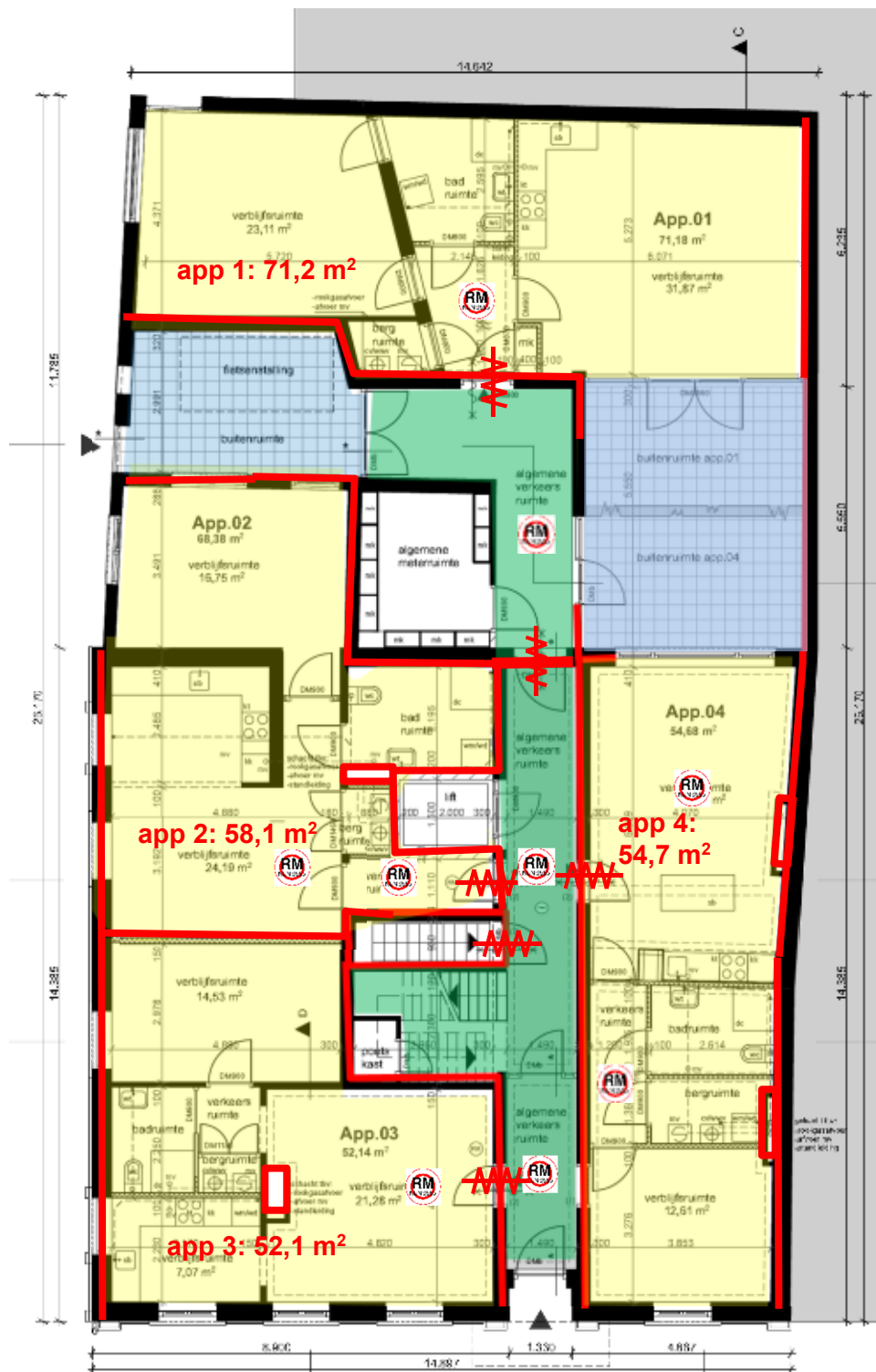
Zie voor de positie van rookmelders bijlage 1, waarbij de opmerking dat gelet op de dekkingsgraad van een melder de installateur uiteindelijk de definitieve plaatsen dient te bepalen.

bijlage 1: compartimentering woongebouw gelegen aan de Maasstraat 28 te Weert.

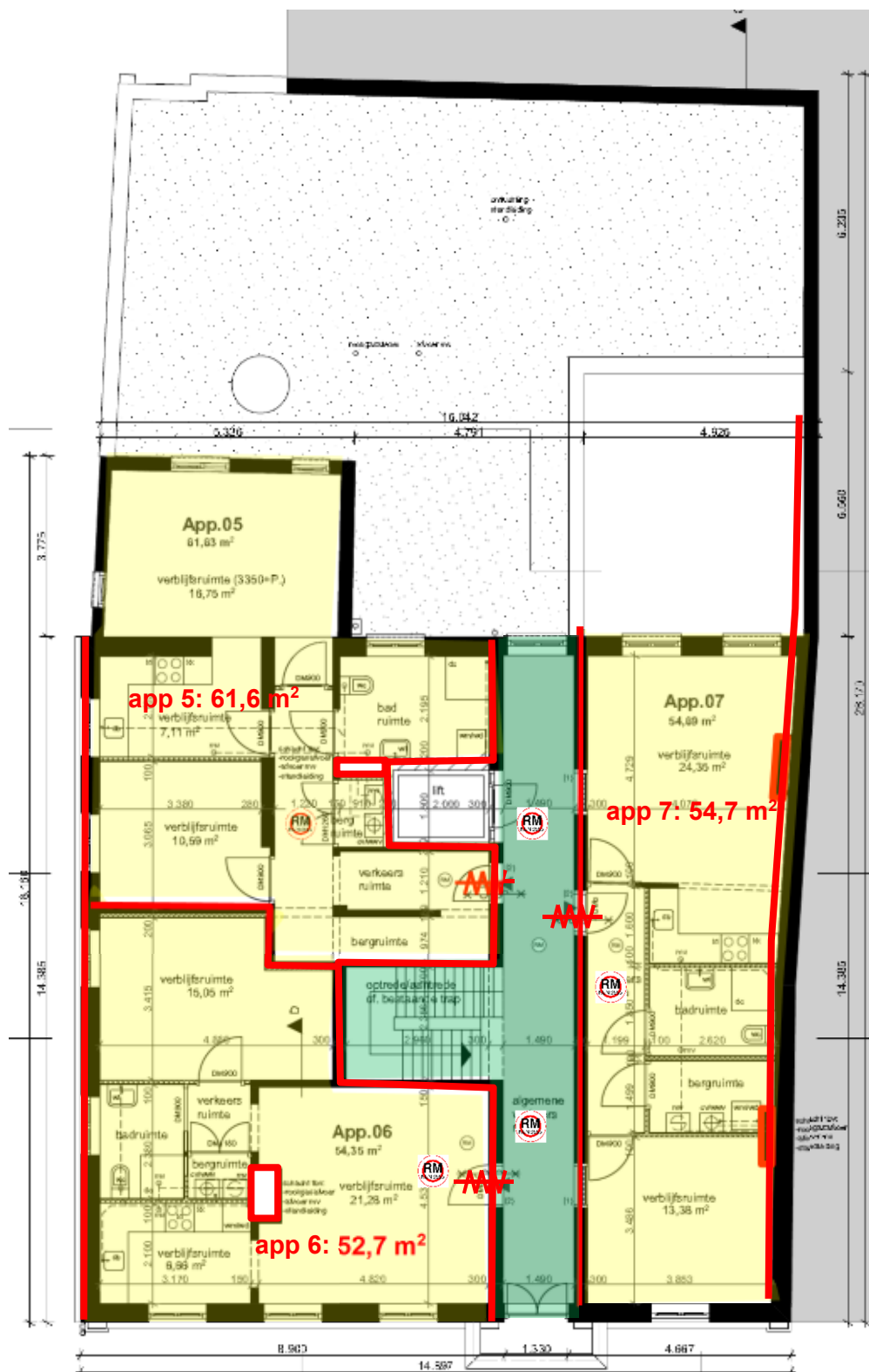
 30 minuten WBDBO  NEN 2555 melder; melders in gemeenschappelijke verkeersruimte te koppelen



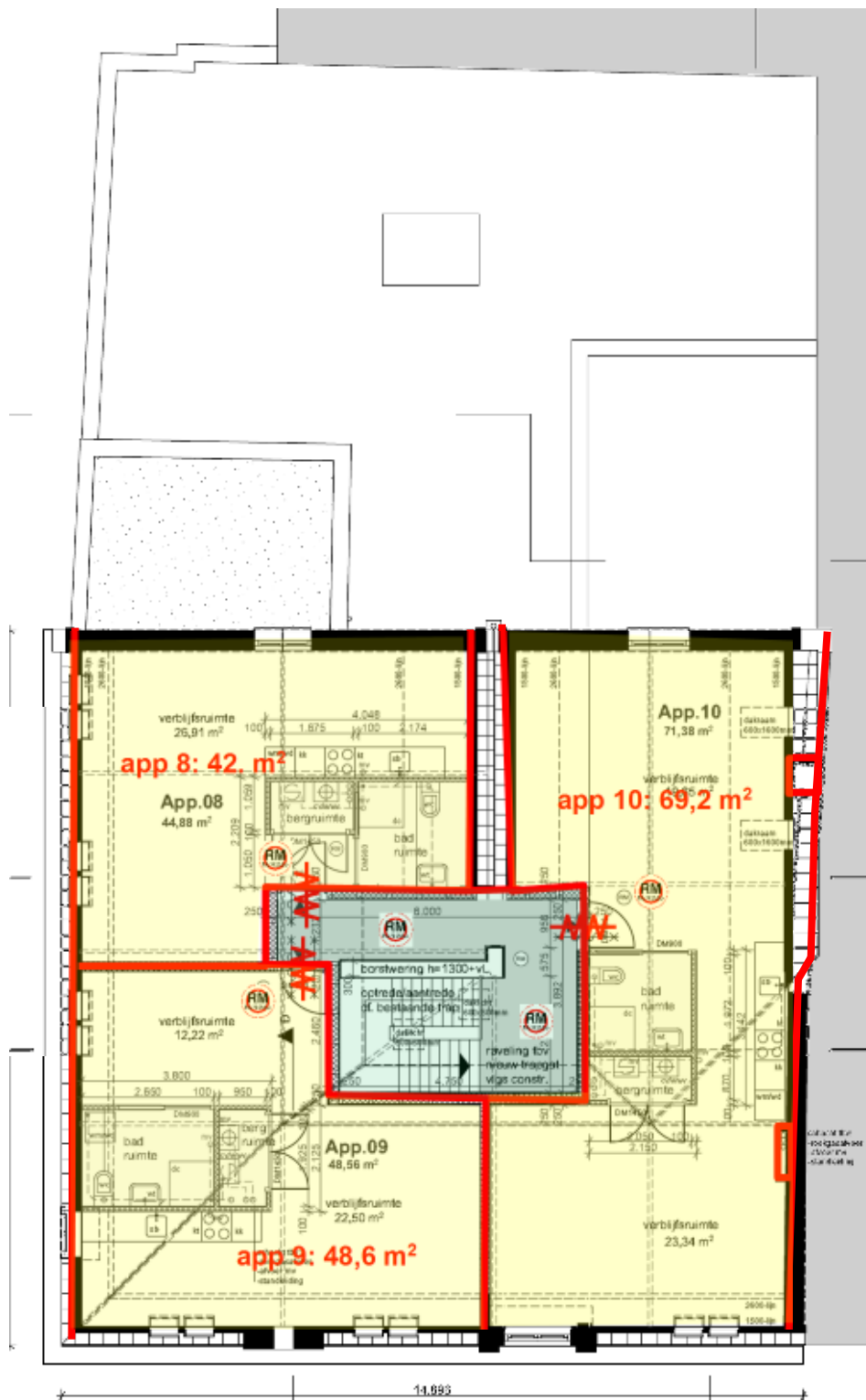
figuur 1: kelder



figuur 1: begane grond (236,1 m² woonfuncties)



figuur 3: eerste verdieping (169 m² woonfuncties)



figuur 3: tweede verdieping (159,8 m² woonfunctie)

6 Voorwaarden voor de bepalingsmethode voor de weerstand tegen brandoverslag

6.1 Bijdrage tot de brandvoortplanting

De gevel van het gebouw waarin de ruimte is gelegen van waaruit de weerstand tegen brandoverslag wordt bepaald, moet aan de buitenzijde bestaan uit bouw materiaalcombinaties die ten minste voldoen aan klasse 2 van de bijdrage tot de brandvoortplanting, bepaald volgens hoofdstuk 3 van NEN 6065.

6.2 Brandgevaarlijkheid van daken

Het dak van de ruimte van waaruit de weerstand tegen brandoverslag wordt bepaald, mag niet brandgevaarlijk zijn in de zin van hoofdstuk 3 van NEN 6063.

6.3 Brandwerendheid van gevels en daken

Gevels en daken moeten, uitgezonderd de gevel- en dakopeningen en de mogelijk als gevelopeningen aan te merken constructie-onderdelen als bedoeld in 7.2.1, in de richting waarin de brandoverslag wordt beschouwd een brandwerendheid met betrekking tot de scheidende functie, bepaald volgens hoofdstuk 4 van NEN 6069 of volgens 5.2 van NEN 6071 respectievelijk 5.2 van NEN 6073, hebben van ten minste 30 min, zij het dat met 20 min mag zijn volstaan in die situaties waarbij een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag geldt van ten minste 20 min.

De brandwerendheid met betrekking tot de scheidende functie van een constructiedeel is ten hoogste gelijk aan de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van de onlosmakelijk met het constructiedeel verbonden bouwconstructie.

OPMERKING 1

Bij een wdbbo-eis van 60 min geldt een deel van gevel of dak niet als opening als de brandwerendheid met betrekking tot de scheidende functie groter is dan 30 min.

OPMERKING 2

Indien aan een beweegbaar constructie-onderdeel, toegepast in de gevel of het dak, een brandwerendheid met betrekking tot de scheidende functie wordt toegekend, geldt niet gelijktijdig het vereiste van zelfsluitendheid.

6.4 Brandwerendheid van balkonplaten

De brandwerendheid (in min) van balkonplaten moet van onder naar boven worden bepaald volgens hoofdstuk 4 van NEN 6069, 5.1 van NEN 6071, hoofdstuk 5 van NEN 6072 of 5.1 van NEN 6073. De brandwerendheid met betrekking tot de scheidende functie, exclusief het thermische isolatie-criterium, moet ten minste gelijk zijn aan de getalwaarde van de in 7.2.4.2 of 7.3.4.2 bedoelde vuurbelasting (V_{ref}), waarvoor geen waarde hoger dan 30 min hoeft te worden aangehouden.

Indien niet aan deze voorwaarde wordt voldaan, moet de balkonplaat als niet aanwezig worden beschouwd.

6.5 Samenstelling en geometrie van balkonplaten

Balkonplaten moeten zijn samengesteld uit hittevast materiaal. De oppervlakte van de openingen in de balkonplaten mag per 10 strekkende meter niet meer bedragen dan 2 % van de beschouwde oppervlakte van de balkonplaten. Indien niet aan deze voorwaarden wordt

Zeilbergsestraat 43
5751 LH Deurne

Postbus 213
5750 AE Deurne

telefoon 0493-315438

info@bolwerkweekers.nl
www.bolwerkweekers.nl

project

Verbouwing pand
Maasstraat 28 te Weert

projectnummer

16080

onderdeel

constructie

versie

01

datum

03-06-2016

berekend advies

ABN AMRO 52.23.02.122
Rabobank 1708.72.874
ING Bank595311
K.v.K. 17067298
BTW 8044.21.936.B.01



INHOUD :

INHOUD :	1
A. ALGEMENE GEGEVENS	2
PROJECTGEGEVENS	2
GEBOUWGEGEVENS	2
WIJZIGINGEN	2
MATERIAALGEGEVENS	3
B. BELASTINGEN	4
KAP	4
PLAT DAK HOUT	4
2 ^E VERDIEPINGSVLOER HOUT	4
1 ^E VERDIEPINGSVLOER HOUT	4
ZOLDERVLOER BETON	4
VERDIEPINGSVLOER	4
METSELWERK	5
C. STABILITEIT	6
ALGEMEEN	6
D. KAP	6
ALGEMEEN	6
HOUTEN BALKLAAG CENTRALE HAL	6
HSB-WAND	7
E. 2^E VERDIEPINGSVLOER	9
ALGEMEEN	9
BALKLAAG TE DICHTE TRAPGAT RECHTS	9
MERK 1 – PREFAB BETONLATEI	10
CONTROLE METSELWERK	10
F. 1^E VERDIEPINGSVLOER	12
ALGEMEEN	12
BALKLAAG TE DICHTE TRAPGAT LINKSACHTER	12
MERK 2 – STALEN LIGGER KEUKEN LINKS	13
<i>metselwerk oplegging</i>	13
G. BEGANE GRONDVLOER	15
ALGEMEEN	15
H. FUNDERING	16
ALGEMEEN	16
STROKEN	16
POER LIFT	16

A. ALGEMENE GEGEVENS

PROJECTGEGEVENS

Onderdeel : constructie
Constructeur : Jan Arians
Kenmerk : 16080-constructie-01
Opdrachtgever : Wulro Special Products BV te Weert
Ontwerp : Augustus Architecten te Roermond

Adviezen worden uitgevoerd onder de vigerende voorwaarden zoals omschreven in de DNR2011 die een aansprakelijkheidsbeperking bevat. Een exemplaar van de DNR wordt op verzoek digitaal toegezonden of is te downloaden vanaf <http://www.bolwerkweekers.nl/download/DNR2011.pdf>

GEBOUWGEGEVENS

Type gebouw : woongebouw
Windgebied : III
Omgeving : bebouwd
Gevolgklasse : CC2
Referentieperiode : 30 jaar
Brandwerendheid hoofddraagconstructie : n.v.t.

WIJZIGINGEN

Kenmerk	datum	wijzigingen
---------	-------	-------------

MATERIAALGEGEVENS

Betonconstructies	:	Betonkwaliteit :	C20/25
		Samenstelling volgens zeefanalyse van de betoncentrale.	
		Cement :	CEM I 32,5 R
		Betonstaalkwaliteit :	B500
Staalconstructies	:	Staalkwaliteit :	S 235
		Elektrisch te lassen :	min. a = 5mm
		Bouten min.	M16, kwaliteit 8.8.
		Ankers min.	M16, kwaliteit 4.6.
Houtconstructies	:	Europees naaldhout,	
		Sterkteklasse	C18
		Klimaatklasse	1
Metselwerk	:	Baksteen	$f'_b = 12.5 \text{ N/mm}^2$
		Porisostuc	$f'_b = 15.0 \text{ N/mm}^2$
		Kalkzandsteen CS12	$f'_b = 12.0 \text{ N/mm}^2$
		Kalkzandsteen klinker CS20	$f'_b = 20.0 \text{ N/mm}^2$
		MBI betonsteen	$f'_b = 20.0 \text{ N/mm}^2$
		Mortelkwaliteit	$f'_m = 10.0 \text{ N/mm}^2$
		Dilatatie metselwerk volgens opgave fabrikant.	
Grondwerken	:	Grondwerk ten minste uitvoeren conform NEN-EN 1997-1 en -2	
Normen	:	Voor berekening geldende normen zijn de	
		NEN-EN 1990,	algemeen
		NEN-EN 1991-1-1 t/m -7,	belastingen
		NEN-EN 1992-1-1 en -2,	beton
		NEN-EN 1993-1-1, -2 en -8	staal
		NEN-EN 1994-1-1 en -2,	staal-beton
		NEN-EN 1995-1-1 en -2,	hout
		NEN-EN 1996-1-1 en -2,	metselwerk
		NEN-EN 1997-1-1 en -2,	geotechnisch
Detailberekeningen	:	Prefab betonconstructies, stalen gevels en dakplaten, werkplaatstekeningen en detailberekeningen volgens tekening en berekening van betreffende fabrikant.	

B. BELASTINGEN

KAP

pannendak		g_k	= 0.65 kN/m ²
sneeuw	$\Psi_0 = 0$	s_k	= 0.70 kN/m ²

PLAT DAK HOUT

balklaag + underlayment		g_k	= 0.50 kN/m ²
opgelegde belasting	$\Psi_0 = 0$	q_k	= 1.00 kN/m ²
sneeuw belasting	$\Psi_0 = 0$	s_k	= 0.56 kN/m ²

2^E VERDIEPINGSVLOER HOUT

balklaag + underlayment + isolatie + gipsplafond		g_k	= 0.65 kN/m ²
opgelegde belasting	$\Psi_0 = 0.4$		= 1.75 kN/m ²
lichte wanden			= 0.50 kN/m ²
		q_k	= 2.25 kN/m ²

1^E VERDIEPINGSVLOER HOUT

balklaag + underlayment + isolatie + stucplafond		g_k	= 0.75 kN/m ²
opgelegde belasting	$\Psi_0 = 0.4$		= 1.75 kN/m ²
lichte wanden			= 0.50 kN/m ²
		q_k	= 2.25 kN/m ²

ZOLDERVLOER BETON

breedplaatvloer h = 220mm			= 5.50 kN/m ²
afwerking 70mm			= 1.40 kN/m ²
		g_k	= 6.90 kN/m ²
opgelegde belasting	$\Psi_0 = 0.4$		= 1.75 kN/m ²
lichte wanden			= 0.80 kN/m ²
		q_k	= 2.55 kN/m ²

VERDIEPINGSVLOER

breedplaatvloer h = 220mm			= 5.50 kN/m ²
afwerking 70mm			= 1.40 kN/m ²
		g_k	= 6.90 kN/m ²

opgelegde belasting	$\Psi_0 = 0.4$	$= 1.75 \text{ kN/m}^2$
	lichte wanden	$= 0.80 \text{ kN/m}^2$
		$= 2.55 \text{ kN/m}^2$

q_k

METSELWERK

steens- / spouwmuur	g_k	$= 4.00 \text{ kN/m}^2$
---------------------	-------	-------------------------

halfsteens muur	g_k	$= 2.00 \text{ kN/m}^2$
-----------------	-------	-------------------------

C. STABILITEIT

ALGEMEEN

Stabiliteit wordt verzorgd door schijfwerking van het dak en de verdiepingsvloeren, welke de windbelasting via de voldoende aanwezige gevels en wandschijven naar de fundering afdragen.

D. KAP

ALGEMEEN

Bestaande kapconstructie uit sporen op gordingen en houten spanten in het werk te controleren en handhaven.

Te verwijderen binnenwanden niet kapdragend gerekend.

Bovenstaande uitgangspunten in het werk te controleren.

Afmetingen houtconstructie (sporen, gordingen, spanten) in het werk op te meten en aan ons bureau ter controle voor te leggen.

HOUTEN BALKLAAG CENTRALE HAL

houten balklaag NEN-EN 1995

Algemene uitgangspunten

referentie per. = 30 jaar	$\Psi_t =$	0,94		
gevolgklasse = CC2	$\gamma_{G\ 6,10,a} =$	1,35	$\gamma_{G\ 6,10,b} =$	1,20
belastingcategorie = Cat. H: daken	$\Psi_0 =$	0,00	$\Psi_1 =$	0,00
			$\Psi_2 =$	0,00

Houtgegevens

houtkwaliteit = C24 gezaagd	$f_{m,0;rep} =$	24,0 N/mm ²	$\gamma_M =$	1,30
klimaatklasse = 1 (droog)	$E_{mean} =$	11000 N/mm ²	$k_{def} =$	0,60
b = 71 mm	$I_y =$	4,45E+07 mm ⁴		
h = 196 mm	$W_y =$	4,55E+05 mm ³		
lengte = 5000 mm	$k_h =$	1,00		
h.o.h. = 610 mm				

Belastingen

$G_k =$	0,50 kN/m ²	$g_k =$	0,31 kN/m ¹	$k_{mod} =$	0,6
$Q_k =$	1,00 kN/m ²	$q_k =$	0,58 kN/m ¹	$k_{mod} =$	0,9

Sterkte

6.10.a $p_d =$	0,41 kN/m ¹	$M_d =$	1,29 kNm		
$\sigma_{m,0;d} =$	2,83 N/mm ²	$f_{m,0;d} =$	11,08 N/mm ²	U.C. =	0,26
6.10.b $p_d =$	1,23 kN/m ¹	$M_d =$	3,84 kNm		
$\sigma_{m,0;d} =$	8,45 N/mm ²	$f_{m,0;d} =$	16,62 N/mm ²	U.C. =	0,51

Doorbuiging

$u_{onm} =$	5,1 mm				
$u_{bij} =$	12,6 mm	$0,004 \cdot L =$	20,0 mm	U.C. =	0,63
$u_{eind} =$	17,7 mm	$0,004 \cdot L =$	20,0 mm	U.C. =	0,88

HSB-WAND

Maatgevende stijl onder keper:

	kap	plattendak					totaal Q
Pg [kN/m ²]	1,00	0,50					
Pq [kN/m ²]	0,40	0,56					
ψ	0,00	0,00					
lengte [m]	2,00	0,60					
breedte [m]	2,50	2,50					
Totaal G_k	5,00	0,75					5,75
Totaal Q_k	2,00	0,84					2,84
Pd (CC2) =							11,16

1. Houtkolom (NEN-EN1995-1-1:2011/NB:2013)**PROFIELGEGEVENS: R75X200**

Breedte	b	75 mm	Oppervlak	A	15000 mm ²
Hoogte	h	200 mm			
Weerstandsmoment	Wy	5000e+02 mm ⁴	Traagheidsmoment	I _{tor}	2145e+04 mm ⁴
Weerstandsmoment	Wz	1875e+02 mm ⁴	Traagheidsmoment	I _y	5000e+04 mm ⁴
			Traagheidsmoment	I _z	7031e+03 mm ⁴
Staaflengte	l _{sys}	3.200 m			
Sterkte klasse		C18			
	f _{m,0,k}	18.0 N/mm ²		f _{c,0,k}	18.0 N/mm ²
	f _{t,0,k}	11.0 N/mm ²		f _{v,0,k}	3.4 N/mm ²
	E0.05	6000.0 N/mm ²		G0.05	375.0 N/mm ²
	E _{0;mean}	9000.0 N/mm ²		G _{mean}	560.0 N/mm ²
Elasticiteitsmodulus		9000.0 N/mm ²			
	Beta _c	0.2			
Klimaatklasse		I			

Zijdelingse steun in druk- of neutrale zone: Nee

KRACHTEN**Krachten en momenten**

		In knooppunt A	In knooppunt B
Dwarsbelasting	q _d	0.0 kN/m	0.0 kN/m
Normaalkracht	N _{c;Ed}	-11.2 kN	-11.2 kN
Dwarskracht	V _{z;Ed}	0.1 kN	0.1 kN
Moment	M _{y;Ed}	0.0 kNm	0.4 kNm
Max veld moment	M _{y;Ed;max}	x = 3.200 m	0.4 kNm

Belasting duurklasse: IV (Korte termijn)**STABILITEITSGEGEVENS**

Gamma _M	Beta _c	k _{mod}	k _h				
1.30	0.2	0.90	1.00				
Belastingstyp	Excentriciteit	l _{sys}	Leff,kip	I _{tor}	Sigma _{m,crit}	Lambda _{rel;m}	k _{crit}
Kracht	Belasting boven	3.200	2.960	2145 10 ⁴	44.5	0.636	1.00
		m	m	mm ⁴	N/mm ²		
Resultaten	Methode	Leff,knik	l _{sys}	Leff,knik/l _{sys}	Lambda	Lambda _{rel}	k _c
Y-as	Geschoord	3.200	3.200	1.000	55.426	0.966	0.71
Z-as	Geschoord	3.200	3.200	1.000	147.802	2.577	0.14
		m	m				

Rekenwaarden van spanning en sterkte

Sigma _{c;0;d}	Sigma _{m;y;d}	Sigma _{m;z;d}	f _{c;0;d}	f _{m;y;d}	f _{m;z;d}
------------------------	------------------------	------------------------	--------------------	--------------------	--------------------

0.7	0.8	0.0	12.5	12.5	14.3
N/mm ²	N/mm ²	N/mm ²	N/mm ²	N/mm ²	N/mm ²

UITGEVOERDE CONTROLES

Doorsnede in knooppunt A

NEN-EN1995-1-1#6.1.4 (6.2)		0.747 / 12.462	0.06	Ok
----------------------------	--	----------------	------	----

NEN-EN1995-1-1#6.1.7 (6.13)	Vz	0.012 / 2.354	0.01	Ok
-----------------------------	----	---------------	------	----

Doorsnede in My;max

NEN-EN1995-1-1#6.2.4 (6.19)		0.558 / 155.29 + 0.8 / 12.462 + 0.7 x 0 / 14.315	0.07	Ok
-----------------------------	--	--	------	----

NEN-EN1995-1-1#6.1.7 (6.13)	Vz	0.012 / 2.354	0.01	Ok
-----------------------------	----	---------------	------	----

Doorsnede in knooppunt B

NEN-EN1995-1-1#6.2.4 (6.19)		0.558 / 155.29 + 0.8 / 12.462 + 0.7 x 0 / 14.315	0.07	Ok
-----------------------------	--	--	------	----

NEN-EN1995-1-1#6.1.7 (6.13)	Vz	0.012 / 2.354	0.01	Ok
-----------------------------	----	---------------	------	----

Stabiliteit

NEN-EN1995-1-1#6.3.2 (6.23)		0.747 / (0.714 x 12.462) + 1 x 0.8 / 12.462 + 0.7 x 0 / 14.315	0.15	Ok
-----------------------------	--	--	------	----

NEN-EN1995-1-1#6.3.2 (6.24)		0.747 / (0.139 x 12.462) + 0.7 x 0.8 / 12.462 + 1 x 0 / 14.315	0.47	Ok
-----------------------------	--	--	------	----

NEN-EN1995-1-1#6.3.3 (6.35)		(0.8) ² / (1 x 12.462) ² + 0.747 / (0.139 x 12.462)	0.43	Ok
-----------------------------	--	---	------	----

*Profiel gecontroleerd op sterkte en stabiliteit**Profiel Ok*

E. 2^E VERDIEPINGSVLOER**ALGEMEEN**

Bestaande balklaag in het werk te controleren en handhaven.

Afmetingen balklaag en eventuele draagbalken in het werk op te meten en aan ons bureau ter controle voor te leggen.

BALKLAAG TE DICHTE TRAPGAT RECHTS**houten balklaag NEN-EN 1995****Algemene uitgangspunten**

referentie per. = 30 jaar	$\Psi_t =$	0,97		
gevolgklasse = CC2	$\gamma_{G\ 6,10,a} =$	1,35	$\gamma_{G\ 6,10,b} =$	1,20
belastingcategorie = Cat. A: wonen	$\Psi_0 =$	0,40	$\Psi_1 =$	0,50
			$\Psi_2 =$	0,30

Houtgegevens

houtkwaliteit = C24 gezaagd	$f_{m,0;rep} =$	24,0 N/mm ²	$\gamma_M =$	1,30
klimaatklasse = 1 (droog)	$E_{mean} =$	11000 N/mm ²	$k_{def} =$	0,60
b = 71 mm	$I_y =$	2,96E+07 mm ⁴		
h = 171 mm	$W_y =$	3,46E+05 mm ³		
lengte = 4100 mm	$k_h =$	1,00		
h.o.h. = 400 mm				

Belastingen

$G_k =$	0,65 kN/m ²	$g_k =$	0,26 kN/m ¹	$k_{mod} =$	0,6
$Q_k =$	2,25 kN/m ²	$q_k =$	0,87 kN/m ¹	$k_{mod} =$	0,8

Sterkte

6.10.a $p_d =$	0,88 kN/m ¹	$M_d =$	1,84 kNm		
$\sigma_{m,0;d} =$	5,32 N/mm ²	$f_{m,0;d} =$	11,08 N/mm ²	U.C. =	0,48
6.10.b $p_d =$	1,62 kN/m ¹	$M_d =$	3,41 kNm		
$\sigma_{m,0;d} =$	9,86 N/mm ²	$f_{m,0;d} =$	14,77 N/mm ²	U.C. =	0,67

Doorbuiging

$u_{onm} =$	2,9 mm				
$u_{bij} =$	13,4 mm	$0,003*L =$	12,3 mm	U.C. =	1,09
$u_{eind} =$	16,4 mm	$0,004*L =$	16,4 mm	U.C. =	1,00

MERK 1 – PREFAB BETONLATEI**merk 1 - pefab betonlatei**

	kap	2e verd			mw		totaal Q
Pg [kN/m ²]	1,00	0,65			4,00		
Pq [kN/m ²]	0,40	2,25					
ψ_0	0,00	0,40					
lengte [m]		2,50			1,50		
Totaal G_k		1,63			6,00		7,63
Totaal Q_k		5,63					5,63

Pd (CC2) = **17,59**

Pas toe vloerdragende betonlatei vlgs leverancier, Hercules o.g.

CONTROLE METSELWERK

Penantje links van lift:

	kap	2e verd	2e verd	mw			totaal Q
Pg [kN/m ²]	1,00	0,65	0,65	2,00			
Pq [kN/m ²]	0,40	2,25	2,25				
ψ	0,00	0,40	0,40				
lengte [m]		1,25	2,35	0,80			
breedte [m]		1,00	0,80	1,80			
Totaal G_k		0,81	1,22	2,88			4,91
Totaal Q_k		2,81	4,23				7,04

Pd (CC2) = **16,46****metselwerkcontrole NEN-EN 1996****uitgangspunten**metselwerk = **baksteen** $f_b = 10,0 \text{ N/mm}^2$ $K = 0,60$ $\alpha = 0,65$ $f_m = 5,0 \text{ N/mm}^2$ $f_k = 4,01 \text{ N/mm}^2$ $\beta = 0,25$ gevolgklasse = **CC2** $f_d = 2,36 \text{ N/mm}^2$ $\gamma_M = 1,70$ **toets verticale belasting (art 6.1.2 NEN-EN1996)**beschouwde lengte $l = 400 \text{ mm}$ vloertype = **houten vloer**gesteunde lengte $l_v = 400 \text{ mm}$ gesteund = **3-zijdig**wanddikte $t = 100 \text{ mm}$ factor = **0,82 (6.3)**wandhoogte $h = 3000 \text{ mm}$ effectieve hoogte $h_{eff} = 600 \text{ mm}$ $\rho = 0,20 \text{ (5.5.1.2)}$ slankheid $\lambda = 6,00 \text{ (5.5.1.4)}$ slankheid $\lambda < 27,00 \text{ (5.5.1.4)}$ **U.C. = 0,22** $e_{init} = 11,3 \text{ mm}$ $e_{hm} = 0,0 \text{ mm}$ $e_{mk} = 11,3 \text{ mm}$ $e_m = 11,3 \text{ mm}$ $A_1 = 0,773 \text{ (G.2)}$ $\lambda = 0,227 \text{ (G.4)}$ $u = 0,274 \text{ (G.3)}$ $\Phi_m = 0,745 \text{ (G.1)}$ $N_{Edc} = 16,5 \text{ kN}$ $N_{Rdc} = 57,7 \text{ kN}$ **U.C. = 0,29**

F. 1^E VERDIEPINGSVLOER**ALGEMEEN**

Bestaande balklaag in het werk te controleren en handhaven.

Afmetingen balklaag en eventuele draagbalken in het werk op te meten en aan ons bureau ter controle voor te leggen.

BALKLAAG TE DICHTEN TRAPGAT LINKSACHTER**houten balklaag NEN-EN 1995****Algemene uitgangspunten**

referentie per. = 30 jaar	$\Psi_t =$	0,97		
gevolgklasse = CC2	$\gamma_{G\ 6,10,a} =$	1,35	$\gamma_{G\ 6,10,b} =$	1,20
belastingcategorie = Cat. A: wonen	$\Psi_0 =$	0,40	$\Psi_1 =$	0,50
			$\Psi_2 =$	0,30

Houtgegevens

houtkwaliteit = C24 gezaagd	$f_{m,0;rep} =$	24,0 N/mm ²	$\gamma_M =$	1,30
klimaatklasse = 1 (droog)	$E_{mean} =$	11000 N/mm ²	$k_{def} =$	0,60
b = 59 mm	$I_y =$	1,87E+07 mm ⁴		
h = 156 mm	$W_y =$	2,39E+05 mm ³		
lengte = 2600 mm	$k_h =$	1,00		
h.o.h. = 600 mm				

Belastingen

$G_k =$	0,75 kN/m ²	$g_k =$	0,45 kN/m ¹	$k_{mod} =$	0,6
$Q_k =$	2,25 kN/m ²	$q_k =$	1,31 kN/m ¹	$k_{mod} =$	0,8

Sterkte

6.10.a $p_d =$	1,39 kN/m ¹	$M_d =$	1,18 kNm		
$\sigma_{m,0;d} =$	4,92 N/mm ²	$f_{m,0;d} =$	11,08 N/mm ²	U.C. =	0,44
6.10.b $p_d =$	2,51 kN/m ¹	$M_d =$	2,12 kNm		
$\sigma_{m,0;d} =$	8,85 N/mm ²	$f_{m,0;d} =$	14,77 N/mm ²	U.C. =	0,60

Doorbuiging

$u_{onm} =$	1,3 mm				
$u_{bij} =$	5,3 mm	$0,003 \cdot L =$	7,8 mm	U.C. =	0,68
$u_{eind} =$	6,6 mm	$0,004 \cdot L =$	10,4 mm	U.C. =	0,63

MERK 2 – STALEN LIGGER KEUKEN LINKS

	kap	2e verd	1e verd		mw		totaal Q
P _g [kN/m ²]	1,00	0,65	0,75		2,00		
P _q [kN/m ²]	0,40	2,25	2,25				
ψ ₀	0,00	0,40	0,50				
lengte [m]			2,75		0,50		
Totaal G _k			2,06		1,00		3,06
Totaal Q _k			6,19				6,19

stalen ligger volgens NEN-EN 1993**uitgangspunten**

referentie per. =	50 jaar	Ψ _t =	1,00
gevolgklasse =	CC1	scheurgevoelige wanden	
belasting =	Cat. A: wonen	Ψ ₀ =	0,40 Ψ ₁ = 0,50

belastingen

g _{eg} =	0,20 kN/m ¹	p _d =	7,30 kN/m ¹ (6.10.a)
g _k =	3,06 kN/m ¹	p _d =	11,88 kN/m ¹ (6.10.b)
q _k =	6,19 kN/m ¹	p _d =	11,88 kN/m ¹
l _{max.} =	3000 mm		

staalgegevens

profiel keuze =	HE120A	W _y =	106,0 cm ³
kwaliteit =	S235	I _y =	606,0 cm ⁴

sterkte

M _d =	13,36 kNm	1/8 x p _d x l ²	
V _d =	17,81 kN	1/2 x p _d x l	
σ _{f,y;d} =	126,0 N/mm ²		U.C. = 0,54

doorbuiging

zeeg =	0,0mm		
δ _{eind} =	7,8mm	0,004L = 12,0mm	U.C. = 0,65
δ _{bij} =	5,1mm	0,002L = 6,0mm	U.C. = 0,85

METSELWERK OPLEGGING**metselwerkcontrole NEN-EN 1996****uitgangspunten**

metselwerk =	baksteen		
f _b =	10,0 N/mm ²	K =	0,60 α = 0,65
f _m =	5,0 N/mm ²	f _k =	4,01 N/mm ² β = 0,25
gevolgklasse =	CC2	f _d =	2,36 N/mm ² γ _M = 1,70

geconcentreerde last (art 6.1.3 NEN-EN1996)

wandlengte l =	800 mm	oplegl. a _L =	150 mm	
wanddikte t =	100 mm	oplegbr. a _t =	100 mm	e < 25 mm
wandhoogte h _c =	3400 mm	randafst. a ₁ =	0 mm	
eff. lengte l _{eff} =	800 mm			
A _{eff} =	80000 mm ²	A _b =	15000 mm ²	
β =	1,25	A _b / A _{eff} =	0,188 mm ²	
N _{Edc} =	18,0 kN	N _{Rdc} =	44,3 kN	U.C. = 0,41

toets verticale belasting (art 6.1.2 NEN-EN1996)

beschouwde lengte l =	800 mm	vloertype =	houten vloer
gesteunde lengte l_v =	800 mm	gesteund =	3-zijdig
wanddikte t =	100 mm	factor =	0,94 (6.3)
wandhoogte h =	3400 mm		
effectieve hoogte h_{eff} =	1020 mm	ρ =	0,30 (5.5.1.2)
slankheid λ =	10,20 (5.5.1.4)	slankheid $\lambda <$	27,00 (5.5.1.4) U.C. = 0,38
e_{init} =	12,3 mm	e_{hm} =	0,0 mm
e_{mk} =	12,3 mm	e_m =	12,3 mm
A_1 =	0,755 (G.2)	λ =	0,386 (G.4)
u =	0,550 (G.3)	Φ_m =	0,649 (G.1)
N_{Edc} =	18,0 kN	N_{Rdc} =	115,1 kN U.C. = 0,16

G. BEGANE GRONDVLOER

ALGEMEEN

Begane grondvloer uitvoeren als vloer op staal, dik 100mm.

In vloer wapeningsnet #Ø6-150 toepassen.

Onder vloer vanaf onderzijde fundering goed zandpakket aanbrengen, spreiding 1:1.

Bestaande grondslag en eventuele grondverbetering controleren.

Aanvullen in lagen van 200 á 300mm, met schoon zand.

Kruislings verdichten met trilplaat van 2 á 4 kN, met slagkracht van 20 kN.

Storten op PE-folie, dekking op de onderwapening 50mm.

H. FUNDERING

ALGEMEEN

Bestaande fundering in het werk controleren en handhaven

Nieuwe fundering uitvoeren als fundering op staal.

Strookdikte 250mm.

Bouwput ontgraven tot vaste bank, spreiding 1:1.

Bestaande grondslag en eventuele grondverbetering controleren.

Aanvullen in lagen van 200 á 300mm, met schoon zand.

Kruislings verdichten met trilplaat van 2 á 4 kN, met slagkracht van 20 kN.

Storten op PE-folie, extra dekking op de onderwapening 50mm.

Gerekend met gronddekking van minimaal 400mm.

Ter plaatse van muuropeningen groter dan 2000mm, onder- en bovenwapening toepassen.

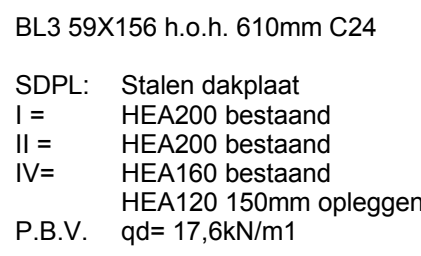
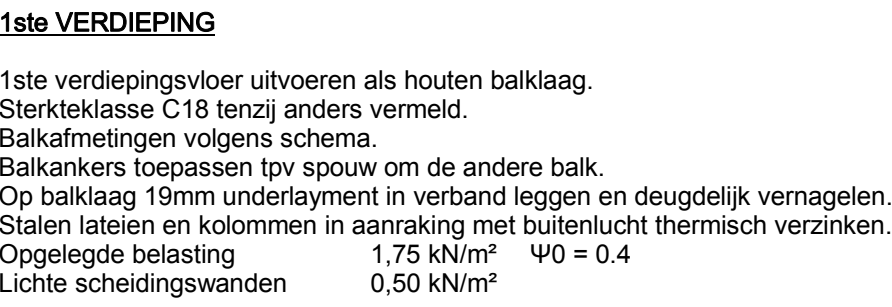
Fundering is aanname, en dient aan de hand van nog te maken sonderingen te worden gecontroleerd.

STROKEN

Stroken steunwandjes achter lift praktisch $b = 500\text{mm}$.

POER LIFT

Poer praktisch $h=250\text{mm}$, $\varnothing 8-150$ o/b



2e verdiepingvloer uitvoeren als houten balklaag.
Sterkteklasse C18 tenzij anders vermeld.
Balkafmetingen volgens schema.

Op balklaag 19mm underlayment in verband leggen en deugdelijk vernagelen.
Stalen lateien en kolommen in aanraking met buitenlucht thermisch verzinken.
Opgelegde belasting 1,75 kN/m² $\psi_0 = 0.4$
Lichte scheidingswanden 0,50 kN/m²

Bestaande balklagen in het werk op te meten en ter controle aan ons bureau voorleggen.
BL2 = 71X171 h.o.h. 400mm C24



A = te verwijderen kepergedeelte.
Keper afsteunen op HSB-wand.

BL1 = 71x221mm h.o.h. 610mm C24.
HSB-wand: 75x200mm h.o.h. 610mm

Algemeen:
Bestaande kap in het werk te controleren en handhaven.
Te verwijderen wanden niet kopdragend gerekend.
Een en ander in het werk te controleren. Afwijkingen melden.
Afmetingen houten kop constructie nader in het werk te bepalen.
Nieuwe dakramen tussen bestaande sporen i.h.w. nader te beoordelen.

[illegible]

Reenoot:		Reenoot wanden:
R+M	rollaag + murfol volgens opgave leverancier	
V.S.	versterkte strook in de vloer vlg. opgave leverancier	 wand onder de vloer
P.G.	prefab bewapeld vlg. opgave leverancier	 betoonwond onder de vloer
P.B.	prefab betoonvloer, niet-overspannend vlg. opgave leverancier	 bewapond kwalitatief kalkzandsteen
P.B.V.	prefab betoonvloer, vloerslagder vlg. opgave leverancier	 wand onder en op de vloer
N.D.	nietdragende wand, 15mm vrij houden van bovenliggende vloer	 betoonwond onder en op de vloer
	gordring en balklaag verankeren aan constructiewand	 wand op de vloer
		 tijkplaat op de vloer

[illegible]

Kakelrandsteen:	Metselsteen C516	$f_t = 16 \text{ N/mm}^2$	Profielstaal:	S275 kogers/zuilen
	Blokken/elementen C512	$f_t = 12 \text{ N/mm}^2$		S275 overige
	Blokken/elementen (Klinker)	$f_t = 20 \text{ N/mm}^2$		Oppervlakte behandeling volgens betrek volgens NEN-EN 1993-1-8 Min. $a = 5 \text{ mm}$
	Blokken/elementen (Hoge druk)	$f_t = 28 \text{ N/mm}^2$		Min. M16-8,8, tenzij anders vermeld
Porositeit o.g.	Porosituut o.g.	$f_t = 15 \text{ N/mm}^2$	Lassen:	
Porofarm o.g.	Porofarm o.g. (Hole steen)	$f_t = 18 \text{ N/mm}^2$	Bouten:	
Porofarm o.g.	Porofarm o.g. (Hole steen)	$f_t = 21 \text{ N/mm}^2$	Houtwalslatten:	
Betonsteen:	MBI / SBA o.g.	$f_t = 20 \text{ N/mm}^2$	Staalconstructie:	C18
Mortelwalslatten:	$f_m = 10 \text{ N/mm}^2$, tenzij anders vermeld		Kierelwalslatten:	1

F	Orderdeel	Constructie	Blaad	D01A
E	Project	Verbouwing Maasstraat 28 Weert	Projectnummer	16080
C	Opdrachtgever	Wulro Special Products BV	Datum	17-06-2016
B	Architect	Augustus Architecten	Schaal	1:50 / 1:20



Charles Ruysstraat 27 | 6042 CB Roermond
mail@alexanderaugustus.nl | www.alexanderaugustus.nl

Verbouwing pand Maasstraat 28
Maasstraat 28 - 6001 EC Weert

Wulro Special Products BV
Seelenstraat 7 - 6004 RL Weert

[illegible]

Van: Alexander Augustus [mailto:mail@alexanderaugustus.nl]
Verzonden: vrijdag 15 juli 2016 15:58
Aan: L Thijssen <L.Thijssen@weert.nl>
CC: info@provadi.nl
Onderwerp: aanpassingen en aanvullingen stukken Maasstraat 28 Weert

Beste heer Thijssen,

Naar aanleiding van de brief van de gemeente Weert d.d. 29.06.2016 inzake project Maasstraat 28, kan ik u melden dat alle betrokken partijen inmiddels hun stukken op de aangegeven punten hebben aangepast danwel aangevuld, en dat deze via het omgevingsloket zijn toegevoegd aan de lopende vergunningaanvraag. Voor de volledigheid hieronder een korte opsomming van hetgeen is aangepast/aangevuld (nummering correspondeert met de nummering in het gemeentelijk schrijven):

Punten gemeente:

- 1) Opmerkingen brandweer: Zie onderstaand bij punten brandweer.
 - 2) Weergave van de voorzieningen tbv luchtverversing: Natuurlijke toevoer en mechanische afvoer, verwerkt op plattegronden. Uitgangspunten opgenomen in renvooi.
 - 3) Gevraagde aansluitdetails: Verwerkt op detailblad.
 - 4) Verantwoording Bouwbesluit afd. 5.1 – art. 5.6 Thermische Isolatie: Opgenomen in renvooi thermische isolatie.
 - 5) Nadere uitwerking verloop leidingen/schachten 2^e verdieping: Verwerkt op tekening.
 - 6) Statische berekening constructeur: Als bijlage toegevoegd via omgevingsloket.
 - 7) Constructeur dient aan te tonen dat constructie tov vluchtroute voldoet aan brandwerendheidseis van 30min: Besproken met dhr. Luijten brandweer. In overleg verwerkt op detailblad (opbouw verdiepingvloer algemene verkeersruimte).
- Opmerkingen tav ruimtelijke onderbouwing: Verwerkt in rapport Tonnaer. Als bijlage toegevoegd via omgevingsloket. ■
- Opmerkingen welstand: Verwerkt op detailblad.

Punten brandweer:

- 1) Constructeur dient aan te geven of aan kwaliteitsniveau wordt voldaan van brandwerendheid 30min. (advies) voor de hoofd draagconstructie: Besproken met dhr. Luijten brandweer. In overleg verwerkt op detailblad (opbouw verdiepingvloer algemene verkeersruimte).
 - 2) Kelder als brandcompartiment aangeven, incl. zelfsluitende deur: Verwerkt op tekening, deur was reeds zelfsluitend.
 - 3) GBB dient aan te tonen dat geen brandoverslag kan plaatsvinden van lichtkoepel plat dak fietsenstalling naar bovenliggende appartementen: Reactie GBB: Hier is feitelijk geen brandoverslag te verwachten, gezien de ruimte onder de lichtkoepel wordt gebruikt voor het stallen van fietsen. Verwerkt in het rapport, als bijlage toegevoegd via omgevingsloket.
 - GBB dient aan te tonen dat geen brandoverslag kan plaatsvinden via appartement 4 naar algemene verkeersruimte: Reactie GBB: het bedoelde traject vanuit appartement 4 richting de extra beschermde vluchtroute is reeds berekend in de brandoverslagberekening van GBB in bijlage C. Hieruit volgt dat geen brandoverslag optreedt. Verwerkt in het rapport, als bijlage toegevoegd via omgevingsloket.
 - 4) Onduidelijk of tweede kelder nog gebruikt wordt in de nieuwe situatie: Kelder wordt niet meer gebruikt, toegang wordt dichtgezet. Aangegeven op tekening.
 - 5) Tav lichtkoepel in dak 2^e verdieping aangeven hoe brandoverslag wordt voorkomen: Verwerkt op detailblad.
- Aangeven hoe om te gaan met spanten die door brandwerende scheiding heen gaan: Spanten worden tpv doorkruisen brandscheidingen brandwerend gecoat. Opgenomen in renvooi.
- 6) Aangeven uitvoering schachten op 2^e verdieping: Verwerkt op doorsnede tekening.

Hopende u zo voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Alexander Augustus
Architect Ingenieur

AUGUSTUS ARCHITECTEN

Charles Ruysstraat 27 • 6042 CB Roermond
tel: +31(0)47 5858729 • mob: +31(0)6 54742335
mail@alexanderaugustus.nl • www.alexanderaugustus.nl