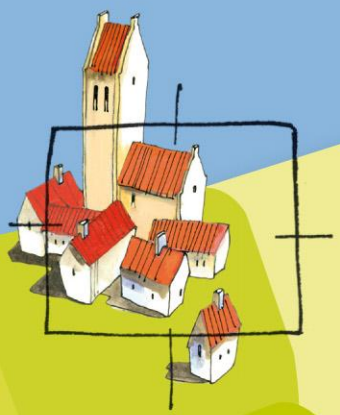
Ruimtelijke onderbouwing voormalige Phaff-fabriek te Winschoten



BügelHajema

Plek voor ideeën

Ruimtelijke onderbouwing voormalige Phaff-fabriek te Winschoten

Inhoud

Rapport en bijlagen

7 januari 2016
Projectnummer 195.32.54.00.00

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

Overzichtskaart



Bron: Google earth

I n h o u d s o p g a v e

1 Inleiding 7

2 Gebiedsbeschrijving 9

3 Huidige en nieuwe situatie 13
3.1 Huidige situatie 13
3.2 Nieuwe situatie 15

4 Beleid 21
4.1 Rijksbeleid 21
4.2 Provinciaal beleid 22
4.3 Regionaal beleid 25
4.4 Gemeentelijk beleid 26
4.5 Conclusie 30

5 Onderzoeks- aspecten 31
5.1 Geluidhinder wegverkeer 31
5.2 Spoorweglawaai 31
5.3 Industrielawaai 31
5.4 Luchtkwaliteit 32
5.5 Bodemonderzoek en asbestonderzoek 34
5.6 Milieuhinder 35
5.7 Water 38
5.8 Ecologie 38
5.9 Externe veiligheid 41
5.10 Archeologie en cultuurhistorie 45
5.11 M.e.r.-beoordelingsplicht 46
5.11.1 Toets planm.e.r.-plicht 47
5.11.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 48
5.11.3 Conclusie ten aanzien van MER 48

6 Economische uitvoerbaarheid 49

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 51

1 Inleiding

AANLEIDING

Omstreeks 1916 is gestart met de bouw van de vruchtensap- en vruchtenwijnfabriek Phaff aan de Brugstraat in Winschoten. Deze fabriek met omliggende bebouwing is tot eind jaren zeventig in gebruik geweest voor het produceren van sappen en dranken. Sinds langere tijd staat de fabriek leeg en raakt de bebouwing in verval.

Initiatiefnemer Vastgoud heeft samen met een zorgpartij het plan opgevat om de voormalige, rijksmonumentale fabriek te verbouwen. In de fabriek wordt ruimte gevonden voor de huisvesting van 17 jongeren met een lichamelijke of meervoudige handicap. Deze jongeren die allen uit de omgeving van Groningen komen, kunnen niet zelfstandig wonen. In de fabriek is ruimte voor hun dagbesteding, die vorm krijgt in circa zeven hotelkamers. Het college is positief over dit voornemen, omdat het passend is in de plannen voor het Waterkwartier. Het projectgebied is onderdeel van het Waterkwartier.

BEGRENZING EN VIGEREND PLAN

Op de overzichtskaart voorin dit rapport is de ligging van het projectgebied nader aangegeven. Het gebied valt onder het bestemmingsplan Centrum Winschoten (vastgesteld d.d. 1 juli 2009 en in werking getreden d.d. 22 juni 2011). Het heeft de bestemming Cultuur en ontspanning. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor:

- gebouwen ten behoeve van cultuur en ontspanning, sociaal-culturele dienstverlening, creativiteits- en educatieve instelling;
- gebouwen ten behoeve van het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten en dienstverlening gericht op cultuur en kunst, ontspanning en vermaak, wellness en leisure, sport en spel.

De voorgestane ontwikkelingen in dit gebied (nieuwe functies en enige uitbreiding van de bebouwing) passen niet goed binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Daarom is een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunningsaanvraag nodig (omgevingsvergunningsprocedure ex 2.12, lid 1a, sub 3 Wabo). Artikel 2.12, lid 1a, sub 3 geeft de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan.

LEESWIJZER

Het rapport is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de historische ontwikkeling van het gebied. In hoofdstuk 3 komen de huidige en de nieuwe situatie van het gebied aan de orde. In hoofdstuk 4 volgt het relevante beleid van de provincie en de gemeente. De uitvoerbaarheidsaspecten wegverkeerslawaai, milieuzonering, externe veiligheid, bodem, water, luchtkwaliteit, ecologie en archeologie komen in hoofdstuk 5 aan bod. De laatste hoofdstukken gaan in op de juridische vormgeving en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project.

Gebiedsbeschrijving

2

WINSCHOTEN
HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED EN OMGEVING

In het gebied ten oosten van de Wilhelminasingel -dat onder meer de Renselkade, de Brugstraat en Havenkade West omvat- staan relatief veel leegstaande bedrijfspanden en loodsen, waarvan een deel inmiddels is afgebroken en voor een deel van een nieuwe invulling is of wordt voorzien. Opvallend vanuit de omgeving is met name de schoorsteen bij de vroegere Phaff-vruchtenwijnfabriek (monument).

Vanwege de hoge ensemble waarde in combinatie met het tegenover liggende expeditiekantoor Renselkade 5/5a (Schippersbeurs) is dit een representatief (en beschermenswaardig) voorbeeld van een industriestraat uit het begin van de 20e eeuw; beide zijn monument.

Het beeld van braakliggend terrein en leegstaande –maar inmiddels gesloopte-panden was aan de voormalige Tramweg nog nadrukkelijker aanwezig, maar ook hiervoor zijn nieuwbouwplannen ontwikkeld. In deze bufferzone tussen binnenstad en het ten oosten van de Havenkade gelegen industrieterrein De Rensel vormen leisure en cultuur/ontspanning belangrijke toekomstige functies (zie hiervoor de volgende hoofdstukken).

HISTORIE GEBOUW[1]

De vruchtenwijnfabriek is gebouwd in 1916 in opdracht van de familie Phaff naar een ontwerp van architect J. IJzer in een Ambachtelijk-traditionele bouwstijl.

Vanaf 1851 was de heer J.H. Phaff begonnen met het opzetten van een azijnfabriek en likeurstokerij in het centrum van Winschoten. In 1916 werd het bedrijf opgesplitst in een likeur- en azijnfabriek aan de Visserstraat en een vruchtenwijnfabriek aan de Wilhelminasingel onder leiding van Johannes en Jacob Phaff. Omstreeks 1922 werd een directeurswoning gebouwd, die in de jaren vijftig werd verbouwd en middels een hals werd verbonden met de fabriek. De directeurswoning en hals komen wegens te geringe architectonische kwaliteit en teveel verbouw niet voor bescherming van rijkswege in aanmerking.

In 1952 werden de naastgelegen loodsen van de Stoomtramwegmaatschappij (SMOG) in gebruik genomen voor opslag en werden nieuwe loodsen bijgebouwd onder andere aan de westzijde van de één bouwlaag hoge vleugel. In de jaren zeventig werden de loodsen verbonden met de vruchtenwijnfabriek middels een overkapping. Deze loodsen en jongere aanbouwen zijn niet van dusdanig belang dat deze voor bescherming van rijkswege in aanmerking komen.

[1] Deze beschrijving is ontleend aan de beschrijving uit het Rijksmonumentenregister.

Eind jaren zeventig sloot het bedrijf zijn deuren. Het langwerpige bouwblok is gelegen aan de Brugstraat (noordzijde), de Havenkade West met hieraan grenzende water van de Rensel (oostzijde) en aan de Wilhelminasingel (westzijde). Aan de achterzijde (zuidzijde) liggen de restanten van het tramemplacement van de SMOG met de hoge ronde schoorsteenpijp uit omstreeks 1914 die toebehoorde aan de smidse. De schoorsteenpijp, die door de overkapping uit de jaren zeventig door het fabriekscomplex is gecorporeerd, heeft een grote ensemblewaarde als visueel onderdeel van de vruchtenwijnfabriek, fungeert als verwijzing naar het industriële verleden van het gehele gebied en markeert in stedenbouwkundige zin een gebied in ontwikkeling.

De vruchtenwijnfabriek vormt in combinatie met het tegenoverliggende eveneens beschermde expeditiekantoor (Renselkade 5) een fraai stedenbouwkundig ensemble. Beide gebouwen, alsmede de schoorsteenpijp houden gezamenlijk het beeld van een vroeg-twintigste-eeuwse industriestraat levend.

CULTUURHISTORISCHE EN ARCHITECTONISCHE BESCHRIJVING

De vruchtenwijnfabriek bestaat uit een twee verdiepingen hoog volume met aan weerszijden een één verdieping hoge vleugel. De deels onderkelderde vruchtenwijnfabriek op nagenoeg rechthoekige plattegrond is opgetrokken in rode baksteen (achtergevel later witgeschilderd) op een naar voren springend trasraam van gesinterde bruinpaarse baksteen en wordt gedekt door samengestelde platte daken deels met lichtkappen; trapsgewijs uitkragend bakstenen fries; houten gootlijst. De gevels worden geleed door gemetselde muurdammen en getoogde staande en liggende vensters met ijzeren roedenverdeling onder een segmentboog. De voorgevel (noordzijde) van het twee verdiepingen hoge volume wordt door zeven muurdammen in zes gevelvelden verdeeld. De voorgevel van de linker één bouwlaag hoge vleugel wordt door vier muurdammen in drie gevelvelden verdeeld. De voorgevel van de rechter één bouwlaag hoge vleugel wordt door zes muurdammen in vijf gevelvelden verdeeld. De oostgevel van de één bouwlaag hoge vleugel wordt door drie muurdammen in twee gevelvelden verdeeld. De oostgevel van het erachter gelegen twee bouwlagen hoge volume wordt door vijf muurdammen in vier gevelvelden verdeeld. Tegen de achtergevel van het terugliggende twee bouwlagen hoge volume is aan de linkerzijde een plat volume aangebouwd dat later aan de rechterzijde is uitgebreid. Het rechter geveldeel van het twee bouwlagen hoge volume wordt door zes muurdammen in vijf gevelvelden verdeeld. De achtergevel van de rechter vleugel wordt door vier muurdammen in drie gevelvelden verdeeld. De westgevel van de één bouwlaag hoge vleugel wordt door vier muurdammen in drie gevelvelden verdeeld.

Tegen het centrale gevelveld is de hals aangebouwd (niet beschermd) die de woning (niet beschermd) met de fabriek verbindt. Het volume aan de rechterzijde is later aangebouwd (niet beschermd). De westgevel van het erachter gelegen twee bouwlagen hoge volume wordt door vijf muurdammen in vier gevelvelden verdeeld.

De hoge ronde schoorsteenpijp is opgetrokken in rode baksteen (onderste gedeelte later witgeschilderd) verstevigd met ijzeren banden.

INTERIEUR

In het interieur zijn onder meer van belang: de brede houten paneeldeuren met roedenverdeling deels met bovenlichten met roedenverdeling, de vensters met roedenverdeling, de scheidingswand tussen winkel, kantoor en pakplaats, in het ketelhuis de tank, de houten steektrap naar de kelder en de ijzeren I-profielen die het dak ondersteunen.

WAARDERING[2]

De vruchtenwijnfabriek en schoorsteenpijp zijn van algemeen belang vanwege:

- de architectuur en cultuurhistorische waarde;
- als voorbeeld van een industrieel complex uit de jaren tien van de twintigste eeuw in de provincie Groningen;
- de traditionele vormgeving en detaillering;
- vanwege de vrij hoge mate van gaafheid van zowel exterieur als delen van het interieur;
- de beeldbepalende ligging;
- de hoge ensemblewaarde in combinatie met het tegenoverliggende expeditiekantoor Renselkade 5 en de aanwezigheid van een vroeg-twintigste-eeuwse industriestraat;
- de ruimtelijk-visuele relatie van de vruchtenwijnfabriek met de schoorsteenpijp;
- als voor de provincie Groningen zeldzaam representatief voorbeeld van een type fabrieksbouw dat decennia lang overal in Nederland voor uiteenlopende industrietakken is gebouwd;
- als herinnering aan het industriële verleden van dit gebied.



Bron: rijksmonumenten.nl

[2] bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed



Bron: rijksmonumenten.nl

Huidige en nieuwe situatie

3

3.1 Huidige situatie

LIGGING

Het projectgebied is onderdeel van het zogenaamde Waterkwartier. Dit gebied bestaat uit de jachthaven, de Renselkade inclusief de kades tussen de Van Goghbrug richting de Wilhelminasingel en de gebouwen van de Tramwerkplaats, de Theaterwerkplaats (productiehuis), de Schippersbeurs (expeditiekantoor) en de Phaff-fabriek.

Het projectgebied is gelegen aan de Brugstraat (noordzijde). Tussen de Renselkade en Brugstraat is een menging van (oorspronkelijke) woningen en kleine bedrijfjes. Een aantal kavels is niet (meer) bebouwd. Aan de oostkant van het projectgebied ligt de Havenkade West met de Oosterhaven. Fraaie boombeplanting is tussen de haven en Havenkade aangeplant, zo ook langs de Renselkade.
Aan de noordkant stroomt de Rensel, deze is verbonden met een jachthaven. Aan de westzijde ligt de Wilhelminasingel met (karakteristieke en monumentale) woonbebouwing. Geheel aan de zuidkant ligt de Industrieweg. Langs de Industrieweg zijn appartementen gerealiseerd, zo ook is de oorspronkelijke bedrijfsbebouwing parallel aan de Wilhelminasingel nog aanwezig en (deels) ingevuld met nieuwe bedrijvigheid. Direct naast de fabriek is de oorspronkelijke directeurswoning gebouwd (zie ook het voorgaande hoofdstuk). Eveneens direct naast de fabriek is de voormalige tramwerkplaats gesitueerd (zie navolgende). Op loopafstand is het centrumgebied van Winschoten gelegen.



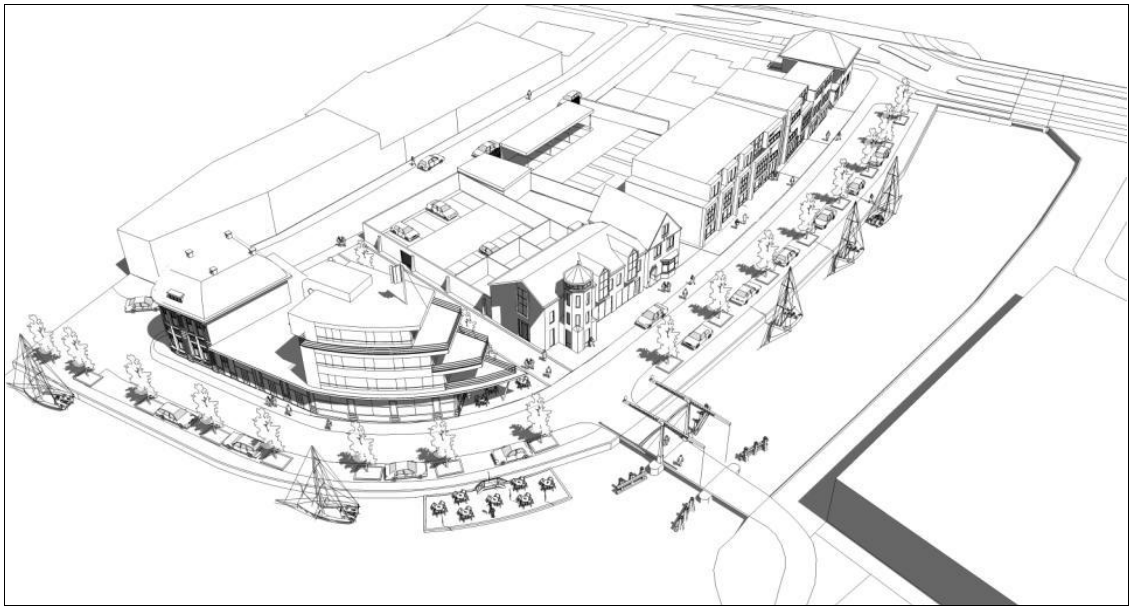
Bron: Google streetview

KENMERKEN

Het projectgebied en zijn omgeving worden gekenmerkt als een oorspronkelijk bedrijfsgebied in transitie, waarbij een deel van de bebouwing is gesaneerd. Een aantal leegstaande, soms karakteristieke en zelfs monumentale bedrijfspanden en loodsen hebben of krijgen nog een nieuwe invulling. Een voorbeeld van een fraaie herinvulling is de tramwerkplaats als een klein theater/productiehuis. De tramwerkplaats is direct naast de fabriek met opstallen van Phaff gelegen.

NIEUWE ONTWIKKELINGEN

Op afzienbare termijn zijn in de directe omgeving van het projectgebied nieuwe ontwikkelingen voorzien. Dit betreft het realiseren van een historische haven aan de Renselkade en een aantal woningen inclusief een horecagelegenheid aan de Renselkade tussen nummers 2 en 4, 4 en op nummer 5 (Schippersbeurs, horeca en appartementen). Hiervoor is een afzonderlijk planproces opgestart.



Project Renselkade en omgeving, met daarachter zichtbaar de Phaff-fabriek

3.2
Nieuwe situatie

ACHTERGROND

Zoals blijkt uit de beschrijving in hoofdstuk 2, is Winschoten een relatief oude stad waarbij de kern reeds vanaf de middeleeuwen wordt gevormd door een gebied rond het Marktplein en de toren, in wezen ook het oude vestinggebied. De stad heeft tot aan de helft van de vorige eeuw voornamelijk een structuur gekend van een voorzieningencentrum met een woonwijk in een gebied binnen de huidige ruitvormige wegontsluitingen.
Van daaruit liepen een aantal nu nog herkenbare wegen naar buiten met daarlangs lintbebouwing. Gedeeltelijk was dit ook een vaarverbinding. Deze oude verbindingen en groen-/waterstructuren bepalen de stadsplattegrond zoals die in de loop van de tijd is ontstaan en zijn uit een oogpunt van cultuurhistorie de ruimtelijke dragers van Winschoten.
Deze vormen, tezamen met de molens, overige rijksmonumenten en andere karakteristieke gebouwen/gebieden uitgangspunt bij elke stedelijke ontwikkeling.

INBEDDING PROJECTGEBIED IN WATERKWARTIER

Zoals hiervoor is weergegeven, valt het projectgebied in het zogenaamde Waterkwartier. Hier zijn meerdere ontwikkelingen gepland. De hierna beschreven ontwikkeling, waarbij sprake is van een combinatie van (verzorgd) wonen met een recreatieve hotelfunctie is goed passend in het maritieme, historische Waterkwartier. Voor het Waterkwartier en het projectgebied met bebouwing zijn specifieke beeldkwaliteitseisen opgesteld, die hierna aan de orde komen.

Algemeen, stedenbouwkundige context:

- Gebied met nautisch karakter aansluitend op het stadscentrum
- Betrokken bij de binnenstad, binnenstadssfeer
- Zichtbaarheid historische verkavelingspatronen
- Structuurbeeld heeft de vorm van een “Ladder” van Markt naar Schippersbeurs, bouwblokken afgewisseld met stegen of binnenhoven
- Hoge buitenruimtekwaliteit met verblijfskarakter
- Functies zijn wonen met stadsgerelateerd werken of dienstverlening. In de Schippersbeurs ook horeca

Functie Phaff-fabriek:

- Cultureel-divers, jongerenhuisvesting, stadsgerelateerd werken of begeleid wonen

Ruimtelijk wensbeeld:

Renselkade:

- Dichte pakking bouwstructuur met wandelroute van haven naar marktplein
- Geperceleerde geleding, kleine korrel met pakhuisachtige uitstraling
- Verbijzondering Schippersbeurs. De Schippersbeurs bestaat uit drie segmenten en is ruimtelijk losgekoppeld met een tuinmuur van het aanpalende bouwblok. Er is een zichtlijn naar de Phafffabriek in het verlengde van de Van Goghbrug. De drie segmenten zijn: het te restaureren kopgebouw, de te transformeren bestaande vleugel en de nieuwe bouwkundige koppeling met de omgeving

Phaff-fabriek:

- Zichtbaarheid historische voetafdruk en langwerpige gebouw-enveloppe handhaven, grote maat en schaal, grote korrel
- Historische gevelfragmenten en schoorsteen als verwijzingen naar industriële verleden inpassen
- Stedelijk stenig straatbeeld, geen voortuinen of overgangsstroken. Wel straatbomen. Waterterras op kop Renselkade

Plaatsing bebouwing:

Renselkade:

- Gebouwen moeten individualiteit uitstralen. Verticale geleding, eigen (portiek) ingangen aan de straat. Herintroductie gesloten gevelwand Brugstraat. Collectief groen binnenterrein met daaronder een parkeergarage

Phaff-fabriek:

- Handhaving gesloten karakter gevel fabrieksstraat Brugstraat en kopgevel aan Rensel

Hoofdvorm:

Renselkade:

- De bouwhoogte is maximaal drie lagen hoog. Kade-woon/werkwoningen aan Rensel. Parkeerkelder of ommuurd parkeren op binnenterrein. Fabrieksmuur of een geheel nieuwe bebouwingswand noordzijde Brugstraat. Fabrieksmuur wordt ook gebruikt bij zichtlijn achter Schippersbeurs

Phaff:-fabriek:

- Huidige bouwenveloppe is inspiratiebron. Langerekt en overwegend één forse bouwlaag. Middendeel twee bouwlagen hoog waarvan de begane grond een forse hoogte heeft, Incidenteel mag drie lagen als accent toegepast worden. Bouwhoogte mag bezonning nieuwe woningen aan Brugstraat niet in de weg staan, daarom beperkte bouwhoogten aan Brugstraatzijde

Aanzicht:

Renselkade:

- Ritme en variatie. Samenhangende bouwcompositie qua kleur en materialisatie. Afleesbare individualiteit per bouwonderdeel

Phaff-fabriek:

- Aan de Brugstraatzijde en de kop mogen ritme, herhaling en hiërarchie in ramen en deurpartijen niet aangetast worden; Het gesloten karakter van de muren aan de Brugstraat en de kop is essentieel
- Details van belangrijke binnenmuren (zoals de portiersloge) handhaven en benutten

Opmaak:

Renselkade:

- Kadewoningen dienen een industriële nautische eigentijdse vormentaal te krijgen. Geen namaak
- Afgestemd kleurgebruik passend bij de bestaande rode baksteen van het tramwerkplaatsgebied

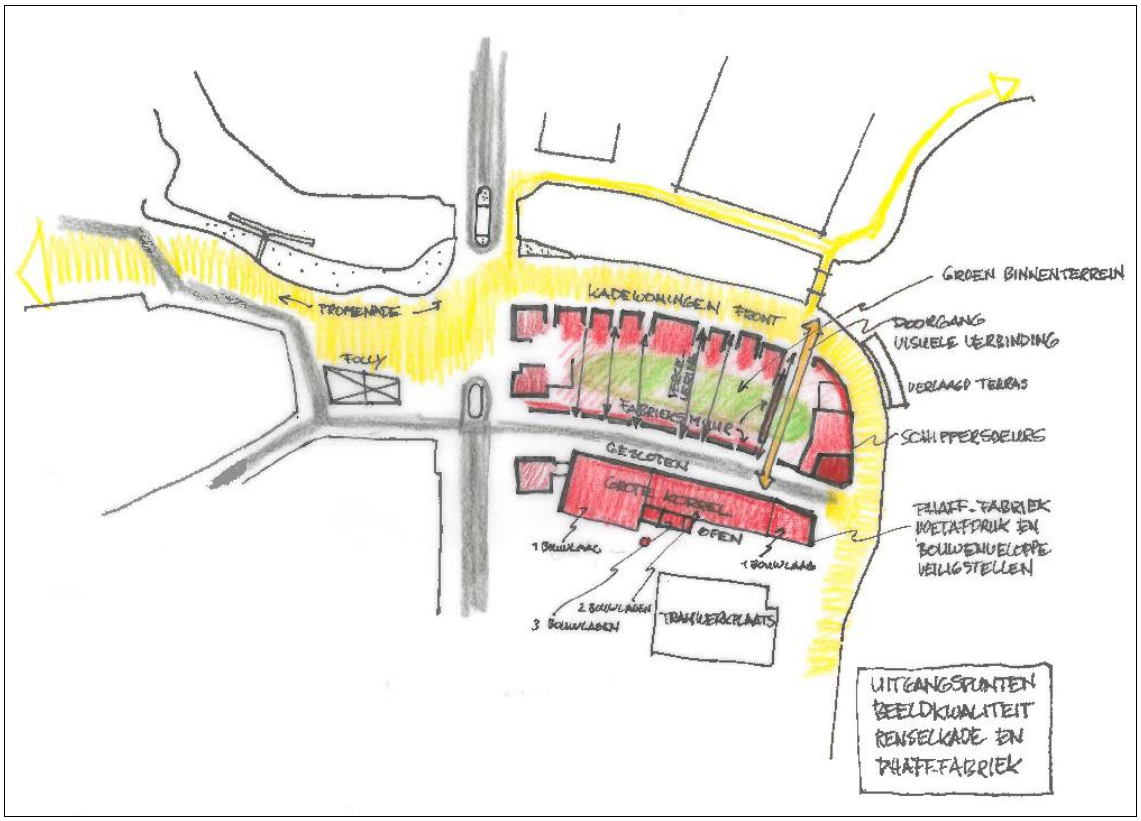
Phaff-fabriek:

- Brugstraat en gevelkop Renselkade rode baksteen zoals bestaand. Kozijnen zijn ondergeschikt aan de muren. Muren vormen de huid van het gebouw, massief muurbeeld is essentieel

Inrichting buitenruimte:

- Kadeachtig. Havenkeien en gebakken materiaal (parkeerterreinen mogen daarvan afwijken). Bomen in verharding. Geen losse groenvakken. Nautische uitstraling. Waterterras verlaagd bij het water
- Indirecte verlichting waarbij aangelichte gevelvlakken meedoen in het verlichtingsplan
- Straatmeubilair dient uit één familie te bestaan, staal

Hieronder is een afbeelding met de beeldkwaliteitsrichtlijnen weergegeven.



Uitgangspunten beeldkwaliteit (Bron: Piet Ziel)

PROJECTGEBIED

De (rijksmonumentale) bebouwing van de voormalige Phaff-fabriek vormt een belangrijk element in het projectgebied en de wijdere omgeving. De bebouwing blijft dan ook gehandhaafd, met inachtneming van de hiervoor beschreven beeldkwaliteitsrichtlijnen. Bebouwingsdelen die minder of niet karakteristiek en verwaarloosd zijn, zullen worden verbeterd. Deze verbeteringen worden nauwkeurig en per onderdeel beschreven in de bijgevoegde rapportage van de restauratie-architect Holstein. Het betreft inpandige wijzigingen, zo ook aanpassingen aan de buitenzijde. In het navolgende komen de (meest) relevante wijzigingen uit het programma aan de orde.

PROGRAMMA LOTEL PHAFF

In de nieuwe situatie blijven de fraaie gevels van de voormalige fabriek grotendeels intact. Uitzondering daarop vormt het vergroten van een aantal ramen (vensters), waardoor ze op één lijn liggen met de overige oorspronkelijke vensters en de opbouw met één bouwlaag aan de westzijde van het pand. Op deze wijze hebben de rolstoelbewoners ook zicht hebben naar buiten.
De opbouw heeft dezelfde hoogte als de originele verdieping en correspondeert met de vorm van de verdieping aan de oostelijk gelegen zijde.
De oorspronkelijke, te handhaven interieurelementen, zoals zichtbaar in de kelder en het oorspronkelijke kantoor (kasten), worden bewaard en geïntegreerd in het nieuwe ontwerp.

In de kelder wordt ruimte gevonden voor een werkplaats, fietsen, wasruimte en multifunctionele ruimten. De begane grond is bedoeld voor zeven hotelkamers (met toilet-doucheruimte), die worden gerund door de bewoners. Ook zijn hier logeerruimte voor de bewoners (onder andere bedoeld voor vrienden, ouders en andere sociale contacten), kantoor- en vergaderruimte, berging, keuken met eetgedeelte (geen restaurant, alleen keuken voor bewoners en hotelgasten) en een multifunctionele ruimte. Aan de zuidzijde is nabij de fabrieksschoorsteen een ruime entree, centrale hal met toiletten en lift gedacht. Op de eerste verdieping zijn 13 bewonersappartementen gepland, op de begane grond zijn nog vier bewonersappartementen gesitueerd. Het betreft hierbij niet-zelfstandige bewoning (begeleid wonen met zorg). Op de verdieping is eveneens ruimte voor een keuken/eetkamer, een gezamenlijke huiskamer en een overdekt terras. Alle appartementen hebben een afzonderlijke toilet- en doucheruimte.

Eventueel (hotel)bezoek, personeel en familie kan parkeren aan de zuidzijde. Hier wordt het ruime parkeerterrein gedeeld met de Tramwerkplaats. Daarnaast is er in de directe omgeving voldoende parkeerruimte.

GROEN EN WEGEN

Het Lotel Phaff wordt aan de zuidzijde voorzien van inheemse, hoge laanbomen. Deze scheiden de bebouwing van het parkeerterrein en de Tramwerkplaats. Het Lotel is bereikbaar via een inrit op de Havenkade West. Het schetsontwerp is als bijlage aan het plan toegevoegd, zo ook is (in hoofdlijnen) hierna weergegeven.

BEELDKWALITEIT BOUWPLAN

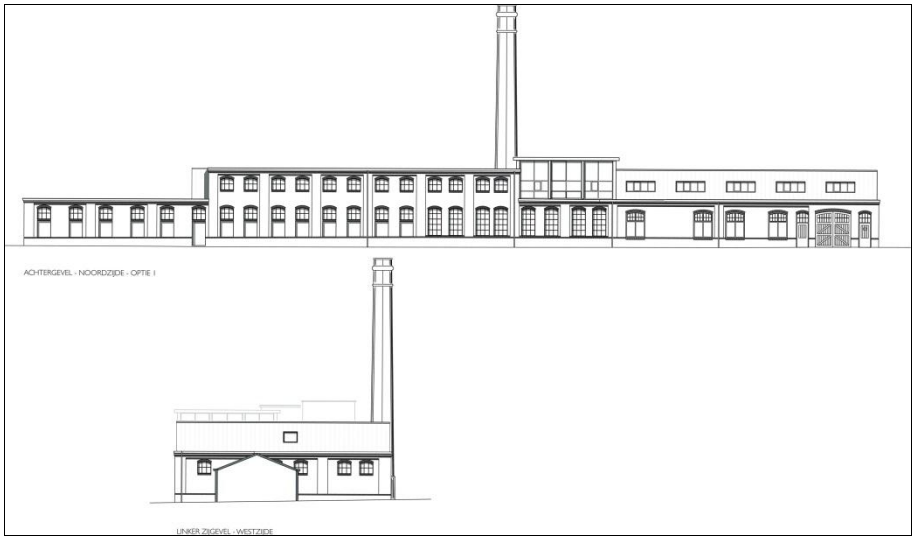
Het bouwplan dient aan een aantal beeldessenties te voldoen. Hierop wordt getoetst door de Welstandscommissie. Het betreft de volgende beeldessenties waarop Welstand haar advies baseert:

- handhaving van de footprint;
- handhaving van de maat, schaal en geleding van de originele bebouwing;
- kleurgebruik in overeenstemming met de originele kleurstelling;
- vormgeving raampartijen;
- inrichtingskwaliteit buitenruimte.

Mocht het bouwplan in de uitwerking nog wijzigen, dan zijn de vorenstaande beeldessenties leidend. Overigens zij volledigheidshalve opgemerkt dat het bouwplan, zoals hiervoor beschreven, voldoet aan de beeldessenties.



Situatieschets



Gevelaanzichten nieuw

4 Beleid

4.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen. Deze structuurvisies en pkb's worden vervangen door de SVIR. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los.

LADDER DUURZAME VERSTEDELIJKING

Er is enkel nog sprake van een 'Ladder' voor duurzame verstedelijking (voorheen bekend als de 'SER-ladder'). Deze is eind 2012 vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Doel is een 'een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden'. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder bestaat uit de volgende drie treden:

1. Is er een regionale behoefte?
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?
3. Zoek een locatie voor woningbouw die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale woningbehoefte.

In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aan-

pak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Een van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In de Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

Voor het projectgebied zijn er geen concrete uitgangspunten uit het Rijksbeleid die hier nader aan de orde moeten komen, met uitzondering van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze komt in het gemeentelijk beleid aan de orde.

4.2
Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan[3]

Op 17 juni 2009 zijn het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 vastgesteld door Provinciale Staten. Het Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009-2013 is een integrale herziening van het Provinciaal Omgevingsplan (5 juli 2006).

Het POP 2009-2013 bouwt voort op het omgevingsbeleid uit het voorgaande POP. De hoofddoelstelling is gelijk gebleven. Om deze doelstelling te bereiken, worden drie centrale uitgangspunten genoemd: werken aan een duurzame

[3] Er is een nieuw provinciale omgevingsvisie in ontwikkeling. Deze staat echter nog ter discussie.

leefomgeving (1), eigen karakter handhaven en versterken (2) en sterke steden en vitaal platteland (3) voor huidige en toekomstige generaties.

De hoofddoelstelling van het provinciale omgevingsbeleid is: “voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke leefomgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooien (duurzame ontwikkeling)”. Dit sluit aan bij de drie sporen uit het Kompas voor het Noorden, te weten: dynamische economie, sterke steden en een leefbare omgeving.

Het beleid voor de periode tot en met 2010 is in het POP onderverdeeld in zes thema's:
- schoon en veilig Groningen;
- karakteristiek Groningen;
- bereikbaar Groningen;
- ondernemend Groningen;
- energiek Groningen;
- leven en wonen Groningen.

Deze thema's, inclusief de daaruit voortvloeiende functietoekenning, vormen in belangrijke mate het beoordelings- en toetsingskader voor plannen van gemeenten en waterschappen, alsmede voor vergunningverlening.

In het POP is ook een aantal gebiedsgerichte opgaven opgenomen. De gemeente Oldambt maakt deel uit van het gebied Veenkoloniën. De provincie ziet voor de Veenkoloniën kansen om het potentieel van dit gebied beter te benutten.
In het navolgende wordt kort ingegaan op vorengenoemde thema's, voor zover relevant voor het projectgebied.

Karakteristiek Groningen
De provincie wil de kernkarakteristieken op het gebied van natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie in samenwerking met gemeenten, waterschappen en maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden beschermen, beheren en waar mogelijk versterken. Het tegengaan van de verrommeling van het landschap krijgt daarbij prioriteit. Dit betekent aandacht voor de herstructurering van bedrijventerreinen en woongebieden, zorg voor compacte, geconcentreerde binnenstedelijke vernieuwing en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Leven en wonen Groningen
Tevens is het streven erop gericht een hoge leefkwaliteit te realiseren voor alle bewoners, met voldoende aanbod en kwaliteit van woningen, een aantrekkelijke woon- en werkomgeving en goed bereikbare voorzieningen zoals onderwijs en zorg. Voor een aantrekkelijke woonomgeving zijn de leefkwaliteit en de sociale infrastructuur van groot belang.

KWETSBARE GROEPEN

Kwetsbare bevolkingsgroepen, zoals ouderen, maar ook mensen met een handicap, zijn sterk afhankelijk van de aanwezigheid en goede bereikbaarheid van allerlei voorzieningen, met name op het gebied van zorg en welzijn.
De provincie vindt het belangrijk dat in de dorpen, waar de voorzieningen onder druk staan, dienstencentra, steunstees, multifunctionele centra en zorgposten functioneren.

Met dit plan kan worden voldaan aan de doelstellingen van beide thema's (karakteristiek Groningen en Leven en wonen Groningen). Het betreft immers een kwalitatief hoogwaardige herstructurering in het stedelijk gebied, gericht op het behoud van een goed leefklimaat door het toevoegen van (zorg)woningen en recreatieve voorzieningen.

WONINGBOUW EN LEEFBAARHEID IN NOORD- EN OOST-GRONINGEN

De komende jaren doen zich allerlei leefbaarheids- en woonvragen voor in Noord- en Oost-Groningen, die voortkomen uit de dalende omvang en sterk gewijzigde samenstelling van de bevolking. Gezien de schaal waarop de problematiek zich voordoet, vindt de provincie het belangrijk dat gemeenten hiervoor op regionaal niveau een visie en concrete aanpak ontwikkelen.
Gevraagd wordt aan de gemeenten prioriteit te geven aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad en ook aandacht te besteden aan de planning en verdeling van woningen en voorzieningen. Op die manier kunnen sociale tweedeling, leegstand en waardedaling van woningen worden vermeden. In het regionaal beleid wordt hierop nader ingegaan.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening geeft allereerst aan welke aspecten van provinciaal belang zijn. Dat zijn:

- ruimtelijke kwaliteit, met name de landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische waarde en belevingswaarde (rust, ruimte, stilte, duisternis) van het landelijk gebied, inclusief de daarin gelegen kleinere dorpen, de randen en silhouetten van het bebouwde gebied;
- functie landelijk gebied (landbouw, natuur, recreatie, gebruik diepe ondergrond);
- volkshuisvesting (concentratie/bundeling en contingentering woningbouw);
- bedrijvigheid (concentratie/bundeling bedrijfsterreinen, locatiebeleid bedrijfsterreinen, detailhandelsstructuur, locaties voor grootschalige voorzieningen);
- verkeer en vervoer (provinciale wegen en kanalen, bereikbaarheid);
- duurzame ontwikkeling en energie;
- veiligheid (waterkering, noodwaterberging, transport gevaarlijke stoffen).

In het onderhavige plan zijn verschillende hiervoor genoemde aspecten aan de orde. Deze worden in de volgende paragrafen en hoofdstukken behandeld.

In hoofdstuk 4 van de verordening is specifiek aangegeven wat een bestemmingsplan (in dit geval een ruimtelijke onderbouwing) moet bevatten. De toelichting bevat een paragraaf over de ruimtelijke kwaliteit die inzicht biedt in:

a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied;
b. de bestaande functionele en ruimtelijke karakteristiek;
c. de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
d. een ruimtelijk functionele visie op de toekomst van het projectgebied;
e. de inpassing van de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen in de wijdere omgeving;
f. de maatregelen die nodig zijn om de mogelijke schade aan kwaliteiten en waarden ten gevolge van realisering van het plan te voorkomen en te beperken of deze kwaliteiten en waarden elders te compenseren.

De hiervoor genoemde aspecten komen in het onderhavige rapport aan bod.

De toelichting op een bestemmingsplan omvat eveneens een paragraaf over energie en duurzaam ruimtegebruik. In dit plan is sprake van nieuwe ontwikkelingen die gaan plaatsvinden in bestaande, karakteristieke bebouwing. Derhalve wordt voldaan aan de doelstelling van duurzaam ruimtegebruik.
In het bouwplan wordt de nodige aandacht besteed aan de verduurzaming c.q. vergroening van het gebouw. Hierbij kan worden gedacht aan verschillende toepassingen. Zoals de toepassing van isolatie (gevel, vloer en dak), HR++-beglazing, zonne-energie (PV-panelen en PV-glas) en duurzame installaties (WTW).

4.3
Regionaal beleid

De regio Oost-Groningen (gemeenten Oldambt, Veendam, Pekela, Menterwolde, Stadskanaal, Bellingwedde en Vlagtwedde) heeft gezamenlijk het Regionaal Woon- en leefbaarheidsbasisplan Oost-Groningen met als ondertitel 'Van krimp naar kwaliteit' vastgesteld (22 november 2011). Hierin is aangegeven dat er een krimp van 7% in de jaren 2010 tot 2030 wordt verwacht. Dit leidt ertoe dat er principiële keuzes en richtinggevende vragen over de rol van de gemeenten, samenwerking met buurgemeenten en maatschappelijke instanties en participatie van burgers en bedrijven moeten worden gemaakt, casu quo worden gesteld.

In het plan zijn acht opgaven geformuleerd; die betreffen de volgende aspecten:

- economie;
- wonen I (particuliere voorraad);
- onderwijs-arbeidsmarkt;
- cultuur en sport;
- zorg;
- primair onderwijs;

- wonen II (woningbouw en transformatie);
- leefbare dorpen.

Voor zover dit relevant is, zijn deze opgaven bij onderhavig project betrokken (zie hiervoor de navolgende paragraaf Gemeentelijk beleid).

4.4
Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

In juni 2004 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Winschoten vastgesteld. Deze richt zich met name op het centrumgebied van de stad Winschoten, omdat hier de meest dringende vraagstukken liggen. Deze hebben een sterke relatie met de regiofunctie van Winschoten op het gebied van toerisme en recreatie en verdere ontwikkeling daarvan. Verder wordt aandacht besteed aan onderwijsfuncties, bedrijvigheid en aan de woonfunctie. De belangrijkste ruimtelijke vraagstukken in het centrumgebied betreffen het meer compact maken van de winkelstructuur langs het zwaartepunt aan de Langestraat en de Venne, alsmede het vergroten van de bereikbaarheid. Het parkeren vormt daarbij een belangrijk punt. Daarnaast speelt de herontwikkeling van het noordelijke centrumdeel, de aansluiting op het water en de invulling van de bufferzone langs de bedrijventerreinen aan de oostzijde. Het projectgebied kan beschouwd worden als onderdeel van de bufferzone.

Centrumvisie 2025

De Centrumvisie 2025 is eind 2011 door de raad vastgesteld. De visie beschrijft het beeld zoals Winschoten er in 2025 uit moet komen te zien. Het gaat specifiek in op vier deelgebieden in het centrum van Winschoten, waaronder het Waterkwartier waarin het projectgebied is gelegen.

Voor het Waterkwartier zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. Koers
   - ruimte om te recreëren;
   - voorborduren op de geschiedenis van de Waddenkreek-Rensel;
   - havenfunctie, uitbreiding jachthaven;
   - tramhaven tweezijdig ontwikkelen;
   - water terug richting centrum;
   - onderwijs (opleidingscentrum podiumkunsten);
   - historische gebouwen nieuw leven inblazen.

2. Structuur
   - recreëren in het centrum (vakantiewoningen in de stad);
   - tramhaven als recreatiehaven;
   - richting het centrum water terugbrengen, aantrekkelijke, heldere looproute richting ‘het hart’;
   - ruimte voor woonschepen en woonboten;

- creëren van een makkelijke oversteek richting Wilhelminasingel.

3. Functies
   - toeristische infrastructuur;
   - mogelijkheden voor een camperparkeerterrein;
   - horeca in de aanlooproute richting het centrum;
   - flaneren & uitwaaien;
   - ruimte voor een bedrijfsverzamelgebouw (historische Phaff-fabriek, Schippersbeurs);
   - tramhaven als haven voor historische schepen;
   - stimuleren van historische woonschepen.

Een aantal van de vorengenoemde uitgangspunten heeft al concreet vorm gekregen, dan wel is (gewijzigd) in ontwikkeling. De ontwikkelingen passen in onderhavig ruimtelijk voornemen zoals opgenomen in dit rapport, ofwel zijn zelfs een verbetering van de vorengenoemde uitgangspunten. Dit betreft met name de (belangrijke) doelstelling van het Waterkwartier betreffende het nieuw leven inblazen van historische gebouwen.

Woonplan

Het Woonplan 2009-2018 is een strategisch beleidsplan voor de middellange termijn waarin de hoofdlijnen zijn aangegeven. Deze zijn uitgewerkt in strategische en tactische doelen.
Het woonplan gaat uit van de onvermijdelijke krimpende bevolking in deze regio en een afnemende woningbehoefte. Het plan richt zich niet op groei, maar op verbetering van de kwaliteit van het wonen en van de leefomgeving en het vernieuwen van de bestaande woningvoorraad. Er wordt voortgeborduurd op de huidige sterke punten van de woonkwaliteit. Dat zijn de ruimte in de woning, de rust van de omgeving, het ontbreken van overlast en de sociale samenhang.

Hoewel er sprake is van krimp, is nieuwbouw wel mogelijk als het binnen de regionale afspraken van het prestatiekader past. Dit prestatiekader is niet van toepassing op deze doelgroep omdat het minder redzame jongvolwassenen betreft. Immers, deze doelgroep heeft specifieke (zorg)voorzieningen nodig die bij reguliere woningen niet nodig is. Zorgvoorzieningen zijn onder meer rolstoel-vriendelijk sanitair, een verlaagde pantry en verlaagde raampartijen zodat jongeren met een rolstoel naar buiten kunnen kijken. Gezien het specifieke doelgroep-karakter van deze beperkte hoeveelheid (zorg)woningen wordt dit beschouwd als een goede aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Bovendien gaat het hier om niet-zelfstandige woningen, waarbij de bewoners geen zelfstandige woning achterlaten.
Volledigheidshalve is de ontwikkeling getoetst aan de Ladder Duurzame Verstedelijking (zie navolgende).

Ladder voor duurzame verstedelijking

Zoals hiervoor is weergegeven, is de Ladder voor duurzame verstedelijking eind 2012 in werking getreden. Doel van deze ladder is 'een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden'. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder bestaat uit drie treden, waarin hieronder de kern Winschoten en in concreto de locatie Lotel Phaff wordt getoetst.

Regionale behoefte

Zoals hiervoor is weergegeven, betreft het een bijzondere doelgroep jongeren, die buiten de afspraken van het regionale prestatiekader valt. Gezien de hoeveelheid zorgwoningen (begeleid wonen voor jongeren met specifieke zorgvoorzieningen) en de regionale spreiding hiervan wordt ervan uitgegaan dat deze locatie in een duidelijke behoefte voor deze doelgroep voorziet. Dit blijkt ook uit het feit dat de appartementen al toekomstige bewoners hebben.
Wat betreft de hotelfunctie is sprake van een dermate kleinschalig en lokaal initiatief (zeven kamers) dat hier geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Voor dit onderdeel kan toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking daarom achterwege blijven.

Opvang regionale behoefte in bestaand stedelijk gebied

De nieuwbouw voor de jongeren vindt plaats in een leegstaand fabriekspand in de directe nabijheid van het centrum van Winschoten. Dit pand voldoet langere tijd niet meer aan de bouwkundige, maar ook bedrijfseconomische eisen die ondernemers stellen aan bedrijfsbebouwing. Er is derhalve sprake van opvang van de woningbehoefte in bestaand stedelijk gebied. Er is zelfs sprake van een meerwaarde omdat het leegstaande monumentale pand nu een nieuwe en ook toekomstbestendige functie krijgt.

Nieuwbouwlocatie multimodaal ontsloten voor de resterende regionale woningbehoefte

Er hoeft niet aan deze derde trede getoetst te worden, omdat er immers sprake is van een positieve toetsing aan de eerste twee treden van de ladder.

Op basis van de ladder duurzame verstedelijking blijkt dat deze specifieke vorm van begeleid wonen op deze projectlocatie aanvaardbaar is.

Vigerend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor de projectlocatie betreft het bestemmingsplan Centrum Winschoten. Hierna is een uitsnede van de bestemmingsplankaart (verbeelding) van het projectgebied opgenomen. Het gebied heeft de bestemming Cultuur en ontspanning. Deze gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van cultuur en ontspanning, sociaal-culturele dienstverlening, creativiteits- en educatieve instellingen;

b. gebouwen ten behoeve van het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten en dienstverlening gericht op cultuur en kunst, ontspanning en vermaak, wellness en leisure, sport en spel.

Voor het bouwen van gebouwen in deze bestemming gelden vervolgens de onderstaande regels:

a. er wordt uitsluitend gebouwd ten behoeve van het binnen deze bestemming toegestane gebruik;
b. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
c. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de hoogtes genoemd op de plankaart.

Het projectgebied kent ook dubbelbestemmingen, waaronder de bestemming Waarde – Archeologie II. Aangezien er geen sprake is van roering van de grond, is dit (onderzoeks)aspect verder niet aan de orde. Wel zijn de dubbelbestemmingen omtrent het geluid relevant.

Dit betreft de algemene regels ten aanzien van 'geluidzone – industrie', waarin het volgende is gemeld:
"Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' op de plankaart mogen zich geen geluidsgevoelige gebouwen bevinden vanwege een te hoge geluidsbelasting veroorzaakt door de industrie. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw of een uitbreiding van een geluidsgevoelig gebouw niet mag worden gebouwd.
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing hiervan mits de geluidsbelasting vanwege de industrie van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde."

Tot slot valt het projectgebied in de dubbelbestemming Geluidzone – Weg. Binnen deze gronden mogen zich geen geluidsgevoelige gebouwen bevinden vanwege een te hoge geluidsbelasting veroorzaakt door het wegverkeer. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw of een uitbreiding van een geluidsgevoelig gebouw niet mag worden gebouwd. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan ontheffing verlenen, mits de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Uit het voorgaande blijkt dat het voornemen niet in dit bestemmingsplan past. Derhalve is een afzonderlijk ruimtelijk traject opgestart.



Uitsnede vigerende plankaart

4.5 Conclusie

Hiervoor is het relevante ruimtelijke beleid van de provincie, de regio en de gemeente beschreven. Bij de beschrijving van het beleid blijkt in alle gevallen dat de in dit plan voorgenomen ontwikkeling passend is in het geldende beleid van de verschillende overheden.

5 Onderzoeks-aspecten

In dit hoofdstuk komen de verschillende (milieu)aspecten aan de orde waarnaar in het kader van dit project onderzoek moet worden verricht.

5.1 Geluidhinder wegverkeer

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. Bij de situering van geluidgevoelige bebouwing zoals woningen dient binnen een zone akoestisch onderzoek plaats te vinden. Uit het vigerende bestemmingsplan Winschoten Centrum blijkt dat het gebied binnen een geluidzone (wegverkeer, Wilhelminasinge/Beersterweg) valt. Derhalve is akoestisch onderzoek nodig. Dit onderzoek is recentelijk uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er ontheffing nodig is voor een hogere grenswaarde. De onderzoeksresultaten zijn als bijlage (memo geluidhinder) opgenomen. Tegelijkertijd met het ontwerp besluit zal een ontwerp hogere geluidsgrenswaarde ter inzage liggen.

5.2 Spoorweglawaai

Wat betreft spoorweglawaai geldt dat zich langs elke spoorweg een geluidszone bevindt. Voor het betreffende baantraject geldt een geluidszonebreedte van 100 m aan weerszijden van de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen deze afstand dient onderzoek te worden verricht. Het projectgebied ligt ruim buiten deze zone van 100 m. Aldus vormt spoorweglawaai geen belemmering bij de realisatie van dit project.

5.3 Industrielawaai

De industrieterreinen Reiderland, Rensel en Hoogebrug zijn geluidgezoneerd. Op basis van de verbeelding van het vigerende plan is onderzocht waar deze zone ligt. Hieruit blijkt dat het projectgebied binnen deze geluidzone valt, derhalve dient met deze industrielawaaizone rekening te worden gehouden. Hieromtrent is onderzoek verricht door de Omgevingsdienst Groningen. Uit dit

onderzoek blijkt dat de voorgestelde ontwikkeling in het projectgebied mogelijk is.

CUMULATIE

Omdat er sprake is van geluidhinder afkomstig van wegverkeer, maar ook van geluidhinder als gevolg van het industrieterrein dient onderzoek te worden verricht naar de cumulatie van het geluid. Dit onderzoek is recentelijk uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de voorgestane ontwikkeling in het projectgebied middels het verlenen van hogere grenswaarden mogelijk is. Verwezen wordt naar de desbetreffende bijlage (memo geluidhinder).

5.4
Luchtkwaliteit

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die ‘niet in betekenende mate’ (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.
In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m3 NO_2 of PM_{10}) als ‘niet in betekenende mate’ wordt beschouwd.

PROJECTPLAN

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 17 wooneenheden voor mensen met een beperking. Op de begane grond zullen maximaal zeven hotelkamers en logeerruimte worden gerealiseerd. Vermeld moet worden dat deze hotelkamers worden beschouwd als een vorm van dagbesteding, waardoor er geen of minder economische noodzaak is voor een volledige bezetting van kamers door hotelgasten. Het aantal verkeersbewegingen zal derhalve in de praktijk minder zijn dan aangenomen in navolgende tabel.

Op basis van de CROW-publicatie 317 ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ (oktober 2012) is in de navolgende tabel de verkeersgeneratie van deze

functies weergegeven. Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal verkeersbewegingen.

Functie		Ritten per etmaal	Totaal aantal ritten /etmaal*
Maximaal17 appartementen voor mensen met een beperking (zorgindicatie)	Publicatie 317 Aanleunwoningen/serviceflat	2,8 per eenheid	48
Maximaal 7 hotelkamers (dagbesteding)	Publicatie 317 3* hotel	11,2 per 10 kamers	8

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het voormalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool oktober 2012 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	59
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,07
	PM_{10} in µg/m^3	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m^3 NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project.

ACHTERGRONDNIVEAUS

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden bezien of de luchtkwaliteit in het projectgebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden.
Daartoe is gebruikgemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland. Het RIVM produceert deze kaarten jaarlijks. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometervak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op deze website hebben een juridisch-formele status.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) uit de wet zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Grenswaarden luchtconcentraties NO_2 en PM_{10}

Luchtconcentratie	Norm
NO_2	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3
PM_{10}	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3

Getoetst dient te worden aan de norm voor NO_2 per 1 januari 2015. Vanaf die datum moet blijvend aan de norm van NO_2 worden voldaan. Per 21 juni 2011 moet aan de grenswaarden voor fijn stof worden voldaan.

Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat in het projectgebied de volgende achtergrondniveaus zijn gemeten en worden verwacht voor NO_2 en PM_{10}.

Achtergrondniveaus luchtkwaliteit

Stof	2010	2015	2020
PM_{10}	21,7 µg/m^3	17,8 µg/m^3	16,9 µg/m^3
NO_2	13,3 µg/m^3	10,4 µg/m^3	8,7 µg/m^3

CONCLUSIES

Uit de gemeten en berekende achtergrondniveaus blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen blijven. Daarnaast is geconcludeerd dat het een nibm-project betreft.
Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

5.5
Bodemonderzoek en asbestonderzoek

. Uit een vorige asbestinventarisatie (Fibrecount, 2004) is gebleken dat in/aan de bebouwing asbest voorkomt. Een asbestsaneringsplan is dan ook noodzakelijk. Deze is als bijlage toegevoegd aan de omgevingsvergunningsaanvraag. Het saneren van het asbest heeft op basis van het asbestsaneringsplan reeds plaatsgevonden.

Bodemonderzoek naar milieuverontreinigende stoffen is voor deze locatie en de ruimere omgeving indertijd meermalen verricht. Uit deze onderzoeken is gebleken dat er zich een olievlek bij de ingang van de tramwerkplaats bevindt en dat in de fabrieksbebouwing in de meest westelijke ruimte een kleine creosootverontreiniging in de grond en het grondwater voorkomt. Voor de Brugstraat 1 is nog een oud saneringsplan van De Bondt uit 1996 beschikt/vergund. In dat saneringsplan is ook een passage opgenomen over de creosootverontreiniging in de voormalige schuur ten westen van de het pand.

Op pagina's 7, 10 en 15 van het desbetreffende saneringsplan is indertijd beschreven hoe deze verontreiniging zou worden aangepakt met dit plan. De aanpak van deze verontreiniging wordt integraal overgenomen en op deze wijze uitgevoerd.

Dit houdt in dat de gehele verontreiniging in de voormalige schuur dient te worden verwijderd en afgevoerd naar een stortplaats. De terugsaneerwaarde is dan achtergrondwaarde AW2000. Indien er een kruipruimte komt, vindt er geen of gedeeltelijk aanvulling plaats. Anders zou de ontgraving kunnen worden aangevuld met schoon zand. De sanering moet plaatsvinden door een erkende aannemer voor landbodemsaneringen, onder milieukundige begeleiding volgens VKB-protocol. Van de sanering wordt een evaluatierapport opgesteld.

Dit betekent dat er verder geen onderzoek of procedure hoeft te worden gevolgd. Indien een andere sanering wordt gepland, dan is wel een procedure of BUS-melding nodig.

5.6
Milieuhinder

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en voorzienbaar gevaar door milieubelastende activiteiten. Bedrijven kunnen in categorieën worden ingedeeld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Deze publicatie biedt een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau en geeft informatie over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven. Op basis van de milieukenmerken van de verschillende typen bedrijven en inrichtingen wordt een indicatie van de afstanden gegeven, die als gevolg van deze kenmerken moeten worden aangehouden tussen de diverse typen bedrijven en een rustige woonwijk. Deze afstanden hebben uitdrukkelijk niet het karakter van een norm. Daarnaast heeft de informatie geen betrekking op individuele bedrijven, maar op bedrijfstypen. Dit betekent dat een concrete situatie altijd in de context moet worden bekeken:

- binnen bepaalde bedrijfstypen kunnen zich grote verschillen voordoen;
- concrete milieu-informatie over een specifiek bedrijf heeft meer waarde dan algemene informatie;
- de afstanden hebben betrekking op de afstand tot een rustige woonwijk, bij andere gebiedsfuncties kunnen dus andere afstanden mogelijk zijn;
- afdoende milieuhygiënische maatregelen bij de bron, bij de overdracht of bij de ontvanger, kunnen een kortere afstand eventueel mogelijk maken.

Bij de milieucategorieën 1, 2 tot en met 4.2 behoren de volgende richtafstanden:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig

	buitengebied
Categorie 1 en 2	10 respectievelijk 30 m
Categorie 3.1	50 m
Categorie 3.2	100 m
Categorie 4.1	200 m
Categorie 4.2	300 m

AANWEZIGE BEDRIJVEN EN INRICHTINGEN

Nabij het projectgebied komen alleen bedrijven in de categorieën 1 en 2 (met bijbehorende hinderafstand) voor. De meest nabijgelegen inrichtingen (bedrijf) zijn de tramwerkplaats en Schippersbeurs. De voormalige tramwerkplaats doet nu dienst als klein theater/productiehuis (afstand 30 m) waarin ook horeca (categorie 1 en 2, afstand 10 m) is toegestaan. De horecafunctie zit op meer dan 10 m afstand van de geplande geluidgevoelige woonbebouwing van het projectgebied. De geplande woonbebouwing en het theater kennen een afstand van bijna 30 m en is daarmee niet geheel voldoende. Het geluid vanuit het theater komt echter voornamelijk onder het puntdak van het gebouw vandaan. Dat ligt redelijkerwijs op 30 m afstand. Zie navolgende afbeeldingen.





Indien de tramwerkplaats nu aanzienlijke geluidniveaus oplevert die een grotere gevelbelasting geven dan 55 dB(A), zal ook een verbeterde geluidisolatie

moeten worden aangebracht. Dit zal waarschijnlijk het dak betreffen. De gevel wordt opgemetseld en de woningen liggen niet direct aan de zuidgevel van de Brugstraat 1. De woningen liggen derhalve niet aan de geluidbelaste zijde.

Wanneer de tramwerkplaats met het geluidniveau omhoog gaat, anders dan de toegestane niveaus in het DGMR-onderzoek (2008), zal de tramwerkplaats aanvullende maatregelen moeten treffen om geluidoverlast te voorkomen.

De geluidbelasting op de Schippersbeurs blijft binnen de 50 dB(A)-grens voor normale situaties, zoals hiervoor beschreven DGMR-onderzoek uit 2008. Incidenteel gaan ze wel over de 50 dB(A) heen. Dan zitten ze op 54 dB(A), waarschijnlijk net iets boven de 55 dB(A) op de zuidgevel van de Brugstraat. Dat wordt niet beschouwd als onevenredig hinderlijk voor de geplande woonbebouwing.

INDUSTRIELAWAAI

Het projectgebied ligt in de nabijheid van de industrieterreinen Reiderland, De Rensel en Hoogebrug. Deze industrieterreinen vormen tezamen het geluidgezoneerd industrieterrein Winschoten-Oost. Om deze industrieterreinen ligt een geluidszone van 50dB(A) vanwege industrielawaai. Deze contour reikt over het projectgebied. Binnen de zone industrielawaai is nieuwbouw van woningen en geluidgevoelige objecten alleen toegestaan als uit specifieke berekeningen blijkt dat de gevelbelasting niet hoger zal zijn dan de geldende 50 dB(A) etmaalwaarde.

Er zal voor de omgevingsvergunning moeten worden beoordeeld of de karakteristieke gevelwering (de geluidisolatie van de uitwendige constructie) voldoende is om het geluid van de omliggende bedrijven op het gezoneerde industrieterrein te weren. Dat is een bepaling volgens de NPR 5272 en de 'herziening rekenmethode geluidwering gevels', rapport HRGG 89-112 van VROM. De woningen zullen een hogere waarde van 55 d(A) moeten krijgen (zie advies en berekening Omgevingsdienst). De geluidbelasting moet worden teruggebracht tot 35 dB(A) binnenniveau. Uit het geluidsonderzoek van Bureau 1232 blijkt dat de karakteristieke gevelwering voldoende is om het geluid van omliggende bedrijven te weren. Het betreft een geluidwering van 20 dB(A), waardoor de binnenwaarde maximaal 35 dB(A) is. Het geluidsonderzoek is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

In het kader van de omgevingsvergunning (onderdeel bouw) is dit eveneens uitgewerkt.

GEPLANDE NIEUWBOUW

Hierbij zij tot slot opgemerkt dat de bebouwing en de functies van de bebouwing in het projectgebied niet van een zodanige aard zijn dat ze onevenredige hinder voor de nabijgelegen (woon)bebouwing opleveren. Er is sprake van slechts zeven hotelkamers, zo ook van slechts 17 bewoners. De eventuele hinderbronnen die beperkt van omvang en daarmee hinder zijn (keuken en stook/koelinstallatie met afvoer) zullen middels de melding activiteitenbesluit worden genormeerd, zodat er geen sprake is van onevenredige hinder naar de

(woon)bebouwing. Voor nadere milieu-informatie hieromtrent wordt naar de melding activiteitenbesluit verwezen.

5.7 Water

Het onderhavige project betreft een voormalig, fors bebouwd bedrijfsterrein in Winschoten. De watertoets is conform de wens van het Waterschap Hunze en Aa's online ingevuld. Het waterschap merkt op dat er geen waterschapsbelang is.

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het niet noodzakelijk het waterschap te betrekken. Bij eventuele aanpassingen van het plan die van invloed zijn op de waterhuishouding moet met het waterschap worden overlegd.

Volledigheidshalve merkt het waterschap op dat het projectgebied dichtbij de boezemkering langs de Rensel ligt. Voor werkzaamheden op of nabij de kering dient een watervergunning te worden aangevraagd. Deze watervergunning dient in samenhang met de aanvraag omgevingsvergunning te worden beschouwd.

5.8 Ecologie

In het kader van de planologische procedure is inzicht gewenst in de effecten op natuurwaarden (soortenbescherming en gebiedsbescherming). Hiertoe is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het projectgebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw) en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het projectgebied is daartoe op 13 mei 2015 bezocht door een ecoloog van BügelHajema Adviseurs.

TERREINOMSTANDIGHEDEN

Het projectgebied betreft een oud fabrieksgebouw in het havengebied van Winschoten. Het fabrieksgebouw bestaat uit delen van één, twee en drie bouwlagen met plat dak dat is opgetrokken uit baksteen. Het gebouw verkeert in een vervallen staat. Aan de zuidzijde is verder een hoge gemetselde fabrieksschoorsteen aanwezig. Rondom de fabriek is het terrein vrijwel geheel verhard in de vorm van straten, parkeergelegenheid en een stoep. Aan de westzijde grenst het fabrieksgebouw aan de voormalige directeurswoning.

Soortenbescherming

FLORA- EN FAUNAWET

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffw) in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.
Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd). De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime (vallen zowel onder het middelzware als het strenge beschermingsregime).

INVENTARISATIE

Uit de informatie van Quickscanhulp.nl (© NDFF - quickscanhulp.nl, 19 mei 2015 12.00 uur) komt naar voren dat in de directe omgeving (straal van 1 km) van het projectgebied enkele (middel)zwaar beschermde planten- en diersoorten voorkomen. Het betreffen waarnemingen van vogels, vleermuizen en vaatplanten (daslook en wilde marjolein). Op basis van het veldbezoek blijkt echter dat het projectgebied een beperkte natuurwaarde heeft.
Op de muren van het fabrieksgebouw en tussen de verharding rondom het gebouw zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen. Wel groeien er soorten als vroegeling, paardenbloem, robertskruid en klimop. Gezien de inrichting van het gebied en de aangetroffen soorten worden beschermde planten hier ook niet verwacht.

In het fabrieksgebouw zijn op diverse locaties prooiresten (afgebeten vlindervleugels) en uitwerpselen van vleermuizen aangetroffen. De aangetroffen vlindervleugels duiden op een mogelijke aanwezigheid van grootoorvleermuis. Grootoorvleermuis neemt zijn prooien mee naar zogenaamde 'eetplekken' om ze daar op te eten. Het is mogelijk dat naast de eventuele grootoorvleermuis ook andere vleermuissoorten in het gebouw verblijven, omdat het dak is ingestort en op andere locaties in het gebouw gaten aanwezig zijn. In het fabrieksgebouw zijn verder twee oude en vervallen vogelnesten aangetroffen, deze zijn dit jaar niet in gebruik. In de tuin en onder het pannendak van de directeurswoning, grenzend aan het fabrieksgebouw, kunnen vogels als huismus (nestplaats jaarrond beschermd), merel en winterkoning tot broeden komen. Nestplaatsen van vogels waarvan de nestplaatsen jaarrond zijn beschermd, zijn in het projectgebied zelf niet aangetroffen en worden er ook niet verwacht. Gezien de grote mate van verharding heeft het projectgebied voor grondgebonden zoogdieren geen waarde.

TOETSING

Voor het realiseren van de plannen wordt de bestaande bebouwing grondig verbouwd. Met de verbouwing van het fabrieksgebouw kunnen mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen worden vernietigd. Vleermuizen maken gebruik van een netwerk van verblijfplaatsen waarbinnen ze regelmatig verhuizen. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn op basis van de Flora- en faunawet jaarrond streng beschermd, ook als deze tijdelijk niet in gebruik zijn.

Nestplaatsen van vogels kunnen in de tuin en onder het pannendak van de directeurswoning voorkomen. Deze bebouwing blijft intact waardoor eventuele nesten onder het pannendak gespaard blijven.
Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen nesten van broedvogels in de directe omgeving echter wel worden verstoord.

Alle vogelsoorten (uitgezonderd exoten) zijn beschermd. Ontheffing voor het vernielen en verstoren van bewoonde nesten van vogels (artikel 11) wordt in principe niet verleend. Men kan er in dit plangebied van uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of als voor het broedseizoen wordt begonnen en de werkzaamheden continu voortduren. Als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden gestart en continu voortduren, zullen broedvogels een rustiger broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt evenwel dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli duurt.
Wanneer men de werkzaamheden tijdens het broedseizoen wil opstarten, dient het terrein voor aanvang van de werkzaamheden door een deskundige te worden onderzocht op het voorkomen van broedvogels. Wanneer broedvogels worden aangetroffen, moeten de werkzaamheden worden uitgesteld of moet rond het nest een 'werkvrije' zone in acht worden genomen. In deze zone mag dan niet worden gewerkt teneinde verstoring van de broedende vogel(s) te voorkomen.

Gebiedsbescherming

NATUURBESCHERMINGS-WET 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Nbw 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Nbw 1998 zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

ECOLOGISCHE HOOFD-STRUCTUUR

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is voor de provincie Groningen uitgewerkt in het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

NATUUR BUITEN DE EHS

Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt verder buiten de EHS-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van bestaande bos- en natuurgebieden.

INVENTARISATIE

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 liggen op geruime afstand van het projectgebied. Het meest nabijgelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Waddenzee, deelgebied Dollard, en is gelegen op een afstand van ruim 12 km. Het projectgebied heeft verder geen betrekking op beschermde natuurgebieden in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid. Dergelijke natuurgebieden liggen ook niet in de directe omgeving. Het projectgebied heeft geen belangrijke ecologische relaties met beschermde natuurgebieden.

TOETSING

Gezien de terreinomstandigheden en de ligging van het projectgebied en de aard van het plan worden met betrekking tot het voorgenomen plan geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden in het kader van de Nbw 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid verwacht.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een voortoets in het kader van de Nbw 1998, dan wel een analyse van natuurwaarden in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid uit te voeren. Voor deze activiteit is geen vergunning op grond van de Nbw 1998 nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009.
Uit de ecologische inventarisatie komt verder naar voren dat in het kader van de Flora- en faunawet een noodzaak bestaat voor het uitvoeren van een vooronderzoek, waarbij gericht onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Dit onderzoek is in twee fasen uitgevoerd gedurende het voorjaar, zomer en najaar van 2015. Uit de onderzoeksresultaten van dit vleermuizenonderzoek is gebleken dat de bebouwing en het terrein een functie hebben als verblijfplaats en foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis (zie hiervoor ook de desbetreffende bijlage). Derhalve is een ontheffing met betrekking tot vleermuizen nodig. Deze dient gecombineerd met een mitigatieplan in het kader van de omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Een ‘ontheffing ex artikel 75 Flora- en faunawet’ wordt in het kader van de omgevingsvergunning een ‘Verklaring van geen bedenkingen’ genoemd. De Verklaring van geen bedenkingen is eind november 2015 door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland afgegeven.

5.9
Externe veiligheid

Inrichtingen

INLEIDING

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico

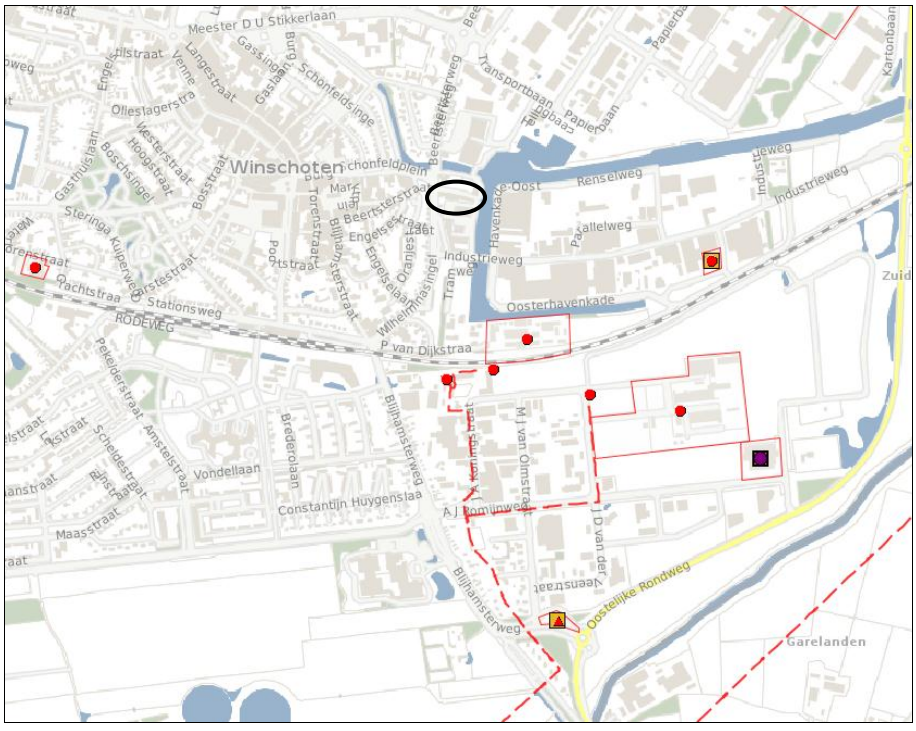
van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats waarbij het niet van belang is of op die plaats daadwerkelijk een persoon aanwezig is. In het besluit is het plaatsgebonden risico gedefinieerd als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met een gevaarlijke stof.

Ten tweede kent het besluit het zogenaamde groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen in minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval. In het besluit wordt dit gedefinieerd als de (cumulatieve) kansen dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als direct gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van de inrichting en van één ongeval in die inrichting, waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden, maar slechts een oriënterende waarde. Het gaat om een maatschappelijke verantwoordingsplicht op grond van risico's, mogelijke alternatieven, mogelijke maatregelen, zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied en bestrijdbaarheid en bereikbaarheid. Ten aanzien hiervan moet een belangenafweging plaatsvinden. De wijze waarop met het groepsrisico moet worden omgegaan, blijkt uit de Regeling externe veiligheid inrichtingen en de beschikbare ‘Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico’.

ONDERZOEK

Om te bepalen of in en in de directe omgeving van het projectgebied risicovolle inrichtingen liggen, is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt



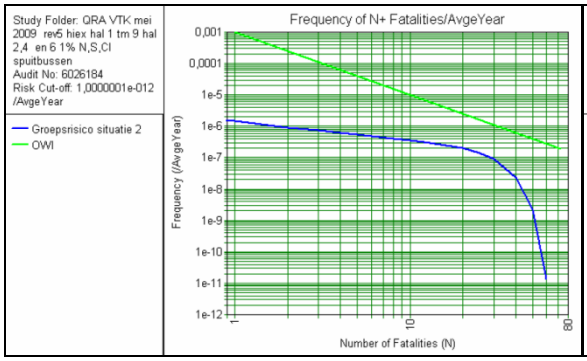
195.32.54.00.00 - Ruimtelijke onderbouwing voormalige Phaff-fabriek te Winschoten - 7 januari 2016

Uitsnede risicokaart

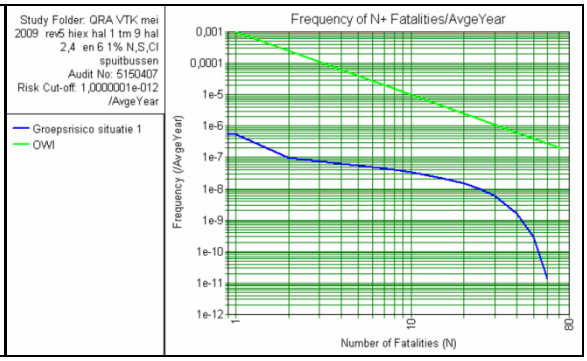
Dat in de directe omgeving zich een aantal risicovolle inrichtingen bevinden, waaronder twee Bevi-inrichtingen. Zie onderstaande tabel.

	Bevi	PR/toetsafstand (m)	Invloedsgebied (m)
Robertus Zaadhandel	ja	20	20
PQ Silicas	nee	15	55
Gasontvangststation	nee	15	nvt
Gasontvangststation	nee	15	nvt
Gasontvangststation	nee	15	nvt
Philips Lightning BV	nee	30	55
JPB Logistics	ja	ca. 90	2.720

Het projectgebied ligt alleen binnen het invloedsgebied van JPB Logistics. Dit betekent dat het groepsrisico van dit bedrijf verantwoord moet worden. Voor deze inrichting zijn in 2009 risicoberekeningen uitgevoerd. Daaruit volgde dat het groepsrisico beneden de oriëntatiewaarde lag. Hierna staan de resultaten van de berekening van de twee uiterste situaties.



fN-curve (zonder opslag spuitbussen)



fN-curve (opslag spuitbussen)

Nu binnen het invloedsgebied nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan, moet het groepsrisico worden verantwoord. Het aantal personen binnen het invloedsgebied neemt minimaal toe. Daarnaast is begin 2015 een deel van de vergunning van JPB Logisitics ingetrokken waardoor de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen is afgenomen. De verwachting is dat de hoogte van het groepsrisico als gevolg van de hiervoor genoemde wijzigingen, lager zal zijn ten opzichte van het in 2009 berekende groepsrisico

Ten aanzien van de overige bedrijven wordt opgemerkt dat het projectgebied niet in het (eventuele) invloedsgebied van deze bedrijven of inrichtingen valt. Daarom is een berekening van het groepsrisico niet nodig en is de verantwoording hiermee afdoende.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water.

Het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) heeft de Circulaire Risiconormering Vervoer van Gevaarlijke Stoffen vervangen. Het Btev is van toepassing op de rijksinfrastructuur die onderdeel uitmaakt van de Basisnetten Weg, Water en Spoor. Hierbij wordt vastgehouden aan de volgende zaken:

- vaste afstanden voor het plaatsgebonden risico;
- vaste invoergegevens voor de berekening van het groepsrisico;
- aanwijzing plasbrandaandachtsgebieden.

Het Besluit transportroutes externe veiligheid is ook van toepassing op wegen die door gemeenten en provincies zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De provincie Groningen heeft op 20 april 2010 het Provinciaal Basisnet Groningen vastgesteld. De regels uit dit Provinciaal Basisnet zijn opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening. Het Provinciaal Basisnet Groningen is op alle provinciale wegen en spoorwegen van toepassing.

ONDERZOEK WEG

De dichtstbijzijnde weg is de provinciale weg N367. De N367 ligt op circa 1.180 m. Overige wegen zoals de provinciale weg N972 en rijksweg A7 liggen op meer dan 1.500 m afstand.
Het projectgebied ligt buiten het invloedsgebied (op meer dan 355 m) van de N367. Het verantwoorden van het groepsrisico is niet nodig (355 m volgt uit de Handleiding Risicoanalyse Transport, versie 1.0).

ONDERZOEK SPOOR

De dichtstbijzijnde spoorweg is het spoortraject Veendam aansluiting Leer, welke ligt op circa 450 m van het projectgebied. Het invloedsgebied is volgens het Provinciaal basisnet Groningen gesteld op 1.500 m. Aangezien het projectgebied zich bevindt op meer dan 200 m van het spoor, is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet nodig en kan worden volstaan met een advies van de Veiligheidsregio Groningen met betrekking tot zelfredzaamheid en rampenbestrijding.

Buisleidingen

INLEIDING

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Op grond van het Bevb moet een strook van 5 m aan weerszijden van de leiding worden vrijgehouden (‘belemmerde strook’) en moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

ONDERZOEK

Op grond van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat er in en nabij het projectgebied geen leidingen liggen waarop het Bevb van toepassing is.

Verantwoording groepsrisico

Door de beoogde ontwikkeling zal het aantal personen binnen de invloedsgebieden van JPB Logistics en het spoor gering toenemen ten opzichte van de

huidige situatie. Het betreft voor een deel verminderd zelfredzame personen. Daarnaast is er sprake van een bestaand gebouw en een bestaande ontsluiting. Het groepsrisico als gevolg van JPB Logistics en het spoor ligt in de huidige situatie beneden de oriënterende waarde en gelet op de toename van een gering aantal personen binnen de invloedsgebieden, zal met de beoogde ontwikkeling het groepsrisico beneden de oriënterende waarden blijven.
Deze ruimtelijke onderbouwing is voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Groningen met betrekking tot de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Het volledige advies (d.d. 24 juli 2015) is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Hierna is een samenvatting van het advies opgenomen.

Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

De aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen geven geen aanleiding tot het treffen van maatregelen. Wel wordt geadviseerd om het woonzorggebouw uit te voeren met een (mechanische) ventilatie voorzien van een centraal schakelbaar systeem. Ten aanzien van zelfredzaamheid adviseert de Veiligheidsregio om een noodplan op te stellen dat zowel uitgaat van de interne als de externe risico's. Ook wordt geadviseerd om bij een ramp de bevolking te alarmeren via het WAS en een andere wijze, zoals NL-alert, radio/tv, geluidswagen et cetera.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt op basis van vorenstaande bevindingen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.10
Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van het Verdrag van Malta te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen.
De gemeente heeft een Nota Archeologiebeleid en een Beleidskaart Archeologie laten opstellen. Deze is vertaald in het bestemmingsplan voor het Centrum. In en nabij het projectgebied liggen gebieden die in het geldende bestemmingsplan zijn bestemd als Waarde-Archeologie gebied II.
Voor gronden met deze dubbelbestemming geldt dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd en dat een omgevingsvergunning nodig is voor werkzaamheden waarbij in de bodem wordt gegraven. Wel geldt er een vrijstelling voor een oppervlakte tot 100 m^2 en een diepte tot 40 cm.
Van bouwwerkzaamheden is in dit geval geen sprake. De bestaande bebouwing blijft behouden en er is geen sprake van een vergroting van het bebouwde oppervlak. Wel bestaat de mogelijkheid dat er in het kader van sanering verontreinigde grond zal moeten worden verwijderd. In dat geval geldt er een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van de werkzaamheden als de oppervlakte groter is dan 100 m^2 en er dieper dan 40 cm wordt gegraven.

Rijksmonument

In verband met de status van rijksmonument is advies gevraagd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de monumentencommissie Libau. De monumentencommissie heeft veel waardering voor het initiatief om het vervallen gebouw te revitaliseren. De beoogde nieuwe functie zal naar verwachting niet alleen bijdragen aan behoud van het gebouw, maar ook een positieve bijdrage leveren aan het historische havenkwartier van Winschoten. Vooralsnog geeft Libau een voorlopig positief advies, dat kan worden gewijzigd in een positief totaaloordeel als de aanvullende informatie beschikbaar wordt gesteld.

Ook het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is positief. De Rijksdienst heeft daarenboven nog een aantal aanbevelingen:

- Een wijziging behoort de oorzaak (oorzaken) van de schade weg te nemen.
- Beperk de wijziging(en) tot het minimum.
- Bevorder herstel van historisch (bouw)materiaal.
- Vervang materiaal, als het versleten is, door hetzelfde in eenzelfde techniek en detaillering.
- Behandel restauraties uit het verleden met respect.
- Documenteer de werkzaamheden.

Tot slot heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nog een aantal adviezen:

- Onderzoek in hoeverre de werkzaamheden kunnen worden ingepast in een leer-/werkproject zodat jonge vaklieden de kans krijgen werkervaring op te doen of deze uit te breiden.
- De verslagen van alle bouwvergaderingen aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te zenden.
- De desbetreffende bouwkundig adviseur van de Rijksdienst rechtstreeks te benaderen bij opmerkelijke of bijzondere bouwkundige, technische en constructie verschijnselen en/of opgaven.
- De werkzaamheden op een deskundige wijze te (laten) begeleiden.

Cultuurhistorie

Het projectgebied bestaat grotendeels uit bebouwing met (grote) cultuurhistorische waarde. Deze waarde is in het hoofdstuk betreffende gebiedsbeschrijving en het hoofdstuk huidige en nieuwe situatie afdoende aan de orde gekomen. In het planvoornemen wordt de cultuurhistorische waarde van de bebouwing behouden.

5.11
M.e.r.-beoordelingsplicht

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen

en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen van het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer.
Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in of een kader vormt voor activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planm.e.r.-plichtig, Besluit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor (bestemmings)plannen dient te worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. In het geval de activiteit wordt genoemd in onderdeel D, maar die onder de drempelwaarden vallen, dan is een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r.(-beoordeling) op grond van het Besluit m.e.r. noodzakelijk.
2. In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten.
3. Wanneer Provinciale Staten in de Provinciale Milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

5.11.1

Toets planm.e.r.-plicht

Het projectplan biedt ruimte voor een nieuwbouwontwikkeling in een gemengd gebied, waarbij echter geen ingrijpende ruimtelijke ingrepen zullen plaatsvinden. De activiteit die mogelijk wordt gemaakt (bouw van zorgwoningen en hotelkamers) valt (grotendeels) onder categorieën D 10.1 en D 11.1. De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (categorie D 10.1 aantal bezoekers > 250.000 per jaar, oppervlak > 25 ha of oppervlakte > 10 ha in gevoelig gebied; bij categorie D11.1 oppervlakte van 200 ha of meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer). Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal blijken of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen. In de volgende paragraaf is de vormvrije m.e.r.-beoordeling behandelt.

De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bedraagt meer dan 3 km. Gelet op de soort activiteit (gemengd gebied met de daarbij behorende functies) en de afstand tot aan het Natura 2000-gebied, is geoordeeld dat is uit te sluiten dat er significante negatieve effecten optreden op het Natura 2000-gebied. Dit betekent dat er geen 'passende beoordeling' op grond van het Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is en er derhalve, via dit spoor, ook geen sprake is van een planm.e.r.-plicht. Zie hiervoor ook de voorgaande (onderzoeks)paragrafen.

De Provinciale Staten van Groningen hebben momenteel geen activiteiten aangewezen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Derhalve is er via dit spoor ook geen sprake van een planm.e.r.-plicht voor dit project.

5.11.2

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Dit is het geval bij dit project. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect).
Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten is geoordeeld dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Het gaat immers om zeer beperkte ruimtelijke ingrepen in bestaand gemengd gebied midden in de kern Winschoten. Voor dit project is dan ook geen m.e.r.-procedure noodzakelijk op grond van het Besluit m.e.r.

5.11.3

Conclusie ten aanzien van MER

Dit project maakt geen activiteiten mogelijk die grote nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is dan ook niet verplicht. Er is daarom geen MER opgesteld.

6 Economische uitvoerbaarheid

Met het onderhavige project worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze komen met name ten laste van de initiatiefnemer. De locatie is gelegen in een herstructureringsgebied, waar de openbare ruimte (deels) nog een definitieve uitwerking moet krijgen. Bouwplan, terreininrichting en inrichting openbare ruimte dienen op elkaar te worden afgestemd. Deze afstemming in de werkzaamheden is in een exploitatieovereenkomst vastgelegd. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkelingen passen niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Daarom is een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunningsaanvraag nodig (omgevingsvergunningsprocedure ex 2.12, lid 1a, sub 3 Wabo). Artikel 2.12, lid 1a, sub 3 geeft de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan. Deze afwijkingsmogelijkheid kan worden gezien als de vervanger van het projectbesluit zoals opgenomen in artikel 3.10 Wro of de nog oudere artikel 19, lid 1 en lid 2 WRO procedures. Deze omgevingsvergunning wordt verleend voor grotere afwijkingen van het bestemmingsplan zoals het wijzigen van een bestemming of een bouwvlak.

De ontwerpbeschikking dient op grond van artikel 3.13, lid 1 van de Wabo juncto artikel 6.12, lid 1 van het Bor te worden toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Drenthe en zal met de ruimtelijke onderbouwing ter inzage worden gelegd. Naar aanleiding hiervan hebben de provincie Groningen, het Waterschap Hunze en Aa's, de Omgevingsdienst Groningen en de Brandweer Groningen een reactie op het plan gegeven. In het navolgende zijn deze reacties samengevat en voorzien van commentaar.

1. Provincie Groningen

1.1. Opmerking

In paragraaf 5.3 van de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat het projectgebied buiten de geluidszone van het industrieterrein Reiderland, Rensel en Hoogeburg (Winschoten-Oost) valt. Deze opmerking is niet juist. Er is in de eerste plaats geen sprake van een bedrijventerrein, maar van een industrieterrein Winschoten-Oost. In de tweede plaats ligt het projectgebied wel binnen de geluidszone van het desbetreffende industrieterrein. In de Notitie Akoestisch onderzoek, die als bijlage is toegevoegd, staat een en ander wel correct.

1.1 Reactie

Het plan is op dit punt aangepast.

1.2 Opmerking

Op grond van het feit dat het projectgebied wel binnen de geluidszone van het industrieterrein Winschoten-Oost ligt, moeten hogere grenswaarden (voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting) worden vastgelegd vanwege het geluid op het industrieterrein en het geluid op de nabijgelegen gemeentelijke wegen.

1.2 Reactie

Het verzoek voor hogere grenswaarden is ingediend bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oldambt.

1.3 Opmerking

Er dienen ook maatregelen te worden getroffen met betrekking tot de geluidwering van de (karakteristieke) gevels van het pand aan de Brugstraat 1. Maatregelen die bevorderen dat de geluidsbelasting binnen de geluidgevoelige ruimte, bij gesloten ramen, ten hoogste 35 dB(A) bedraagt. Dit dient te worden gebaseerd op de gezamenlijke geluidsbelasting vanwege de industrie en de wegen. Voor het wegverkeerslawaai geldt daarbij bovendien dat de aftrek van 5 dB niet kan worden toegepast. Voor deze opmerking verwijst de provincie naar artikel 110 en artikel 111 van de Wet geluidhinder.

1.3 Reactie

In het kader van vorenstaande opmerkingen is een geluidmemoopgesteld, zo ook specifiek geluidsonderzoek verricht, zo ook is hierop in de ruimtelijke onderbouwing nader ingegaan (hoofdstuk 5 van de toelichting).

1.4 Opmerking

De provincie merkt op dat het onderzoek van de Omgevingsdienst Groningen (ODG) waarnaar in de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen, niet bij de aanvraag is aangetroffen.

1.4 Reactie

De genoemde bijlage is aan het plan toegevoegd.

1.5 Opmerking

BODEMKWALITEIT

In 2008 heeft de provincie de situatie beoordeeld als ernstig (saneringsnoodzaak), maar niet spoedeisen (geen actuele risico's). Wel zijn er gebruiksbeperkingen in verband met de aanwezigheid van verontreinigingen. In juni 2015 is door Vastgoud Ontwikkeling BV een BUS-melding ingediend om de bodem te saneren. Deze melding is bij brief van 25 juni 2015 buiten behandeling gelaten, omdat de melding niet voldeed aan de wettelijke vereisten. De provincie gaat ervan uit dat er binnen korte tijd alsnog een ontvankelijk BUS-melding wordt ingediend.

1.5 Reactie

De bodem is in overleg met de gemeente gesaneerd, zie hiervoor ook de paragraaf Bodemonderzoek. .

1.6 Opmerking

Volgens de provinciale risicokaart bevinden zich ook nog zes andere bedrijven in de omgeving van het projectgebied, waar onder andere opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het gaat om de volgende bedrijven:

- Robertus Zaadhandel, Oosterhavenkade 9;

- PQ Silicas, P. van Dijkstraat 9;
- drie gasdrukregel- en meetstations van Gasunie, J.A. Koningstraat 29 en 30, H.M. Brouwerstraat 1;
- Philips Lightning B.V., H.M. Brouwerstraat 1.

De provincie verzoekt ook aandacht aan deze zes bedrijven te besteden waar het gaat om de verantwoording van het groepsrisico in relatie tot externe veiligheid/opslag van gevaarlijke stoffen.

1.6 Reactie

In de ruimtelijke onderbouwing is aan deze bedrijven nader aandacht besteed (paragraaf 5.9 Externe veiligheid).

2. Waterschap Hunze en Aa's

2.1 Opmerking

Het plangebied ligt dichtbij de boezemkering langs de Rensel. Voor werkzaamheden op of nabij de kering dient een watervergunning te worden aangevraagd. Het waterschap verzoekt dit aan de ruimtelijke onderbouwing toe te voegen.

2.1 Reactie

De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt aangevuld.

3. Omgevingsdienst Groningen

3.1 Opmerking

Voor dit plan is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden van 48 dB(A) voor verkeerslawaai en 50dB(A) voor industrielawaai (gebaseerd op het gegevens dat het plan binnen de 50 dB-contour van het geluidgezoneerde industrieterrein ligt). In de ruimtelijke onderbouwing is geen akoestisch onderzoek opgenomen waarin wordt ingegaan op het verzoek hogere grenswaarden. Wanneer een procedure tot het verkrijgen van een hogere waarde geluid noodzakelijk is, moet deze onderbouwing deel uitmaken van het verzoek.

3.1 Reactie

Zoals opgemerkt bij reactie 1.2, is inmiddels een hogere waardenverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

3.2 Opmerking

De omgevingsdienst merkt op dat de geluidgevoeligheid zich beperkt tot het gedeelte dat wordt gebruikt voor permanente bewoning/gebruik.

3.2 Reactie

De Notitie Akoestisch onderzoek is op dit punt aangevuld.

3.3 Opmerking

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat het plan binnen zones van wegen is gelegen. Er wordt echter niet aangegeven welke wegen dat zijn.

3.3 Reactie

De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt aangevuld.

3.4 Opmerking

In de Notitie Akoestisch onderzoek wordt genoemd dat een maximale ontheffingswaarde van 63 dB geldt. Hoewel er inderdaad tot maximaal 63 dB ontheffing kan worden verleend, zijn hieraan wel randvoorwaarden verbonden. Eerst zal in beeld moeten worden gebracht of er geen maatregelen aan de bron of in de overdracht mogelijk zijn. Pas wanneer dat niet leidt tot het terugdringen van het geluid tot de voorkeursgrenswaarde geeft de Wet geluidhinder ruimte om een hogere waarde vast te stellen.

3.4 Reactie

De Notitie Akoestisch onderzoek (geluidmemo) is op dit punt aangevuld.

3.5 Opmerking

Noch uit de berekening, noch uit de tekst van de Notitie Akoestisch onderzoek blijkt of er wel of geen rekening is gehouden met de correctie als bedoeld in artikel 3.5 van het RMG202. Ook is er geen motivatie, anders dan ‘in overleg met de gemeente Oldambt’, waarom het groeipercentage op 0,5% is gesteld. De omgevingsdienst vraagt zich af of hiermee de autonome groei wordt bedoeld.

3.5 Reactie

De Notitie Akoestisch onderzoek (geluidmemo) is op dit punt aangevuld.

3.6 Opmerking

Uit de tekeningen in de ruimtelijke onderbouwing is op te maken dat er een nieuwe verdieping zal worden gerealiseerd met daarin geen ‘te openen geveldelen’. Er kan worden gesteld dat op de verdieping sprake is van een zogenaamde ‘dove gevel’.
De omgevingsdienst merkt op dat ook hier nog een en ander kan worden gewonnen door bij de indeling rekening te houden met de gevelbelasting en de niet-geluidgevoelige ruimten aan de westzijde te realiseren of zelfs de openingen in de gevel aan deze zijde te laten vervallen. Hiermee kan een reductie van de aangevraagde hogere waarde worden bereikt

3.6 Reactie

In de motivatie van de hogere grenswaarden wordt hier aandacht aan besteed.

3.7 Opmerking

Aangegeven is dat door de Omgevingsdienst berekend is wat de gevelbelasting zal zijn. Deze berekening is echter niet bij het plan gevoegd.

3.7 Reactie

De ruimtelijke onderbouwing en de notitie Akoestisch onderzoek (geluidmemo) is op dit punt nader aangevuld.

3.8 Opmerking

In de directe omgeving van het plan staat de theaterwerkplaats. De geluidbelasting van deze meldingsplichtige inrichting naar haar omgeving is in beeld gebracht en bedraagt op delen van het plan meer dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Wanneer hier een geluidgevoelige bestemming/functie wordt gecreëerd, kan dat leiden tot een beperking van de activiteiten van de theaterwerkplaats. In de ruimtelijke onderbouwing wordt hierover niets vermeld.

3.8 Reactie

De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt aangevuld, zo ook de memo geluidhinder.

3.9 Opmerking

In de ruimtelijke onderbouwing wordt alleen gesproken over het geluid van de omgeving en niet over de geluidsbelasting van het voornemen op de omgeving. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ook het effect van de activiteiten van de woonzorgfunctie en het hotel op de omgeving in beeld te worden gebracht. De omgevingsdienst verzoekt de ruimtelijke onderbouwing op dit punt aan te vullen.

3.9 Reactie

De ruimtelijke onderbouwing en de memo geluidhinder is op dit punt aangevuld.

4. Brandweer Groningen

4.1 Opmerking

Door de aanwezigheid van risicobronnen is beoordeling en verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt in de paragraaf 5.9 Externe veiligheid een inschatting gemaakt. De daadwerkelijke berekening ontbreekt. De Brandweer Groningen adviseert het groepsrisico te concretiseren door middel van risicoberekeningen en deze resultaten toe te voegen aan de ruimtelijke onderbouwing.

4.1 Reactie

Verwezen wordt naar de reactie bij 1.6. Daarbij wordt opgemerkt dat ten aanzien van de vorenstaande zaken de paragraaf 5.9 Externe veiligheid is aangepast.

4.2 Opmerking

Ten aanzien van het aspect bestrijdbaarheid adviseert de Brandweer Groningen in verband met de mogelijke toxische scenario's het woonzorggebouw in de uitvoeringsfase uit te voeren met een (mechanische) ventilatie voorzien van een centraal schakelbaar systeem.

4.2 Reactie

Deze opmerking heeft met name betrekking op de uitvoeringsfase. Een beschrijving van de bestrijdbaarheid is in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

4.3 Opmerking

Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid adviseert de Brandweer Groningen om voor het nieuwe woonzorggebouw een noodplan te (laten) opstellen dat zowel uitgaat van de interne als de externe risico's. Daarnaast adviseert de Brandweer Groningen de bevolking niet alleen via het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem, maar ook op een andere wijze te alarmeren (NL-alert, radio, televisie, geluidswagen et cetera).

4.3 Reactie

De ruimtelijke onderbouwing is ten aanzien van dit aandachtspunt nader aangevuld.

B i j l a g e n

1. Schetsontwerp en restauratieplan
2. Notitie Akoestisch onderzoek
3. Memo geluidwering gevels
4. Watertoets
5. Onderzoeksrapportage vleermuizen
6. Verklaring van geen bedenkingen
7. Advies Veiligheidsregio
8. Vooroverlegreacties

Bijlage 1. Schetsontwerp en restauratieplan

HOLSTEIN
restauratie architectuur

Kantoren Insulinde
Bankastraat 42 J
9715 CD Groningen

tel.: 050 5770059
fax: 050 5771904

info@holstein-restauratie.nl
www.holstein-restauratie.nl

TECHNISCHE OMSCHRIJVING EN VOORWAARDEN

Betreffende de restauratiewerken bij de herbestemming van de

LIKEURFABRIEK PHAFF, BRUGSTRAAT 1 TE WINSCHOTEN

In de gemeente Oldambt, provincie Groningen

Werknummer 0098

D.d. 20.03.2015

TECHNISCHE OMSCHRIJVING EN VOORWAARDEN

Betreffende de restauratiewerken bij de herbestemming van de

LIKEURFABRIEK PHAFF, BRUGSTRAAT 1 TE WINSCHOTEN

In de gemeente Oldambt, provincie Groningen

Werknummer 0098
D.d. 20.03.2015

Opdrachtgever:
VastGoud Ontwikkeling
Mevrouw D. Teeninga-Kooger
Boumaboulevard 91-93, 9723 ZS Groningen
Telefoon: 050 5893938
E-mail: info@vastgoud.nl
www.vastgoud.nl

Architect:
Dick M. Nebbeling, architect & interieurarchitect
De heer D.M. Nebbeling
Tjalk 58, 9408 CC Assen
Mobiel: 06 51232418
E-mail: d.nebbeling@kpnplanet.nl

Adviseur monumentale aspecten:
Holstein Restauratie Architectuur
De heer ir K. Holstein
Bankastraat 42 J, 9715 CD Groningen
Telefoon: 050 5770059
E-mail: kholstein@holstein-restauratie.nl
www.holstein-restauratie.nl

INHOUDSOPGAVE

Pag. 01 Omslag

Pag. 02 Titelblad

Pag. 03 Inhoudsopgave

Tekeningenlijst
A. Bestaande toestand, Holstein Restauratie Architectuur
B. Nieuwe toestand, Dick M. Nebbeling, architect & interieurarchitect

Pag. 06 Algemene project gegevens Likeurfabriek Phaff, Winschoten
A. Plaatselijk bekend
B. Kadastraal bekend
C. Beschermd monument
D. Deze technische omschrijving en de organisatie van het werk

Pag. 07 01. Van toepassing zijnde voorwaarden, voorschriften en bepalingen
A. U.A.V. 1989 / Aanbestedingsreglement Werken 2005
B. Voorschriften
C. Specifiek van toepassing zijnde bepalingen en voorschriften
D. Kwaliteitseisen e.d.
E. Leverings- en verwerkingsvoorschriften
F. Tekeningen
G. Administratieve bepalingen aansluitend op de U.A.V. 1989
H. Risicoregeling
I. Tekeningen en berekeningen

Pag. 16 02. Algemene voorzieningen

Pag. 17 05. Bouwplaatsvoorzieningen

Pag. 18 06. Conserveringen

Pag. 19 10. Stut- en sloopwerk
A. Algemeen
B. Asbest
C. Sloopwerk

Pag. 22 12. Grondwerk
A. Algemeen
B. Ontgraven
C. Aanvullen

Pag. 23 14. Buitenriolering

Pag. 24 15. Terreinverharding

Pag. 25 21. Betonwerk
A. Algemeen
B. Wapeningsstaal
C. Uit te voeren betonwerk

Pag. 29 22. Metsel- en voegwerk
A. Metselwerk
B. Voegwerk

Pag. 33 24. Ruwbouwtimmerwerk
A. Algemeen
B. Interieur
C. Exterieur

Pag. 38 30. Kozijnen, ramen, deuren, hang- en sluitwerk
A. Algemeen
B. Buitenramen
C. Binnenramen
D. Buitendeuren
E. Binnendeuren

32. Trappen, ladders, leuningen en balustraden

Pag. 45 33. Dakbedekking

Pag. 46 34. Beglazing

Pag. 47 35. Natuursteen

Pag. 48 40. Stukadoorwerk
A. Algemeen
B. Werken

41. Tegelwerk

Pag. 50 43. Metaalwerk
A. Smeed- en gietijzer
B. Loodwerk
C. Overige

45. Afbouwtimmerwerk

Pag. 52 46. Schilderwerk
A. Exterieur
B. Interieur, ruimten: 09 – 13

Pag. 54 50. Hemelwaterafvoeren

Pag. 55 71. Bliksembeveiliging

TEKENINGENLIJST

A. Bestaande toestand, Holstein Restauratie Architectuur

0098 – B – 01	Landschap	A4	13.03.2015
0098 – B – 02	Situatie, bestaand	A4	13.03.2015
0098 – B – 03	Kelder & begane grond, bestaand	A0	13.03.2015
0098 – B – 04	Verdieping & kapaanzicht, bestaand	A0	13.03.2015
0098 – B – 05	Doorsneden, bestaand	A0	13.03.2015
0098 – B – 06	Gevels, bestaand	A0	13.03.2015
0098 – B – 07	Zuid- & oostgevel met schoorsteen, bestaand	A0	13.03.2015

B. Nieuwe toestand, Dick M. Nebbeling, architect & interieurarchitect

15075 – V08	Nieuwe toestand, plattegronden	A0	18.03.2015
15075 – V09	Nieuwe toestand, gevels	A0	18.03.2015
15075 – V10	Nieuwe toestand, doorsneden	A0	18.03.2015

ALGEMENE PROJECT GEGEVENS LIKEURFABRIEK PHAFF, WINSCHOTEN

A. Plaatselijk bekend

Likeurfabriek Phaff
Brugstraat 1
9672 BC Winschoten
Gemeente Oldambt, Provincie Groningen

B. Kadastraal bekend

Gemeente : Winschoten
Sectie : H
Nummer : 1.004

C. Beschermd monument

De Likeurfabriek Phaff is sinds 18 december 2001 opgenomen in het register van beschermde Rijksmonumenten, onder het nummer: 521.749.

D. Deze technische omschrijving en de organisatie van het werk

De fabriek zal worden herbestemd als Lotel Phaff waarin leerlingen de taak krijgen onder begeleiding een hotel te runnen.

In deze technische omschrijving zijn de herstelwerkzaamheden beschreven in het kader van de herbestemming.

Het inbouwen van de nieuwe functie, met bouwkundige modificaties en technische installaties is door de opdrachtgever in andere rapporten en bestekken opgenomen.

PAR. 01. VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORWAARDEN, VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN

01. A. U.A.V. 1989 / Aanbestedingsreglement Werken 2005

U.A.V. 1989
Voor zover daarvan in deze standaardbepalingen niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken (U.A.V. 1989) van toepassing.

Aanbestedingsreglement Werken 2005
Het Aanbestedingsreglement Werken 2005 voor een onderhandse nationale aanbesteding zijn van toepassing.

- Paragraaf 7.15.1, wijziging: Voor "30", te lezen "60".

01. B. Voorschriften

Daar waar een norm, praktijkrichtlijn of beoordelingsrichtlijn is vermeld, is deze norm, praktijkrichtlijn of beoordelingsrichtlijn van toepassing.

01. C. Specifiek van toepassing zijnde bepalingen en voorschriften

Alle plaatselijk geldende van overheids- of semi overheidswege gestelde bepalingen en wettelijke voorschriften, voorzover die op het werk betrekking hebben:

- De voorwaarden als omschreven in de omgevingsvergunning
- ARBO wetgeving, het bouwprocesbesluit
- De gemeentelijke bouwverordening en het bouwbesluit
- De voorschriften van het elektriciteits bedrijf
- De voorschriften van het gasbedrijf
- De voorschriften van het waterbedrijf
- De voorschriften van het waterschap

01. D. Kwaliteitseisen e.d.

De kwaliteitseisen, beoordelingsrichtlijnen en ontwerpen welke door de certificeringsinstellingen zijn afgegeven, zoals deze 3 maanden voor de dag van de aanbesteding luiden.

01. E. Leverings- en verwerkingsvoorschriften

De leverings- en verwerkingsvoorschriften van door de leveranciers en fabrikanten ten behoeve van het werk aan de aannemer geleverde materialen. De aannemer dient deze voorschriften tijdig aan de opdrachtgever ter inzage en ter goedkeuring te geven.

01. F. Tekeningen

Alle werkzaamheden en leveringen, welke niet met name zijn genoemd in deze omschrijving maar wel op de tekening worden vermeld, worden geacht te zijn opgenomen in de technische omschrijving.

01. G. Administratieve bepalingen aansluitend op de U.A.V. 1989

Par. 5, verplichtingen van de opdrachtgever

1. Tekeningen. Toevoegen aan par. 5.1.c: Naast de bij de opdracht behorende stukken zullen voor de uitvoering van het werk de technische omschrijving, de bestekstekeningen, de detail- en werktekeningen digitaal aan de aannemer worden verstrekt.
2. Belendende percelen. Toevoegen: par. 5.9 - De eigenaar dient de eigenaren en/of huurders van belendende percelen op voldoende wijze in kennis te stellen van de uit te voeren werkzaamheden.
3. De opdrachtgever meldt de aanvang van bouwwerkzaamheden aan de opstal verzekeraar van het pand.

Par. 6, verplichtingen van de aannemer

4. Par. 6.4. Toevoegen: Indien uitdrukkelijk niet anders is vermeld, behoort bij alle in dit bestek genoemde levering ook kompleet aanbrengen, stellen en afwerken, met alles wat daarbij hoort, in de ruimste zin en omgekeerd behoort bij elk in dit bestek genoemd aanbrengen, plaatsen, stellen, verwerken, maken, leggen enz. ook het kompleet leveren van hetgeen moet worden aangebracht, gelegd, enz. één en ander zonder nadere verrekening.
5. Onderaannemers. Toevoegen aan par. 6.26: De aannemer dient de onderaannemers ruim voor de aanvang van de werkzaamheden schriftelijk te melden aan de opdrachtgever ter goedkeuring.
6. Werkterrein. Toevoegen: par. 6.31 - De aannemer dient zich voor de aanbesteding te overtuigen van de toestand van het werkterrein en van de toegangswegen. Noodzakelijk te treffen voorzieningen aan het terrein en wegen zijn voor rekening van de aannemer. Indien het oorspronkelijke terrein door de aannemer wordt beschadigd, dient de aannemer op eigen kosten deze beschadigingen te herstellen in de originele staat.
7. Containers. Toevoegen: par. 6.32 - De aannemer van de bouwkundige werken dient ervoor te zorgen, dat tijdens de uitvoering van het werk een of meer containers op het werk aanwezig zijn voor het deponeren van vuil en afval. De aannemer moet toestaan dat de onderaannemers

afval en vuil in de container deponeren, zonder verrekening.
Tevens is de aannemer verplicht een container op het werk te plaatsen ten behoeve van het deponeren van klein chemisch afval en deze af te voeren. De aannemer dient tevens zorg te dragen dat het klein chemisch afval van de bouw in de Eco-containers wordt gedeponeerd. Het containerbedrijf van welke de Eco-tainers worden betrokken moet zijn aangesloten bij het "Samenwerkingsverband Afvalverwerkings Maatschappij Holland" of moet een W.C.A vergunninghouder zijn.

8. Mantel- en doorvoerbuizen. Toevoegen: par. 6.33 - De door de openbare diensten en bedrijven voorgeschreven bescherm-, mantel- en doorvoerbuizen zijn voor de rekening van de aannemer.
9. Kabels en leidingen. Toevoegen: par. 6.34 - De aannemer dient zich voor aanvang van de werken op de hoogte te stellen van de door de openbare diensten en bedrijven gestelde eisen voor het leggen van kabels en leidingen. Beschadiging van bestaande kabels en leidingen moeten door de aannemer worden voorkomen. Eventueel herstel van beschadigingen is voor rekening van de aannemer. De aannemer vrijwaart de opdrachtgever voor aanspraken van derden voor schadevergoeding ten gevolge van beschadiging van kabels en leidingen. Minimaal vijf dagen voor aanvang van de werken dient de aannemer de voorgenomen werken te melden bij het "kabels en leidingen informatiecentrum".
10. Belendende percelen. Toevoegen: par. 6.35 - Noodzakelijke (tijdelijke) wijzigingen en/of voorzieningen aan belendende percelen, erfafscheidingen, wegen etc. dienen door de aannemer tijdig met de betreffende eigenaren te worden besproken. Bij de voltooiing van het werk dient de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd, tenzij met de betreffende eigenaren andere overeenkomsten zijn gesloten. Alle in dit verband te maken kosten zijn voor rekening van de aannemer.
11. Begroting. Toevoegen: par. 6.36 - De door de aannemer bij de inschrijving verstrekte begroting dient als basis voor de verrekening van meer- en minderwerk.
12. Bijleveringen. Toevoegen: par. 6.37 - Door aanneming van het werk verplicht de aannemer zich de daartoe behorende werkzaamheden met bijlevering van alle daarvoor benodigde materialen, hulpmaterialen, arbeidslonen, materieel, etc. te verrichten.

Par. 7, datum van aanvang

13. De datum van aanvang, de bouwstart, wordt nader door de directie bepaald.

Par. 8, uitvoeringsduur

14. De opleverdatum wordt nader door de directie bepaald.

Par. 10, oplevering

15. De directie stelt vast of het werk dusdanig gevorderd is, opdat de oplevering op de vastgestelde datum kan plaatsvinden. Hiervoor dient een vooropname plaats te vinden door de uitvoerder en de directie, uiterlijk 1 week voor de geplande oplevering. Indien minder dan 10 opleverpunten worden geconstateerd kan de oplevering plaatsvinden. Indien de voortgang van het werk een oplevering niet toestaat, zal de directie de aannemer hiervan schriftelijk op de hoogte stellen.
16. Toevoegen: par. 10.1 - De oplevering wordt slechts geacht te hebben plaatsgevonden, nadat

het proces verbaal van de 1e opneming door de aannemer, de opdrachtgever en de directie voor akkoord is ondertekend. De datum van het proces verbaal wordt aangemerkt als de datum van oplevering.

17. Toevoegen: par. 10.4 - De totale bouw moet geheel compleet en goed functionerend worden opgeleverd.

Par. 11, onderhoudstermijn

18. Onderhoudstermijn. Toevoegen: par. 11.7 - Een onderhoudstermijn is voorgeschreven en bedraagt 6 maanden, aansluitend op de datum van de eerste opneming.
19. Tweede opneming. Toevoegen: par. 11.8 - De aannemer is verplicht de werkzaamheden, vermeld op het proces verbaal van 1e opneming zo spoedig mogelijk te voltooien, de heropneming van deze werkzaamheden zal uiterlijk geschieden met de 2e opneming van het werk. Onder 2e opneming wordt verstaan de opneming van het werk na afloop van de onderhoudstermijn, als bedoeld in par. 11, lid 6.

Par. 17, verwerking van bouwstoffen

20. Verwerking van bouwstoffen. Toevoegen: par. 17.6 - Indien leverbaar onder kwaliteitsverklaringen moeten bouwstoffen zijn voorzien van kwaliteitsverklaringen, certificaten, attesten e.d. van een door de Raad voor de Certificatie erkende certificerende en attesterende instelling of zijn voorzien van kwaliteitsverklaringen waarvan de gelijkwaardigheid door de aannemer moet worden aangetoond. De bouwstoffen dienen volgens de richtlijnen worden te behandeld. Bouwstoffen zonder een dergelijk certificaat of attest, dienen op rekening van de aannemer alsnog gekeurd te worden volgens vermelde regels en voor zijn rekening.

Par. 22, garantie voor een onderdeel

21. Garantieverklaringen. Toevoegen: par. 22.5 - De aannemer dient voor de aangegeven werken een garantieverklaring te verstrekken volgens een door de opdrachtgever goed te keuren model. De garantieverklaring wordt verstrekt door de aannemer en dient mede te worden ondertekend door de onderaannemer en/of leverancier. De garantieverklaring moet bij de 1e opneming worden verstrekt. Bij ingebreke blijven van de aannemer heeft de opdrachtgever het recht de herstellingswerkzaamheden, t.a.v. de hieronder of elders genoemde te garanderen onderdelen, voor rekening en risico van de aannemer door derden te doen uitvoeren. Het ingebreke stellen zal de aannemer schriftelijk worden medegedeeld.
    - Schilderwerk. Het de uitvoering en het materiaal van het schilderwerk dient voor 5 jaar gegarandeerd te worden door de aannemer. Kapot schilderwerk dat niet ontstaan is door een externe factor zal tijdig aan de aannemer worden gemeld.
    - Stukadoorwerk. De aannemer en leverancier dienen respectievelijk de uitvoering en het materiaal van het stucwerk voor minimaal 5 jaar te garanderen.
    - Houten deuren. Voor de houten deuren moet naast de fabrieksgarantie door de aannemer een garantieverklaring worden afgegeven, waarbij de aannemer zich verbindt de deuren, die binnen een jaar na oplevering hinderlijke gebreken of afwijkingen vertonen (o.a. meer dan 5 mm scheluw, rond of geschrankt) te zullen vervangen en dat tevens de kosten voor transport, afhangen en schilderen wordt vergoed.

- Loodwerk. De aannemer en leverancier dienen respectievelijk de uitvoering, het materiaal en de verbindingen voor minimaal 5 jaar te garanderen. In geval van lekkage dient de aannemer één en ander zonder kosten te herstellen.

Par. 26, algemeen tijdschema

22. Tijdschema. Toevoegen: par. 26.8 - Het algemeen tijdschema wordt verlangd. De aannemer van de bouwkundige werken stelt het algemeen tijdschema samen, binnen 14 dagen na de gunningsdatum van het werk. In het algemeen tijdschema dienen de werkzaamheden van de overige aannemers en de werken van derden mede te worden opgenomen. De aannemer van de bouwkundige werken verzoekt de bouwpartners om verstrekking van de nodige gegevens. Slechts met toestemming van de opdrachtgever en de overige bij de bouw betrokkenen kan van het tijdschema worden afgeweken. In dat geval wordt het tijdschema in overleg met de bouwpartners aangepast.
Indien door omstandigheden het tijdschema geen reële basis meer vormt voor de uitvoering van het werk dan is de aannemer verplicht, het schema te herzien of eventueel opnieuw op te zetten, zonder verrekening.
23. Betalingsschema. Toevoegen: par. 26.9 - Naast het tijdschema levert de aannemer een aan het tijdschema gekoppeld betalingsschema op grond waarvan de vervaldata van de betalingstermijnen bij benadering kunnen worden vastgesteld.

Par. 27, weekrapporten, lijsten, dagboek

24. Paragraaf 27 vervalt geheel.

Par. 29

25. Aan lid 1. toevoegen: De aannemer dient zich er voor de inschrijving van te vergewissen dat genoemde afmetingen in het werk overeenkomen met de tekeningen. Indien verschil bestaat, is de aannemer gebonden het betreffende onderdeel of de details te doen uitvoeren volgens de te stellen eisen aan goed werk. Geringe afwijkingen of wijzigingen in de maten, verband houdende met nadere detaillering, geven geen aanleiding tot verrekening.
26. Toevoegen lid 4.: De aannemer dient vóór de inschrijving de tekeningen met het bestek te vergelijken en de aangegeven maten en hoeveelheden te controleren. Verschillen tussen bestek en tekeningen, alsmede onduidelijkheden van bestek en tekeningen, moeten vóór de aanbesteding worden opgelost. Het indienen van een inschrijfbedrag houdt in dat de aannemer akkoord gaat met de bestek stukken.

Par. 31, verband met andere werken

27. Aan lid 1. toevoegen: Indien door deze werken vertraging ontstaat of hinder wordt ondervonden, zal de aannemer geen schadeloosheid kunnen vorderen. Wel kan de datum van eerste oplevering door de opdrachtgever, in overleg met de aannemer naar billijkheid worden gewijzigd.
28. Coördinatie. Voor par. 31 lid 2 van de U.A.V te lezen: "De coördinatie van in elkaar grijpende werken, inclusief arbo-aspecten, geschiedt door de aannemer". De aannemer van de bouwkundige werken dient de overige bouwpartners zonodig regelmatig op de hoogte te

houden van het verloop van de werkzaamheden en dient betrokkenen tijdig bericht te geven, wanneer door dezen uit te voeren werkzaamheden een aanvang moeten nemen. De aannemer draagt volledige verantwoordelijkheid voor de coördinatie en voortgang van de werkzaamheden van het project.

Par. 36, bestekswijzigingen

29. Verrekening. Toevoegen aan par. 36.4: - De aannemer dient voor het bepalen van de bedragen en prijzen uit te gaan van de bedragen welke gehanteerd zijn bij het samenstellen van de begroting, bestaande uit:
    - netto prijzen materialen
    - netto loonkosten
    - algemene bouwplaatskosten
    - algemeen kosten, winst en risico

    Verrekening zal alleen plaatsvinden indien het te verrekenen bedrag voor uitvoering van het werk aan de opdrachtgever wordt gemeld en de uitvoering en het bedrag schriftelijk door de directie is goedgekeurd, tenzij de opdrachtgever het werk, voor de vaststelling van de verrekening schriftelijk heeft opgedragen.
30. Toevoegen aan par. 36.7: - De opdrachtgever heeft het recht om indien meerwerk mocht voorkomen, dit afzonderlijk aan te besteden en ook andere firma's tot prijsaanbieding uit te nodigen, c.q. het werk aan haar op te dragen.
31. Lijst verrekenprijzen. Toevoegen par. 36.9: - Voor het verrekenen van bestekswijzigingen moet de aannemer bij de inschrijving een lijst indienen met verrekenprijzen.

Par. 37, stelposten

32. Verwerken van materiaal. Toevoegen aan par. 37.6: - Voorzover bij de stelpost duidelijk is vermeld, dat het verwerken van de materialen in de stelpost is begrepen, wordt naast lid 3 tevens lid 8 van toepassing op de betreffende stelpost.
33. Betalingen aan derden. Toevoegen aan par. 37.11: Is de aannemer in deze nalatig en schriftelijk in gebreke gesteld, dan is de opdrachtgever gerechtigd, zelf deze betalingen te verrichten en deze bedragen van de aanneemsom in te houden.
34. Aan lid 11. toevoegen: - Indien de aannemer evenwel te laste van stelposten betalingen doet zonder schriftelijke opdracht van de opdrachtgever, is de aannemer hiervoor uitsluitend en alleen verantwoordelijk en kan bij een eventueel faillissement van derden de opdrachtgever hiervoor niet aanspreken voor verhaal van geleden schade.
35. Betaling stelposten. Toevoegen: par. 37.31 - De betaling van de uitgaven ten laste van de stelposten geschiedt afzonderlijk van de termijnbetalingen van de aanneemsom. Betaling zal geschieden nadat levering en/of het verrichten van de werkzaamheden, naar oordeel van de opdrachtgever, zijn gereedgekomen. Na overleg met de opdrachtgever kan voor de betaling van omvangrijke stelposten een termijnbedrag worden vastgesteld. Voor het betalen van de stelposten, c.q. termijnen dient de aannemer in tweevoud een rekening bij de opdrachtgever in ter betaling, na akkoord bevinden.
36. Onderdeel bestek. Toevoegen: par. 37.14 - Na het, op verzoek van de opdrachtgever, verlenen van de opdracht aan de aannemer, om leveringen en/of werkzaamheden, waarvoor

in het bestek een stelpost is opgenomen, te bestellen, c.q. uit te voeren, wordt geacht dat de betreffende stelpost een onderdeel van het bestek uitmaakt.

Par. 39, afwijking van verrekenbare hoeveelheden

37. Afwijking van verrekenbare hoeveelheden. Toevoegen: par. 39.6: - Voor het verrekenen van de verrekenbare hoeveelheden moet de aannemer bij de inschrijving een lijst indienen met verrekenprijzen. In de verrekenprijzen moet worden gerekend met netto materiaalkosten, loonkosten, algemene bouwplaatskosten, algemene kosten, winst en risico.
38. Betaling. Toevoegen: par. 39.7 - De betaling van verrekenbare hoeveelheden zal, als onderdeel van de aanneemsom, geschieden in de termijnen.
39. Omvangrijke posten. Toevoegen: par. 39.8 - De opdrachtgever houdt zich het recht voor, bij omvangrijke posten het bedrag op de aanneemsom in mindering te brengen en deze post betaalbaar te stellen, zoals bij stelposten is omschreven.

Par. 40, betaling

40. Betaling in termijnen. Toevoegen: par. 40.14: - De betaling van 90% van de aanneemsom vindt plaats op basis van de voortgang van het werk. De oplevertermijn bedraagt 5% van de aanneemsom. De termijn na de onderhoudsperiode bedraagt 5% van de aanneemsom.
41. Rekening. Toevoegen: par. 40.15: - Na het betaalbaar worden van een termijn dient de aannemer in tweevoud een rekening bij de opdrachtgever in, ter betaling na akkoordbevinding.
42. Meer- en minderwerk. Toevoegen: par. 40.16: - Meer- en minderwerk dat tijdens het werk schriftelijk door de opdrachtgever is opgedragen dient uiterlijk met het slottermijn door de aannemer ingediend worden voor de verrekening van het meer- en minderwerk voor wat betreft bestekswijzigingen, stelposten en verrekenbare hoeveelheden. Indien de aannemer bij de indiening van de opleveringstermijn de meer- en minderwerkrekening niet heeft ingediend of indien over de verrekening van het meer- en minderwerk geen overeenstemming bestaat, dan is de opdrachtgever gerechtigd, de betaling van deze termijn op te schorten.

Par. 41, omzetbelasting

43. Toevoegen: par. 41.6: De belasting toegevoegde waarde verschuldigd op de aanneemsom, eenheidsprijzen en andere mogelijk voorkomende verrekening moet in de betreffende stukken afzonderlijk worden gemeld.

Par. 42, kortingen

44. Wijzigen in par. 42.2 - Het kortingsbedrag bedraagt per dag: € 500,00.

Par. 43a, zekerheidsstelling

45. Bankgarantie. Toevoegen aan par. 43a.3: - Een bankgarantie wordt gevraagd als financiële zekerheidsstelling. De aannemer dient deze garantie binnen 10 dagen na gunning aan de opdrachtgever te verstrekken. De formulering van de bankgarantie behoeft de goedkeuring van de opdrachtgever. De gegarandeerde som bedraagt 5% van de aanneemsom. De geldigheidsduur van de bankgarantie wordt vastgesteld voor de tijd van aanvang van het werk tot en met de oplevering. De garantie wordt op verzoek van de aannemer door de opdrachtgever

geretourneerd, nadat het proces-verbaal van 1e opneming door de opdrachtgever is ondertekend.

Par. 43b, verzekering

46. CAR-Verzekering. Toevoegen: par. 43b.3 - De verzekering van het totale project dient te geschieden door middel van een CAR verzekering voor een bedrag ter hoogte van de aanneemsom. Als medeverzekerden, voor hetzelfde bedrag, dienen te worden opgenomen:
    - de opdrachtgever;
    - de architect;
    - de adviseurs;
    - de onderaannemers;
    - alle overige rechtstreeks bij de bouw betrokken partijen.

    Het eigen risico in de verzekering is voor rekening van de betreffende verzekerde. De aannemer van de bouwkundige werken is verplicht de medeverzekerden op de hoogte te stellen van het eigen risico. Het bedrag van het eigen risico bedraagt € 500,00 per gebeurtenis of reeks van gebeurtenissen, voortvloeiende uit een en dezelfde oorzaak.
    Een afschrift van de polis met voorwaarden van de verzekering zal bij de start van de bouwwerkzaamheden aan de opdrachtgever moeten worden verstrekt. Indien door welke oorzaak dan ook, schade niet, of niet volledig volgens de polisvoorwaarden of volgens de verwachtingen van de aannemer worden geëffectueerd, kan dit nimmer tot verplichting van de opdrachtgever tot betaling van schadevergoeding aan de aannemer leiden.

WA-verzekering

47. Toevoegen par. 43b.4: - De aannemer dient zich te overtuigen dat de burgerrechtelijke aansprakelijkheid waartoe het werk aanleiding kan geven, voorzover niet gedekt onder de CAR verzekering, gedekt is door een verzekering ingevolge de Wet Aansprakelijkheidsverzekering.

Vervroegde ingebruikname

48. Toevoegen par. 43b.5: - De aannemer zal bedingen dat de gedeeltelijke ingebruikname van het werk en/of installaties voor de dag van oplevering (zie proces verbaal van de 1e opneming) niet wordt aangemerkt als zijnde opgeleverd, waardoor de dekking zou komen te vervallen.

Onderhoudsperiode

49. Toevoegen par. 43b.6 - De aannemer verzekert tevens schade, zich openbarend tijdens de onderhoudsperiode die een gevolg kan zijn van een oorzaak liggende voor de aanvang van deze termijn, alsmede eventueel uitgesteld werk zoals vermeld op het proces verbaal van opneming.

01. H. Risicoregeling

1. Op het werk is geen risicoregeling van toepassing. De wijzigingen van loonkosten en materiaalprijzen worden geacht te zijn begrepen in de aanneemsom.

01. I. Tekeningen en berekeningen

1. Controle. De aannemer is verplicht de werk- en detailtekeningen voor de uitvoering te controleren. Eventuele afwijkingen moeten tijdig schriftelijk aan de opdrachtgever te worden gemeld. Schade ontstaan door niet of onvoldoende controleren van de ter beschikking gestelde tekeningen komt niet voor verrekening in aanmerking.
2. Verantwoordelijkheid. Indien in het bestek is bepaald dat nader omschreven berekeningen en/of tekeningen door of namens de aannemer dienen te worden vervaardigd, dan draagt hij hiervoor de verantwoordelijkheid. De opdrachtgever wordt door hem gevrijwaard tegen eventuele nadelige gevolgen.
3. Verstrekkingen. Door of namens de aannemer vervaardigde tekeningen en berekeningen moeten tijdig aan de opdrachtgever te worden verstrekt.

PAR. 02. ALGEMENE VOORZIENINGEN

1. De aannemer dient bij gunning van de werken melding te maken van de uitvoerder of projectleider die het werk voor de aannemer begeleidt en aanspreekpunt is voor de directie en opdrachtgever.
2. De dagelijkse leiding op het werk moet in handen zijn van een goed onderlegde meewerkend voorman. De meewerkende voorman dient op het werk aanwezig te zijn. Indien hij verhinderd is om het werk te zijn, dient dit tijdig aan de directie gemeld te worden.
3. De fabriek en het terrein wordt zoals aangetroffen door de opdrachtgever ter beschikking gesteld aan de aannemer.
4. De aannemer levert en plaatst deugdelijk steiger-, lift- en laddermateriaal opdat alle onderdelen, die in deze omschrijving genoemd worden, goed en veilig te bereiken zijn. Het steigerwerk dient op een doelmatige wijze geaard te worden.
5. Het afbreken en afvoeren van steiger-, lift- en laddermateriaal kan plaatsvinden nadat de werken, die vanaf de steiger zijn uitgevoerd, door de directie zijn opgenomen en goedgekeurd.
6. De tekeningen geven een zo goed mogelijk overzicht van de constructie van de fabriek. In detail kunnen op de tekeningen afwijkingen met de realiteit voorkomen. De aannemer moet daarom alle afmetingen, materiaal soort, muurdiktes, kwaliteit van onderdelen en profileringen in het werk controleren. Afwijkingen moeten tijdig aan de opdrachtgever gemeld worden.

PAR. 05. BOUWPLAATSVOORZIENINGEN

Bouwplaats inrichting en organisatie van het werk

1. Ten behoeve van het inrichten van de bouwplaats stelt de opdrachtgever een deel van het perceel Winschoten, H 1004 ter beschikking. De aannemer levert een tekening van de bouwplaats inrichting aan de directie, ter goedkeuring. Na akkoord kan hij de bouwplaats inrichten.
2. De aannemer stelt een deugdelijke schaft- en toiletruimte beschikbaar op de bouwplaats tijdens de uitvoering van de werken ten behoeve van alle direct bij de bouw betrokken partijen.
3. De aannemer levert en plaatst een directiekeet op de bouwplaats. Deze directiekeet dient te bestaan uit een vergaderruimte voor maximaal 6 personen. De aannemer levert en plaatst tijdens de uitvoering 6 stoelen en een bijpassende tafel in deze ruimte. Bij vergaderingen zorgt de aannemer voor koffie en thee. De aannemer dient te rekenen op 1 vergadering in de drie weken tijdens de gehele periode van uitvoering.
4. Opslag van materiaal en materieel buiten, op de bouwplaats is voor rekening en risico van de aannemer.
5. Voor de start van de uitvoering van de werkzaamheden dient de aannemer een reclamebord te plaatsen op de hoek Renselkade en de Wilhelminasingel. De exacte locatie van het bord dient ter accordering aan de directie te worden voorgelegd. Vermeld dienen te worden: de naam van het project met tekening, de naam van de opdrachtgever, de naam van de subsidiegever, de naam van de architect en de naam van de aannemer. Mogelijke adviseurs en onderaannemers kunnen ook vermeld worden op het bord, in vorm en uitvoering dienen deze borden identiek te zijn aan de gevraagde borden. Het bord dient gehandhaafd te blijven tot en met de oplevering.
6. Gebruik en verbruik van elektrische energie, gas en water e.d. tijdens de bouw, evenals de aanleg van kabels, leidingen en kasten ten behoeve van de bouw, zijn voor rekening van de aannemer.
7. Het verbranden van vuil en andere materialen op het werkterrein is niet toegestaan.
8. Tijdens de uitvoering van het werk dient de aannemer er zorg voor te dragen, dat de bouwplaats regelmatig bezemschoon wordt gehouden.
9. Als peil P, van waaruit alle hoogten en diepten worden aangegeven zal gelden een punt dat door de directie nader zal worden vastgesteld.

Afzettingen

10. De aannemer levert en plaatst een omheining, in de vorm van bouwhekken, rond de bouwplaats. In deze omheining levert en plaatst hij beweegbare delen ten behoeve van de ingang en nooduitgang.

Bescherming

11. Het behouden glas in de puien van het kantoorgedeelte dien deugdelijk te worden afgedekt ter voorkoming van beschadigingen en breuk.

PAR. 06. CONSERVERINGEN

1. De te behouden houten delen van de platte daken van dakvlak A aan de bovenzijde en de te handhaven houten betimmeringen van de kast, ruimten 10 geheel stofvrij opleveren.
2. Na de schoonmaakwerkzaamheden van de in 06.1 genoemde onderdelen het bestrijden van houtaantastende insecten (onder andere houtworm).
3. Alle met metselwerk, beton of grond, in aanraking komende nieuwe houten onderdelen en dakbeschot 2x behandelen met een hout verduurzamingsmiddel ter voorkoming van zwam aantasting, zoals defence combi of conserduc bor.
4. Voor het verduurzamen moeten aan het hout alle nodige bewerkingen zijn verricht. Ingeval van onvermijdelijke nabewerkingen moeten de nieuwe oppervlakken tweemaal worden behandeld met het gebezigde verduurzamingsmiddel.
5. Verduurzamingsmiddelen mogen het gedrag van de schildersystemen niet zodanig beïnvloeden dat de droging, de duurzaamheid of het uiterlijk van deze systemen erdoor worden geschaad.
6. De behandeling tegen houtaantastende insecten en zwam dient voor minimaal 5 jaar gegarandeerd te worden.
7. Voor de bestrijding van zwamaantasting een stelpost op te nemen, groot: € 3.500,00.

PAR. 10. STUT- EN SLOOPWERK

10. A. Algemeen

1. Het uit te voeren sloopwerk wordt in deze paragraaf in hoofdzaak genoemd. Onderdelen van het sloopwerk worden ook in de betreffende paragrafen afzonderlijk genoemd.
2. Ten behoeve van stutwerk dient de aannemer tijdig te melden aan de opdrachtgever welke onderdelen van het sloopwerk worden uitgevoerd. De aannemer is verantwoordelijk voor het stutten van metselwerk en houtconstructies, waar nodig, opdat geen schade ontstaat tijdens de werken ten gevolge van zakking (zwaartekracht) of kanteling (stabiliteit).
3. Bij werkzaamheden in de buurt van, of aan scheefstaande muren, is stutten vooraf noodzakelijk.
4. Alle overige sloopwerken te verrichten zoals blijkt uit vergelijk met de bestaande en nieuwe situatie. Voor dit overige sloopwerk geldt: materiaalgegevens zoals blijkt uit het werk.
5. De aannemer moet de opdrachtgever tijdig melden wanneer een aanvang wordt gemaakt met de werkzaamheden en wanneer de volgende bewerking plaatsvindt.
6. De aannemer dient alle sloop-, hak- en breekwerkzaamheden, met de nodige omzichtigheid te verrichten, die nodig zijn voor een goede uitvoering van de omschreven werkzaamheden.
7. Vrij- en afkomende bouwmaterialen, die weer in het werk moeten worden opgenomen, dienen steeds afgebikt, of spijkerschoon, te zijn en naar materiaalsoort afzonderlijk te worden opgeslagen, beschermd tegen weer en wind.
8. Bij de afbraak vrijkomende, bruikbare materialen, mits deze niet meer in de verdere werkomschrijving zijn genoemd om weer in het werk te worden opgenomen, kunnen, na besluit van de opdrachtgever, eigendom worden van de aannemer.
9. Het sloopwerk dient selectief te geschieden en betreft beton, metalen en kunststof. Niet voor hergebruik bestemd en onbruikbaar sloopmateriaal moet gescheiden naar materiaalsoort in containers worden afgevoerd naar een legale stort.

10. B. Asbest

1. De opdrachtgever levert tijdig een asbest inventarisatie rapportage. Als indicatie wordt bijgaand de asbestinventarisatie van juli 2004 door Fibrecount bijgevoegd.
2. Bij het verwijderen van de bestaande perslucht leidingen dient uitgegaan te worden van de aanwezigheid van asbest in onder andere pakkingen.
3. Bij de conservering van de ketel en de ventilator het aanwezige asbest in de apparatuur verantwoord afsealen.

10. C. Sloopwerk

Tijdelijke voorzieningen

1. Zuidgevel: slopen afvoeren raambeplating, met bijbehorende constructie.
2. Zuidgevel: slopen afvoeren deurbeplating, met bijbehorende constructie.
3. Zuidgevel: slopen afvoeren bovenraambeplating, met bijbehorende constructie en de tijdelijke deuren, 2x.
4. Zuidgevel: slopen afvoeren bovenraambeplating, met bijbehorende constructie en de tijdelijke kanteldeur, 1x.
5. Zuidgevel: slopen afvoeren bouwbord, met bijbehorende constructie.
6. Oostgevel: slopen afvoeren raambeplating, met bijbehorende constructie.
7. Noordgevel: slopen afvoeren raambeplating, met bijbehorende constructie.
8. Noordgevel: slopen afvoeren bovenraambeplating, met bijbehorende constructie, 2x.
9. Noordgevel: slopen afvoeren bouwbord, met bijbehorende constructie.
10. Westgevel: slopen afvoeren raambeplating, met bijbehorende constructie.

Zuidgevel

11. Slopen afvoeren 3 stalen liggereinden in de topgevel.
12. Slopen afvoeren 3 vakwerkeinden aan de topgevel.

Bouwvolume met de ruimten 25 & 33

13. Slopen afvoeren dakconstructie met bedekking van dakvlak G.
14. Slopen afvoeren betonvloer ruimte 33.
15. Slopen afvoeren 4 ramen van ruimte 33.
16. Slopen afvoeren betonvloer ruimte 25.
17. Slopen afvoeren 2 ramen en de dubbele deur van ruimte 25.
18. Slopen afvoeren metselwerk aan de oost- en zuidzijde van de ruimten 25 en 33.
19. Slopen afvoeren schuifraam met bijbehorende elementen van r9.
20. Slopen afvoeren schuifdeur met bijbehorende elementen van d32.

Dakvlakken

21. Slopen afvoeren bitumen bedekking, van de dakvlakken A, B, C, D, E, en F.
22. Slopen afvoeren dakhout, inclusief tijdelijke dakbeplatingen, van de dakvlakken B, C, D, E, en F.

Interieur

23. Kelder: slopen afvoeren elektrische-, perslucht- en gasleidingen. De aanwezige lichtarmaturen zorgvuldig demonteren en opslaan voor herstel en adaptie.
24. Kelder: slopen afvoeren trap van kelder naar begane grond.
25. Begane grond: slopen afvoeren elektrische-, perslucht- en gasleidingen. De aanwezige lichtarmaturen zorgvuldig demonteren en opslaan voor herstel en adaptie.
26. Begane grond, ruimten 7 en 9: slopen afvoeren rachels riet en gipsplafonds.
27. Begane grond, ruimten 7, 9, 10, 11 en 13: slopen afvoeren vloerbedekking, zeil.

28. Begane grond, ruimte 21: slopen afvoeren bestaande tegelvloer.
29. Begane grond, ruimte 23: slopen afvoeren bestaande wandtegels.
30. Verdieping: slopen afvoeren elektrische-, perslucht- en gasleidingen. De aanwezige lichtarmaturen zorgvuldig demonteren en opslaan voor herstel en adaptie.
31. Verdieping, ruimte 32: slopen afvoeren bitumen bekleding van de vloer, inclusief divers plaatmateriaal.
32. Verdieping, ruimte 29: slopen afvoeren bestaande wandtegels.

PAR. 12. GRONDWERK

12. A. Algemeen

1. De aannemer aanvaardt het terrein, inclusief bestratingen, in de toestand waarin het zich bevindt op de dag van de aanwijzing. Na oplevering dient de bouwplaats, als voor het bouwproces aanwezig was, te worden opgeleverd.
2. Grondsoorten gescheiden ontgraven.
3. De bij het ontgraven gescheiden gehouden grondsoorten zoveel mogelijk op hun oorspronkelijke plaats terugbrengen.
4. De aan te vullen grond en zand, goed aanstampen, in lagen van maximaal 300 mm.
5. Bij de grondwerkzaamheden in het interieur dient het te ontgraven vlak altijd boven de onderzijde van de fundering te blijven. Indien blijkt dat de omschreven afgraving onder de fundering uit dreigt te komen dient de directie te worden geïnformeerd voor het verder graven.
6. Mogelijke kanalen, putten en kelders binnen de gevels van de likeurfabriek, dienen te worden opgevuld met rivierzand. Het zand dient deugdelijk aangestampt te worden.

12. B. Ontgraven

Ten behoeve van hwa riolering

1. Zuidgevel: graven 4 sleuven om de hwa's (3, 5, 6 en 7) aan te kunnen sluiten op de bestaande riolering.
2. Noordgevel: graven 1 sleuf om de hwa (9) aan te kunnen sluiten op de bestaande riolering.

12. C. Aanvullen

Ten behoeve van hwa riolering

1. Zuidgevel: het aanvullen met uitgenomen grond van de 4 sleuven om de hwa's (3, 5, 6 en 7) aan te kunnen sluiten op de bestaande riolering.
2. Noordgevel: het aanvullen met uitgenomen grond van de 1 sleuf om de hwa (9) aan te kunnen sluiten op de bestaande riolering.

PAR. 14. BUITENRIOLERING

Algemeen

1. De rioleringsbuizen en hulpstukken dienen te voldoen aan de NEN's 7008, 1972 en 7018, 1972. De verwerking dient te voldoen aan NPR 3218, 3221 en 7061. Bovendien dient het materiaal voorzien te zijn van het KOMO keurmerk.
2. De ontstoppingsstukken uit te voeren door middel van een schuin T-stuk en een korte buis met schroefdeksel, zodanig dat de deksel zich ca. 50 cm onder het maaiveld bevindt. Boven de schroefdeksel ter bescherming en ter markering een betontegel aanbrengen.
3. De grondleiding dient vorstvrij te worden aangelegd. De gronddekking dient minstens 50 cm te bedragen.
4. De grondleiding dient gevrijwaard te zijn tegen ongelijkwaardige zakkingen.
5. De grondleiding dient een vloeiend te verlopen met gelijkmatig afschot, 0,5 cm op 100 m.
6. De verbinding van de rioolbuizen dient te zijn: een manchetverbinding met rubberring.
7. Na het gereedkomen van het rioleringssysteem dient door de aannemer een revisietekening geleverd te worden aan de opdrachtgever.
8. Voor het dichten van een rioolsleuf moet de aansluiting door de directie worden goedgekeurd. De controle dient minstens 2 dagen van te voren worden aangevraagd.
9. Voor het dichten van de rioolsleuf en de aansluiting op het openbaar riool dient de gemeente Oldambt en de directie goedkeuring te hebben gegeven. Voor de controle dient de aannemer de gemeente Oldambt en de directie minstens 2 dagen voor de uitvoering de werken te informeren.

Hemelwaterafvoerriolering

10. De bestaande HWA riolering, HWA's 1,2,4,8,10,11,12,13,14, inspecteren en controleren op gebreken. Ten behoeve van het herstel een stelpost opnemen, groot € 1.500,00.
11. Het leveren en aanbrengen van Poly Ethyleen buizen, grijs, Ø 150 mm, bochtstukken 45°, T-stukken, aansluitstukken, ontstoppingsstukken met schroefdeksel en de bijbehorende hulpstukken. De wandikteklasse dient 41 te zijn.
12. De rioleringsbuizen dienen te worden aangesloten op de herstelde en nieuwe HWA's 3,5,6,7,9.
13. Het leveren en aanbrengen van een hemelwaterafvoerriolering tussen genoemde HWA's en de aanwezige HWA riolering.

PAR. 15. TERREINVERHARDING

Ten behoeve van hwa riolering

1. Zuidgevel: ter plaatse van de hwa's (3, 5, 6 en 7) uitnemen van de bestrating en terugleggen van de bestrating voor en na de noodzakelijke grondwerkzaamheden.
2. Noordgevel: ter plaatse van 1 sleuf om de hwa (9) uitnemen van de bestrating en terugleggen van de bestrating voor en na de noodzakelijke grondwerkzaamheden.

PAR. 21. BETONWERK

21. A. Algemeen

Algemeen

1. Van toepassing zijnde voorschriften:
   NEN 6720 (VBC 190)
   NEN 5950 (VCB 1986)
   NEN 6008 (Betonstaal)
   NEN 6722 (VBU 1988)
2. De in de bovengenoemde NEN normen en andere publicaties, correctiebladen en aanvullingen op bovengenoemde normen.
3. Gesteld wapeningsstaal mag niet belopen of bereden worden of op welke wijze dan ook beschadigd worden.
4. Bij sparingen en in te storten mantelbuizen kan het doorvoeren, inkorten of omleggen van wapeningsstaven worden vereist. Indien wapeningsstaven moeten worden weggeknipt, dienen in overleg met de directie staven te worden toegevoegd. Het wegknippen behoeft tevens goedkeuring van de opdrachtgever (constructeur).
5. Indien de betonspecie op het werk door middel van pompen wordt getransporteerd behoeft de pompinstallatie goedkeuring door de opdrachtgever.
6. De vrije valhoogte van de betonspecie mag niet meer dan 1,50 m bedragen. Bij grotere hoogte dienen stortkokers of stortsleuven gebruikt te worden.
7. De directie geeft aan waar eventuele stortnaden tussen onderdelen kunnen worden toegestaan en welke eisen aan deze stortnaden worden gesteld, alsmede welke maatregelen getroffen moeten worden ter beperking van de nadelige gevolgen van krimp,uitzetting enz. van de gemaakte betonwerken.
8. Bij aansluiting met beton, dat langer dan een uur tevoren is gestort, het oppervlak van alle losse delen ontdoen, reinigen, bevochtigen en met specie aanbranden.
9. Vers beton tegen uitdroging beschermen.
10. Indien op de tekeningen krimpstroken zijn aangegeven, die niet gestort mogen worden binnen drie weken na het storten van het naastliggende gedeelte, dienen deze voor afstorten grondig te worden schoongemaakt.
11. Met het storten van enig onderdeel mag niet worden begonnen voordat de directie het aangebrachte betonstaal en de op te nemen onderdelen heeft goedgekeurd.
12. De directie moet minstens twee dagen voordat met het storten van een onderdeel wordt begonnen hierover worden ingelicht.
13. Bekisting niet uitvoeren als verloren.
14. Het betonwerk vrijhouden van bestaande en te handhaven muren met funderingen, middels stroken polystyreenplaat, dik 10 mm.
15. Beton: B25, milieuklasse 5.
16. De aannemer dient, bij de betonwerken, ten behoeve van rioleringen en overige leidingen rekening te houden met sparingen en mantelbuizen.

22. B. Wapeningsstaal

1. De constructeur, op kosten van de aannemer, maakt indien noodzakelijk additionele berekeningen en tekeningen voor de gehele wapening voor de in het werk te storten betonconstructies. Op de werktekeningen zijn aangegeven:
   - vorm en hoofdafmeting
   - volledige wapening
   - dikte en samenstelling van de toplaag
   - milieuklasse
   - betonklasse
2. De kosten voor keuringen van het betonstaal zijn voor rekening van de aannemer.
3. Het beton leverende betonmortelbedrijf moet de samenstelling en de kubussterkte van het beton garanderen. Desgewenst verstrekt de aannemer deze schriftelijke garantie aan de directie.
4. In afwijking van de UAV par. 12 geldt, dat de aannemer aansprakelijk blijft tot 10 jaar na de oplevering van het werk voor tekortkomingen aan het werk die het gevolg zijn van onvoldoende betondekking bij wapening.
5. Ondersteuning van de wapening middels stelblokjes.
6. De wapening moet worden geleverd door een buig- en vlechtcentrale, die het KOMO certificaat mag voeren (BRL 0503/01).
7. Fabrikaat: Hoogovens Nederland NV, FeB500, geprofileerde uitvoering.
8. Het leveren en aanbrengen van het wapeningsstaal ten behoeve van betonwerken als bij 21.C. is omschreven.

21. C. Uit te voeren betonwerk

<u>Uit te voeren betonwerk, opvullen sparingen en gaten</u>
Gaten in de begane grondvloer / kelderplafond: 4 gaten & 8 doorvoeren.

1. Rond de gaten sleuven in de omliggende vloer fresen.
2. Krimp en constructieve wapening inbrengen en verankeren in de sleuven in de omliggende vloer.
3. Het met de betonreparatie mortel van Remmers opvullen van gaten en doorvoeren in het betonwerk, conform de voorschriften van de leverancier. Het nieuwe oppervlak van beton dient net afgewerkt te worden, aansluitend en identiek aan de bestaande omliggende oppervlakken waar op aangesloten dient te worden.

Gaten in de zoldervloer / begane grondplafond: 3 gaten & 12 doorvoeren.

4. Rond de gaten sleuven in de omliggende vloer fresen.
5. Krimp en constructieve wapening inbrengen en verankeren in de sleuven in de omliggende vloer.
6. Het met de betonreparatie mortel van Remmers opvullen van gaten en doorvoeren in het

betonwerk, conform de voorschriften van de leverancier. Het nieuwe oppervlak van beton dient net afgewerkt te worden, aansluitend en identiek aan de bestaande omliggende oppervlakken waar op aangesloten dient te worden.

Kelder, betonherstel algemeen

7. Het leegpompen van de kelders.
8. Het kunstmatig drogen en ventileren van de kelders. De reparatie van de betonvloeren kan pas uitgevoerd worden, nadat de mortelleverancier gemeld heeft dat de vloeren verantwoord hersteld kunnen worden.

Kelder, betonherstel vloeren

9. Het schoonmaken van de betonvloeren met REMMERS, Alkutex Algenverwijderaar.
10. Het waterdicht maken van de keldervloer en de kelderwanden onder het grondwaterpeil.
11. Het met de betonreparatie mortel van Remmers opvullen van gaten en missende delen in het betonwerk, conform de voorschriften van de leverancier. Het nieuwe oppervlak van beton dient net afgewerkt te worden, aansluitend en identiek aan de bestaande omliggende oppervlakken waar op aangesloten dient te worden. Het rekenen op 46 m2.
12. Het consolideren van de betonvloeren. REMMERS, Funcosil Steenversteviger 300, volgens voorschriften van de leverancier.

Kelder, betonherstel plafonds

13. Het openkappen van scheuren, het mogelijk blootleggen van wapeningstaal.
14. Het ontroesten en ontvetten van de wapening.
15. Leveren aanbrengen anti corrosie verfsysteem op blootgelegde wapening, Amerlock Amershield.
16. Het schoonmaken van de plafonds met REMMERS, Alkutex Algenverwijderaar.
17. Het met de betonreparatie mortel van Remmers opvullen van missende delen in het betonwerk, conform de voorschriften van de leverancier. Het nieuwe oppervlak van beton dient net afgewerkt te worden, aansluitend en identiek aan de bestaande omliggende oppervlakken waar op aangesloten dient te worden. Het rekenen op 46 m2.
18. Het consolideren van het betonwerk. REMMERS, Funcosil Steenversteviger 300, volgens voorschriften van de leverancier.

Begane grond, algemeen

19. Het kunstmatig drogen en ventileren van de ruimten. De reparatie van de betonvloeren kan pas uitgevoerd worden, nadat de mortelleverancier gemeld heeft dat de vloeren verantwoord hersteld kunnen worden.

Begane grond, betonherstel vloeren

20. Het schoonmaken van de betonvloeren met REMMERS, Alkutex Algenverwijderaar.
21. Het met de betonreparatie mortel van Remmers opvullen van gaten en missende delen in het betonwerk, conform de voorschriften van de leverancier. Het nieuwe oppervlak van beton dient net afgewerkt te worden, aansluitend en identiek aan de bestaande omliggende oppervlakken waar op aangesloten dient te worden. Het rekenen op 49 m2.

22. Het consolideren van het betonwerk. REMMERS, Funcosil Steenversteviger 300, volgens voorschriften van de leverancier.

Begane grond, betonherstel plafonds

23. Het openkappen van scheuren, het mogelijk blootleggen van wapeningstaal.
24. Het ontroesten en ontvetten van de wapening.
25. Leveren aanbrengen anti corrosie verfsysteem op blootgelegde wapening, Amerlock Amershield.
26. Het schoonmaken van de plafonds met REMMERS, Alkutex Algenverwijderaar.
27. Het met de betonreparatie mortel van Remmers opvullen van missende delen in het betonwerk, conform de voorschriften van de leverancier. Het nieuwe oppervlak van beton dient net afgewerkt te worden, aansluitend en identiek aan de bestaande omliggende oppervlakken waar op aangesloten dient te worden. Het rekenen op 130 m2.
28. Het consolideren van het betonwerk. REMMERS, Funcosil Steenversteviger 300, volgens voorschriften van de leverancier.

Betonherstel van de verdiepingsvloer

29. Het kunstmatig drogen en ventileren van de ruimten. De reparatie van de betonvloeren kan pas uitgevoerd worden, nadat de mortelleverancier gemeld heeft dat de vloeren verantwoord hersteld kunnen worden.
30. Biologische aangroei bestrijden met REMMERS, Alkutex Algenverwijderaar.
31. Het met de betonreparatie mortel van Remmers opvullen van gaten en missende delen in het betonwerk, conform de voorschriften van de leverancier. Het nieuwe oppervlak van beton dient net afgewerkt te worden, aansluitend en identiek aan de bestaande omliggende oppervlakken waar op aangesloten dient te worden. Het rekenen op 40 m2.
32. Het consolideren van het betonwerk. REMMERS, Funcosil Steenversteviger 300, volgens voorschriften van de leverancier.

PAR. 22. METSEL- EN VOEGWERK

22. A. Metselwerk

Algemeen

1. Over het algemeen geldt: Zoveel mogelijk uitgenomen hele en goede stenen schoonbikken voor hergebruik. In het zicht komende stenen dienen geheel ontdaan te zijn van kalkresten. Het gebruik van zoutzuur is daarbij niet toegestaan.
2. Onder slecht en/of kapot metselwerk wordt verstaan: stenen waarvan het oppervlak geërodeerd is en/of stenen die zijn gescheurd.
3. Het aanwezige metselwerk aan de fabriek is uitgevoerd in kruisverband, steens werk. De aannemer neemt de bestaande lagenmaat op voor toepassing in de nieuw te metselen muren.
4. Bij inboetwerk en bij de vervanging van stenen, dient de lagenmaat, het verband en de vorm van de voeg uitgevoerd te worden als het werk waarop aangesloten dient te worden.
5. Tekort komende stenen dienen door de aannemer geleverd te worden. De stenen dienen in kleur, structuur, hardheid, afmeting overeen te komen met het bestaande. De nieuw te vermetselen steen dient tijdig ter goedkeuring aan de directie worden getoond.
6. Bij het uitnemen van stenen rondom gescheurd metselwerk, dient een deugdelijke vertanding voorzien te worden ten behoeve van de nieuwe stenen in het bestaande werk. Brede stootvoegen die door gezet en/of verzakt metselwerk zijn ontstaan, dienen bij het inboeten uitgevoerd te worden in de oorspronkelijke breedte. Dit is mogelijk door de in te boeten steen op maat te maken en tussen te voegen in een logisch verband. Het voorstel voor deze herstelvorm dient tijdig aan de directie te worden voorgelegd ter accordering.
7. De voorgeschreven mortelsamenstelling van de metselspecie ten behoeve van het inboetwerk is, tenzij anders vermeld: kalk (1 deel) / zand (2 delen) mortel, of gelijkwaardig.
8. Voordat de te verwerken bouwstoffen door de aannemer worden besteld, hiervan een monster ter beoordeling aan de opdrachtgever voorleggen.
9. Bij het inboetwerk dient gerekend te worden met steens werk.

Zuidgevel

10. De wit geschilderde delen van de gevel afborstelen, alle goed hechtende schilderlagen behouden.
11. Het afkappen van de opmetseling boven de fries van het bouwvolume aan de oostzijde van de gevel.
12. Het aanhelen van de bovenzijde van de gevel, te rekenen op 50 m1.
13. Het uitnemen van kapotte stenen. Zoveel mogelijk stenen heel uitnemen, schoonbikken, sorteren en optassen voor hergebruik. Het rekenen op het uitnemen van 15 m2 metselwerk. Het rekenen op het bijleveren van 7 m2 soortgelijke steen.
14. Met de uitgekomen en bijgeleverde stenen: inboeten, te rekenen op 15 m2.
15. Het vormen van vier nieuwe dagopeningen voor het aanbrengen van ramen tot op het maaiveld.

Oostgevel

16. Het verplaatsen van de dagopening van de dubbele deur. De oude dagopening van de dubbele deur dichtmetselen.
17. Het geheel aanhelen van de bovenzijde van de gevel laag deel.
18. Het uitnemen van kapotte stenen. Zoveel mogelijk stenen heel uitnemen, schoonbikken, sorteren en optassen voor hergebruik. Het rekenen op het uitnemen van 5 m2 metselwerk. Het rekenen op het bijleveren van 2 m2 soortgelijke steen.
19. Met de uitgekomen en bijgeleverde stenen: inboeten, te rekenen op 5 m2.

Noordgevel

20. Het aanhelen van de bovenzijde van de gevel, te rekenen op 25 m1.
21. Het uitnemen van kapotte stenen. Zoveel mogelijk stenen heel uitnemen, schoonbikken, sorteren en optassen voor hergebruik. Het rekenen op het uitnemen van 9 m2 metselwerk. Het rekenen op het bijleveren van 5 m2 soortgelijke steen.
22. Met de uitgekomen en bijgeleverde stenen: inboeten, te rekenen op 9 m2.

Westgevel

23. Het aanhelen van de bovenzijde van de gevel.
24. Het uitnemen van kapotte stenen. Zoveel mogelijk stenen heel uitnemen, schoonbikken, sorteren en optassen voor hergebruik. Het rekenen op het uitnemen van 1 m2 metselwerk. Het rekenen op het bijleveren van 1 m2 soortgelijke steen.
25. Met de uitgekomen en bijgeleverde stenen: inboeten, te rekenen op 1 m2.

Schoorsteen

26. Ten behoeve van het herstel van de bovenzijde van de schoorsteen een stelpost, € 2.250,00 opnemen.
27. Het uitnemen van kapotte stenen. Zoveel mogelijk stenen heel uitnemen, schoonbikken, sorteren en optassen voor hergebruik. Het rekenen op het uitnemen van 10 m2 metselwerk. Het rekenen op het bijleveren van 5 m2 soortgelijke steen.
28. Met de uitgekomen en bijgeleverde stenen: inboeten, te rekenen op 10 m2.

22. B. Voegwerk

Algemeen

1. Het uitkappen van de bestaande voeg dient zeer zorgvuldig te worden uitgevoerd. De om de voeg liggende stenen dienen daarbij niet beschadigd te worden.
2. De te gebruiken beitel mag niet dikker zijn dan de helft van de dikte van de voeg.
3. De voeg dient rechthoekig te worden uitgekapt.
4. De voeg dient minimaal 2,5x de dikte van de voeg diep te worden uitgekapt.
5. Geen specieresten laten zitten in het deel van de uitgekapte voeg.
6. Zeer dunne stootvoegen, zogenaamde naaldvoegen dienen niet uitgekapt te worden.
7. Stof en specieresten uit smalle voegen zuigen.

8. De overige voegen met lucht krachtig schoonspuiten.
9. Tot slot het metselwerk voorzichtig met schoon water afspoelen.
10. Roet en algengroei afborstelen met heet water, geen staalborstel gebruiken.
11. Het opzetten van een proefvlak hervoegwerk, circa 1 m2. Accordering door de architect. De uitvoering wordt beoordeeld op kleur, structuur en hardheid van de voeg. De verwachte hardheid: klasse 3, Na 2 maand dient de voeg 75% van de gewenste hardheid (9 metingen) te bezitten.
12. Bij het mengen van de specie een dwangmenger toepassen.
13. Voor het voegwerk het metselwerk voldoende bevochtigen.
14. Bij het voegwerk eerst de stootvoegen uitvoeren en vervolgens de lintvoegen.
15. De voegspecie dient goed aangedrukt te worden.
16. Er mag gevoegd worden bij temperaturen tussen 5°C en 25°C.
17. Direct zonlicht op het voegwerk dient voorkomen te worden.
18. De droging van het voegwerk dient geleidelijk te gebeuren. Ook het inwendige van de voeg dient te drogen, niet alleen de huid.
19. De essentie is dat de bestaande historische voeg zoveel mogelijk wordt behouden. Het nieuwe voegwerk dient in kleur, hardheid, vorm en oppervlakte structuur identiek te zijn aan de voegen waarop moet worden aangesloten.
20. De mortel dient te bestaan uit kalk en zand, in de verhouding 1 op 2. Om de kleur bij het bestaande oude werk moet aansluiten is het van belang tijdig zandkleur en kalkkleur in droge vorm voor te leggen aan de directie.

Zuidgevel

21. Voegen aangeheeld deel aan de bovenzijde van de gevels.
22. Voegen nieuw ingeboet werk in de gevels.
23. Hervoegen slecht voegwerk van de gevels, te rekenen op 33 m2.

Oostgevel

24. Voegen aangeheeld deel aan de bovenzijde van de gevels.
25. Voegen nieuw ingeboet werk in de gevels.
26. Hervoegen slecht voegwerk van de gevels, te rekenen op 6 m2.

Noordgevel

27. Voegen aangeheeld deel aan de bovenzijde van de gevels.
28. Voegen nieuw ingeboet werk in de gevels.
29. Hervoegen slecht voegwerk van de gevels, te rekenen op 21 m2.

Westgevel

30. Voegen aangeheeld deel aan de bovenzijde van de gevels.
31. Voegen nieuw ingeboet werk in de gevels.
32. Hervoegen slecht voegwerk van de gevels, te rekenen op 2 m2.

Exterieur, schoorsteen

33. Voegen herstelde bekroning van de schoorsteen.
34. Voegen nieuw ingeboet werk in de gevels.
35. Hervoegen van de gehele schoorsteen.

PAR. 24. RUWBOUWTIMMERWERK

24. A. Algemeen

1. Het nieuw aan te brengen hout, in het interieur, mag alleen verwerkt worden met een maximaal vochtgehalte van 20% en mag niet eerder worden aangebracht nadat het gebouw glas- en waterdicht is. Het verschil tussen het vochtgehalte in het hout en het vochtgehalte in de ruimte waar het hout geplaatst wordt, mag niet meer dan 5% bedragen.
2. Voorwaarde bij verbindingen met schroeven. Bij het gebruik van schroeven met verzonken kop, de gaten 1 mm dieper dan de kopdikte souvereinen.
3. In het zicht blijvende bevestigingsmiddelen moeten volgens een regelmatig patroon zijn aangebracht. Bij zichtwerk mogen geen kruiskopschroeven worden toegepast.
4. Tenzij anders vermeld, dienen alle in het zicht blijvende houten onderdelen machinaal geschaafd te worden. Onderdelen welke direct in aanraking komen met metselwerk dienen tweemaal voorzien te worden van de bewerking zoals omschreven is in paragraaf 6.
5. Alle direct of indirect met de buitenlucht in aanraking komende bevestigingsmiddelen dienen te worden uitgevoerd in RVS.
6. Onderdelen die vervangen worden door nieuw materiaal dienen voorzien te worden van de originele profileringen.
7. De vervanging van plafondbalkkoppen dient te worden uitgevoerd met liplas en twee bouten. De noodzakelijke stutwerken dienen te zijn inbegrepen bij de werken.

24. B. Interieur

<u>Bg, ruimte 06, plafond</u>

1. Rekenen op de vervanging van 10 m2 plafondhout (dakhout), grenen 32 mm dik, minimaal 150 mm breed, geschaafd met veer en groef.
2. Rekenen op de vervanging van 3 plafondbalken, grenen, afmetingen als bestaand.

<u>Bg, ruimte 07, plafond</u>

3. Voor dakhout en dakbalken zie dakvlak A.
4. Leveren aanbrengen rachels onder de dakbalken, vuren 32 x 25 mm.
5. Leveren aanbrengen onder de rachels: fermacell gipsplaten, 12,5 mm dik.
6. Hierbij een sparing aanbrengen voor het dakraam.
7. Het vervangen van de omtimmering van de stalen balk, grenen geschaafd, 28 mm dik, conform bestaand.
8. Leveren aanbrengen van een kwart ronde koof van fermacell gipsplaten, 12,5 mm dik, tussen plafond en wand. Vorm en afmetingen als bestaand.

<u>Bg, ruimte 08, plafond</u>

9. Rekenen op de vervanging van 10 m2 plafondhout (dakhout), grenen 32 mm dik, minimaal

150 mm breed, geschaafd met veer en groef.

10. Rekenen op de vervanging van 3 plafondbalken, grenen, afmetingen als bestaand.

Bg, ruimte 09, plafond

11. Voor dakhout en dakbalken zie dakvlak A.
12. Leveren aanbrengen rachels onder de dakbalken, vuren 32 x 25 mm.
13. Leveren aanbrengen onder de rachels: fermacell gipsplaten, 12,5 mm dik.
14. Hierbij een sparing aanbrengen voor het dakraam.
15. Het vervangen van de omtimmering van de stalen balk, grenen geschaafd, 28 mm dik, conform bestaand.
16. Leveren aanbrengen van een kwart ronde koof van fermacell gipsplaten, 12,5 mm dik, tussen plafond en wand. Vorm en afmetingen als bestaand.

Bg, ruimte 10, plafond in 6 kasten

17. Voor dakhout en dakbalken zie dakvlak A.
18. Vervangen rachels, vuren 32 x 25 mm.
19. Vervangen bestaand gipsplafond door: fermacell gipsplaten, 12,5 mm dik.

Bg, ruimte 10, kastwanden

20. Het rekenen op de vervanging van 10 m2 wandbeplanking, grenen geschaafd 32 mm dik en minimaal 150 mm breed.

Bg, ruimte 11, plafond

21. Voor dakhout en dakbalken zie dakvlak A.
22. Vervangen rachels, vuren 32 x 25 mm.
23. Vervangen bestaand gipsplafond door: fermacell gipsplaten, 12,5 mm dik.

Bg, ruimte 12, plafond

24. Voor dakhout en dakbalken zie dakvlak A.
25. Vervangen rachels, vuren 32 x 25 mm.
26. Vervangen bestaand gipsplafond door: fermacell gipsplaten, 12,5 mm dik.

Bg, ruimte 13, plafond

27. Voor dakhout en dakbalken zie dakvlak A.
28. Leveren aanbrengen rachels onder de dakbalken, vuren 32 x 25 mm.
29. Leveren aanbrengen onder de rachels: fermacell gipsplaten, 12,5 mm dik.
30. Leveren aanbrengen van een kwart ronde koof van fermacell gipsplaten, 12,5 mm dik, tussen plafond en wand. Vorm en afmetingen als bestaand.

Bg, ruimte 34, plafond

31. Voor dakhout en dakbalken zie dakvlak A.
32. Slopen afvoeren bestaande rachels met riet en gips.
33. Leveren aanbrengen rachels onder de dakbalken, vuren 32 x 25 mm.

34. Leveren aanbrengen onder de rachels: fermacell gipsplaten, 12,5 mm dik.

Bg, ruimte 14, plafond
35. Voor dakhout en dakbalken zie dakvlak A.
36. Het vervangen van slechte plafondschroten, afmetingen en profilering als bestaand. Te rekenen op 30 m2.

Bg, ruimte 15, plafond
37. Voor dakhout en dakbalken zie dakvlak A.
38. Het vervangen van slechte plafondschroten, afmetingen en profilering als bestaand. Te rekenen op 40 m2.

Bg, ruimten 16 & 17, plafonds
39. Voor de verdiepingsvloer met balken en vloerdelen, zie: verdieping, 27 & 28.
40. Vervangen rachels, vuren 32 x 25 mm.
41. Vervangen bestaand gipsplafond door: fermacell gipsplaten, 12,5 mm dik.

Bg, ruimten 18, 19 & 20, plafonds
42. Voor de verdiepingsvloer met balken en vloerdelen, zie: verdieping, 27 & 28.
43. Vervangen rachels, vuren 32 x 25 mm.
44. Vervangen bestaand gipsplafond door: fermacell gipsplaten, 12,5 mm dik.

Bg, ruimte 26, plafond
45. Het geheel vervangen van het plafondhout (dakhout), grenen 32 mm dik, minimaal 150 mm breed, geschaafd met veer en groef.
46. Rekenen op het aanlassen van 3 balkkoppen, grenen, afmetingen als bestaand.

Verdieping, ruimten 27 & 28, vloer
47. Het opnemen van een stelpost voor het herstel van de vloerbalken. € 950,00.
48. Het geheel vervangen van het vloerhout, grenen 32 mm dik, minimaal 150 mm breed, geschaafd met veer en groef.

Verdieping, ruimten 27 & 28, plafond
49. Het geheel vervangen van het plafondhout (dakhout), grenen 32 mm dik, minimaal 150 mm breed, geschaafd met veer en groef.
50. Rekenen op het aanlassen van 3 balkkoppen, grenen, afmetingen als bestaand.

Verdieping, ruimten 29, 30 & 31, plafond
51. Voor dakhout en dakbalken zie dakvlak A.
52. Vervangen rachels, vuren 32 x 25 mm.
53. Vervangen bestaand plaat plafond door: fermacell gipsplaten, 12,5 mm dik.
54. De sparing voor het dakraam handhaven.

Verdieping, ruimte 32, plafond

55. Het geheel vervangen het plafondhout (dakhout), grenen 32 mm dik, minimaal 150 mm breed, geschaafd met veer en groef.

24. C. Exterieur

Dakdeel A

1. Boven de ruimten 7,9,10,11,12,13,14 & 15: Het geheel vervangen het dakhout, grenen 32 mm dik, minimaal 150 mm breed, geschaafd met veer en groef.
2. Rekenen op het aanlassen van 5 balkkoppen.

Dakdeel B

3. Boven de ruimten 29, 30 & 31: Het geheel vervangen het dakhout, grenen 32 mm dik, minimaal 150 mm breed, geschaafd met veer en groef.
4. Rekenen op het aanlassen van 4 balkkoppen.
5. Geheel dakdeel: Leveren aanbrengen van isolatie dakplaten over het dakbeschot.
6. Geheel dakdeel: Leveren aanbrengen van polytex 3, waterkerende, dampopen folie, over de dakplaten.

Dakdeel C

7. Geheel dakdeel: Leveren aanbrengen van isolatie dakplaten over het dakbeschot.
8. Geheel dakdeel: Leveren aanbrengen van polytex 3, waterkerende, dampopen folie, over de dakplaten.

Dakdeel D

9. Geheel vervangen het dakhout, grenen 32 mm dik, minimaal 150 mm breed, geschaafd met veer en groef.
10. Leveren aanbrengen van isolatie dakplaten over het dakbeschot.
11. Leveren aanbrengen van polytex 3, waterkerende, dampopen folie, over de dakplaten.
12. Rekenen op het vervangen van 4 balken.

Dakdeel E

13. Geheel vervangen het dakhout, grenen 32 mm dik, minimaal 150 mm breed, geschaafd met veer en groef.
14. Leveren aanbrengen van isolatie dakplaten over het dakbeschot.
15. Leveren aanbrengen van polytex 3, waterkerende, dampopen folie, over de dakplaten.
16. Rekenen op het vervangen van 4 balken.

Dakdeel F

17. Geheel vervangen het dakhout, grenen 32 mm dik, minimaal 150 mm breed, geschaafd met veer en groef.
18. Leveren aanbrengen van isolatie dakplaten over het dakbeschot.

19. Leveren aanbrengen van polytex 3, waterkerende, dampopen folie, over de dakplaten.
20. Rekenen op het vervangen van 1 balk.

Exterieur, zuidgevel: boeilijsten

21. Geheel vervangen van de bestaande boei- en afdeklijsten.
22. Leveren aanbrengen extra boeilijst ten behoeve van de afdekking van het isolatie pakket.

Exterieur, oostgevel: boeilijsten

23. Geheel vervangen van de bestaande boei- en afdeklijsten.
24. Leveren aanbrengen extra boeilijst ten behoeve van de afdekking van het isolatie pakket.

Exterieur, noordgevel: boeilijsten

25. Geheel vervangen van de bestaande boei- en afdeklijsten.
26. Leveren aanbrengen extra boeilijst ten behoeve van de afdekking van het isolatie pakket.

Exterieur, westgevel: boeilijsten

27. Geheel vervangen van de bestaande boei- en afdeklijsten.
28. Leveren aanbrengen extra boeilijst ten behoeve van de afdekking van het isolatie pakket.

PAR. 30. KOZIJNEN, RAMEN, DEUREN, HANG- EN SLUITWERK

30. A. Algemeen

1. Houtsoort: algemeen, tenzij anders vermeld, oregon pine, clear and better.
2. Materialen. De benodigde draadnagels, schroeven, platschroeven, moerbouten, houtdraadbouten, keilbouten en andere kleine ijzerwerken in handelsmodel, die nodig zijn voor de verwerking van onderdelen die in het werk moeten worden aangebracht, te leveren en te verwerken. Alle bevestigingsmiddelen dienen roestvast te zijn, b.v. koper, messing of roest vast staal. Voor zichtwerk mogen geen kruiskopschroeven gebruikt worden.
3. De aannemer controleert de kwaliteit van deuren en kozijnen. Indien voor het herstel van de deuren bij deze opname grote afwijkingen worden geconstateerd in vergelijking met het beschrevene, dient hij dit tijdig te melden.
4. De aannemer dient de bestaande deuren, ramen, kozijnen en lijsten zoveel mogelijk zorgvuldig te herstellen ten behoeve van hergebruik.
5. Bij het vervangen van ramen, deuren en kozijnen dient de bestaande maatvoering en profilering aangehouden te worden. De ramen in het voorhuis zijn ongeveer van dezelfde maat. De aannemer dient echter elk individueel raam nauwkeurig te meten, omdat per raam nuances in de maatvoering aanwezig zijn.
6. Nog aanwezige betimmeringen bij de ramen moeten, indien de herstelwerken aan de ramen dit nodig maken, gedemonteerd worden en genummerd voor herplaatsing. Deze gedemonteerde betimmeringen dienen in het werk te worden opgeslagen.

30. B. Buitenramen

<u>Zuidgevel, bestaande & nieuwe buitenramen</u>

1. Ten behoeve van het herstel van de aanwezige gietijzeren ramen, een stelpost € 1.500,00 opnemen.

2.	R51	- ijzeren raam	Het bestaand raam consolideren.
3.	R50	- ijzeren raam	Het bestaand raam consolideren.
4.	R49	- ijzeren raam	Het bestaand raam consolideren.
5.	R48	- ijzeren raam	Het bestaand raam consolideren.
6.	R47	- kozijn	Herstel bestaand houten kozijn.
		- raam	Leveren, aanbrengen en afhangen van een klapraam, hout.
7.	R46	- kozijn	Herstel bestaand houten kozijn.
		- raam	Leveren, aanbrengen en afhangen van een klapraam, hout.
8.	R45	- kozijn	Herstel bestaand houten kozijn.
		- raam	Leveren, aanbrengen en afhangen van een klapraam, hout.
9.	R94	- kozijn	Herstel bestaand houten kozijn.
		- raam	Leveren, aanbrengen en afhangen van een klapraam, hout.

10. R88 - kozijn Herstel bestaand houten kozijn.
- raam Leveren, aanbrengen en afhangen van een klapraam, hout.

11. R34, R33, R32, R31, R30, R29: houten ramen. Vier bestaande vaste ramen herstellen. Twee ramen als bestaand vervangen.

Oostgevel, bestaande buitenramen

12. Ten behoeve van het herstel van de aanwezige gietijzeren ramen, een stelpost € 500,00 opnemen.
13. R28, R27: houten ramen. Twee bestaande vaste ramen herstellen.

Noordgevel, bestaande ramen

14. Ten behoeve van het herstel van de aanwezige gietijzeren ramen, een stelpost € 1.500,00 opnemen.
15. R4 - kozijn Herstel bestaand houten kozijn.
- raam Herstel en completeren bestaand stolpraam met bovenlicht, hout.
- binnenraam Herstel en completeren bestaand stolpraam met bovenlicht, hout.
- beslag Herstel en completeren bestaand beslag.

16. R3 - kozijn Herstel bestaand houten kozijn.
- raam Herstel en completeren bestaand stolpraam met bovenlicht, hout.
- raam Herstel en completeren bestaand stolpraam met bovenlicht, hout.
- beslag Herstel en completeren bestaand beslag.

17. R2 - kozijn Herstel bestaand houten kozijn.
- raam Herstel en completeren bestaand stolpraam met bovenlicht, hout.
- raam Herstel en completeren bestaand stolpraam met bovenlicht, hout.
- beslag Herstel en completeren bestaand beslag.

18. R1 - kozijn Herstel bestaand houten kozijn.
- raam Herstel en completeren bestaand stolpraam met bovenlicht, hout.
- beslag Herstel en completeren bestaand beslag.

Westgevel, bestaande buitenramen

19. Ten behoeve van het herstel van de aanwezige gietijzeren ramen, een stelpost € 500,00 opnemen.

1918 deel, bestaande buitenramen

20. Slopen afvoeren van de binnenramen.

30. C. Binnenramen

1. Puien r3,r4,r5,r6,r7: bestaande houten kozijnen met vaste ramen.
- kozijnen Herstel bestaand houten kozijn.

30. D. Buitendeuren

Zuidgevel, bestaande & nieuwe buitendeuren

1. D10:
   - kozijn — Herstel en completeren van het kozijn.
   - deur a — Herstel en completering van de bestaande opgeklampte deur.
     Leveren aanbrengen van een zij onder- en bovenschuif.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.
   - deur b — Herstel en completering van de bestaande opgeklampte deur.
     Leveren aanbrengen van deurkrukken, rozetten, slotkast, cilinderslot met rozetten.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.
2. D09:
   - kozijn — Herstel en completeren van het kozijn.
   - deur a — Leveren aanbrengen opgeklampte deur.
     Leveren aanbrengen van een zij onder- en bovenschuif.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.
   - deur b — Leveren aanbrengen opgeklampte deur.
     Leveren aanbrengen van deurkrukken, rozetten, slotkast, cilinderslot met rozetten.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.
3. D08:
   - kozijn — Leveren aanbrengen van kozijn.
   - deur a — Leveren aanbrengen opgeklampte deur.
     Leveren aanbrengen van een zij onder- en bovenschuif.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.
   - deur b — Leveren aanbrengen opgeklampte deur.
     Leveren aanbrengen van deurkrukken, rozetten, slotkast, cilinderslot met rozetten.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.
4. D07:
   - kozijn — Leveren aanbrengen van kozijn.
   - deur a — Leveren aanbrengen opgeklampte deur.
     Leveren aanbrengen van een zij onder- en bovenschuif.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.
   - deur b — Leveren aanbrengen opgeklampte deur.
     Leveren aanbrengen van deurkrukken, rozetten, slotkast, cilinderslot met rozetten.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.
5. D06:
   - kozijn — Leveren aanbrengen van kozijn.
   - deur a — Leveren aanbrengen opgeklampte deur.
     Leveren aanbrengen van een zij onder- en bovenschuif.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.
   - deur b — Leveren aanbrengen opgeklampte deur.
     Leveren aanbrengen van deurkrukken, rozetten, slotkast, cilinderslot met rozetten.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.

6. D05:
   - kozijn Herstel en completeren van het kozijn.
   - deur a Herstel en completering van de bestaande opgeklampte deur.
     Leveren aanbrengen van een zij onder- en bovenschuif.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.
   - deur b Herstel en completering van de bestaande opgeklampte deur.
     Leveren aanbrengen van deurkrukken, rozetten, slotkast, cilinderslot met rozetten.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.

7. D11:
   - kozijn Herstel en completeren van het kozijn.
   - deur a Herstel en completering van de bestaande stalen deur.
     Leveren aanbrengen van een zij onder- en bovenschuif.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.
   - deur b Herstel en completering van de bestaande stalen deur.
     Leveren aanbrengen van deurkrukken, rozetten, slotkast, cilinderslot met rozetten.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.

8. D12:
   - kozijn Herstel en completeren van het kozijn.
   - deur a Leveren aanbrengen opgeklampte deur.
     Leveren aanbrengen van een zij onder- en bovenschuif.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.
     Leveren aanbrengen bovenraam volgens tekening.
   - deur b Leveren aanbrengen opgeklampte deur.
     Leveren aanbrengen van deurkrukken, rozetten, slotkast, cilinderslot met rozetten.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.
     Leveren aanbrengen bovenraam volgens tekening.

<u>Oostgevel, bestaande & nieuwe buitendeuren</u>

9. D04:
   - kozijn Leveren aanbrengen van kozijn.
   - deur a Leveren aanbrengen opgeklampte deur.
     Leveren aanbrengen van een zij onder- en bovenschuif.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.
   - deur b Leveren aanbrengen opgeklampte deur.
     Leveren aanbrengen van deurkrukken, rozetten, slotkast, cilinderslot met rozetten.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.

Noordgevel, bestaande buitendeuren

10. D01:
- kozijn Herstel en completeren van het kozijn.
- deur Vervangen van de bestaande opgeklampte deur.
Leveren aanbrengen van deurkrukken, rozetten, slotkast, cilinderslot met rozetten.
Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.
- bovenraam Herstel bestaand raam.

11. D02:
- kozijn Herstel en completeren van het kozijn.
- deur a Herstel en completering van de bestaande opgeklampte deur.
Leveren aanbrengen van een zij onder- en bovenschuif.
Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.
- deur b Herstel en completering van de bestaande opgeklampte deur.
Leveren aanbrengen van deurkrukken, rozetten, slotkast, cilinderslot met rozetten.
Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.

12. D03:
- kozijn Herstel en completeren van het kozijn.
- deur Vervangen van de bestaande opgeklampte deur.
Leveren aanbrengen van deurkrukken, rozetten, slotkast, cilinderslot met rozetten.
Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.
- bovenraam Herstel bestaand raam.

30. E. Binnendeuren

1. d01:
- kozijn Herstel en completeren van het kozijn.
- deur a Herstel en completering van de bestaande opgeklampte deur.
Leveren aanbrengen van een zij onder- en bovenschuif.
Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.
- deur b Herstel en completering van de bestaande opgeklampte deur.
Leveren aanbrengen van deurkrukken, rozetten, slotkast, cilinderslot met rozetten.
Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.

2. d02:
- kozijn Herstel en completeren van het kozijn.
- deur a Herstel en completering van de bestaande opgeklampte deur.
Leveren aanbrengen van een zij onder- en bovenschuif.
Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.
- deur b Herstel en completering van de bestaande opgeklampte deur.
Leveren aanbrengen van deurkrukken, rozetten, slotkast, cilinderslot met rozetten.
Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.

3. d03:
   - kozijn Herstel en completeren van het kozijn.
   - deur a Herstel en completering van de bestaande opgeklampte deur.
     Leveren aanbrengen van een zij onder- en bovenschuif.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.
   - deur b Herstel en completering van de bestaande opgeklampte deur.
     Leveren aanbrengen van deurkrukken, rozetten, slotkast, cilinderslot met rozetten.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.

4. d04:
   - kozijn Herstel en completeren van het kozijn.
   - deur a Herstel en completering van de bestaande opgeklampte deur.
     Leveren aanbrengen van een zij onder- en bovenschuif.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.
   - deur b Herstel en completering van de bestaande opgeklampte deur.
     Leveren aanbrengen van deurkrukken, rozetten, slotkast, cilinderslot met rozetten.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.

5. d05:
   - kozijn Herstel en completeren van het kozijn.
   - deur Leveren aanbrengen opgeklampte deur.
     Leveren aanbrengen van deurkrukken, rozetten, slotkast, cilinderslot met rozetten.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.

6. d07,d8,d9,d10,d11,d12,d13,d14,d15,d16,d17:
   - kozijn Herstel en completeren van het kozijn.
   - deur Herstel en completering van de bestaande opgeklampte deur.
     Leveren aanbrengen van deurkrukken, rozetten, slotkast, cilinderslot met rozetten.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.

7. d18:
   - kozijn Herstel en completeren van het kozijn.
   - deur Leveren aanbrengen opgeklampte deur.
     Leveren aanbrengen van deurkrukken, rozetten, slotkast, cilinderslot met rozetten.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.

8. d21,d25,d26:
   - kozijn Herstel en completeren van het kozijn.
   - deur Leveren aanbrengen opgeklampte deur.
     Leveren aanbrengen van deurkrukken, rozetten, slotkast, cilinderslot met rozetten.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.

9. d22,d23,d24:
   - kozijn Herstel en completeren van het kozijn.
   - deur Herstel en completering van de bestaande opgeklampte deur.
     Leveren aanbrengen van deurkrukken, rozetten, slotkast, cilinderslot met rozetten.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.
10. d37:
   - kozijn Herstel en completeren van het kozijn.
   - deur Herstel en completering van de bestaande opgeklampte deur.
     Leveren aanbrengen van deurkrukken, rozetten, slotkast, cilinderslot met rozetten.
     Afhangen en gangbaar maken van de deur, inclusief herstel scharnieren.

PAR. 32 TRAPPEN, LADDERS, LEUNINGEN EN BALUSTRADEN

Trap kelder – begane grond

1. Het vervangen van de bestaande trap. Grenen bomen; treden, grenen 32 mm dik.
2. Leveren aanbrengen van een ronde leuning langs de trap aan de wand.
3. Leveren aanbrengen van een ronde leuning met balusters aan de open zijde van de trap.

Ladder begane grond – zolder boven kasten

4. Leveren aanbrengen van een trapladder met 1 leuning, inclusief ophang beugels aan de wand.

Trap begane grond – verdieping

5. Voor het herstel van de bestaande trap met leuningen een stelpost € 1.500,00 opnemen.
6. Het aanpassen van de leuningen aan het bouwbesluit.

PAR. 33. DAKBEDEKKING

Dakdelen A (40 m2 terras),B,C,D,E,F

1. Op alle platte daken, het leveren en aanbrengen van:
2. Het leveren en aanbrengen van een laag eenzijdige A.P.P. gemodificeerd polyestermat, VB460A60, op hele banen aangebracht, op halve baanbreedte genageld.
3. Het leveren en aanbrengen van een waterkerende laag A.P.P. gemodificeerd gebitumineerd polyestermat, 170 gram, onderzijde voorzien van extra coating, bovenzijde met leislag, kleur antraciet, afgewerkt. De banen met langs- en dwarsoverlappingen van respectievelijk minimaal 70 mm en minimaal 100 mm aanbrengen. Daar waar de banen elkaar overlappen, vooraf van de tweede baan een driehoekje wegsnijden.
4. Het leveren en aanbrengen van opstanden langs de randen van het dak.
   Aan de buitenranden het leveren en aanbrengen van een daktrim, Compri 630 NM-serie, of gelijkwaardig, in kleur van de daklijsten.

PAR. 34. BEGLAZING

Algemeen

1. Ruiten zoveel mogelijk met stopverf of gelijkwaardig vastzetten.
2. Sponningen vooraf schoonmaken en gronden. De glasruiten in hout vastzetten met RVS pennen. De ruiten dienen te worden afgekit met een kit in de kleur van het schilderwerk.
3. Bestaand aanwezig glas dient tijdens de werken te worden beschermd tegen breuk. Zoveel mogelijk van het bestaand glas dient te worden behouden.

Type 1

4. Dörr monumentenglas 3 mm dik.

Zuidgevel:

5. Deuren D10: leveren aanbrengen ruiten type 1.
6. Bovenlichten deuren D7 en D9: leveren aanbrengen ruiten type 1.
7. Deuren met bovenramen D12: leveren aanbrengen ruiten type 1.

Noordgevel:

8. In de bovenlichten van de houten ramen komt een bewerkt glas voor. Alwaar aanwezig behouden, waar missend: bijleveren van gelijke ruiten.
9. Bovenlichten deuren D1, D2 en D3: leveren aanbrengen ruiten type 1.

Interieur, puien r1, r2, r3, r4 en r5:

10. Leveren aanbrengen in alle houten ramen: ruiten type 1, 2 mm dik.
11. In de bovenlichten van de houten ramen komt een bewerkt glas voor. Alwaar aanwezig behouden, waar missend: bijleveren van gelijke ruiten.

Interieur, deuren d12,d7 en d33:

12. Leveren aanbrengen in de sponningen: ruiten type 1, 2 mm dik.
13. Waar bestaand glas aanwezig is: behouden, waar missend: bijleveren van ruiten type 1.

PAR. 35. NATUURSTEEN

Algemeen

1. Het in de omschrijving opgenomen Naamse hardsteen dient gezoet afgewerkt op het werk geleverd te worden.
2. Het hardsteen dient met een door de leverancier voorgeschreven mortel vastgezet te worden op de onderliggende constructie.
3. Het voegen van hardsteen dient uitgevoerd te worden met een door de leverancier voorgeschreven mortel in de kleur van de geleverde steen.

Onderdorpels en neuten bestaande en nieuwe buitendeuren

4. Leveren plaatsen van een Naamse hardsteen onderdorpels en neuten bij alle buitendeuren.

PAR. 40. STUKADOORWERK

40. A. Algemeen

1. Indien op af te kappen stukadoorwerklagen ornamenten zijn aangebracht dienen deze te worden behouden. Op aanwijs van de directie dient tijdig besloten worden of het ornament ter plekke wordt gehandhaafd, of wordt afgenomen voor herstel en mogelijke herplaatsing.

Steenachtige ondergrond bestaande ruimten, systeem 01

2. Het stukadoorwerk mag alleen uitgevoerd worden indien de buitentemperatuur 5° C of hoger is. Bij verwachte nachtvorst: het opgebrachte stukadoorwerk beschermen tegen vorst.
3. De genoemde mortels dienen kant-en-klaar op het werk te worden geleverd. Nadat alle bestaande lagen geheel zijn verwijderd en het achterliggende metselwerk is schoongemaakt: het opbrengen van een grondeerpleister Remmers WTA, artikelnummer 1078. Het opbrengen van Remmers funcosil 1l saneerputz WTA. Het opbrengen van Remmers funcosil stuc en profileringsmortel fijn, artiklenummer 0512. Het opbrengen van Remmers funcosil LA siliconenemulsieverf, artiklenummer 6400. Dit systeem opzetten volgens de adviezen en instructies van de leverancier. De afwerklaag dient glad wit pleisterwerk te zijn. De aannemer levert de mortels en brengt de verschillende lagen aan.
4. Tussen de vaste delen, als balken en kozijnen, en het pleisterwerk een dunne naad snijden, zodat de pleister los is van deze delen.
5. Alle uitwendige hoeken van 90° dienen te worden voorzien van rvs hoekprofielen.

Fermacell beplating als ondergrond, systeem 02

6. Schroeven waarmee de platen zijn vastgezet dienen verdiept te worden uitgevoerd.
7. De naden tussen de platen dienen voorzien te worden van joint finisher met krimpgaas.
8. Alle schroefgaten en naden dienen egaal en glad afgewerkt te worden met joint finisher.
9. Alle platen dienen geheel dun en glad te worden afgepleisterd met joint finisher, opdat een egale gladde oppervlakte structuur wordt verkregen.

40. B. Werken

Kelders, plafonds (stukwerk op beton)

1. Losse witsellagen en deklagen afsteken.
2. Plafonds schoonmaken.
3. Rekenen op het bijwerken van de deklagen.

Kelders, wanden (stukwerk op baksteen)

4. Losse witsellagen en deklagen afsteken.
5. Rekenen op het bijwerken van de deklagen.
6. Wanden schoonmaken.

Begane grond, plafonds (stukwerk op beton, ruimten 15,22 en 23)

7. Voor het betonherstel van de plafonds: losse witsellagen en deklagen afsteken.
8. Rekenen op het bijwerken van de deklagen.
9. Plafonds schoonmaken.

Begane grond, plafonds (stukwerk op fermacel, ruimten 7,9,10,11,12,13,34 en units)

10. Vlak maken van de beplating, krimpgaas leveren aanbrengen op de naden, dun afpleisteren.
11. Geheel witsausen van de plafonds.

Begane grond, wanden (stukwerk op steen)

12. Losse witsellagen en deklagen afsteken.
13. Wanden schoonmaken.

Verdieping, plafonds (stukwerk op fermacel, ruimte 27,28,29)

14. Vlak maken van de beplating, krimpgaas leveren aanbrengen op de naden, dun afpleisteren.
15. Geheel witsausen van het plafond.

Verdieping, wanden (stukwerk op steen)

16. Losse witsellagen en deklagen afsteken.
17. Wanden schoonmaken.

PAR. 41. TEGELWERK

Estrikken op de vloer van ruimte 21

1. Leveren leggen grijs gesmoorde estrikken uit de tweede hands handel.

PAR. 43. METAALWERK

43. A. Smeed- en gietijzer

Zuidgevel, smeedijzer en staal:

1. Ontroesten en ontvetten van lateien, bordes, luifelconstructie, balusters en klimbeugels.
2. Het consolideren van de lateien, bordes, luifelconstructie, balusters en klimbeugels: Het leveren aanbrengen van een anti corrosie verfsysteem, 2 laags: Amerlock Amershield.
3. Ontroesten en ontvetten van de dubbele deur.
4. Het consolideren van de dubbele deur : Het leveren aanbrengen van een anti corrosie verfsysteem, 2 laags: Amerlock Amershield.

Noordgevel, smeedijzer en staal:

5. Ontroesten en ontvetten van 3 verholen ankers.
6. Het consolideren van de 3 verholen ankers: Het leveren aanbrengen van een anti corrosie verfsysteem, 2 laags: Amerlock Amershield.

Rondom, gietijzer

7. Het ontroesten, ontvetten en consolideren van alle gietijzeren ramen met het leveren aanbrengen van een anti corrosie verfsysteem, 2 laags: Amerlock Amershield.
8. Het ontroesten, ontvetten en consolideren van 1 gietijzeren rooster met het leveren aanbrengen van een anti corrosie verfsysteem, 2 laags: Amerlock Amershield.

Schoorsteen, smeedijzer en staal:

9. De aanwezige stalen complete banden behouden.
10. Leveren aanbrengen van 10 nieuwe banden, in vorm en detail als de bestaande banden.
11. De klimbeugels, de aanwezige en de bijgeleverde stalen complete banden ontroesten en ontvetten.
12. Het consolideren van de aanwezige en de bijgeleverde stalen complete banden: Het leveren aanbrengen van een anti corrosie verfsysteem, 2 laags: Amerlock Amershield.

43. B. Loodwerk

Algemeen

1. Het patineren van het nieuw aan te brengen loodwerk.

Dakvlak A

2. Het leveren en aanbrengen indek- en loketlood bij de gevelopstanden, NHL 25.

Dakvlak B

3. Het leveren en aanbrengen indek- en loketlood bij de gevelopstanden, NHL 25.

Dakvlak C

4. Het leveren en aanbrengen indek- en loketlood bij de gevelopstanden, NHL 25.

Dakvlak E

5. Het leveren en aanbrengen indek- en loketlood bij de gevelopstanden, NHL 25.

43. C. Overige

Te behouden machine en apparatuur overblijfselen, ruimte 22

1. De stalen onderdelen in de ruimte 22 behouden, ketel en ventilator.
2. De ketel en ventilator ontroesten en ontvetten.
3. Het consolideren van de ketel en ventilator: Het leveren aanbrengen van een anti corrosie verfsysteem, 2 laags: Amerlock Amershield.

Overige

4. Voor de op aanwijs te behouden en te consolideren installatie technische elementen in de fabriek een stelpost opnemen, € 1.500,00.

PAR. 45. AFBOUWTIMMERWERK

Kelder: de dubbele deuren

1. Herstel en completeren van de deuromlijsting met bossementen.

Begane grond: lijsten, deuren, buitenramen, postbus en puien in het kantoorgedeelte

2. Herstel en completeren van de deuromlijsting met bossementen bij deuren en puien.
3. Completeren van de lijsten boven de lambriseringen.
4. In de vlakke plafonds: leveren aanbrengen van platte plafondlijsten.
5. Het reconstrueren van de postbus betimmering in ruimte 9.
6. Het herstellen en completeren van de vensterbankbetimmering.
7. Completeren van de vloerplinten.

PAR. 46. SCHILDERWERK

46. A. Exterieur

Algemeen

1. De kleurstelling wordt tijdig door de opdrachtgever verstrekt. Al het schilderwerk betreft effen werk, waarbij per ondergrond in totaal maximaal drie kleuren worden toegepast. Bij de prijsvorming dient uitgegaan te worden van de bestaande kleurstelling en glansgraad.
2. Effen schilderwerk, nieuw hout: uitvoering conform NHD 06, basis verfbestek 1995.
3. Effen schilderwerk, bestaand hout: uitvoering conform OHD 04, basis verfbestek 1995.
4. Effen schilderwerk, nieuw metaal: uitvoering conform NMS 05, basis verfbestek 1995.
5. Effen schilderwerk, bestaand metaal: uitvoering conform OMS 04, basis verfbestek 1995.

Zuidgevel, hout

6. De dubbele deuren met kozijnen.
7. De ramen van het 1918 deel.
8. De boei- en afdeklijst langs de bovenzijde van de gevel.

Oostgevel, hout

9. De dubbele deur met kozijn.
10. De ramen van het 1918 deel.
11. De boei- en afdeklijst langs de bovenzijde van de gevel.

Noordgevel, hout

12. De dubbele deur met kozijn.
13. De enkele deuren met kozijnen.
14. De ramen van het 1918 deel.
15. De ramen van het kantoordeel
16. De boei- en afdeklijst langs de bovenzijde van de gevel.

Westgevel, hout

17. De boei- en afdeklijst langs de bovenzijde van de gevel.

Dak, hout

18. De houten opstanden, kozijnen en ramen van de dakramen.
19. De boei- en afdeklijsten.

46. B. Interieur, ruimten: 09 – 13

Algemeen

1. De kleurstelling wordt tijdig door de opdrachtgever verstrekt. Al het schilderwerk betreft effen werk, waarbij in totaal maximaal twee kleuren worden toegepast. Bij de prijsvorming dient uitgegaan te worden van de bestaande kleurstelling en glansgraad.
2. Effen schilderwerk, nieuw hout: uitvoering conform NHD 54, basis verfbestek 1995.
3. Effen schilderwerk, bestaand hout: uitvoering conform OHD 56, basis verfbestek 1995.
4. Effen schilderwerk, nieuw stukadoorwerk: uitvoering conform NSD 55, basis verfbestek 1995.
5. Effen schilderwerk, bestaand stukadoorwerk: uitvoering conform OSD 56, basis verfbestek 1995.
6. Effen schilderwerk, nieuw metaal: uitvoering conform NMS 05, basis verfbestek 1995.
7. Effen schilderwerk, bestaand metaal: uitvoering conform OMS 04, basis verfbestek 1995.

Deuren, ramen met kozijnen, kozijnlijsten en bossementen

8. De houten buitendeuren met kozijnen.
9. De houten buitenramen met vensterbanken en betimmeringen.
10. De binnendeuren en puien met kozijnlijsten en bossementen.

Houten wanden en plafonds

11. De houten wanden van de kasten.
12. De houten plafonds.

Wanden en plafondlijsten

13. De houten lijsten boven de lambrisering.
14. De houten plafondlijsten.

Gestukadoorde wanden

15. In het kantoorgedeelte de lambisering in een groen afschilderen en onder de wandlijst een sjablonering aanbrengen als bestaand.

PAR. 50. HEMELWATERAFVOEREN

HWA's

1. 4 bestaande hwa's van gietijzer: ontroesten, ontvetten en consolideren met amerlock, amershield.
2. 4 hwa's van pvc, of ondeugdelijk materiaal slopen en afvoeren.
3. Leveren aanbrengen van 10 gietijzeren hwa's inclusief gietijzeren beugels.
4. Op het dakniveau 3 hwa's vervangen in gietijzer met gietijzeren beugels.

Dakuitlopen, spuwers

5. Aan de dakranden 17 uitwatering uitlopers aanbrengen.
6. 9 bestaande aansluitingen op de hwa riolering controleren, voor herstel een stelpost, € 500,00, opnemen.
7. 5 nieuwe aansluitingen op de hwa riolering leveren, aanbrengen en installeren.

PAR. 71. BLIKSEMBEVEILIGING

Algemeen

1. Leveren, aanbrengen en installeren van een bliksembeveiligingsinstallatie voor de schoorsteen, in overeenstemming met de richtlijnen opgenomen in LPL 3 en met de richtlijnen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
2. De geluids-, de gas-, de elektriciteits-, de water- en de verwarmingsinstallatie dienen middels een potentiaal vereffeningskast aangesloten te worden op de bliksembeveiliging installatie.
3. Het uitvoeringsplan voor de installatie dient tijdig bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed ter goedkeuring te worden aangeboden.
4. De installateur levert na oplevering een revisie tekening van de installatie, inclusief de plaatsen met elektroden en de gemeten spreidingsweerstanden zijn aangegeven.
5. Het aanbrengen van de diverse leidingen dient zorgvuldig te worden uitgevoerd. Beschadigingen aan bestaande onderdelen moet worden voorkomen. Bovendien dienen de leidingen niet ontsierend te zijn voor het geheel van de architectuur.
6. Het aanbrengen van de diverse leidingen dient zorgvuldig te worden uitgevoerd. Beschadigingen aan bestaande onderdelen moet worden voorkomen. Bovendien dienen de leidingen niet ontsierend te zijn voor het geheel van de architectuur.

Garantie

7. De installatie te garanderen voor de duur van 25 jaar.

Installatie

8. Zichtbare leidingen uitvoeren in elektrolytisch koperdraad 50 mm getordeerd in zes slagen/m1.
9. In lange leidingen, ter voorkoming van doorzakken, leidingstekkers te monteren.
10. De gevelleidingen monteren op messing muurblokjes en vastzetten met roodkoperen zadels.
11. De leidingen op lood monteren met aan te solderen messing blokjes en vast te zetten met roodkoperen zadels.
12. De aardelektroden van blank elektrolytisch koper van 50 mm. De aardelektroden tenminste 10 meter in de grond drijven.
13. De afgaande leidingen voorzien van een 3/4" koperen beschermbuis, lang 2 m. De buizen op de muur bevestigen met messing afstandsblokjes en koperen beugels. De beschermbuis aan de bovenzijde voorzien van 5 delig messing vernikkelde inspectiekoppeling. Deze moet losneembaar zijn, opdat afzonderlijke meting van aardelektroden en dakleidingen mogelijk is.
14. Ter voorkoming van overslag naar spanningdragende onderdelen, deze voorzien van een gesloten vonkenbrug.
15. Verbindingen uitvoeren als persverbindingen. Verbindingen in koper, zink en lood te solderen.
16. Alle aanwezige metalen delen opnemen in het aan te brengen beveiligingssysteem.
17. Waar nodig opvangers op te nemen; deze te vervaardigen van elektrolytisch roodkoper, hoog 30 cm boven de onmiddelijke omgeving.

EINDE TECHNISCHE OMSCHRIJVING 0098, d.d. 20.03.2014

Lotel "PHAFF" Winschoten

Dick arch

Dick M Nebbeling
architect & interieurarchitect

Tjalk 58 9408 CC Assen
Tel 0592-462629
Mobiel 06-51232418
E-mail d.nebbeling@kpnplanet.nl

HOLSTEIN
restauratie architectuur

Kantoren Insulinde
Bankastraat 42 J
9715 CD Groningen

tel.: 050 5770059
fax.: 050 5771904

info@holstein-restauratie.nl
www.holstein-restauratie.nl

VASTGOUD
ONTWIKKELING

Bouwmaboulevard 91-93 Tel 050-5893938 Fax:050-5893402
9723 ZS Groningen www.vastgoud.nl



FABRIKAGE VAN VRUCHTENWIJNEN, VRUCHTENSAPPEN,
ALCOHOLHOUDENDE- EN ALCOHOLVRIJE LIKEUREN, ETC.
IMPORT VAN EN GROOTHANDEL IN BUITENLANDSE
WIJNEN

N.V. WIJNHANDEL V/H FA H.J. PHAFF

Brugstraat 1 WINSCHOTEN Tel. 05970 - 3003
Holland

HOLSTEIN
restauratie architectuur

Kantoren Insulinde
Bankastraat 42 J
9715 CD Groningen
tel.: 050 5770059
fax: 050 5771904
info@holstein-restauratie.nl
www.holstein-restauratie.nl

TOTAAL RESTAURATIEPLAN met INSPECTIE TECHNISCHE STAAT

Betreffende de herbestemming van de

LIKEURFABRIEK PHAFF, BRUGSTRAAT 1 TE WINSCHOTEN

In de gemeente Oldambt, provincie Groningen



Werknummer 0098

D.d. 20.03.2015

TOTAAL RESTAURATIEPLAN met INSPECTIE TECHNISCHE STAAT

Betreffende de herbestemming van de

LIKEURFABRIEK PHAFF, BRUGSTRAAT 1 TE WINSCHOTEN

In de gemeente Oldambt, provincie Groningen

Werknummer 0098
D.d. 20.03.2015

Opdrachtgever:
VastGoud Ontwikkeling
Mevrouw D. Teeninga-Kooger
Boumaboulevard 91-93, 9723 ZS Groningen
Telefoon: 050 5893938
E-mail: info@vastgoud.nl
www.vastgoud.nl

Architect:
Dick M. Nebbeling, architect & interieurarchitect
De heer D.M. Nebbeling
Tjalk 58, 9408 CC Assen
Mobiel: 06 51232418
E-mail: d.nebbeling@kpnplanet.nl

Adviseur monumentale aspecten:
Holstein Restauratie Architectuur
De heer ir K. Holstein
Bankastraat 42 J, 9715 CD Groningen
Telefoon: 050 5770059
E-mail: kholstein@holstein-restauratie.nl
www.holstein-restauratie.nl

INHOUDSOPGAVE

Pag. 01 Omslag

Pag. 02 Voorblad

Pag. 03 Titelblad

Pag. 04 Inhoudsopgave

Pag. 05 Algemene projectgegevens Likeurfabriek Phaff, Winschoten
- A. Plaatselijk bekend
- B. Kadastraal bekend
- C. Monumentale status
- D. Werkzaamheden in hoofdzaak

Pag. 06 Par. 01. Provinciale aspecten
- A. Omgevingsvergunning, subsidieaanvraag & tijdsplanning
- B. Werkgelegenheid
- C. Duurzaamheid
- D. Toeristische waarde
- E. Lokaal- en regionaal vestigingsklimaat
- F. Leefbaarheid
- G. Toegankelijkheid & openstelling

Pag. 10 Par. 02. Uniciteit als monument en plaats in de Groninger geschiedenis
- A. Winschoten
- B. Wilhelminasingel en de Renselkade
- C. Phaff
- D. Terrein
- E. Fabriek
- F. Beschrijving architectuur

Pag. 22 Par. 03. Inspectierapport bouwtechnische conditie
- A. Fundering en draagstructuur
- B. Kap- en dakpakket
- C. Bliksembeveiliging
- D. Gevels en gevelopeningen
- E. Goten, hemelwaterafvoeren en hemelwaterafvoer riolering
- F. Binnenklimaat en afwerkingsniveau

Pag. 42 Par. 04. Restauratie & Architectuur
- A. Eigendom, verkregen subsidies, herbestemming & toekomstig gebruik
- B. Bestaand karakter en herstel
- C. Uitbreiding

ALGEMENE PROJECT GEGEVENS LIKEURFABRIEK PHAFF, WINSCHOTEN

A. Plaatselijk bekend

Likeurfabriek Phaff
Brugstraat 1, 9672 BC Winschoten
Gemeente Oldambt, Provincie Groningen

B. Kadastraal bekend

Gemeente : Winschoten
Sectie : H
Nummer : 1.004

C. Monumentale status

De Likeurfabriek Phaff is sinds 18 december 2001 opgenomen in het register van beschermde Rijksmonumenten, onder het nummer: 521.749.

D. Werkzaamheden in hoofdzaak

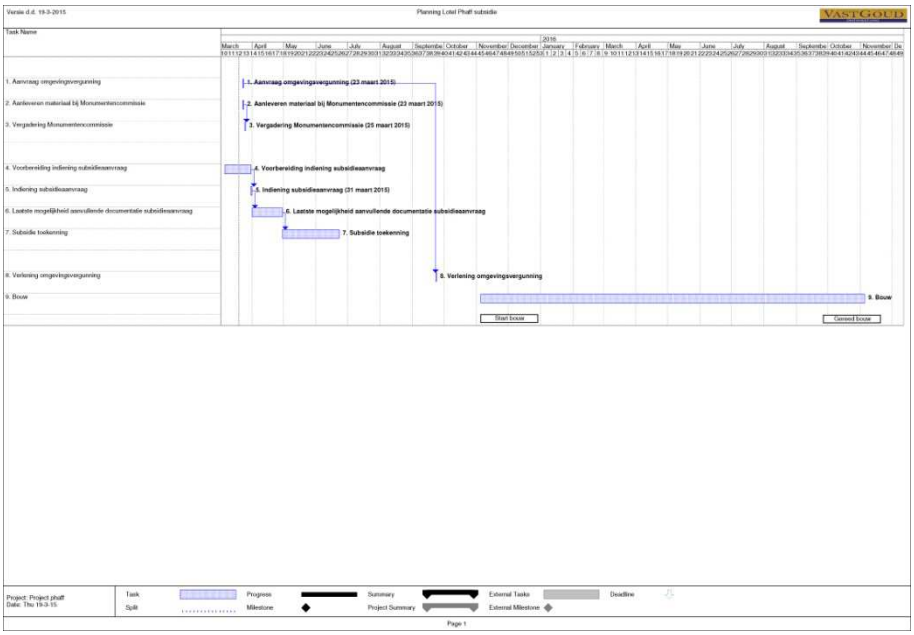
- Het bouwkundig casco herstel van de fabriek;
- Het inbouwen van een operationeel "Lotel Phaff", een logeerhotel.

PAR. 01. PROVINCIALE ASPECTEN

01. A. Omgevingsvergunning, subsidie aanvraag & tijdsplanning

Omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning aanvraag voor de herbestemming is ingediend op maandag 23 maart 2015. De onderhavige planvorming is behandeld in de monumentencommissie op woensdag 25 maart 2015 en is voorzien van een verwacht positief advies. Bovendien heeft de gemeente Oldambt toegezegd medewerking te geven om de vergunning uiterlijk woensdag 23 september 2015 te verlenen.

Subsidie aanvraag & tijdsplanning
- 31 maart 2015 uiterlijke indiening subsidie aanvraag.
- 22 juni 2015 subsidie toekenning (13 week na indiening).
- 23 september 2015 verlening vergunning.
- 5 november 2015 bouwstart (binnen 6 maand na toekenning subsidie)
- 5 november 2016 oplevering (binnen 2 jaar na bouwstart).



01. B. Werkgelegenheid

De restauratie en ontwikkeling van de Likeurfabriek Phaff genereert werkgelegenheid. Naar schatting zal de bouwtijd circa 1 jaar in beslag nemen. Deze bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd door het in Groningen gevestigde Aannemersbedrijf Eurodam. Het aannemersbedrijf werkt graag met lokale partijen. Het geplande aantal werknemers en zelfstandigen op de bouwplaats gedurende het project betreft circa 15 tot 20. In totaal kan er naar schatting uit worden gegaan van circa 8.300 manuren.

Tevens zal er op langere termijn werkgelegenheid worden gecreëerd. Denk hierbij aan:
- Management: directie, overkoepelende manager zorg, locatiemanager;

- Overig (zorg)personeel: secretariaat, verpleegkundigen/verzorgenden, (groep)begeleiders, (fysio)therapeuten.

Hierbij zouden naar schatting circa 15 arbeidsplaatsen worden gecreëerd.

01. C. Duurzaamheid

Verduurzaming c.q. vergroening van het gebouw zal de nodige aandacht genieten. Hierbij kan gedacht worden aan verschillende toepassingen. Zoals de toepassing van isolatie (gevel, vloer en dak), HR++ beglazing, zonne-energie (PV panelen en PV glas) en duurzame installaties (WTW).

01. D. Toeristische waarde

De restauratie en ontwikkeling van de Phaff fabriek zal het beeldbepalende karakter van het object versterken. De huidige staat van het monument vraagt om de nodige zorg op zeer korte termijn. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beaamd de slechte staat van het object, zie notulen bespreking d.d. 29 oktober 2014.

Zoals omschreven in de "Bouwhistorische verkenning van de voormalige likeurfabriek Phaff" d.d. 27 februari 2015 is het havengebied van Winschoten van grote historische waarde. De oostgevel van de Phaff fabriek is direct gesitueerd aan de havenkade. Deze gevel is voorzien van een plint in een grauwe trasraam steen, gemetseld in kruisverband. Boven de plint is de gevel opgebouwd uit oranje/rode baksteen, tevens in kruisverband gemetseld. In de gevel zijn pilasters opgenomen. De gevel wordt beëindigd door een strakke boeilijst. Deze gevel wordt binnen de functionele vereisten weer in ere hersteld. Op deze wijze krijgt het kadebeeld een deel van het oude aangezicht terug.

De functie van het gebouw heeft een opzichzelfstaande toeristische waarde. De dagopvang van de jongeren wordt in de vorm van het runnen van een hotel gegoten. Het huidige plan bevat 6-9 hotelkamers. Enkele partijen uit het bedrijfsleven hebben hun intentie uitgesproken om gebruik te willen maken van de kleinschalige hotelfunctie. Op deze wijze ondersteunen zijn de sociaal-maatschappelijke doelstelling van het initiatief en ontstaat er een toeristische trekker aan de havenkade.

01. E. Lokaal- en regionaal vestigingsklimaat

Het huidige plan voor het "Lotel" heeft geen invloed op het vestigingsklimaat. Het monumentale karakter van de likeurfabriek voegt wel degelijk toe aan de kwaliteit van de functie. Zo wordt in de "Bouwhistorische verkenning van de voormalige likeurfabriek Phaff", d.d. 27 februari 2015 enkele elementen omschreven die gekwalificeerd worden onder "hoge waarde". Denk hierbij aan de kenmerkende schoorsteenpijp, de raampartijen en de nissen voor de flesopslag in de kelder. Al deze elementen zijn van kwalitatieve waarde voor het plan. Daarmee dient er zoveel mogelijk gezocht te worden naar behoud van deze elementen binnen de functionele kaders van het plan.

01. F. Leefbaarheid

Vastgoud helpt partijen en haar cliënten om een zelfstandig leven te kunnen leiden in een comfortabele en levensbestendige woonomgeving. Inmiddels staat Vastgoud lokaal en regionaal bekend als een zelfstandig kleinschalig goed georganiseerde vastgoedorganisatie. Kwalitatieve bouw is het permanente speerpunt van Vastgoud. Streven is om de beste ontwikkelaar en bouwer te zijn voor organisaties en initiatieven die werkzaam zijn in een maatschappelijke context.

Lotel Phaff biedt in dat kader kwetsbare mensen de kans om hun situatie om te buigen naar kansen. Waar Rijksbezuinigingen leiden tot sluiting van bestaand hulp- en zorgvastgoed en de sociale hulp en zorg behoorlijk verschraalt, biedt dit project mogelijkheden voor deze doelgroep. De essentie van verzorgd wonen is dat er niet meer per definitie één aanbieder is, maar dat er vanuit de behoefte van de cliënt samen met andere organisaties een gewenste situatie van verzorgd wonen wordt organiseert. Dit vraagt om een goed ingevulde woonomgeving, aandacht voor welzijn, een doordacht aanbod van diensten en kwalitatieve zorgverlening. In de nabije toekomst zal de vraag naar betaalbare huisvesting verder toenemen. Dit vloeit voort uit de gevolgen van scheiden van wonen en zorg voor de kwetsbare mens. Vanuit deze maatschappelijke benadering, betreft het hier een wenselijk project voor Winschoten.

01. G. Toegankelijkheid en openstelling

Lotel Phaff is toegankelijk voor de cliënten en de familieleden. Uiteraard is het gebouw ook toegankelijk voor de verschillende personeelsleden en de hotelgasten. Aangezien de Phaff fabriek van grote monumentale waarde is, kan het gebouw op de Open Monumentendagen worden opengesteld.

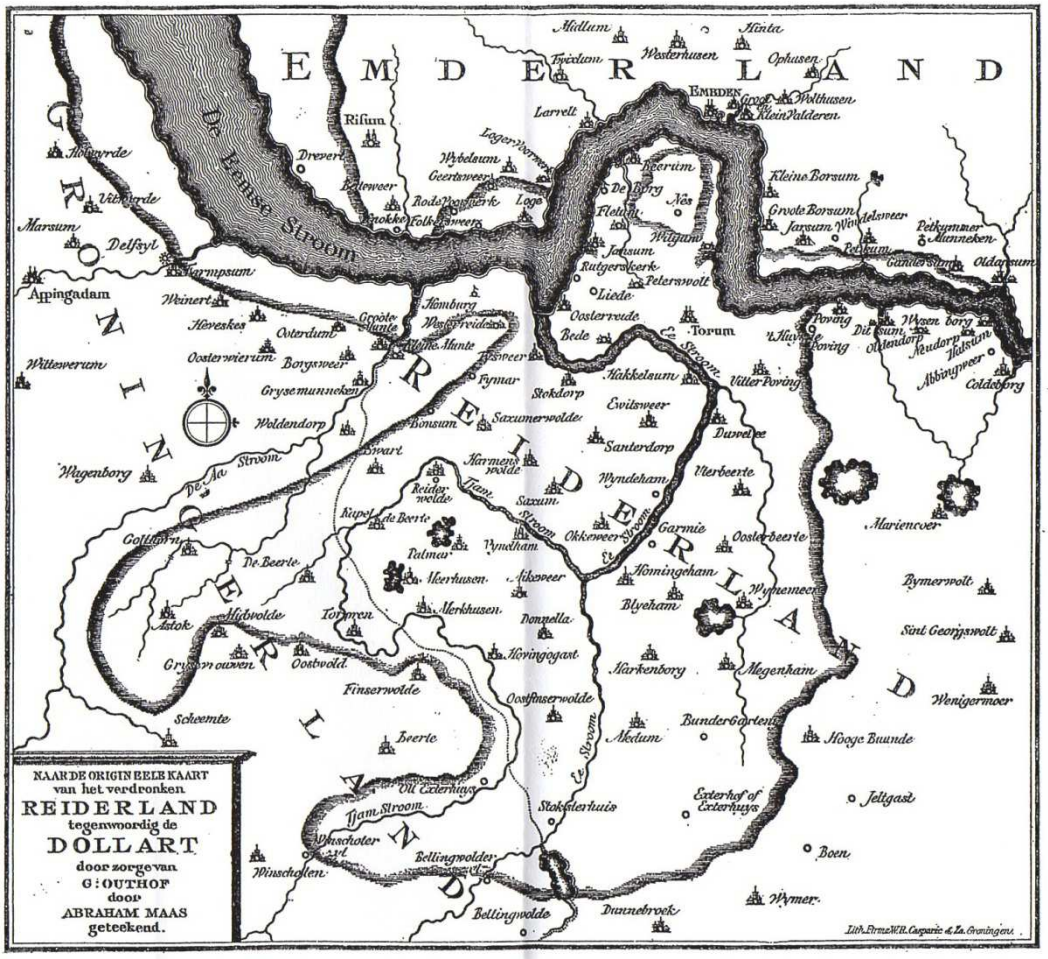
PAR. 02. UNICITEIT ALS MONUMENT EN PLAATS IN DE GRONINGER GESCHIEDENIS

02. A. Winschoten

Sociale ontwikkeling

Bij de kerstening door Liudger, rond 800, kwam het gebied rond Winschoten onder het geestelijk- en wereldlijk gezag van het in 804 door Liudger opgerichte Bisdom Münster. De van oorsprong aanwezige sociale structuur en samenhang veranderde wezenlijk met de hiërarchisch georganiseerde kerstening door de Franken. Waarschijnlijk was er bij Winschoten, tijdens de kerstening een nederzetting aanwezig. Deze was gelegen aan de landroute tussen Münster en Groningen die hier de rivier Rensel kruiste. De plaats ontwikkelde zich als een handelspost.

De kerstening en het hiërarchisch inrichten van de samenleving werd zeer groots uitgevoerd. In heel Europa ontstonden netwerken van monniken en edelen die ook in aanraking kwamen met de Oosterse kennis. Zo nam in Europa de kennis toe, ook in het Groningerland. De kennis om stenen te bakken bijvoorbeeld. Deze ontwikkeling vindt plaats tussen de 9e en 13e eeuw na Christus. Als tastbaar object uit deze vroege periode is de bakstenen stadskerk van Winschoten, de St Vituskerk, behouden gebleven. Het gebied rond Winschoten toont een soortgelijk ontwikkeling, behalve het gebied ten zuiden, waar zich een moerasgebied uitstrekte.



Problemen ontstaan in het gebied aan de noord oost zijde van Winschoten in de 14e eeuw. Een geheel in cultuur gebracht landschap met kerspels en kloosters verdwijnt door overstromingen tussen 1375 en 1413 in de golven. De nieuwe zee wordt de Dollard genoemd.

Pas na 1525 is er een stabiele situatie, waarna vanaf 1545 de Dollard word ingepolderd.

Afbeelding waarop het "verdronken land" is afgebeeld.

Vanwege deze ingrijpende verandering in het landschap wordt vindt er in 1391 een overleg plaatst tussen vertegenwoordigers van het Bisdom Münster en van het Bisdom Osnabrück. Daarbij worden de van oorsprong onder het Münsters geestelijk- en wereldlijk gezag verkerende kerspels Winschoten, Beerta en Westerlee, overgedragen aan het Bisdom Osnabrück.

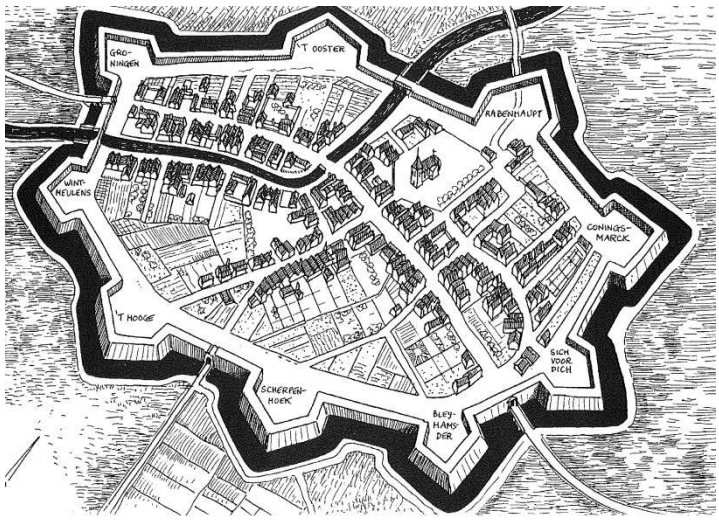
Als in de vroege 16e eeuw de katholieke kerk onder druk komt te staan door andersdenkenden, blijkt ook de relatie tussen de Kerk en de bewoners in Groningen onder druk te staan. De excentrische ligging Groningen ten opzichte van de Domsteden Utrecht, Münster en Osnabrück vergrote voor de Bisschoppen dit probleem. Daarom werd in 1559 het nieuwe Bisdom Groningen opgericht, waarin Groningen onder één Bisdom viel, met het centrum, de stad Groningen, midden in het gebied.



Dit nieuwe Bisdom kon de afvallige trend in Groningen niet keren. In 1568 leveren Nederlandse opstandelingen bij Heiligerlee, met op de achtergrond Winschoten, een slag met de soldaten van de Koning van Spanje. Hiermee wordt het begin van de 80 jarige oorlog ingeleid, die het katholieke gezag in Groningen definitief zou beëindigen.

Afbeelding van de Slag bij Heiligerlee.

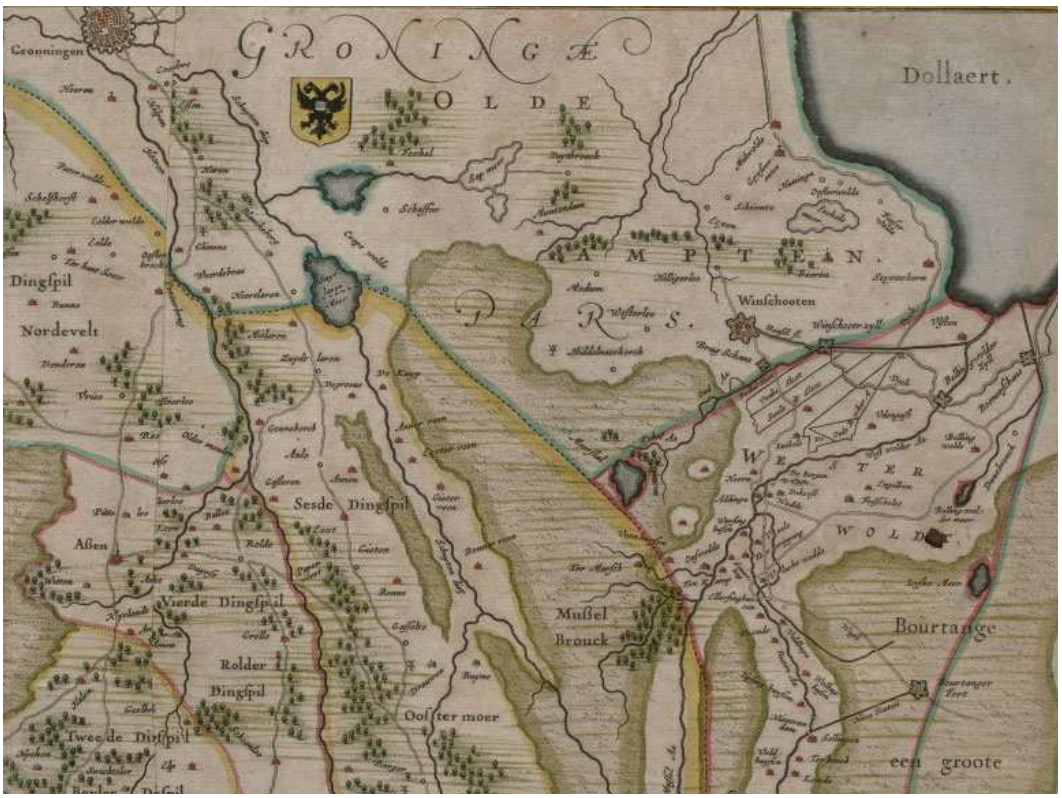
De onafhankelijkheidsstrijd van de Republiek der Zeven Verenigde Provinciën, is voor Winschoten belangrijk geweest. In oktober 1593 werd Winschoten na verschillende gewapende conflicten door Willem Lodewijk graaf van Nassau veroverd op de Spaanse troepen. Hij laat, op last van de Staten Generaal, om de nederzetting van Winschoten vestingmuren aanleggen met negen bastions.



Vanaf 1594 is de provincie Groningen, met Winschoten, onder het definitieve gezag gekomen van de Republiek der Zeven Verenigde Provinciën. Dit historische gegeven is bekend onder de naam: Reductie van Groningen.

Afbeelding van de vestingwerken van Winschoten tussen 1593 en de 18e eeuw.

Economische ontwikkeling



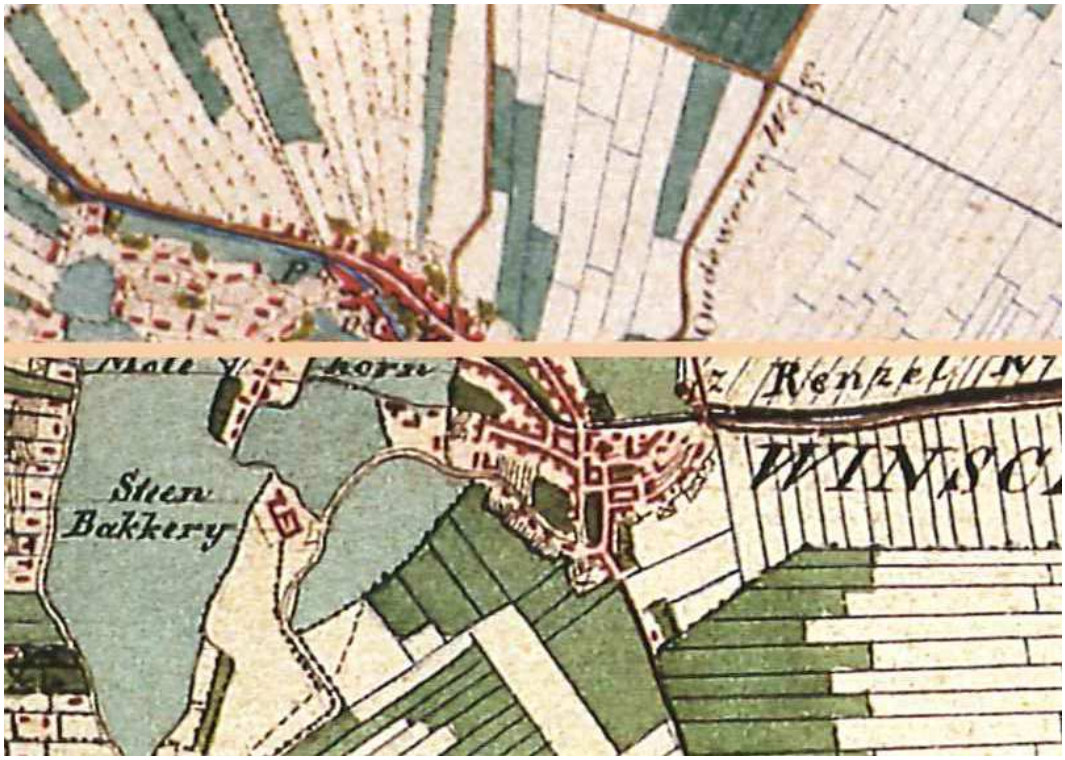
Door de landroute en de bestaande rivier de Rensel was Winschoten een nederzetting waar handel ontstond. Aan de west-, noord- en oostzijde van Winschoten kwamen goede landbouwgronden voor. Aan de zuidzijde bestond het landschap uit veen en drassige moerasgebieden.

Afbeelding met een vroeg 17e eeuws kaartbeeld.

Na de Reductie zijn de gezagsverhoudingen sterk gewijzigd. De eigenerfden van Winschoten die in het bezit waren van de venen ten zuiden van Winschoten verkopen de venen in 1599 aan de Friese Compagnie. De Compagnie begon, onder leiding van Feicke Alles Clocq, met de vervening van het gebied. Men begon met het afgraven van turf in het heide en moeras gebied, ten zuiden vanaf Winschoten. Het water van de Pekel Aa stroomde van zuid naar noord, dus bij de vervening werkte men van benedenstrooms naar bovenstrooms.

De Stad Groningen kocht de moerassen en venen van Clocq in 1635 en daaraan gekoppeld werd in 1637 het Winschoterdiep vanaf Sappemeer en de stad Groningen doorgegraven tot Winschoten. De ontginningen vanaf Winschoten en de turfvaart zorgden voor economische activiteit, Winschoten kreeg een regionale betekenis.

De vesting van Winschoten werd in 1672 veroverd door de Bisschop van Münster, Bernhard van Galen en in Groningen bekend als Bommen Berend. Hij laat de 16e eeuwse vestingwerken nogmaals versterken. Uiteindelijk wordt hij verslagen en maken de Staten van Groningen de verbeteringen van de vestingwerken gereed. Uiteindelijk raken de vestingwerken in verval en worden ze in de 18e eeuw definitief geslecht en gesloopt.



Tijdens de bezetting door het Keizerrijk Frankrijk, kreeg Winschoten de Zetel van het Departement de l' Ems Occidental toegewezen. Daarmee kon de plaats zich ook als bestuurscentrum ontwikkelen.

Afbeelding van de plattegrond van 1811 van Winschoten.

In 1825 erkende Koning Willem I der Nederlanden Winschoten als stad en daarmee krijgt deze stad in de loop van de 19e eeuw diverse landelijk georganiseerde functies toebedeeld. Verder wordt Winschoten in 1868 aangesloten op de spoorlijn Harlingen – Groningen – Duitsland. In het gebied rond Winschoten worden producten uit de landbouw bewerkt en verhandeld. Tevens worden in Winschoten een kantongerecht, een belastingkantoor en een gymnasium gebouwd. Winschoten werd daarmee het centrum van Oost Groningen. Tot slot is in het gebied klei en turf aanwezig zodat onder andere ook de baksteen industrie in deze omgeving bloeide.

In de derde kwart van de 19e eeuw is de landbouw met industrie dusdanig succesvol dat in Winschoten villa´s worden gebouwd.

Het Winschoterdiep, of kanaal van Groningen naar Nieuweschans, dat door het centrum van Winschoten liep, werd in de 19e om het oude centrum van Winschoten geleid. In de jaren 70 van de 20e eeuw werd deze omleiding ook gedempt en verder naar het noorden gesitueerd.

02. B. Wilhelminasingel en de Renselkade

Initiële ontwikkeling

Het gebied ten oosten van de binnenstad van Winschoten werd in 1897 ontwikkeld met de aanleg van de Wilhelminasingel met villa´s. Ten oosten van de Singel ontstond een gebied met industriële activiteiten, waarop in 1910 de aanleg van de Tramhaven volgde, nu bekend als de Oosterhaven met aan de westzijde de Renselkade. Tussen de Wilhelminasingel en de Tramhaven werd in 1912 een grootschalig emplacement met remises ontwikkeld en gebouwd voor de Stoomtram Maatschappij Oostelijk Groningen (SMOG). Op het emplacement werden diverse locomotief- en goederen loodsen gebouwd.

Na de aanleg van de Oosterhaven en het Emplacement van de SMOG, werden langs de Renselkade van de Oosterhaven meer industriële activiteiten ontwikkeld. In 1916 werd de Likeurfabriek Phaff gebouwd en in 1925 het kantoor met pakhuis van de NV Winschoter Expeditie Onderneming (Schippersbeurs).

De SMOG heeft tot 1948 verbindingen onderhouden met Delfzijl, Ter Apel en Bellingwolde. Na 1948 werd de SMOG opgeheven en werden de verbindingen onderhouden door bussen en vrachtwagens. De terreinen en gebouwen van de SMOG raakten buiten gebruik.

02. C. Phaff



De firma Phaff produceerde onder andere appelwijn

Etiket van Phaff van het laatste productiejaar, 1977.

De firma Phaff produceerde vanaf 1851, aan de Visserstraat in het centrum van Winschoten, brandewijn, likeurwijn, vruchtenwijn, vruchtensap en azijn. De firma had in het begin van de twintigste eeuw behoefte aan uitbreiding. Er werd in 1916 voor de uitbreiding een perceel gekocht ten noorden van het emplacement van de SMOG. Dit perceel werd aan de noordzijde begrensd door de Brugstraat.

Na de aankoop van het nieuwe perceel en de bouw van de fabriek, concentreerde de firma de likeur- en azijnproductie in de al aanwezige fabriek aan de Visserstraat te Winschoten.

In de nieuwe fabriek aan de Brugstraat brengt Phaff de productie van vruchtenwijn onder. De productie houdt stand tot 1977, dan wordt de industriële activiteit gestaakt en blijft een opslagfunctie bestaan voor de handel. In 1992 wordt ook de handel gestaakt en raakt het fabriekscomplex in verval.

02. D. Terrein



Plattegrond met aanduiding in welk jaar het deel bij het fabriekscomplex werd betrokken. Situatie 1994.



FABRIKAGE VAN VRUCHTENWIJNEN, VRUCHTENSAPPEN, ALCOHOLHOUDENDE- EN ALCOHOLVRIJE LIKEUREN, ETC.
IMPORT VAN EN GROOTHANDEL IN BUITENLANDSE WIJNEN

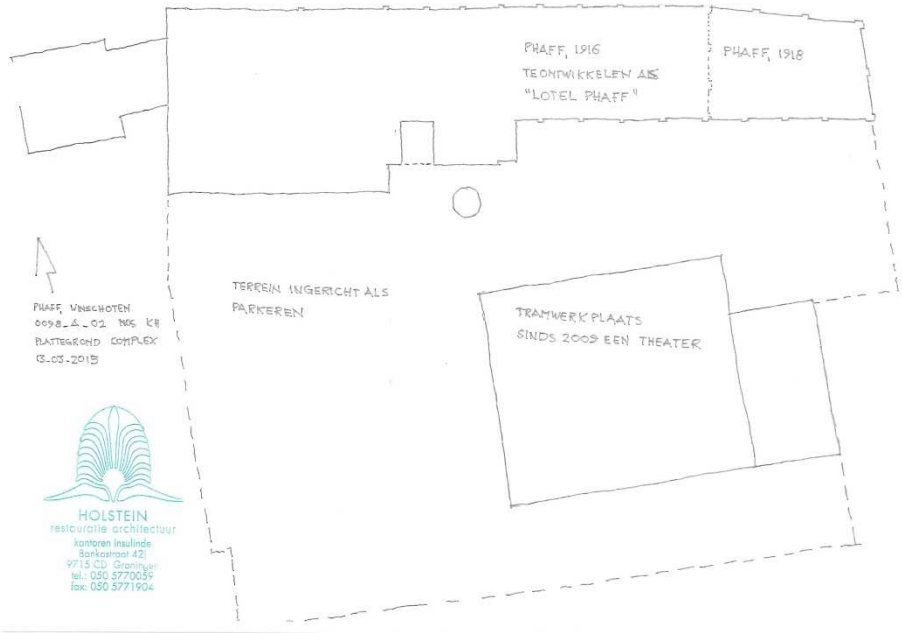
N.V. WIJNHANDEL V/H FA H.J. PHAFF

Brugstraat 1 WINSCHOTEN Tel. 05970 - 3003
Holland

Luchtfoto van het fabriekscomplex, zoals het in 1992 werd overgegeven aan leegstand en uiteindelijk verval.

De ontwikkeling van het perceel begint in 1916, als een relatief smal en lang perceel, grenzend aan de Brugstraat door Jacob Hendrik en Johannes Schelto Phaff wordt gekocht van Everhardus Kornelis Post en consorten. Op dit perceel wordt de originele fabriek gebouwd en reeds in 1918 uitgebreid met een hal aan de oostzijde. Daarna wordt het perceel met de SMOG loodsen aan de zuidzijde uitgebreid in 1952. In 1956 wordt een koelhuis bijgebouwd en in 1965 en in 1974 worden de binnenruimten overkapt.

Het perceel wordt aan de noordzijde begrensd door de Brugstraat met bouw volumes. Aan de west- en noordzijde door perceelscheidende muren. Aan de oostzijde door recentere bouwvolumes. Oorspronkelijk was de ontsluiting van de fabriek deels aan de Brugstraat voorzien en deels aan de zuidzijde, welke vanaf de Renselkade te bereiken was. Bij de grote groei van de fabriek is de uiteindelijke hoofdtoegang tot het complex aan de Renselkade gelegen, aan de zuidelijke punt van het huidige perceel. De zuidzijde van het perceel was niet overdekt, maar werd gevormd door een ruime plaats, waar vrachtauto's voldoende mogelijkheid hadden voor manoeuvres ten behoeve van het laden en lossen. De fabriek blijft produceren tot 1977, dan wordt de industriële activiteit gestaakt en blijft een opslagfunctie bestaan voor de handel. In 1992 wordt ook de handel gestaakt en raakt het fabriekscomplex in verval.



Alleen Phaff en de Tramwerkplaats zijn als gebouw behouden. Het terrein rondom de Tramwerkplaats is ingericht als parkeerterrein.

Plattegrond van de terreinindeling 2015

In de cultuurhistorische waardering door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed wordt de gevel van de fabriek aan de Brugstraat met de schoorsteenpijp als zeer belangrijk omschreven als een reminiscentie van het industrieel karakter van dit deel van Winschoten.

02. E. Fabriek

1916



Foto van de fabriek voor 1918.

De fabriek is ontworpen door de architect J. IJzer in opdracht van de familie Phaff. De fabriek is op basis van het ontwerp ook in 1916 gebouwd. In de vergelijking met de bouwtekening van de fabriek blijkt dat het ontwerp, waarbij de éénlaagsvleugel aan de Brugstraat terugliggend zou worden gebouwd, niet bij de bouw niet geheel strikt is uitgevoerd. Ook in andere details wijkt de gebouwde fabriek af van het ontwerp.

De voorgevel, aan de Brugstraat, van de fabriek bestond oorspronkelijk uit een éénlaags bouwvolume, grotendeels onderkelderd aan de westzijde. Aan de oostzijde werd een tweelaags bouwvolume gebouwd. Aan de zuidgevel werd ongeveer in het midden een entresolvloer gerealiseerd. Grenzend aan de opstelplaats van de, oorspronkelijke, stoommachine werd een schoorsteenpijp, ten behoeve van de afvoer van gassen, gebouwd. Het bouwvolume met de gevels en gevelinvullingen is voor het overgrote deel ongewijzigd bewaard gebleven.

In het interieur zijn verschillende originele deuren, kastenwanden en binnen vensters bewaard gebleven. Vooral in het gedeelte met de kantoren en de winkel vormen deze onderdelen een compleet beeld van een vroeg twintigste eeuwse fabriek. Door leegstand en verval is de afwerking van wanden, vloeren en plafonds deels verloren of zwaar beschadigd.

In de waardering door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed worden de karakteristieke gevels van de fabriek en de schoorsteenpijp als zeer belangrijk omschreven. Bovendien wordt aan de interieur elementen in het gedeelte met de kantoren een grote waarde toegekend. Tevens wordt de ketel, ten behoeve van de energievoorziening als waardevol omschreven.

1918

Aan de oostzijde van het in 1916 gebouwde complex wordt in 1918 een éénlaags uitbreiding gerealiseerd, geheel in de vorm, maatvoering, detaillering als het aanwezige. De uitbreiding betreft 1 ruimte.

In de waardering door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed worden de buitengevels van dit deel als zeer belangrijk omschreven.

Perioden na 1918
In 1948 wordt aan de achterzijde van de originele fabriek aan de entresolvloer een smalle uitbreiding van 2 bouwlagen doorgevoerd.

02. F. Beschrijving architectuur

Noordgevel



Op de voorgrond de uitbreiding van 1918, daarachter het originele deel van de fabriek met een tweelaags deel en een éénlaags deel waarin de kantoren en de winkel was ondergebracht.

De gevel is voorzien van een plint in een grauwe trasraam steen, vermetseld in kruisverband. Boven de plint een gevel in oranje rode baksteen ook in kruisverband. In de gevels zijn penanten opgenomen. De gevels worden beëindigd door een strakke boeilijst.

De ramen in het productie- en opslaggedeelte van de fabriek zijn in gietijzer uitgevoerd. De ramen en deuren in het kantoor- en winkelgedeelte zijn in hout uitgevoerd. De gehele composities van de gevels zijn oorspronkelijk. De ramen van het 1918 deel zijn uitgevoerd in hout.

Oostgevel



Op de begane grond bestaande uit de uitbreiding van 1918, daarachter het originele deel tweelaags deel van de fabriek.

De gevel is voorzien van een plint in een grauwe trasraam steen, vermetseld in kruisverband. Boven de plint een gevel in oranje rode baksteen ook in kruisverband. In de gevels zijn pilasters opgenomen. De gevels worden beëindigd door een strakke boeilijst.

De ramen van 1916 zijn in gietijzer uitgevoerd, de ramen van 1918 in hout. De deur is later ingebracht.

Zuidgevel



Op de achtergrond de uitbreiding van 1918. Daarvoor het originele deel van de fabriek met een tweelaags deel en een éénlaags deel waarin aan deze zijde de pak- en verzendlokalen waren ondergebracht.

De gevel is voorzien van een plint in een grauwe trasraam steen, vermetseld in kruisverband. Boven de plint is de gevel van oranje rode baksteen wit geschilderd, een overblijfsel van de overdekkingen uit 1965 en 1974. In de gevels zijn in het tweelaags deel penanten opgenomen. De gevels worden beëindigd door een strakke boeilijst. Met de verschillende bouwvolumes is de compositie van deze gevel expressief.

De ramen van 1916 zijn in gietijzer uitgevoerd, de ramen van 1918 in hout. De deuren zijn in hout uitgevoerd.

Westgevel



De gevel is voorzien van een plint in een grauwe trasraam steen, vermetseld in kruisverband. Boven de plint een gevel in oranje rode baksteen ook in kruisverband. In de gevel zijn pilasters opgenomen. De gevel wordt beëindigd door een strakke boeilijst. De ramen zijn in gietijzer uitgevoerd. Deze gevel is verbonden met de villa Wilhelminasingel 99, de voormalige directeurswoning van de fabriek.

Interieur



Kelder.
De kelder bevindt zich circa 2,6 m onder het maaiveld, bestaat uit vier ruimten voor opslag vaten en flessen. Deze laag met een stalen draagstructuur en monier beton plafonds stamt van de originele bouwfase.



Begane grond, ruimte 8.
Een gedeelte boven de kelder, met monier vloer en plafond van houten balken en houten delen. De draagconstructie is primair van staal en secundair van hout. De ruimte is ruim 4 m hoog.



Begane grond, ruimte 13.
Ook gesitueerd boven de kelders, vloer van Monier beton, plafonds van gips op riet en afgewerkte ramen en deuren met lijsten.



Begane grond, ruimte 21.
Betonvloer, plafonds monier beton en wanden van pleisterwerk met lambrisering van geglazuurde tegels of schuurwerk. Draagstructuur van stalen kolommen en balken. Gietijzeren industriële ramen.



Verdieping, ruimte 32.
Betonvloer, plafonds van hout / kapconstructie. Draagstructuur van stalen kolommen en balken. De wanden bestaan uit pleisterwerk met grotendeels een lambrisering van geglazuurde tegels. Gietijzeren industriële ramen.

Het silhouet van de originele fabriek met de compositie van de gevels en de materialisatie bezitten een grote cultuurhistorische waarde. In het interieur zijn de indelingen en diverse aftimmeringen redelijk compleet en authentiek behouden, met de bouwkundige structuur en het detail. Ook hieraan wordt een grote cultuurhistorische waarde toegekend.

PAR. 03. INSPECTIERAPPORT BOUWTECHNISCHE CONDITIE

In de maand februari en maart april 2015, heeft het bureau Holstein Restauratie Architectuur de bouwtechnische staat van het pand opgenomen door een non-destructieve visuele waarneming vanaf het maaiveld en vanaf toegankelijke vloeren en daken.

Het algemeen technisch beeld van de fabriek is matig tot zeer slecht. Delen van het dak zijn ingestort en daarmee is de fabriek deels ruïneus. In 2009 zijn door de gemeente Oldambt tijdelijke voorzieningen aangebracht.

De doelstelling bij het beschrijven van de bouwtechnische conditie van de fabriek, met de voorgestelde herstelwerkzaamheden, is gericht op het consolideren, stabiliseren en herstellen van de bouwkundige casco structuur met waardevolle afwerkingen en secundaire constructies in het interieur.

Inzake de herbestemming met het inbouwen van installatie techniek, thermische isolatie, functionele ruimten en de moderne afwerkingen zijn in deze beschrijving achterwege gelaten. In paragraaf 02.F. zal worden aangegeven of oude cultuurhistorische afwerkingen deel uitmaken van het opgeleverd werk.

In de volgende beschrijving van technische staat en voorgesteld herstel wordt de volgende legenda toegepast:

- Uitvoeren van een bepaalde activiteit in het kader van herstel. Deze werken zijn in de begroting geduid als subsidiabel.
- o Geen werkzaamheden geadviseerd. In de begroting geen subsidiabele kosten geduid.

03. A. Fundering en draagstructuur

In geen van de gevels komen scheuren of zettingen voor die duiden op een instabiele fundering.

- o Geen werkzaamheden noodzakelijk.

De stalen balklagen met kolommen als primaire draagstructuur verkeren in een stabiele positie. De secundaire dakbalken vertonen geen problemen. De monier betonvloeren vertonen geen structurele problemen.

- o Geen werkzaamheden noodzakelijk.

In het dakvlak A zijn primaire pafond- & dakbalken ingestort, evenals in het dakvlak C.

- Het aanhelen van de primaire pafond- & dakbalken.

03. B. Kap en dakpakket



Dakdeel A, ingestort dak ruimte 8

Boven de ruimten 6 en 8.
Over de stalen draagstructuur, met kolommen en balken, zijn houten balken gelegd. Daaroverheen is een houten beplanking, het dakhout, aangebracht. Een aantal houten planken verkeren in slechte conditie.

- Vervangen dakhout ter plekke van ingestorte en slechte delen.

Het bitumen is matig tot slecht, hetgeen geleid heeft tot meerdere lekkages. De van oorsprong vijf daklichten in dit dakdeel zijn rudimentair aanwezig. In de herbestemmingsplannen zal op dit deel van het dak een uitbreiding "optopping" worden gerealiseerd voor de nieuwe functie. De waterkering is op dit dakvlak van de fabriek verloren gegaan. Alleen een deel van het originele dakvlak wordt behouden als terras.

- Slopen afvoeren bestaande bitumenbekleding en bijbehoren.
- Herstel bitumenbekleding ter plekke van het terras.



Dakdeel A, nooddak boven ruimte 13

Boven de ruimten 7, 9, 10, 11, 12 en 13.
Over twee stalen balken (in de ruimten 7 & 9), omkleed met hout, zijn houten balken gelegd. Daaronder zijn plafonds van gips op riet aangebracht, tussen de omklede stalen balken. Over de houten balken is een houten beplanking, het dakhout, aangebracht. Een aantal houten planken verkeren in slechte conditie.

- Vervangen slechte delen van het dakhout.

Het bitumen is matig tot slecht, hetgeen geleid heeft tot meerdere lekkages. De van oorsprong vijf daklichten in dit dakdeel zijn rudimentair aanwezig. In de herbestemmingsplannen zal op dit deel van het dak een uitbreiding "optopping" worden gerealiseerd voor de nieuwe functie.

- Slopen afvoeren bestaande bitumenbekleding en bijbehoren.

Boven de ruimten 9 en 13.
Van het oorspronkelijk dak is niets behouden, sinds 2009 zijn deze dakvlakken voorzien van een nooddak, bestaande uit multiplex.

- Vervangen multiplex nood dakbeschot door dakhout.
- Vervangen multiplex nood dakbalken door passende dakbalken.

Het bitumen is ondertussen matig tot slecht. In de herbestemmingsplannen zal op dit deel van het dak een uitbreiding "optopping" worden gerealiseerd voor de nieuwe functie.

- Slopen afvoeren bestaande bitumenbekleding en bijbehoren.



Dakdeel A, ingestort dak ruimte 14

Boven de ruimten 14 en 15.
Over de stalen draagstructuur, met kolommen en balken, zijn houten balken gelegd. Onder de balken zijn kraalschroten als plafond aangebracht. Op de balken het dakhout, beplanking zonder profilering. Daarover is een bitumen laag als afwerklaag gelegd. Van het plafondhout en het dakhout zijn enkele planken verrot door lekkage en zijn de plafond- & dakbalken ingestort, waardoor gaten in dit deel van het dak zijn ontstaan.

- Vervangen plafondhout ter plekke van ingestorte en slechte delen.
- Vervangen dakhout ter plekke van ingestorte en slechte delen.

Het bitumen is matig tot slecht, hetgeen geleid heeft tot meerdere lekkages. De van oorsprong vijf daklichten in dit dakdeel zijn rudimentair aanwezig. In de herbestemmingsplannen zal op dit deel van het dak een uitbreiding "optopping" worden gerealiseerd voor de nieuwe functie. De waterkering is op dit dakvlak van de fabriek verloren gegaan. Alleen een deel van het originele dakvlak wordt behouden als terras.

- Slopen afvoeren bestaande bitumenbekleding en bijbehoren.
- Het vervangen van de bitumen bedekking ter plekke van het terras.
- Het realiseren van goede opstanden langs de oude dakrand, inclusief leveren en aanbrengen van indeklood bij gevelopstanden.

Dakdeel B
Boven de ruimten 29, 30 en 31.
Over stalen balken, omkleed met hout, zijn houten balken gelegd. Daaronder is een plafond van hardboard plaat aangebracht, tussen de omklede stalen balken. Over de houten balken is een houten beplanking, het dakhout, aangebracht. In het dakbeschot zijn door lekkages beschadigingen ontstaan, evenals in de houten balken. De plafonds van hardboard zijn verloren door lekkages. Hier blijven de dakvlakken een waterkerende functie behouden.

- Vervangen slechte delen van het dakhout.
- Vervangen slechte delen van dakbalken.
- Vervangen plafonds door Fermacell beplating.

Op het dakhout, beplanking zonder profilering, is een bitumen laag als afwerklaag gelegd. Van het dakhout zijn enkele planken verrot door lekkage. Het bitumen is matig tot slecht, hetgeen geleid heeft tot meerdere lekkages. Het daklicht in dit dakdeel is rudimentair aanwezig.

- Het vervangen van de dak beplanking, zonder profilering.
- Het vervangen van de bitumen bedekking.
- Het herstellen en completeren van het daklicht.
- Het realiseren van goede opstanden langs de dakrand, inclusief leveren en aanbrengen van indeklood bij gevelopstanden.



Dakdeel B, onderzijde dakpakket ruimte 32

Boven de ruimte 32.
Over stalen balken zijn houten balken gelegd. Over de houten balken is een houten beplanking, het dakhout, aangebracht. In het dakbeschot zijn door lekkages beschadigingen ontstaan, evenals in de houten balken. Hier blijven de dakvlakken een waterkerende functie behouden.

- Vervangen slechte delen van het dakhout.
- Vervangen slechte delen van dakbalken.

Op het dakhout, beplanking zonder profilering, is een bitumen laag als afwerklaag gelegd. Van het dakhout zijn enkele planken verrot door lekkage. Het bitumen is matig tot slecht, hetgeen geleid heeft tot meerdere lekkages.

- Het vervangen van de dak beplanking, zonder profilering.
- Het vervangen van de bitumen bedekking.
- Het realiseren van goede opstanden langs de dakrand, inclusief leveren en aanbrengen van indeklood bij gevelopstanden.



Dakdeel C, ingestort dak boven ruimte 26

In de uitbreiding van 1918 zijn alle materialen en uitvoeringstechnieken eenvoudiger van aard dan in de originele fabriek van 1916. Het dakpakket is dus eenvoudig. Over de draagstructuur van hout zijn houten dakbalken gelegd. Daaroverheen is houten beplanking aangebracht. Delen van dakbeplanking mist en de houten delen en balken zijn door lekkage slecht geworden. Aan de

onderzijde van de balklaag is een plafondbeplating aangebracht van hardboard, door voortdurende inwatering geheel verloren.

- Vervangen slechte delen van het dakhout.
- Vervangen slechte delen van dakbalken.
- Vervangen plafonds door Fermacell beplating.

Op het dakhout, beplanking zonder profilering, is een bitumen laag als afwerklaag gelegd. Van het dakhout zijn enkele planken verrot door lekkage. Het bitumen is matig tot slecht, hetgeen geleid heeft tot meerdere lekkages.

- Het vervangen van de dak beplanking, zonder profilering.
- Het vervangen van de bitumen bedekking.
- Het realiseren van goede opstanden langs de dakrand, inclusief leveren en aanbrengen van indeklood bij gevelopstanden.

<u>Dakdeel D</u>

Het dakpakket is eenvoudig, houten balken met houten beplanking en bitumen als afwerklaag aan de bovenzijde. Onder de balken is een plafond van hardboard plaat aangebracht. Door de lange periodes van lekkage en gebrek aan onderhoud is het dakhout geheel vergaan, het pakket is niet geïsoleerd en het bitumen is zeer matig, hetgeen tot op heden leidt tot lekkages.

- Het geheel vervangen van de dakbeplanking.
- Leveren aanbrengen bitumen bedekking.
- Het realiseren van goede opstanden langs de dakrand, inclusief leveren en aanbrengen van indeklood bij gevelopstanden.

<u>Dakdeel E</u>

Het dakpakket is eenvoudig, houten balken met houten beplanking en bitumen als afwerklaag aan de bovenzijde. Onder de balken is een plafond van hardboard plaat aangebracht. Door de lange periodes van lekkage en gebrek aan onderhoud is het dakhout geheel vergaan, het pakket is niet geïsoleerd en het bitumen is zeer matig, hetgeen tot op heden leidt tot lekkages.

- Het geheel vervangen van de dakbeplanking.
- Leveren aanbrengen bitumen bedekking.
- Het realiseren van goede opstanden langs de dakrand, inclusief leveren en aanbrengen van indeklood bij gevelopstanden.

<u>Dakdeel F</u>

Het dakpakket is eenvoudig, houten balken met houten beplanking en bitumen als afwerklaag aan de bovenzijde. Door de lange periodes van lekkage en gebrek aan onderhoud is het dakhout geheel vergaan, het pakket is niet geïsoleerd en het bitumen is zeer matig, hetgeen tot op heden leidt tot lekkages.

- Het geheel vervangen van de dakbeplanking.
- Leveren aanbrengen bitumen bedekking.
- Het realiseren van goede opstanden langs de dakrand, inclusief leveren en aanbrengen van indeklood bij gevelopstanden.

Dakdeel G

Het dakpakket is eenvoudig, houten balken met houten beplanking en bitumen als afwerklaag aan de bovenzijde. Door de lange periodes van lekkage en gebrek aan onderhoud is het dakhout geheel vergaan, het pakket is niet geïsoleerd en het bitumen is zeer matig, hetgeen tot op heden leidt tot lekkages.

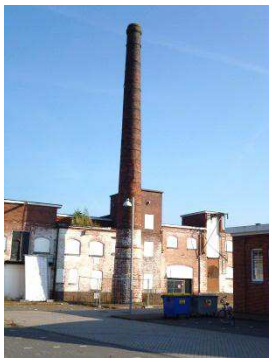
- Het geheel vervangen van de dakbeplanking.
- Leveren aanbrengen bitumen bedekking.
- Het realiseren van goede opstanden langs de dakrand, inclusief leveren en aanbrengen van indeklood bij gevelopstanden.

03. C. Bliksembeveiliging

De fabriek, noch de schoorsteen bezit een bliksembeveiliging.

- Het compleet leveren, aanbrengen en installeren van een bliksembeveiliging op de gehele fabriek.

03. D. Gevels en gevelopeningen



Schoorsteen

Metselwerk

De schoorsteen heeft rond het maaiveld een doorsnede van 2,3 m en een hoogte van 23,5 m. In totaal een gemetseld oppervlak van circa 170 m2. De schoorsteen verjongt naar boven en wordt aan de bovenzijde bekroond met geprofileerde bakstenen. De schoorsteen is gemetseld met oranje rode bakstenen. Aan de onderzijde is de schoorsteen wit geschilderd, nu een verwijzing naar de vroegere overkapping. Er komen enkele scheuren in het metselwerk voor, veel van de voegen zijn uitgespoeld en het metselwerk is vuil.

- Hervoegen van slechte voegen, rekenen op 150 m2.
- Inboeten van kapotte bakstenen, rekenen op 6 m2.
- Schoonmaken van de schoorsteen, losse witsellagen verwijderen.
- Opnemen stelpost voor niet zichtbare problematiek aan de binnenzijde van de schoorsteen, onvoorzien.

Metaalwerk

Er zijn 18 stalen stripbanden om het metselwerk aangebracht. Twee daarvan missen en de behouden banden zijn sterk verroest.

- Leveren en aanbrengen van twee stripbanden.
- Het ontroesten, ontvetten en consolideren met amerlock / amershield van de stripbanden.

Er zijn 30 stalen stijgbeugels in het metselwerk aangebracht. Zeven daarvan missen en de beugels zijn sterk verroest.

- Leveren en aanbrengen van zeven stijgbeugels.
- Het ontroesten, ontvetten en consolideren met amerlock / amershield van de stijgbeugels.

<u>Zuidgevel, bestaand zonder raamplaten</u>



Metselwerk
De gevel bestaat uit een plint van trasraam, grauwe gebakken steen in kruisverband. Daarboven een oranje rode gebakken steen. De gedeeltes van de gevel die deel uitmaakten van de overkapte binnenplaats zijn wit geschilderd.
De zuidgevel bestaat uit het gedeelte van 1916, met her en der missende voegen. Plaatselijk beschadigde stenen. De gevel van het 1918 bestaat uit slechter materiaal. Relatief is in dit deel van de gevel meer slecht voeg- en metselwerk te zien.

- 1916 deel: Hervoegen van slechte voegen, rekenen op 14 m2.
- 1916 deel: Rekenen op het hervoegen van slechte voegen langs het maaiveld.
- 1916 deel: Inboeten van kapotte bakstenen, rekenen op 6 m2.
- 1918 deel: Hervoegen van slechte voegen, rekenen op 15 m2.
- 1918 deel: Rekenen op het hervoegen van slechte voegen langs het maaiveld.
- 1918 deel: Inboeten van kapotte bakstenen, rekenen op 5 m2.

Ramen, deuren, kozijnen en lijsten
Alle ramen en een groot deel van de deuren is voorzien van een tijdelijke beschermde beplating.

- 1916 deel: Het verwijderen van 32 raambeplatingen.
- 1916 deel: Het verwijderen van 2 dubbele deurbeplatingen.
- 1916 deel: Het verwijderen van 2 deurbovenlicht beplatingen.
- 1918 deel: Het verwijderen van 6 raambeplatingen.
- 1918 deel: Het verwijderen van 1 dubbele deurbeplating.

De deuren missen, zijn in een zorgelijke staat of zijn vervangen door nieuwe, niet passende of tijdelijke deuren.

- 1916 deel: Het aanhelen en herstellen van een dubbele deur.
- 1916 deel: Slopen afvoeren kanteldeur en twee niet passende dubbele deur.
- 1916 deel: Het leveren aanbrengen van vier dubbele deuren. Daarbij het herstel van de kozijnen en de bovenlichten.
- 1918 deel: Het aanhelen en herstellen van een dubbele deur met bovenlicht.

De ramen van gietijzer in het 1916 deel van de fabriek zijn structureel in een redelijke conditie. Wel is plaatselijk roestvorming ontstaan en verder missen alle ruitjes. In het 1918 deel zijn de ramen van hout, daarvan missen twee en zijn de overige in matige conditie. In enkele van deze ramen zijn de 2 mm dikke ruitjes behouden, maar het overgrote deel is verdwenen.

- 1916 deel: Het ontroesten, ontvetten van de gietijzeren ramen, consolideren met amerlock / amershield.
- 1916 deel: Leveren en plaatsen ruitjes, maximaal 3 mm dik.
- 1918 deel: Het aanhelen en herstellen de houten ramen.

- 1918 deel: leveren aanbrengen van twee houten ramen.
- 1918 deel: schilderen en afwerken van de houten ramen.

Overige
Het deel van deze gevel aan de westzijde is verhoogd geweest in verband met de voormalig overkapte binnenplaats, daarmee is de boeilijst en de gevelbeëindiging verdwenen. Verder mist het boeilijst als gevelbeëindiging. Langs het deel van 1918 mist de lijst geheel.

- 1916 deel: Het deels vervangen en completeren van de boeilijst, volgens het aanwezige model.
- 1916 deel: schilderen en afwerken van de houten boeilijsten.
- 1918 deel: Het leveren en aanbrengen van de boeilijst.
- 1918 deel: schilderen en afwerken van de houten boeilijsten.

Aan deze gevel komen enkele metalen onderdelen voor, stalen deuren met een bordes en leuning; hijsbalken en schoren; ladders en klimbeugels. Deze zijn aangetast.

- Het ontroesten, ontvetten en consolideren met amerlock / amershield van de metalen onderdelen.

<u>Oostgevel, bestaand zonder raamplaten</u>



Metselwerk
De gevel bestaat uit een plint van trasraam, grauwe gebakken steen in kruisverband. Daarboven een oranje rode gebakken steen.
De zuidgevel bestaat uit het gedeelte van 1916 vertoont geen schade. De gevel van het 1918 bestaat uit slechter materiaal. Relatief is in dit deel van de gevel meer slecht voeg- en metselwerk te zien. Een later ingebroken ventilatie rooster en een dubbele deur dienen te worden dichtgezet.

- 1918 deel: Hervoegen van slechte voegen, rekenen op 3 m2.
- 1918 deel: Rekenen op het hervoegen van slechte voegen langs het maaiveld.
- 1918 deel: Inboeten van kapotte bakstenen, rekenen op 3 m2.
- 1918 deel: Dichtmetselen dubbele deur en ventilatie opening.

Ramen, deuren, kozijnen en lijsten
Alle ramen en een groot deel van de deuren is voorzien van een tijdelijke beschermde beplating.

- 1916 deel: Het verwijderen van 3 raambeplatingen.
- 1918 deel: Het verwijderen van 2 raambeplatingen.

De deuren in het 1918 deel zijn niet origineel.

- 1918 deel: Slopen afvoeren niet originele dubbele deur.

De ramen van gietijzer in het 1916 deel van de fabriek zijn structureel in een redelijke conditie. Wel is plaatselijk roestvorming ontstaan en verder missen alle ruitjes. In het 1918 deel zijn de ramen van hout die in matige conditie verkeren.

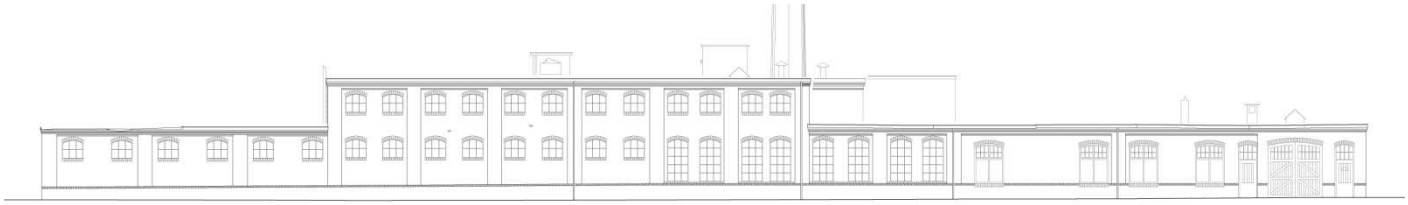
- 1916 deel: Het ontroesten, ontvetten van de gietijzeren ramen, consolideren met amerlock / amershield.
- 1916 deel: Leveren en plaatsen ruitjes, maximaal 3 mm dik.
- 1918 deel: Het aanhelen en herstellen de houten ramen.

- 1918 deel: schilderen en afwerken van de houten ramen.

Overige
Een deel van de boeilijst van het 1916 deel mist en de boeilijst van het 1918 deel mist de lijst geheel.
- 1916 deel: Het deels vervangen en completeren van de boeilijst, volgens het aanwezige model.
- 1916 deel: schilderen en afwerken van de houten boeilijsten.
- 1918 deel: Het leveren en aanbrengen van de boeilijst.
- 1918 deel: schilderen en afwerken van de houten boeilijsten.

Aan deze gevel komen enkele metalen onderdelen voor, ladders en klimbeugels. Deze zijn aangetast.
- Het ontroesten, ontvetten en consolideren met amerlock / amershield van de metalen onderdelen.

<u>Noordgevel, bestaand zonder raamplaten</u>



Metselwerk
De gevel bestaat uit een plint van trasraam, grauwe gebakken steen in kruisverband. Daarboven een oranje rode gebakken steen. De gedeeltes van de gevel die deel uitmaakten van de overkapte binnenplaats zijn wit geschilderd.
De zuidgevel bestaat uit het gedeelte van 1916, met her en der missende voegen. Plaatselijk beschadigde stenen. De gevel van het 1918 bestaat uit slechter materiaal. Relatief is in dit deel van de gevel meer slecht voeg- en metselwerk te zien. E een deel van de gevel is vervuild door langdurige lekkage van een HWA.
- 1916 deel: Hervoegen van slechte voegen, rekenen op 7 m2.
- 1916 deel: Rekenen op het hervoegen van slechte voegen langs het maaiveld.
- 1916 deel: Inboeten van kapotte bakstenen, rekenen op 4 m2.
- 1916 deel: Smerig metselwerk schoon maken en plantengroei verwijderen.
- 1918 deel: Hervoegen van slechte voegen, rekenen op 10 m2.
- 1918 deel: Rekenen op het hervoegen van slechte voegen langs het maaiveld.
- 1918 deel: Inboeten van kapotte bakstenen, rekenen op 3 m2.

Ramen, deuren, kozijnen en lijsten
Alle ramen en een groot deel van de deuren is voorzien van een tijdelijke beschermde beplating.
- 1916 deel: Het verwijderen van 32 raambeplatingen.
- 1916 deel: Het verwijderen van 1 deurbovenlicht beplatingen.
- 1918 deel: Het verwijderen van 6 raambeplatingen.

De deuren zijn in een zorgelijke technische staat.
- 1916 deel: Het aanhelen en herstellen van een dubbele deur.
- 1916 deel: Het aanhelen en herstellen van twee deuren met bovenlicht.
- 1916 deel: Schilderen en afwerken van twee deuren met bovenlicht.

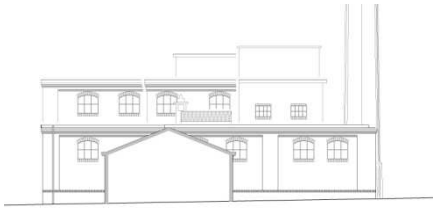
De ramen van gietijzer in het 1916 deel van de fabriek zijn structureel in een redelijke conditie. Wel is plaatselijk roestvorming ontstaan en verder missen alle ruitjes. In het 1918 deel zijn de ramen van hout, daarvan missen twee en zijn de overige in matige conditie.

- 1916 deel: Het ontroesten, ontvetten van de gietijzeren ramen, consolideren met amerlock / amershield.
- 1916 deel: Het aanhelen en herstellen de houten ramen.
- 1916 deel: schilderen en afwerken van de houten ramen.
- 1918 deel: Het aanhelen en herstellen de houten ramen.
- 1918 deel: leveren aanbrengen van twee houten ramen.
- 1918 deel: schilderen en afwerken van de houten ramen.

Overige
Delen van de boeilijst missen. Langs het deel van 1918 mist de lijst geheel.

- 1916 deel: Het deels vervangen en completeren van de boeilijst, volgens het aanwezige model.
- 1916 deel: schilderen en afwerken van de houten boeilijsten.
- 1918 deel: Het leveren en aanbrengen van de boeilijst.
- 1918 deel: schilderen en afwerken van de houten boeilijsten.

<u>Westgevel, bestaand zonder raamplaten</u>



Metselwerk
In het metselwerk van deze gevel komen geen zichtbare problemen voor.

- Geen werkzaamheden noodzakelijk.

Ramen, deuren, kozijnen en lijsten
Alle ramen en een groot deel van de deuren is voorzien van een tijdelijke beschermde beplating.

- 1916 deel: Het verwijderen van 9 raambeplatingen.

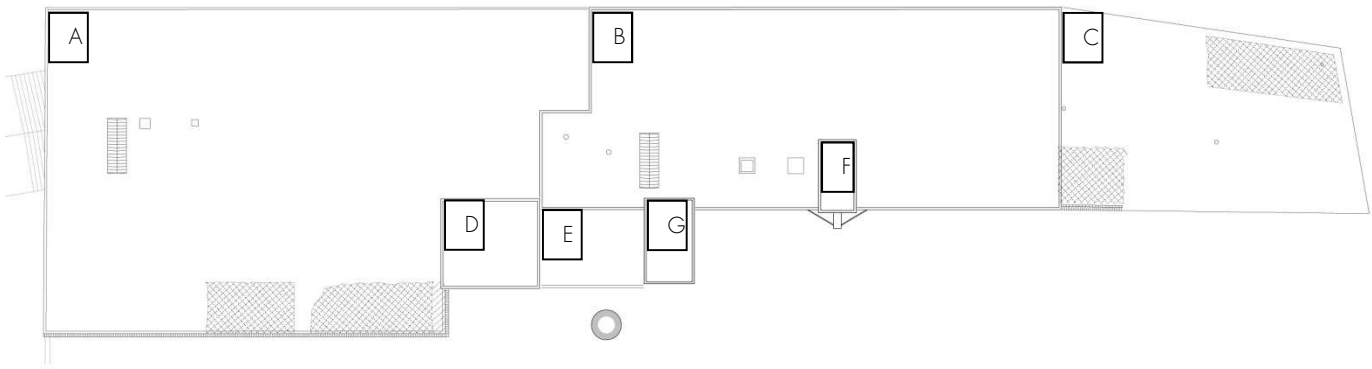
De ramen van gietijzer in het 1916 deel van de fabriek zijn structureel in een redelijke conditie. Wel is plaatselijk roestvorming ontstaan en verder missen alle ruitjes.

- 1916 deel: Het ontroesten, ontvetten van de gietijzeren ramen, consolideren met amerlock / amershield.

Overige
De aansluiting tussen Wilhelminasingel 99 en Brugstraat 1 is technisch matig tot slecht.

- Het deels vervangen en completeren van het indeklood.

03. E. Goten, hemelwaterafvoeren en hemelwaterafvoer riolering



Algemeen
De Likeurfabriek Phaff heeft zes platte daken op verschillende niveaus.
Dakvlak F loost het water op het lager gelegen dakvlak B met een PVC HWA.
Aan de oostzijde watert het dakvlak B af op het dakvlak C, ook met een PVC HWA.
De vlakken A, C, D, E en G lozen rechtstreeks water af op de riolering aan de noord- en/of zuidgevel van de fabriek. In dit systeem veranderd in essentie niets. Er zijn geen goten aanwezig aan de gehele fabriek.
Alleen dakvlak A, wordt grotendeels "op getopt" en dakvlak C wordt voor een klein deel op getopt.

Afvoer dakvlak F op B
De bestaande PVC afvoer is niet passend bij het karakter van de fabriek en bovendien is de kwaliteit van de afvoer slecht.

- Leveren aanbrengen gietijzeren HWA met bijbehorende beugels, conform aanwezig rond de fabriek.

Afvoer dakvlak B op C
De bestaande PVC afvoer is niet passend bij het karakter van de fabriek en bovendien is de kwaliteit van de afvoer slecht.

- Leveren aanbrengen gietijzeren HWA met bijbehorende beugels, conform aanwezig rond de fabriek.

Zuidgevel

- Van de 7 HWA's, missen 2. 2 zijn uitgevoerd in PVC, 1 deels in PVC en in gietijzer, 1 geheel in gietijzer. Tot slot is 1 HWA rudimentair aanwezig in gietijzer.
- Slopen afvoeren 2 HWA's van PVC.
- Slopen afvoeren HWA van gietijzer en PVC.
- Slopen afvoeren resten HWA van gietijzer.
- Leveren aanbrengen 6 gietijzeren HWA's met bijbehorende beugels, conform aanwezig rond de fabriek.
- Bestaande HWA van gietijzer: Ontroesten, ontvetten en consolideren met amerlock / amershield.

Noordgevel
Van de 5 HWA's, mist 1. 1 is gescheurd.
- Slopen afvoeren 1 kapotte HWA van gietijzer.
- Leveren aanbrengen 1 gietijzeren HWA met bijbehorende beugels, conform aanwezig rond de fabriek.
- Bestaande HWA's van gietijzer: Ontroesten, ontvetten en consolideren met amerlock / amershield.

Westgevel
De bestaande PVC afvoer is niet passend bij het karakter van de fabriek en bovendien is de kwaliteit van de afvoer slecht.
- Leveren aanbrengen 1 gietijzeren HWA met bijbehorende beugels, conform aanwezig rond de fabriek.

Hemelwaterafvoer riolering
Hoewel in het bestaande systeem zeker een riolering is opgenomen, zal gezien de staat van het onderhoud onderzoek en herstel noodzakelijk zijn.
- Voor het onderzoek en herstel van de hemelwaterafvoerriolering een stelpost opnemen.

03. F. Binnenklimaat en afwerkingsniveau interieur

Algemeen
In Phaff wordt een modern geoutilleerd hotel gebouwd, inclusief moderne duurzame installatie techniek en nieuwe afwerkingen met isolatiepakketten op de bestaande vloeren en langs de bestaande buitenmuren. Derhalve zijn de afwerkingen buiten beschouwing gelaten. Deze worden geheel nieuw ingebouwd. Alleen technisch noodzakelijke werken zijn hier opgevoerd.
Een uitzondering vormen de oude kantoren met winkel (de ruimten 07, 08, 09, 10, 11, 12 & 13). Daar zal zoveel mogelijk historische afwerking worden hersteld.
Waar mogelijk worden zoveel mogelijk historische elementen van de installatietechniek behouden, hierbij wordt specifiek de ketel van de fabriek benoemd.

Kelders
Algemeen
De gehele kelder staat voor ongeveer 54 centimeter onder water. Omdat het gebouw grotendeels voorzien is van tijdelijke noodvoorzieningen voor het wind- en waterdicht zijn van de fabriek, is het zeer waarschijnlijk dat de keldervloer en misschien delen van de muren lek zijn, zodat het grondwater in het gebouw komt.
- Leegpompen van de kelders.
- Het kunstmatig versneld drogen van de ruimten.
- Betonsanering vloeren en wanden, inclusief waterdicht maken.

Vloeren
- De vloeren bestaan uit beton en zijn vervuild, bovendien zijn er enkele plekken beschadigd.
- Het schoonmaken van de vloeren.
- Het opnemen van een stelpost voor klein herstel ten behoeve van het uitvlakken.

Wanden
De wanden bestaan uit beton/metselwerk en zijn gepleisterd en sterk vervuild. Witsel- en stukwerklagen laten plaatselijk los. De deuren staan in het water en zijn daardoor vervormd, het beslag is sterk verroest.

- Witsellagen en stukwerklagen afsteken.
- Schoon maken van de wanden.
- De vier dubbele deuren laten drogen, slechte delen verwijderen en het herstellen van de deuren.
- Het vervangen van het bestaande hang- en sluitwerk in de vier deuren.

Plafonds
De plafonds bestaan uit beton en zijn gepleisterd en sterk vervuild. Witsel- en stukwerklagen laten plaatselijk los. In de ruimte 02 komen 4 doorvoeren (gaten) in het plafond voor.

- Witsellagen en stukwerklagen afsteken.
- Schoon maken van de plafonds.
- Het dichtzetten van de gaten in het plafond.

Stalen plafondbalken en stalen kolommen
De stalen balken en kolommen bestaan uit staal en zijn van oorsprong geschilderd. De staalconstructie roest en voor een groot deel is de coating verdwenen. Er is een technische noodzaak om dit systeem op orde te brengen.

- De balken en kolommen ontroesten.
- Het opnemen van een stelpost voor het uitvoeren van klein herstel.
- Ontvetten en consolideren met amerlock & amershield.

Overige
De elektriciteitsleidingen en de werktuigbouwkundige leidingen verkeren in slechte conditie en zijn niet compleet. Als waardevol te beschouwen zijn de lichtarmaturen en de schakelarmaturen met de wandcontactdozen.

- Slopen afvoeren van elektriciteitsleidingen en werktuigbouwkundige leidingen.
- Het opnemen van een stelpost voor het schoonmaken, herstel en de adaptie, voor verantwoord hergebruik, van de bestaande lichtarmaturen en de schakelarmaturen met de wandcontactdozen.

In de ruimten 01 en 05 komen overblijfselen voor van de Phaff periode. Oude flessen met verschillende formaten.

- Voorzichtig uitnemen van deze elementen, schoon maken en opslaan tijdens de restauratie. Na de restauratie leveren aan de eigenaar van de fabriek ten behoeve van een museale opstelling.

De trap in ruimte 03 is door het lange onder water en boven water avontuur onbetrouwbaar geworden.

- Het geheel vervangen van de bestaande trap.

Begane grond, ruimte 6

Vloeren

De vloer bestaat uit beton en vertoont geen zichtbare problemen.

- Geen werkzaamheden noodzakelijk.

Wanden

De wanden bestaan uit sterk vervuild stukadoorwerk. Witsel- en stukwerklagen laten plaatselijk los. De binnendeuren met kozijnen vertonen beschadigingen. De stalen ramen zijn door roest aangetast.

- Witsellagen en stukwerklagen afsteken.
- Schoon maken van de wanden.
- De dubbele binnendeur vervalt.
- De enkele binnendeur, slechte delen verwijderen en het herstellen van de deur, inclusief ruitjes, beslag, hang- en sluitwerk.
- Schilderen van de houten buitendeuren.
- Schilderen van de gietijzeren ramen.

Plafonds

Het plafond bestaat uit houten balken en plafonddelen (dak). Het schilderwerk bladdert. Het van oorsprong aanwezige daklicht mist. In de architectuur wordt een nieuw passen verlaagd systeemplafond toegepast.

- Losse schilderlagen afsteken.

Overige

De elektriciteitsleidingen en de werktuigbouwkundige leidingen verkeren in slechte conditie en zijn niet compleet.

- Slopen afvoeren van elektriciteitsleidingen en werktuigbouwkundige leidingen.

Begane grond, ruimten 7, 9, 10, 11, 12 en 13 (voormalige kantoren)

Vloeren

De vloeren bestaan uit beton en zijn 150 mm dik. Over de betonvloer is een zeil en/of een vloerbedekking gelegd die zeer sterk vervuild en vergaan is.

- Slopen afvoeren zeil en vloerbedekkingen.

Wanden

De wanden bestaan uit sterk vervuild stukadoorwerk. Witsel- en stukwerklagen laten plaatselijk los. De binnendeuren met kozijnen vertonen beschadigingen. De houten ramen vertonen gebreken.

- Witsellagen en stukwerklagen afsteken.
- Schoon maken van de wanden.
- Sauzen van de wanden.
- De dubbele binnendeur, slechte delen verwijderen en het herstellen van de deuren, inclusief ruitjes, beslag, hang- en sluitwerk.
- Schilderen van de houten buitendeuren.
- Herstel en completeren van de deuren.
- Herstel en completeren van het beslag, hang- en sluitwerk van de deuren.
- Schilderen van de houten puien, ramen en deuren.

Plafonds
De plafonds bestaan uit pleisterwerk op riet op rachels. Grote delen van deze plafonds zijn naar beneden gevallen.

- Alle plafonds uitnemen tot op de balklaag.
- Leveren en aanbrengen van een holle overgang tussen wanden en plafonds, zoals nu nog aanwezig is.
- Aanbrengen van rachels en gipsbeplating als plafond. Het dun afpleisteren van de beplating.
- Sausen van de plafonds.

Overige
De elektriciteitsleidingen en de werktuigbouwkundige leidingen verkeren in slechte conditie en zijn niet compleet. Als waardevol te beschouwen zijn enkele schakelarmaturen met wandcontactdozen.

- Slopen afvoeren van elektriciteitsleidingen en werktuigbouwkundige leidingen.
- Het opnemen van een stelpost voor het schoonmaken, herstel en de adaptie, voor verantwoord gebruik, van de bestaande schakelarmaturen en wandcontactdozen.

<u>Begane grond, ruimten 8 en 14</u>
Vloeren
De vloeren bestaan uit beton en zijn 150 mm dik. De vloeren zijn vervuild en in deze vloeren komen kleine oneffenheden voor.

- Het opnemen van een stelpost voor klein herstel.

Wanden
De wanden bestaan uit stukadoorwerk. Delen van het stukadoorwerk zijn kapot of van de muur gevallen. Delen van de plinten missen. Voor alle deuren in dit gedeelte geldt er schade aan de deuren, het beslag en het hang- en sluitwerk is ontstaan. In dit deel worden nieuwe voorzetwanden geplaatst.

- Witsellagen en stukwerklagen afsteken.
- Schoon maken van de wanden.

Stalen plafondbalken en stalen kolommen
De stalen balken en kolommen bestaan uit staal en zijn van oorsprong geschilderd. De staalconstructie roest en voor een groot deel is de coating verdwenen.

- De balken en kolommen ontroesten.
- Het opnemen van een stelpost voor het uitvoeren van klein herstel.
- Ontvetten en consolideren met amerlock & amershield in nader op te geven kleuren.

Plafonds
Het plafond bestaat uit houten balken en plafonddelen (dak) in ruimte 8. In ruimte 14 zijn tussen de stalen balken kraalschroten aangebracht. Het schilderwerk bladdert. Delen van het plafondhout missen.

- Losse schilderlagen afsteken.
- Het opnieuw schilderen van het gehele plafond.

Overige
De elektriciteitsleidingen en de werktuigbouwkundige leidingen verkeren in slechte conditie en zijn niet compleet. Als waardevol te beschouwen zijn enkele schakelarmaturen met wandcontactdozen. Bovendien is de behouden stellage karakteristiek voor de fabriek.

- Slopen afvoeren van elektriciteitsleidingen en werktuigbouwkundige leidingen.
- Het opnemen van een stelpost voor het schoonmaken, herstel en de adaptie, voor verantwoord gebruik, van de bestaande schakelarmaturen en wandcontactdozen.
- Het opnemen van een stelpost voor het complementeren van de stellage.

<u>Begane grond, ruimte 15</u>
Vloer
De vloer bestaat uit beton en is 150 mm dik. De vloer is vervuild en in deze vloer komen kleine oneffenheden voor.

- Het opnemen van een stelpost voor klein herstel.

Wanden
De wanden bestaan uit stukadoorwerk. Delen van het stukadoorwerk zijn kapot of van de muur gevallen. Delen van de plinten missen. Voor alle deuren in dit gedeelte geldt er schade aan de deuren, het beslag en het hang- en sluitwerk is ontstaan. In dit deel worden nieuwe voorzetwanden geplaatst.

- Witsellagen en stukwerklagen afsteken.
- Schoon maken van de wanden.

Stalen plafondbalken en stalen kolommen
De stalen balken en kolommen bestaan uit staal en zijn van oorsprong geschilderd. De staalconstructie roest en voor een groot deel is de coating verdwenen.

- De balken en kolommen ontroesten.
- Het opnemen van een stelpost voor het uitvoeren van klein herstel.
- Ontvetten en consolideren met amerlock & amershield in nader op te geven kleuren.

Plafonds
Tussen de stalen balken zijn kraalschroten aangebracht. Het schilderwerk bladdert.

- Losse schilderlagen afsteken.
- Het opnieuw schilderen van het gehele plafond.

Overige
De elektriciteitsleidingen en de werktuigbouwkundige leidingen verkeren in slechte conditie en zijn niet compleet. Als waardevol te beschouwen zijn enkele schakelarmaturen met wandcontactdozen. De bestaande trap is plaatselijk slecht.

- Slopen afvoeren van elektriciteitsleidingen en werktuigbouwkundige leidingen.
- Het opnemen van een stelpost voor het schoonmaken, herstel en de adaptie, voor verantwoord gebruik, van de bestaande schakelarmaturen en wandcontactdozen.
- Het opnemen van een stelpost voor het herstel en de completering van de trap.

Begane grond, ruimten 22 en 23

Vloeren

De vloeren bestaan uit beton. De vloeren zijn vervuild en in deze vloeren komen kleine oneffenheden voor.

- Het opnemen van een stelpost voor klein herstel.

Wanden

De wanden bestaan uit stukadoorwerk. Delen van het stukadoorwerk zijn kapot of van de muur gevallen. Delen van de plinten missen. Het tegelwerk in deze ruimten is niet origineel. Voor alle deuren in dit gedeelte geldt er schade aan de deuren, het beslag en het hang- en sluitwerk is ontstaan. In dit deel worden nieuwe voorzetwanden geplaatst.

- Witsellagen en stukwerklagen afsteken.
- Schoon maken van de wanden.

Stalen plafondbalken en stalen kolommen

De stalen balken en kolommen bestaan uit staal en zijn van oorsprong geschilderd. De staalconstructie roest en voor een groot deel is de coating verdwenen.

- De balken en kolommen ontroesten.
- Het opnemen van een stelpost voor het uitvoeren van klein herstel.
- Ontvetten en consolideren met amerlock & amershield in nader op te geven kleuren.

Plafonds

De plafonds bestaan uit beton en zijn gepleisterd en sterk vervuild. Witsel- en stukwerklagen laten plaatselijk los. In de ruimte 23 komen gaten in het plafond voor.

- Witsellagen en stukwerklagen afsteken.
- Schoon maken van de plafonds.
- Het dichtzetten van de gaten in het plafond.

Overige

De elektriciteitsleidingen en de werktuigbouwkundige leidingen verkeren in slechte conditie en zijn niet compleet. Als waardevol te beschouwen zijn enkele schakelarmaturen met wandcontactdozen. Bovendien is de behouden ketel en ventilator karakteristiek voor de fabriek.

- Slopen afvoeren van elektriciteitsleidingen en werktuigbouwkundige leidingen.
- Het opnemen van een stelpost voor het schoonmaken, herstel en de adaptie, voor verantwoord gebruik, van de bestaande schakelarmaturen en wandcontactdozen.
- Het opnemen van een stelpost voor het consolideren van de ketel en ventilator.

Begane grond, ruimte 26

Vloer

De vloer bestaat uit betontegels, 300 x 300 mm. Hierin zijn geen gebreken zichtbaar.

- Geen werkzaamheden noodzakelijk.

Wanden
De wanden bestaan uit stukadoorwerk. Delen van het stukadoorwerk zijn kapot of van de muur gevallen. Voor de dubbele deuren in dit gedeelte geldt er schade aan de deuren, het beslag en het hang- en sluitwerk is ontstaan. Twee houten ramen missen en de overgebleven ramen zijn matig van kwaliteit. Achter de buitenramen zijn voorzetramen geplaatst die zeer onprofessioneel zijn vastgezet en niet passen in de architectuur. In dit deel worden nieuwe voorzetwanden geplaatst.

- Witsellagen en stukwerklagen afsteken.
- Schoon maken van de wanden.
- Slopen afvoeren van de houten achterzetramen.
- Leveren aanbrengen van twee ramen.
- Herstel en completeren van de dubbele deur.
- Herstel en completeren van het beslag, hang- en sluitwerk van de deuren.
- Schilderen van de houten puien, ramen en deuren.

Houten plafondbalken en kolommen
De balken en kolommen bestaan uit hout en zijn van oorsprong geschilderd. Het schilderwerk bladdert.

- Het schilderen van de kolommen en balken.
- Het opnemen van een stelpost voor het uitvoeren van klein herstel.

Plafonds
Het plafond bestaat uit houten balken en plafonddelen (dak). Het schilderwerk bladdert.

- Losse schilderlagen afsteken.
- Het opnieuw schilderen van het gehele plafond.

<u>Begane grond, ruimten 16, 17 18, 19, 20 en 21</u>
Vloeren
De vloeren bestaan uit tegelwerk op een vaste ondergrond. De vloeren zijn vervuild en in deze vloeren komen kleine oneffenheden voor. In ruimte 21 is een estrikvloer vervangen.

- Het opnemen van een stelpost voor klein herstel.
- Leveren aanbrengen estrikvloer in ruimte 21.

Wanden
De wanden bestaan uit stukadoorwerk. Delen van het stukadoorwerk zijn kapot of van de muur gevallen. Delen van de plinten missen. Het tegelwerk in deze ruimten is niet origineel. Voor alle deuren in dit gedeelte geldt er schade aan de deuren, het beslag en het hang- en sluitwerk is ontstaan. In dit deel worden nieuwe voorzetwanden geplaatst.

- Witsellagen en stukwerklagen afsteken.
- Slopen afvoeren van het tegelwerk.
- Schoon maken van de wanden.

Plafonds
De plafonds bestaan een houten balklaag met plafonddelen. De plafonddelen zijn geheel verrot. In de toiletten en voorruimtes zijn hardboard beplatingen onder de balken aangebracht, deze beplating is kapot.

- Plafonddelen geheel vervangen.
- Hardboard plafonds vervangen door gipsplaat plafonds.
- Sauzen van de plafonds.

Overige
Het sanitair is kapot, kapstok elementen bezitten een karakteristiek kwaliteit.
- Slopen afvoeren van elektriciteitsleidingen en werktuigbouwkundige leidingen.
- Sanitair vervangen.
- Kapstokken herstellen en complementeren.

Verdieping, ruimten 27 en 28

Vloeren
De vloeren bestaan houten delen die geheel zijn vergaan.
- Het vervangen van de houten delen.

Wanden
De wanden bestaan uit stukadoorwerk. Delen van het stukadoorwerk zijn kapot of van de muur gevallen. Voor alle deuren in dit gedeelte geldt er schade aan de deuren, het beslag en het hang- en sluitwerk is ontstaan. In dit deel worden nieuwe voorzetwanden geplaatst.
- Witsellagen en stukwerklagen afsteken.
- Schoon maken van de wanden.
- Herstel en completeren van de deuren.
- Herstel en completeren van het beslag, hang- en sluitwerk van de deuren.
- Schilderen van de houten puien, ramen en deuren.

Plafonds
De plafonds bestaan een houten balklaag met plafonddelen. De plafonddelen zijn geheel verrot. Onder de balken zijn hardboard beplatingen aangebracht, deze beplating is kapot.
- Plafonddelen geheel vervangen.
- Hardboard plafonds vervangen door gipsplaat plafonds.
- Sauzen van de plafonds.

Verdieping, ruimten 29,30, 31 en 32

Vloeren
De vloeren bestaan uit beton en zijn 150 mm dik. Over deze vloeren is bitumen aangebracht. De vloeren zijn vervuild en in deze vloeren komen kleine oneffenheden voor.
- Slopen en afvoeren van het bitumen.
- Het opnemen van een stelpost voor klein herstel.

Wanden
De wanden bestaan uit stukadoorwerk. Delen van het stukadoorwerk zijn kapot of van de muur gevallen. Delen van de plinten missen. Het tegelwerk in deze ruimten is niet origineel. Voor alle deuren in dit gedeelte geldt er schade aan de deuren, het beslag en het hang- en sluitwerk is ontstaan. In dit deel worden nieuwe voorzetwanden geplaatst.
- Witsellagen en stukwerklagen afsteken.
- Schoon maken van de wanden.
- Herstel en completeren van de deuren.
- Herstel en completeren van het beslag, hang- en sluitwerk van de deuren.
- Schilderen van de houten puien, ramen en deuren.

Stalen plafondbalken en stalen kolommen
De stalen balken en kolommen bestaan uit staal en zijn van oorsprong geschilderd. De staalconstructie roest en voor een groot deel is de coating verdwenen.

- De balken en kolommen ontroesten.
- Het opnemen van een stelpost voor het uitvoeren van klein herstel.
- Ontvetten en consolideren met amerlock & amershield in nader op te geven kleuren.

Plafonds
Het plafond bestaat uit houten balken en plafonddelen (dak) in ruimte 32. In ruimte 29 zijn tussen de stalen balken hardboard platen aangebracht. De hardboard platen zijn kapot. Het schilderwerk bladdert.

- Losse schilderlagen afsteken.
- Het opnieuw schilderen van het gehele plafond.
- Het vervangen van hardboard door gipsbeplating.

04. RESTAURATIE & ARCHITECTUUR

04. A. Eigendom, verkregen subsidies, herbestemming & toekomstig gebruik

Huidig eigendom
De gemeente Oldambt is de huidige eigenaar van de Likeurfabriek Phaff. De fabriek is geheel in onbruik geraakt en wordt momenteel marginaal gebruikt als opslag voor de Tramwerkplaats. Delen van de fabriek zijn ruïneus.
De aanvrager van de subsidie is in vergevorderd overleg met de eigenaar inzake de overdracht van het bezit. Op het moment dat de subsidie verleend zou worden, is het bezit van de fabriek in handen van de aanvrager.

Verkregen subsidies tussen 2004 en 2015
De gemeente Oldambt is de afgelopen 10 jaar eigenaar geweest van de fabriek en heeft voor de instandhouding, of het herstel van de fabriek in deze periode geen subsidies ontvangen.

Herbestemming
De aanvrager van de subsidie is de Groningse projectontwikkelaar VastGoud. Na verkregen eigendom van de fabriek, zal VastGoud met haar huisaannemer Eurodam als een "turnkey project" ontwikkelen.
Vastgoud ontving de vraag of het mogelijk was voor kinderen van de Mytylschool in Haren een begeleiding te bieden welke gericht is op continuïteit en indien mogelijk verdere vooruitgang. Voor deze kinderen is er namelijk verder geen vervolgonderwijs of opvang na de educatie op de Mytylschool. Naar aanleiding van deze vraag is het volgende concept ontstaan.
Vastgoud is voornemens om de locatie aan de Brugstraat 1 te Winschoten te ontwikkelen tot een locatie waar circa 15 jongeren gehuisvest worden en dagopvang wordt geboden. De dagopvang wordt in de vorm van het runnen van een hotel gegoten. Zo hebben de jongeren de taak om de hotelkamers die in het gebouw zijn gevestigd gezamenlijk te runnen. Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het niveau van de jongeren. De dagopvang is gericht op mogelijkheden op individueel niveau. Naast de begeleidende professionals zijn er verpleegkundigen en/of verzorgenden die zorg dragen voor de basiszorg van de jongeren op basis van hun indicatie.
Met een bebouwingsomvang van bijna 2.740 m², kelder, BBG en bovenliggende bouwlaag is er sprake van een behoorlijk volume. De voetprint van de bebouwing bedraagt ruim 1.300 m².

Toekomstig gebruik
Lotel Phaff zal bij oplevering ter beschikking worden gesteld als vervolgonderwijs van de Mytylschool. Leerlingen van de school zullen worden ingezet bij het runnen van het logeer hotel.

04. B. Bestaand karakter en herstel

De fabriek is gelegen aan de Brugstraat en heeft een industrieel karakter. Het beeld vanaf de openbare blijft grotendeels ongewijzigd, wel zal de gevel worden doorbroken voor het voorzien van zichtlijnen tussen het interieur en exterieur. Het materiaal gebruik, de verhoudingen en de karakteristieke details aan de buitenzijde blijven gehandhaafd of gereconstrueerd. De gietijzeren ramen blijven geheel behouden, de klimaat scheiding zal achter deze ramen worden gesitueerd.

Het uitgangspunt bij de herbestemming van Likeurfabriek Phaff is het behoud van zoveel mogelijk authentieke bouwsubstantie. De ongeveer 1.800 m2 vloeroppervlak, met een industrieel karakter zal als hotel worden ontwikkeld. Daarvoor zullen alle authentieke afwerken worden behouden, alleen in de voormalige burelen blijven deze ook in het zicht. Bij de andere ruimten zullen moderne en functionele afwerkingen worden gekozen.

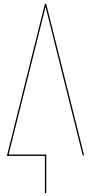
Het behoud en herstel is omschreven door Holstein Restauratie Architectuur, de uitvoering zal worden begeleid door dit bureau.

04. C. Uitbreiding

Om het concept van Lotel Phaff rendabel te verwezenlijken, dienen in totaal 25 twee persoonskamers gerealiseerd te worden. Zes tot negen kamers zijn als hotelkamer te gebruiken. Daarvoor dient het gebouw uitgebreid te worden. De architect Dick Nebbeling heeft voor deze uitbreiding een duidelijk herkenbaar volume toegevoegd, zorgvuldig vormgegeven in het “industrieel” materiaal zink. Hierbij is het van belang dat het oorspronkelijk bouwvolume van de Likeurfabriek Phaff duidelijk afleesbaar blijft.

EIND TOTAAL RESTAURATIEPLAN 0098, d.d. 20.03.2015
Holstein Restauratie Architectuur







HOLSTEIN
restauratie architectuur

Likeurfabriek Phaff te Winschoten

VastGoud Ontwikkeling

Landschap

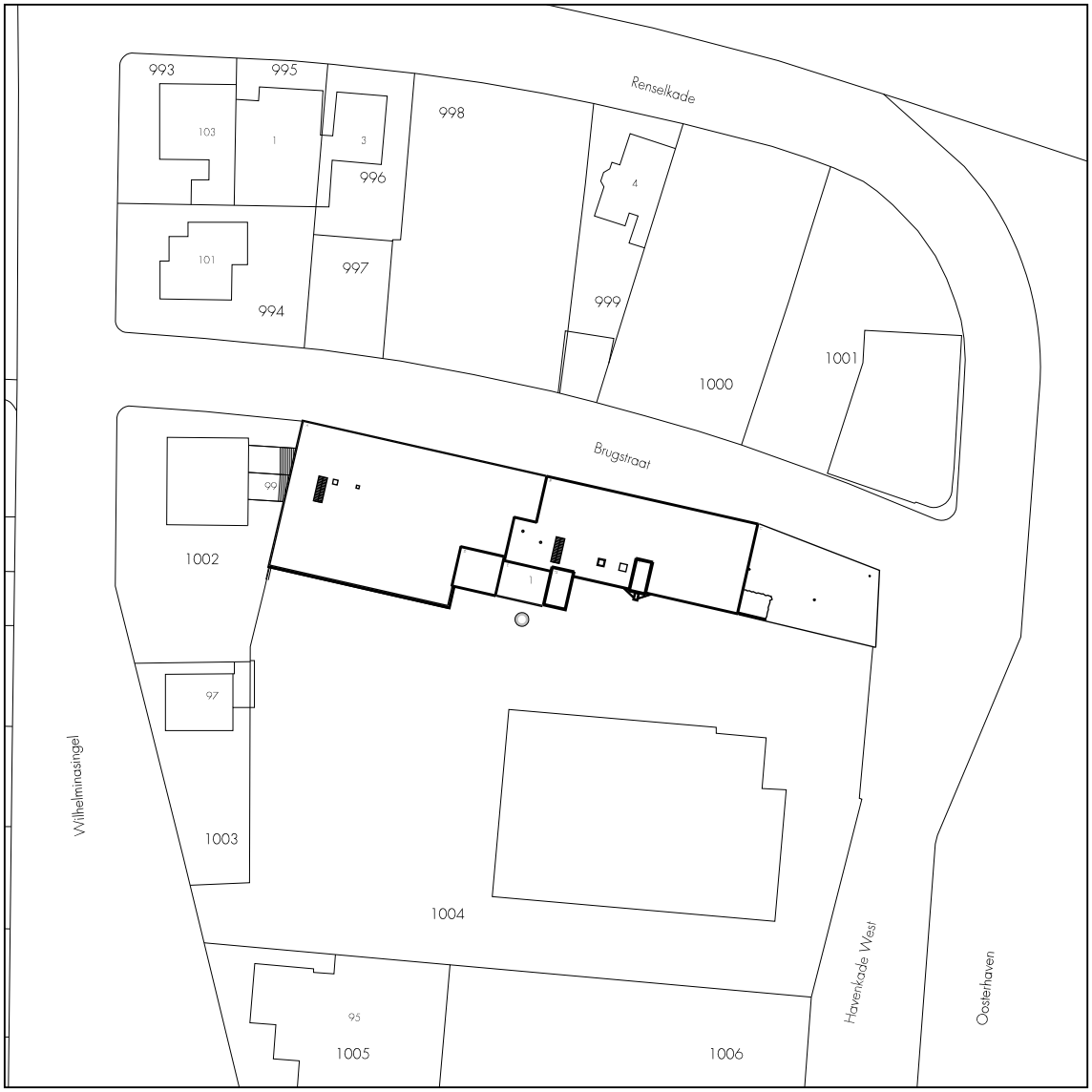
0098 - B - 01 1 : 25000

16.03.2015 WJS A4

tel. 050 5770059 fax. 050 5771904

Bankastraat 42j 9715 CD Groningen

info holstein-restauratie.nl



Kadastraal bekend

Gemeente	Oldambt
Sectie	H
Perceelnummer	1004

Plaatselijk bekend

Brugstraat 1
9672 BC Winschoten

0 10m 50m

HOLSTEIN
restauratie architectuur

Likeurfabriek Phaff te Winschoten

VastGoud Ontwikkeling

Situatie

0098 - B - 02 1 : 1000

16.03.2015 WJS A4

tel. 050 5770059 fax. 050 5771904

Bankastraat 42j 9715 CD Groningen

info @ holstein-restauratie.nl

Begane grond

Kelder

Legenda

- kozijn met dubbele deuren, waarvan de deuren niet meer aanwezig zijn
- kozijn met dubbele deuren
- kozijn met enkele deur
- kozijn met enkele deur, waarvan de deur niet meer aanwezig is
- schuifdeur/vouwdeur
- stalen raam met middenstijlen
- raamkozijn van hout
- MK meterkast
- houten balklaag
- stalenconstructie
- hoogte maten zijn genomen t.o.v. de dorpel bij de bestaande ingang
- Hernuttentoren die niet meer aanwezig is, maar waarvan zichtbaar is dat die er wel heeft gestaan
- Hernuttentoren
- Noodplafond/ noodzakbedekking
- ingestort dakvlak

0 1m 5m

HOLSTEIN
restauratie architectuur

Likeurfabriek Pfaff te Winschoten

VastGoud Ontwikkeling

Kelder & begane grond, bestaand

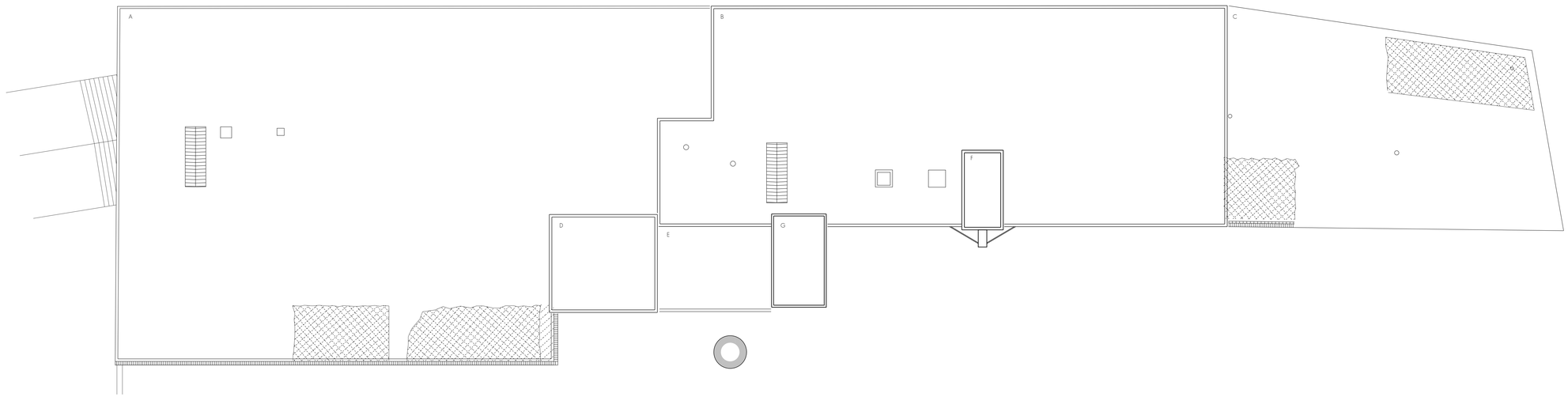
0098 - B - 03 1 : 100

16.03.2015 WJS A0

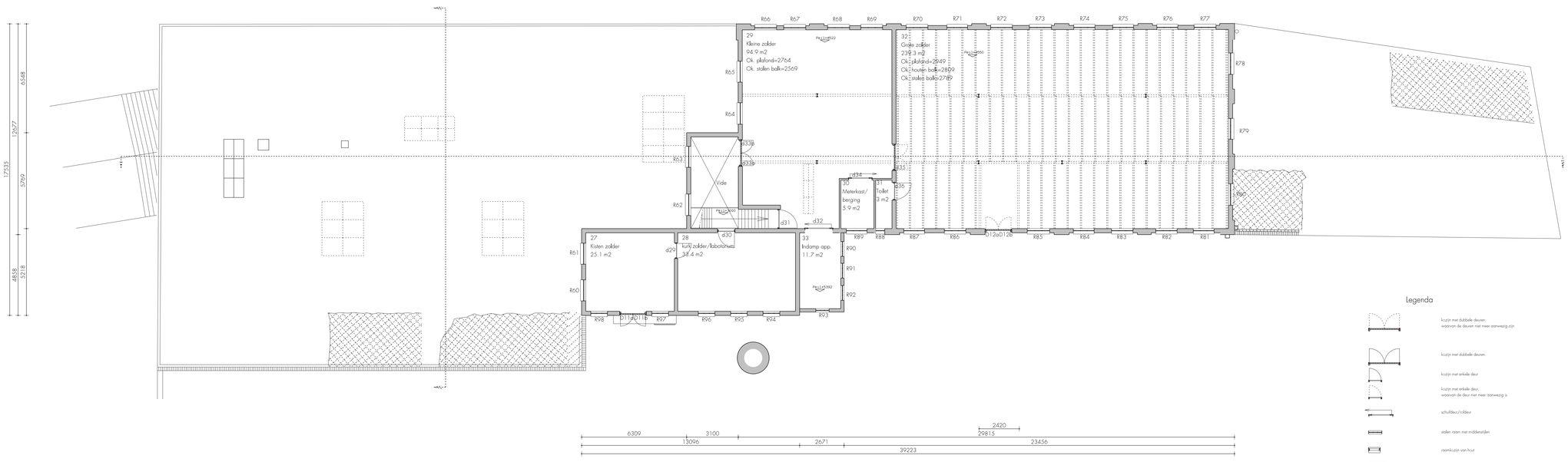
tel. 050 5770059 fax. 050 5771904

Bankastraat 42j 9715 CD Groningen

info @holsteinrestauratie.nl



Kapplan



Eerste verdieping

Legenda

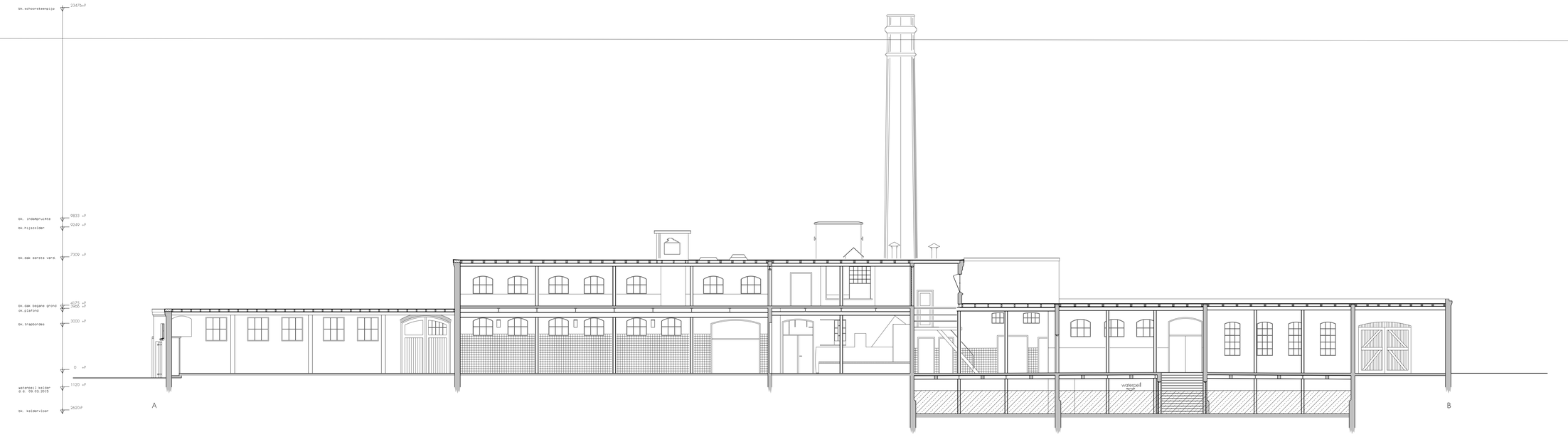
- kozijn met dubbele deuren, waarvan de deuren niet meer aanwezig zijn
- kozijn met dubbele deuren
- kozijn met enkele deur
- kozijn met enkele deur, waarvan de deur niet meer aanwezig is
- schuifdeur/vlakdeur
- stalen raam met middenstijlen
- raamkozijn van hout
- MK meterkast
- houten balklaag
- stalenconstructie
- hoogte maten zijn genomen t.o.v. de dwarspel bij de bestaande ingang
- Hemelwaterafvoer die niet meer aanwezig is, maar waarvan zichtbaar is dat die er wel heeft gezeten
- Hemelwaterafvoer
- Noodplafond/ nooddakbedekking
- ingestort dakvlak

0 1m 5m

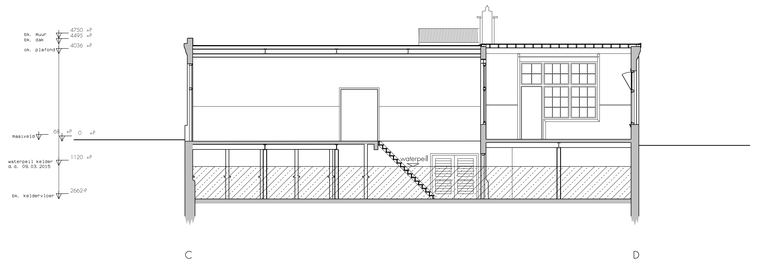
HOLSTEIN
restauratie architectuur

Likeurfabriek Pfaff te Winschoten	
VastGoud Ontwikkeling	
Eerste verdieping & kapaanzicht, bestaand	
0098 - B - 04	1 : 100
16.03.2015 WJS	A0

tel. 050 5770059 fax. 050 5771904
Bankastraat 42j 9715 CD Groningen
info @holsteinrestauratie.nl



Doorsnede A-B



Doorsnede C-D

0 1m 5m

HOLSTEIN
restauratie architectuur

Likeurfabriek Pfaff te Winschoten

VastGoud Ontwikkeling

Doorsneden, bestaand

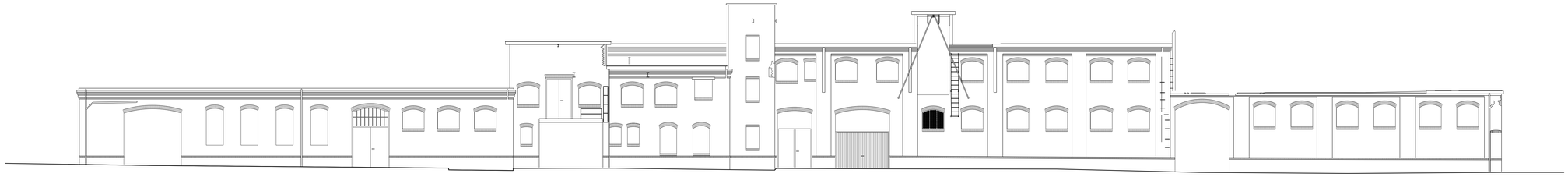
0098 - B - 05 1 : 100

16.03.2015 WJS A0

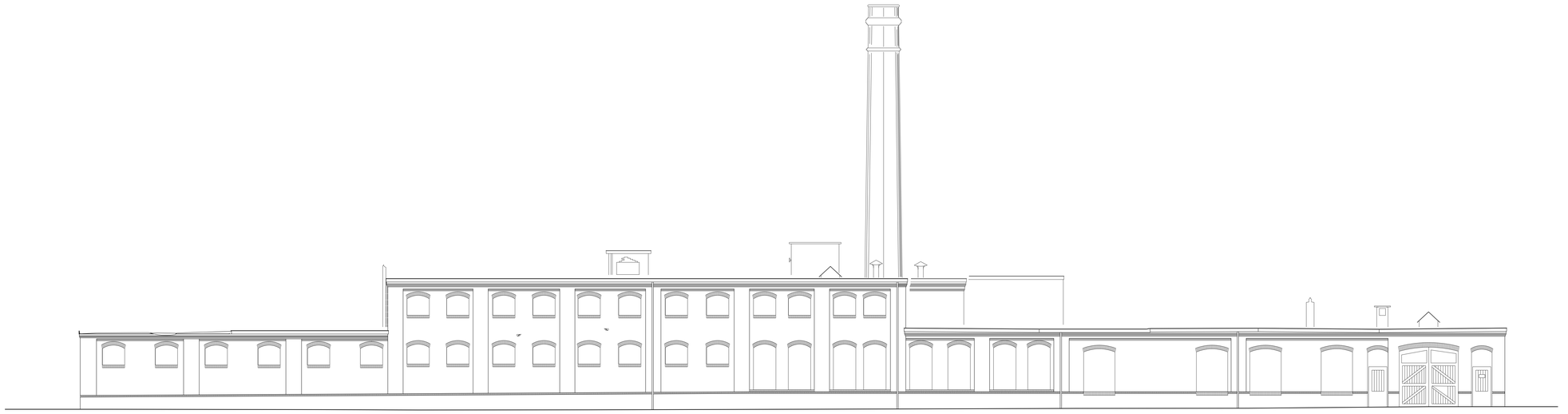
tel. 050 5770059 fax. 050 5771904

Bankastraat 42j 9715 CD Groningen

info @holsteinrestauratie.nl



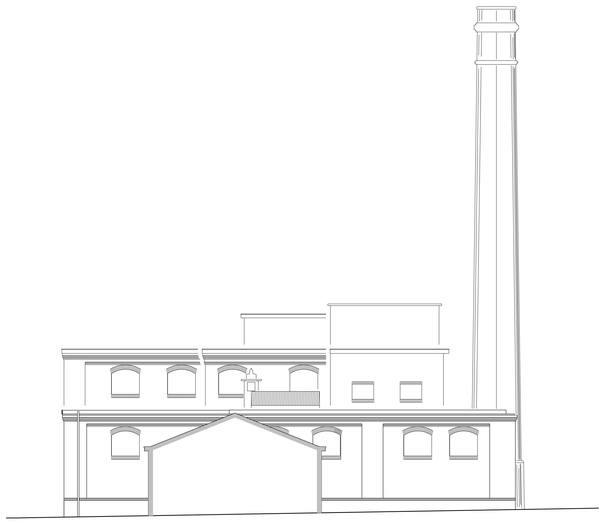
Zuidgevel zonder schoorsteenpijp



Noordgevel



Oostgevel zonder schoorsteenpijp



Westgevel

0 1m 5m

HOLSTEIN
restauratie architectuur

Likeurfabriek Pfaff te Winschoten

VastGoud Ontwikkeling

Gevels zonder schoorsteen, bestaand

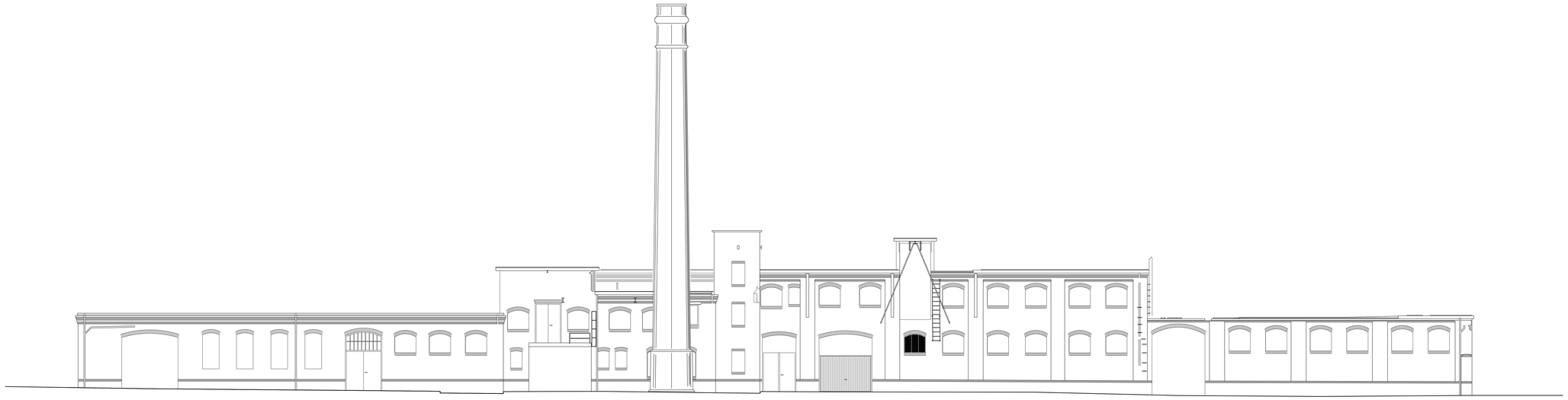
0098 - B - 06 1 : 100

16.03.2015 WJS A0

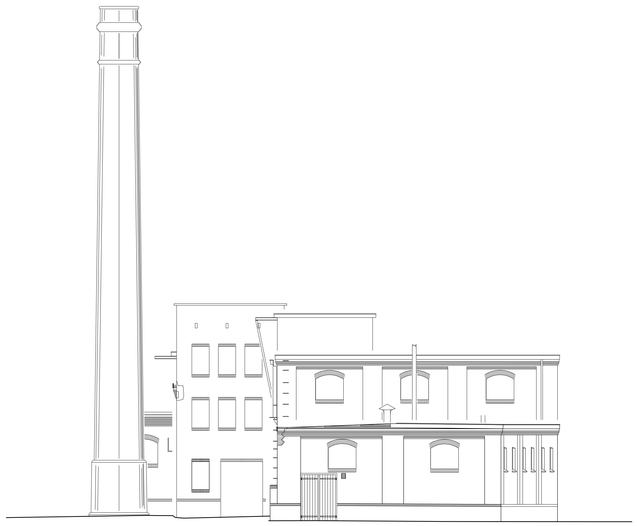
tel. 050 5770059 fax. 050 5771904

Bankastraat 42j 9715 CD Groningen

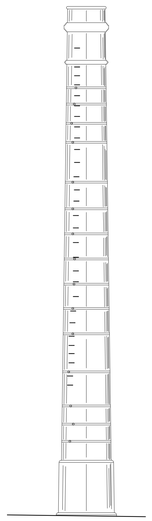
info @holsteinrestauratie.nl



Zuidgevel



Oostgevel



Schoorsteen zuidaanzicht

0 1m 5m

HOLSTEIN
restauratie architectuur

Likeurfabriek Pfaff te Winschoten

VastGoud Ontwikkeling

Gevels met schoorsteen, bestaand

0098 - B - 07 1 : 100

16.03.2015 WJS A0

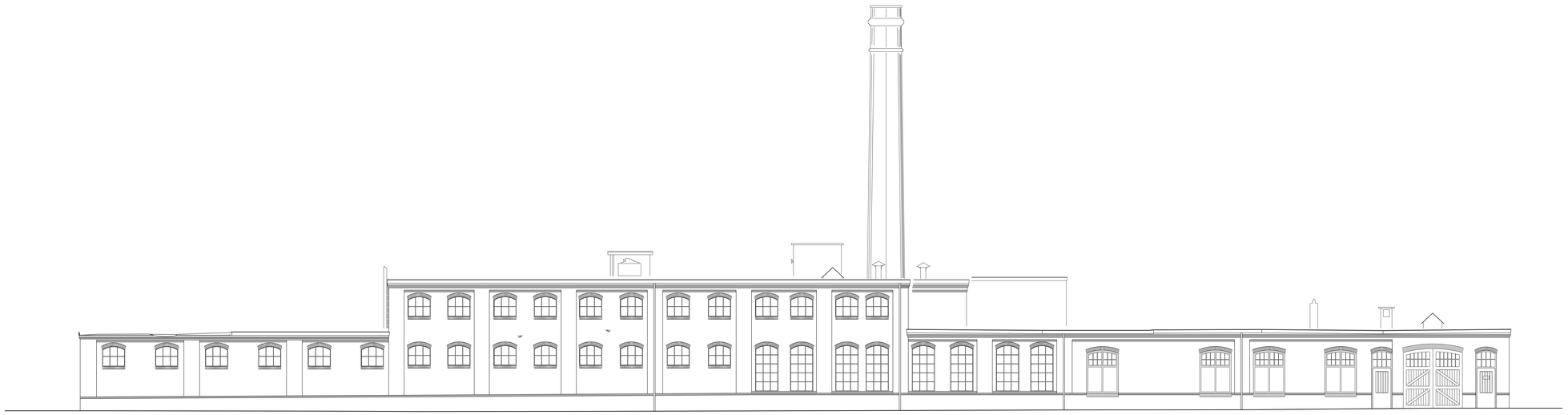
tel. 050 5770059 fax. 050 5771904

Bankastraat 42j 9715 CD Groningen

info @holsteinrestauratie.nl



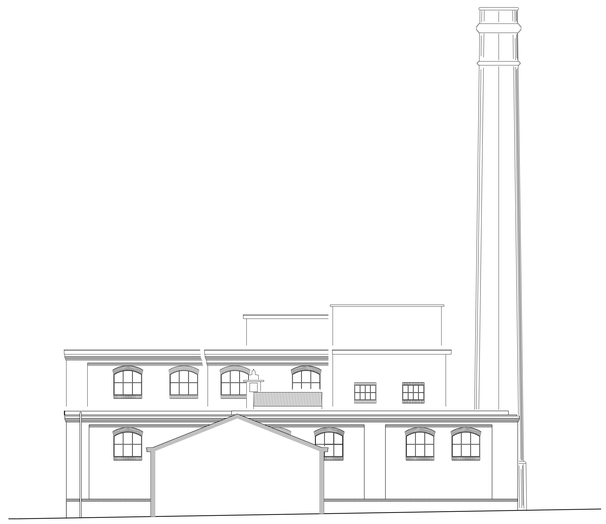
Zuidgevel zonder schoorsteenpijp



Noordgevel



Oostgevel zonder schoorsteenpijp



Westgevel

0 1m 5m

HOLSTEIN
restauratie architectuur

Ijkeurfabriek Pfaff te Winschoten

VastGoud Ontwikkeling

Gevels zonder schoorsteen met ramen, bestaand

0098 - B - 08 1 : 100

16.03.2015 WJS A0

tel. 050 5770059 fax. 050 5771904

Bankastraat 42j 9715 CD Groningen

info @holsteinrestauratie.nl

HOLSTEIN
restauratie architectuur

Kantoren Insulinde
Bankastraat 42 J
9715 CD Groningen
tel.: 050 5770059
fax: 050 5771904
info@holstein-restauratie.nl
www.holstein-restauratie.nl

BOUWHISTORISCHE VERKENNING

Van de voormalige

LIKEURFABRIEK PHAFF, BRUGSTRAAT 1 TE WINSCHOTEN

In de gemeente Oldambt, provincie Groningen



Werknummer 0098

D.d. 27.02.2015

BOUWHISTORISCHE VERKENNING

Van de voormalige

LIKEURFABRIEK PHAFF, BRUGSTRAAT 1 TE WINSCHOTEN

In de gemeente Oldambt, provincie Groningen

Werknummer 0098
D.d. 27.02.2015

Opdrachtgever:
Gemeente Oldambt
De heer drs ing. J.B. Zeevaart
Postbus 175
9670 AD Winschoten
Telefoon: 0597 482000
E-mail: janberend.zeevaart@gemeente-oldambt.nl
www.gemeente-oldambt.nl

Adviseur:
Holstein Restauratie Architectuur
De heer ir K. Holstein
Bankastraat 42 J
9715 CD Groningen
Telefoon: 050 5770059
E-mail: kholstein@holstein-restauratie.nl
www.holstein-restauratie.nl

INHOUDSOPGAVE

Pag. 01 Omslag

Pag. 02 Titelblad

Pag. 03 Inhoudsopgave

Pag. 04 Tekeningenlijst
- A. Bestaande situatie
- B. Cultuurhistorische waardering

Pag. 05 Algemene projectgegevens van de Likeurfabriek Phaff te Winschoten
- A. Plaatselijk bekend
- B. Kadastraal bekend
- C. Monumentale aspecten
- D. Vraagstelling

Pag. 06 Par. 01 Beschrijving omgeving Likeurfabriek Phaff
- A. Winschoten
- B. Wilhelminasingel en de Renselkade
- C. Phaff
- D. Terrein

Pag. 12 Par. 02 Beschrijving en waardering Likeurfabriek Phaff
- A. De fabriek
- B. Exterieur
- C. Kelder (ruimten: 01, 02, 03, 04 & 05)
- D. Begane grond (ruimten: 06 – 26)
- E. Verdieping (ruimten: 27 – 33)

Pag. 18 Par. 03 Herontwikkeling
- A. Planvorming
- B. Vergunning
- C. Subsidie regeling (BRRPG 2013 – 2014)

Pag. 24 Par. 04 Advies inzake cultuurhistorische waardevolle onderdelen
- A. Inleiding
- B. Bouwstructuur
- C. Architectuur van de gevels
- D. Vloerniveaus
- E. Vloerafwerkingen
- F. Wandafwerkingen, ramen en deuren
- G. Plafondafwerkingen

TEKENINGENLIJST

A. Bestaande situatie

0098 – B – 01	Landschap	A4	d.d. 21.03.2011
0098 – B – 02	Situatie	A4	d.d. 21.03.2011
0098 – B – 03	Kelder & begane grond kelder, bestaand	A0	d.d. 21.03.2011
0098 – B – 04	Eerste verdieping & kapplan, bestaand	A0	d.d. 21.03.2011
0098 – B – 05	Doorsnedes, bestaand	A0	d.d. 21.03.2011
0098 – B – 06	Gevels, bestaand	A0	d.d. 22.01.2014

B. Cultuurhistorische waardering

0098 – Mo – 01	Waarderingskaart kelder	A3	d.d. 23.02.2015
0098 – Mo – 02	Waarderingskaart begane grond	A3	d.d. 23.02.2015
0098 – Mo – 01	Waarderingskaart verdieping	A3	d.d. 23.02.2015

ALGEMENE PROJECT GEGEVENS VAN DE LIKEURFABRIEK PHAFF TE WINSCHOTEN

A. Plaatselijk bekend

Likeurfabriek Phaff
Brugstraat 1
9672 BC Winschoten
Gemeente Oldambt, Provincie Groningen

B. Kadastraal bekend

Gemeente : Winschoten
Sectie : H
Nummer : 1.004

C. Monumentale aspecten

De Likeurfabriek Phaff is sinds 18 december 2001 opgenomen in het register van beschermde Rijksmonumenten, onder het nummer: 521.749.

D. Vraagstelling

De Likeurfabriek Phaff werd als sap- en wijnfabriek gebouwd in 1916 voor de ondernemersfamilie Phaff uit Winschoten. Tot medio 1977 bleef de fabriek in dienst, sindsdien is het fabriekscomplex ontmanteld en is het bouwdeel van 1916 en van 1918, het beschermde onderdeel, overgebleven. De behouden bouwsubstantie is in verval.

In 2014 wordt gezocht naar een economisch haalbare herbestemming voor de Likeurfabriek Phaff. Een “lotel” functie zal ontwikkeld kunnen worden, dat is een logiesfunctie met dagactiviteit voor patiënten met een hotel functie voor familieleden.

Het rapport is gevormd om de cultuur- en bouwhistorische kwaliteiten van het pand te respecteren en waar mogelijk te versterken bij herontwikkeling. Hierbij worden de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten van de Likeurfabriek Phaff onderkent en wordt een advies gegeven inzake de te ontwikkelen plattegronden.

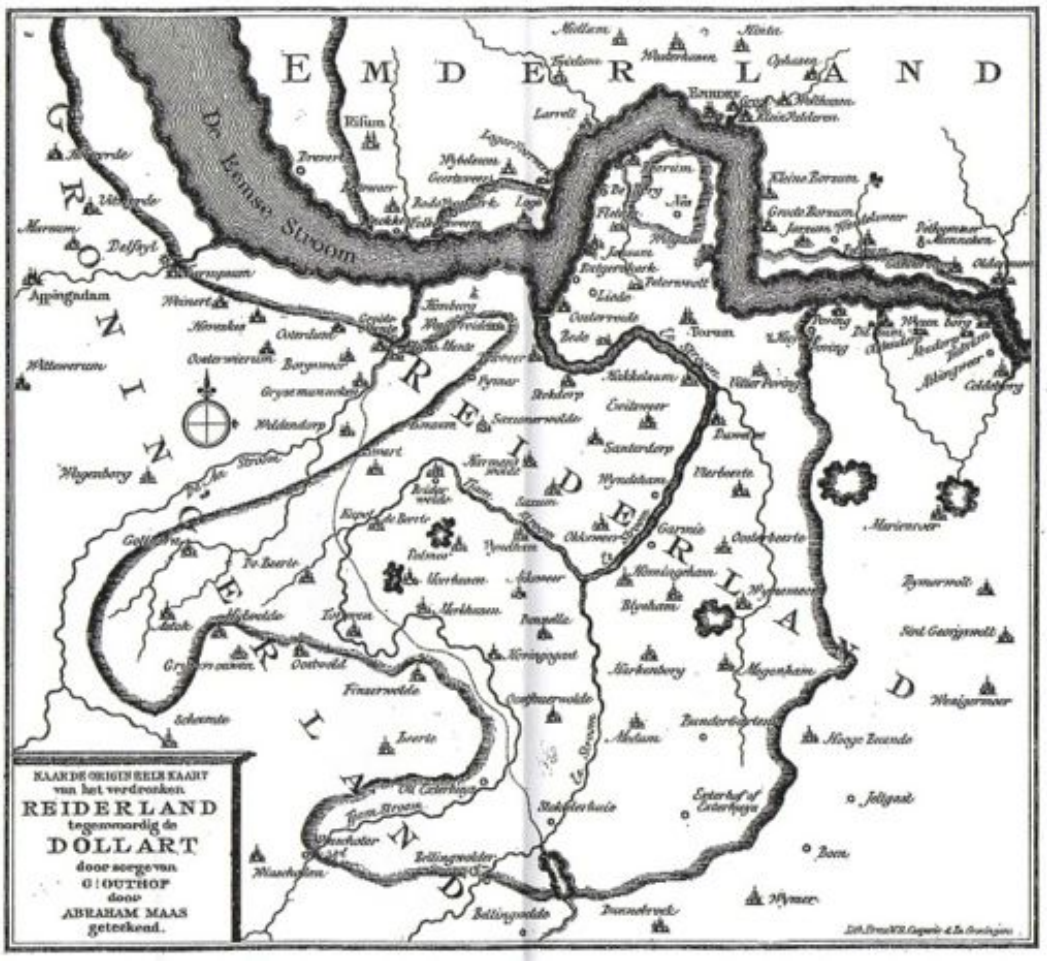
PAR. 01. BESCHRIJVING OMGEVING LIKEURFABRIEK PHAFF

01. A. Winschoten

Sociale ontwikkeling

Bij de kerstening door Liudger, rond 800, kwam het gebied rond Winschoten onder het geestelijk- en wereldlijk gezag van het in 804 door Liudger opgerichte Bisdom Münster. De van oorsprong aanwezige sociale structuur en samenhang veranderde wezenlijk met de hiërarchisch georganiseerde kerstening door de Franken. Waarschijnlijk was er bij Winschoten, tijdens de kerstening een nederzetting aanwezig. Deze was gelegen aan de landroute tussen Münster en Groningen die hier de rivier Rensel kruiste. De plaats ontwikkelde zich als een handelspost.

De kerstening en het hiërarchisch inrichten van de samenleving werd zeer groots uitgevoerd. In heel Europa ontstonden netwerken van monniken en edelen die ook in aanraking kwamen met de Oosterse kennis. Zo nam in Europa de kennis toe, ook in het Groningerland. De kennis om stenen te bakken bijvoorbeeld. Deze ontwikkeling vindt plaats tussen de 9e en 13e eeuw na Christus. Als tastbaar object uit deze vroege periode is de bakstenen stadskerk van Winschoten, de St Vituskerk, behouden gebleven. Het gebied rond Winschoten toont een soortgelijk ontwikkeling, behalve het gebied ten zuiden, waar zich een moerasgebied uitstrekte.



Problemen ontstaan in het gebied aan de noord oost zijde van Winschoten in de 14e eeuw. Een geheel in cultuur gebracht landschap met kerspels en kloosters verdwijnt door overstromingen tussen 1375 en 1413 in de golven. De nieuwe zee wordt de Dollard genoemd.

Pas na 1525 is er een stabiele situatie, waarna vanaf 1545 de Dollard word ingepolderd.

Afbeelding waarop het "verdronken land" is afgebeeld.

Vanwege deze ingrijpende verandering in het landschap wordt vindt er in 1391 een overleg plaatst tussen vertegenwoordigers van het Bisdom Münster en van het Bisdom Osnabrück. Daarbij worden de van oorsprong onder het Münsters geestelijk- en wereldlijk gezag verkerende kerspels Winschoten, Beerta en Westerlee, overgedragen aan het Bisdom Osnabrück.

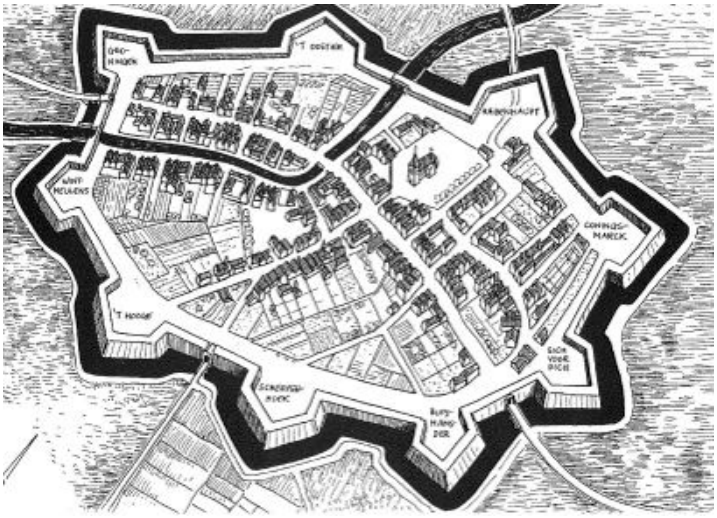
Als in de vroege 16e eeuw de katholieke kerk onder druk komt te staan door andersdenkenden, blijkt ook de relatie tussen de Kerk en de bewoners in Groningen onder druk te staan. De excentrische ligging Groningen ten opzichte van de Domsteden Utrecht, Münster en Osnabrück vergrote voor de Bisschoppen dit probleem. Daarom werd in 1559 het nieuwe Bisdom Groningen opgericht, waarin Groningen onder één Bisdom viel, met het centrum, de stad Groningen, midden in het gebied.



Dit nieuwe Bisdom kon de afvallige trend in Groningen niet keren. In 1568 leveren Nederlandse opstandelingen bij Heiligerlee, met op de achtergrond Winschoten, een slag met de soldaten van de Koning van Spanje. Hiermee wordt het begin van de 80 jarige oorlog ingeleid, die het katholieke gezag in Groningen definitief zou beëindigen.

Afbeelding van de Slag bij Heiligerlee.

De onafhankelijkheidsstrijd van de Republiek der Zeven Verenigde Provinciën, is voor Winschoten belangrijk geweest. In oktober 1593 werd Winschoten na verschillende gewapende conflicten door Willem Lodewijk graaf van Nassau veroverd op de Spaanse troepen. Hij laat, op last van de Staten Generaal, om de nederzetting van Winschoten vestingmuren aanleggen met negen bastions.



Vanaf 1594 is de provincie Groningen, met Winschoten, onder het definitieve gezag gekomen van de Republiek der Zeven Verenigde Provinciën. Dit historische gegeven is bekend onder de naam: Reductie van Groningen.

Afbeelding van de vestingwerken van Winschoten tussen 1593 en de 18e eeuw.

Economische ontwikkeling



Door de landroute en de bestaande rivier de Rensel was Winschoten een nederzetting waar handel ontstond. Aan de west-, noord- en oostzijde van Winschoten kwamen goede landbouwgronden voor. Aan de zuidzijde bestond het landschap uit veen en drassige moerasgebieden.

Afbeelding met een vroeg 17e eeuws kaartbeeld.

Na de Reductie zijn de gezagsverhoudingen sterk gewijzigd. De eigenerfden van Winschoten die in het bezit waren van de venen ten zuiden van Winschoten verkopen de venen in 1599 aan de Friese Compagnie. De Compagnie begon, onder leiding van Feicke Alles Clocq, met de vervening van het gebied. Men begon met het afgraven van turf in het heide en moeras gebied, ten zuiden vanaf Winschoten. Het water van de Pekel Aa stroomde van zuid naar noord, dus bij de vervening werkte men van benedenstrooms naar bovenstrooms.

De Stad Groningen kocht de moerassen en venen van Clocq in 1635 en daaraan gekoppeld werd in 1637 het Winschoterdiep vanaf Sappemeer en de stad Groningen doorgegraven tot Winschoten. De ontginningen vanaf Winschoten en de turfvaart zorgden voor economische activiteit, Winschoten kreeg een regionale betekenis.

De vesting van Winschoten werd in 1672 veroverd door de Bisschop van Münster, Bernhard van Galen en in Groningen bekend als Bommen Berend. Hij laat de 16e eeuwse vestingwerken nogmaals versterken. Uiteindelijk wordt hij verslagen en maken de Staten van Groningen de verbeteringen van de vestingwerken gereed. Uiteindelijk raken de vestingwerken in verval en worden ze in de 18e eeuw definitief geslecht en gesloopt.



Tijdens de bezetting door het Keizerrijk Frankrijk, kreeg Winschoten de Zetel van het Departement de l' Ems Occidental toegewezen. Daarmee kon de plaats zich ook als bestuurscentrum ontwikkelen.

Afbeelding van de plattegrond van 1811 van Winschoten.

In 1825 erkende Koning Willem I der Nederlanden Winschoten als stad en daarmee krijgt deze stad in de loop van de 19e eeuw diverse landelijk georganiseerde functies toebedeeld. Verder wordt Winschoten in 1868 aangesloten op de spoorlijn Harlingen – Groningen – Duitsland. In het gebied rond Winschoten worden producten uit de landbouw bewerkt en verhandeld. Tevens worden in Winschoten een kantongerecht, een belastingkantoor en een gymnasium gebouwd. Winschoten werd daarmee het centrum van Oost Groningen. Tot slot is in het gebied klei en turf aanwezig zodat onder andere ook de baksteen industrie in deze omgeving bloeide.

In de derde kwart van de 19e eeuw is de landbouw met industrie dusdanig succesvol dat in Winschoten villa´s worden gebouwd.

Het Winschoterdiep, of kanaal van Groningen naar Nieuweschans, dat door het centrum van Winschoten liep, werd in de 19e om het oude centrum van Winschoten geleid. In de jaren 70 van de 20e eeuw werd deze omleiding ook gedempt en verder naar het noorden gesitueerd.

01. B. Wilhelminasingel en de Renselkade

Initiële ontwikkeling

Het gebied ten oosten van de binnenstad van Winschoten werd in 1897 ontwikkeld met de aanleg van de Wilhelminasingel met villa´s. Ten oosten van de Singel ontstond een gebied met industriële activiteiten, waarop in 1910 de aanleg van de Tramhaven volgde, nu bekend als de Oosterhaven met aan de westzijde de Renselkade. Tussen de Wilhelminasingel en de Tramhaven werd in 1912 een grootschalig emplacement met remises ontwikkeld en gebouwd voor de Stoomtram Maatschappij Oostelijk Groningen (SMOG). Op het emplacement werden diverse locomotief- en goederen loodsen gebouwd.

Na de aanleg van de Oosterhaven en het Emplacement van de SMOG, werden langs de Renselkade van de Oosterhaven meer industriële activiteiten ontwikkeld. In 1916 werd de Likeurfabriek Phaff gebouwd en in 1925 het kantoor met pakhuis van de NV Winschoter Expeditie Onderneming (Schippersbeurs).

De SMOG heeft tot 1948 verbindingen onderhouden met Delfzijl, Ter Apel en Bellingwolde. Na 1948 werd de SMOG opgeheven en werden de verbindingen onderhouden door bussen en vrachtwagens. De terreinen en gebouwen van de SMOG raakten buiten gebruik.

01. C. Phaff



De firma Phaff produceerde vanaf 1851, aan de Visserstraat in het centrum van Winschoten, brandewijn, likeurwijn, vruchtenwijn, vruchtensap en azijn. De firma had in het begin van de twintigste eeuw behoefte aan uitbreiding. Er werd in 1916 voor de uitbreiding een perceel gekocht ten noorden van het emplacement van de SMOG. Dit perceel werd aan de noordzijde begrensd door de Brugstraat.

Na de aankoop van het nieuwe perceel en de bouw van de fabriek, concentreerde de firma de likeur- en azijnproductie in de al aanwezige fabriek aan de Visserstraat te Winschoten.

In de nieuwe fabriek aan de Brugstraat brengt Phaff de productie van vruchtenwijn onder.

01. D. Terrein



De ontwikkeling van het perceel begint in 1916, als een relatief smal en lang perceel, grenzend aan de Brugstraat door Jacob Hendrik en Johannes Schelto Phaff wordt gekocht van Everhardus Kornelis Post en consorten. Op dit perceel wordt de originele fabriek gebouwd en reeds in 1918 uitgebreid met een hal aan de oostzijde. Daarna wordt het perceel met de SMOG loodsen aan de zuidzijde uitgebreid in 1952. In 1956 wordt een koelhuis bijgebouwd en in 1965 en in 1974 worden de binnenruimten overkapt.

Het perceel wordt aan de noordzijde begrensd door de Brugstraat met bouw volumes. Aan de west- en noordzijde door perceelscheidende muren. Aan de oostzijde door recentere bouwvolumes. Oorspronkelijk was de ontsluiting van de fabriek deels aan de Brugstraat voorzien en deels aan de zuidzijde, welke vanaf de Renselkade te bereiken was. Bij de grote groei van de fabriek is de uiteindelijke hoofdtoegang tot het complex aan de Renselkade gelegen, aan de zuidelijke punt van het huidige perceel. De zuidzijde van het perceel was niet overdekt, maar werd gevormd door een ruime plaats, waar vrachtauto's voldoende mogelijkheid hadden voor manoeuvres ten behoeve van het laden en lossen. Alleen Phaff en de Tramwerkplaats zijn als gebouw behouden. Het terrein rondom de Tramwerkplaats is ingericht als parkeerterrein.

In de waardering door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed wordt de gevel van de fabriek aan de Brugstraat met de schoorsteenpijp als zeer belangrijk omschreven.

PAR. 02. BESCHRIJVING EN WAARDERING LIKEURFABRIEK PHAFF

02. A. De fabriek

1916
De fabriek is ontworpen door de architect J. IJzer in opdracht van de familie Phaff en in 1916 gebouwd. In vergelijking met de bouwtekening van de fabriek blijkt dat het ontwerp, waarbij de éénlaagse vleugel aan de Brugstraat terugliggend zou worden gebouwd, niet bij de bouw is uitgevoerd. Ook in andere details wijkt de gebouwde fabriek af van het ontwerp.
De voorgevel, aan de Brugstraat, van de fabriek bestond oorspronkelijk uit een éénlaags bouwvolume, grotendeels onderkelderd aan de westzijde. Aan de oostzijde werd een tweelaags bouwvolume gebouwd. Aan de zuidgevel werd ongeveer in het midden een entresolvloer gerealiseerd. Grenzend aan de opstelplaats van de, oorspronkelijke, stoommachine werd een schoorsteenpijp, ten behoeve van de afvoer van gassen, gebouwd. Het bouwvolume met de gevels en gevel invullingen is voor het overgrote deel ongewijzigd bewaard gebleven.

In het interieur zijn verschillende originele deuren, kastenwanden en binnen vensters bewaard gebleven. Vooral in het gedeelte met de kantoren en de winkel vormen deze onderdelen een compleet beeld van een vroeg twintigste eeuwse fabriek. Door leegstand en verval zijn de afwerkingen van wanden, vloeren en plafonds deels verloren of zwaar beschadigd.

In de redengevende omschrijving van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed worden de karakteristieke gevels van de fabriek en de schoorsteenpijp als zeer belangrijk omschreven. Bovendien wordt aan de interieur elementen in het gedeelte met de kantoren een grote waarde toegekend. Tevens wordt de ketel, ten behoeve van de energievoorziening als waardevol omschreven.

1918
Aan de oostzijde van het in 1916 gebouwde complex wordt in 1918 een éénlaags uitbreiding gerealiseerd, geheel in de vorm, maatvoering, detaillering als het aanwezige. De uitbreiding betreft één ruimte.

In de omschrijving van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed worden de buitengevels van dit deel als zeer belangrijk omschreven.

1948
In 1948 wordt aan de achterzijde van de originele fabriek aan de entresolvloer een smalle uitbreiding van 2 bouwlagen doorgevoerd.

De cultuurhistorische waarde van de geschiedenis van de fabriek, in samenhang met de originele bouwvolumes met gevelcompositie, materialisatie en detailleringen, is groot. De toegepaste architectuur dateert van de bouwtijd en is compleet, zeldzaam en is een fraaie representant van Groninger fabrieksarchitectuur.
HOGE WAARDE

02. B. Exterieur



Noordgevel

Op de voorgrond de uitbreiding van 1918, daarachter het originele deel van de fabriek met een tweelaags deel en een éénlaags deel waarin de kantoren en de winkel was ondergebracht.

De gevel is voorzien van een plint in een grauwe trasraam steen, vermetseld in kruisverband. Boven de plint een gevel in oranje rode baksteen ook in kruisverband. In de gevels zijn penanten opgenomen. De gevels worden beëindigd door een strakke boeilijst.

De ramen in het productie- en opslaggedeelte van de fabriek zijn in gietijzer uitgevoerd. De ramen en deuren in het kantoor- en winkelgedeelte zijn in hout uitgevoerd. De gehele composities van de gevels zijn oorspronkelijk. De ramen van het 1918 deel zijn uitgevoerd in hout.



Oostgevel

Op de begane grond bestaande uit de uitbreiding van 1918, daarachter het originele deel tweelaags deel van de fabriek.

De gevel is voorzien van een plint in een grauwe trasraam steen, vermetseld in kruisverband. Boven de plint een gevel in oranje rode baksteen ook in kruisverband. In de gevels zijn pilasters opgenomen. De gevels worden beëindigd door een strakke boeilijst.

De ramen van 1916 zijn in gietijzer uitgevoerd, de ramen van 1918 in hout. De deur is later ingebracht.



Zuidgevel

Op de achtergrond de uitbreiding van 1918. Daarvoor het originele deel van de fabriek met een tweelaags deel en een éénlaags deel waarin aan deze zijde de pak- en verzendlokalen waren ondergebracht.

De gevel is voorzien van een plint in een grauwe trasraam steen, vermetseld in kruisverband. Boven de plint is de gevel van oranje rode baksteen wit geschilderd, een overblijfsel van de overdekkingen uit 1965 en 1974. In de gevels zijn in het tweelaags deel penanten opgenomen. De gevels worden beëindigd door een strakke boeilijst. Met de verschillende bouwvolumes is de compositie van deze gevel expressief.

De ramen van 1916 zijn in gietijzer uitgevoerd, de ramen van 1918 in hout. De deuren zijn in hout uitgevoerd.

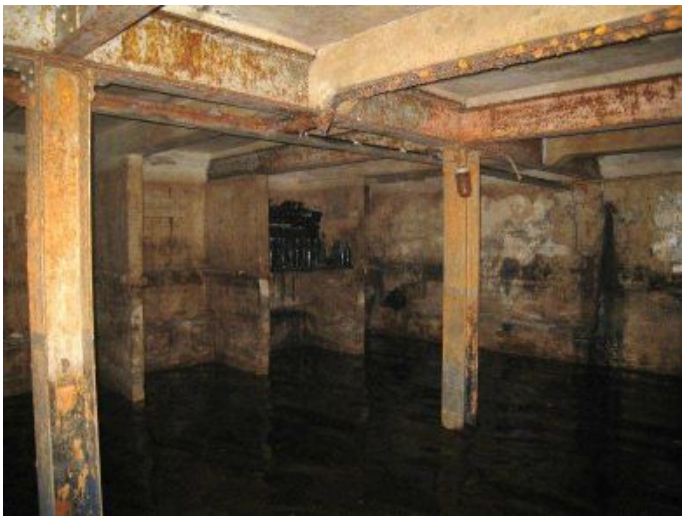


Westgevel

De gevel is voorzien van een plint in een grauwe trasraam steen, vermetseld in kruisverband. Boven de plint een gevel in oranje rode baksteen ook in kruisverband. In de gevel zijn pilasters opgenomen. De gevel wordt beëindigd door een strakke boeilijst. De ramen zijn in gietijzer uitgevoerd. Deze gevel is verbonden met de villa Wilhelminasingel 99, de voormalige directeurswoning van de fabriek.

De cultuurhistorische waarde van de **noordgevel** met het originele bouwvolume, gevelcompositie, materialisatie en detailleringen, is groot. De toegepaste architectuur dateert van de bouwtijd en is compleet, zeldzaam en is een fraaie representant van Groninger fabrieksarchitectuur.
HOGE WAARDE
De cultuurhistorische waarde van de **oostgevel** met het originele bouwvolume, gevelcompositie, materialisatie en detailleringen, is groot. De toegepaste architectuur dateert van de bouwtijd en is compleet, zeldzaam en is een fraaie representant van Groninger fabrieksarchitectuur.
HOGE WAARDE (Exclusief de ingebroken deur, deze is storend)
De cultuurhistorische waarde van de **zuidgevel** met het originele bouwvolume, gevelcompositie, materialisatie en detailleringen, is groot. De toegepaste architectuur dateert van de bouwtijd en is compleet, zeldzaam en is een fraaie representant van Groninger fabrieksarchitectuur.
HOGE WAARDE (Exclusief de delen van 1948, deze zijn indifferent)
De cultuurhistorische waarde van de **westgevel** met het originele bouwvolume, gevelcompositie, materialisatie en detailleringen, is groot. De toegepaste architectuur dateert van de bouwtijd en is compleet, zeldzaam en is een fraaie representant van Groninger fabrieksarchitectuur.
HOGE WAARDE

02. C. Kelder (ruimten: 01, 02, 03, 04 & 05)



De kelder bevindt zich circa 2,6 m onder het maaiveld, bestaat uit vier ruimten voor opslag van vaten en flessen. De ruimten worden ontsloten door een hal met trap naar de begane grond. Deze bouwlaag met een stalen draagstructuur en plafonds van monier beton stamt geheel uit de eerste bouwfase.

De nissen voor de flesopslag in twee van de vier ruimten zijn karakteristiek voor het verhaal van het fabriekspand.

02. D. Begane grond (ruimten: 06 – 26)



Ruimte 8.
Een gedeelte boven de kelder, met monier vloer en plafond van houten balken en houten delen. De draagconstructie is primair van staal en secundair van hout. De ruimte is ruim 4 m hoog.



Ruimte 13.
Ook gesitueerd boven de kelders, vloer van Monier beton, plafonds van gips op riet en afgewerkte ramen en deuren met lijsten.



Ruimte 14.
Vloer van Monier beton, plafond van houten balken en houten delen. De draagconstructie is primair van staal en secundair van hout. Wanden van pleisterwerk met lambrisering van geglazuurde tegels of schuurwerk. Gietijzeren industriële ramen.

02. E. Verdieping (ruimten: 27 – 33)



Ruimte 32.
Vloer van Monier beton, plafonds van hout / kapconstructie. Draagstructuur van stalen kolommen en balken. De wanden bestaan uit pleisterwerk met grotendeels een lambrisering van geglazuurde tegels. Gietijzeren industriële ramen.

De cultuurhistorische waarde van de **kelder** met de originele indeling, inclusief de nissen voor flessenopslag, met materialisatie en draagstructuur, is groot. Één en ander is compleet en zeldzaam.
HOGE WAARDE
De cultuurhistorische waarde van de **begane grond** met de originele indeling, materialisatie en draagstructuur, is groot. Voornamelijk de kantoren met kastenwanden en de aanwezigheid van de ketel zijn zeldzaam en bijzonder. Bij verplaatsen van de ketel blijft de essentie gehandhaafd.
HOGE WAARDE
De cultuurhistorische waarde van de **verdieping** met de originele indeling, materialisatie en draagstructuur, is groot.
HOGE WAARDE
Nadere notitie:
Overal waar de originele deuren en ramen (veel van gietijzer) zijn behouden, is de continuïteit van deze bouwonderdelen gewenst om de authenticiteit te handhaven.
BEHOUD GIETIJZEREN RAMEN & HOUTEN DEUREN: HOGE WAARDE

PAR. 03. HERONTWIKKELING

03. A Planvorming

Het voorliggend rapport zal worden geïntegreerd in de functionele en architectonische verkenning ten behoeve van de herindeling en hergebruik van de fabriek door architect Dick Nebbeling. Tevens kan het rapport worden voorgelegd aan de beoordelende instantie, gemeente Oldambt, afdeling monumenten, ter beoordeling van de nieuw te leveren en meer uitgewerkte planvorming.

Naast monumentenzorg technische aspecten in de planvorming, dienen ook de bouwbesluit aspecten inzake: brandveiligheid, ventilatievoud, energie prestatienorm en daglichttoetreding inzichtelijk gemaakt te worden voor de gemeente.

Het aanpassen van de plannen en het overleg met de afdeling monumenten en de monumentencommissie, tot een variant die vergund kan worden zal circa 3 maand in beslag nemen.

03. B Vergunning

Bij de voorgestelde herbestemming van de fabriek dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd bij de gemeente Oldambt. Na aanvraag dient de gemeente Oldambt een vergunning te verlenen binnen 6 maand.

03. C Subsidie regeling (BRRPG 2013 – 2014)

<u>Inleiding</u>
Onderstaand is de tekst van de subsidie regeling weergegeven. Er is een subsidie bedrag mogelijk voor de herbestemming van Phaff van maximaal € 300.000,00, als er een "subsidiabele" omzet van maximaal € 600.000,00 gerealiseerd dient te worden.

<u>De belangrijkste voorwaarden</u>
- Het eigen financieel bij te dragen deel, dient aantoonbaar aanwezig te zijn voor het project.
- De eigenaar, aanvrager mag geen overheidsinstantie of semi overheidsinstantie zijn.
- De herbestemming moet vergund zijn.
  Onze ervaring leert dat een positief advies van de monumentencommissie na een vooroverleg geaccepteerd kan worden, als de aanvraag dan ook direct wordt ingediend.
- De aanvraag dient voor 1 april of voor 1 oktober van 2015 ingediend te worden.
- Na subsidie verlening dient de bouw binnen een bepaalde tijd te starten.
  Onze ervaring leert dat maximaal 1 jaar later beginnen geaccepteerd kan worden.

Budget Restauratie Rijksmonumenten Provincie Groningen 2013 – 2014

Artikel 1 Algemeen

De Provincie Groningen heeft een budget beschikbaar voor restauratie en herbestemming van rijksmonumenten in de provincie Groningen. Dit budget behoort bij de taak die de provincies met ingang van 2012 hebben gekregen om de rijksmiddelen voor restauratie van rijksmonumenten te verdelen. In februari 2012 hebben Rijk en IPO afspraken gemaakt over de decentralisatie van de rijksmiddelen voor restauratie van rijksmonumenten van rijk naar de provincies.
Het budget stelt de Provincie Groningen in staat een regierol te vervullen voor het gebiedsgerichte monumentenbeleid. Belangrijk hierbij is de herbestemming van monumentale panden en de samenwerking met regionale partners. De provincie wil het gebruik van rijksmonumenten stimuleren vanuit de gedachte dat het gebruik van rijksmonumenten bijdraagt aan de instandhouding van het monument. De subsidieregeling heeft de status van een beleidsregel, als bedoeld in artikel 4:91 Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 2 Relevante beleidskaders en wetten

Op deze beleidsregel zijn de volgende beleidsdocumenten, afspraken en regelgeving van toepassing:
A. de cultuurnota 2013-2016;
B. de gemaakte afspraken tussen IPO en Rijk met betrekking tot de decentralisatie van de rijksmiddelen voor restauratie van rijksmonumenten;
C. de Algemene wet bestuursrecht en de Kaderverordening subsidies Provincie Groningen 1998;
D. de Monumentenwet 1988;
E. de geldende regelgeving met betrekking tot staatssteun, waaronder het Staatssteunkader voor Monumentenzorg dat bij beschikking van 15 december 2009 (nr. N 606/2009) voor de periode 2010-2014 is goedgekeurd door de Europese Commissie.

Artikel 3 Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:
A. rijksmonument: monument dat is opgenomen in het Monumentenregister, bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988;
B. restauratie: uitvoering van die werkzaamheden, die het normale onderhoud te boven gaan en die voor het herstel van een gebouwd rijksmonument noodzakelijk zijn;
C. restauratieplan: beschrijving van de restauratie als bedoeld in artikel 5;
D. exploitatieplan: een inhoudelijke en financiële beschrijving van de wijze waarop in de periode van vijf jaren na afronding van de restauratie wordt voorzien in de exploitatie van het rijksmonument;
E. herbestemming: indien er door restauratie een andere dan de oorspronkelijke functie kan warden gevestigd dan wel indien een substantiële verbreding van de oorspronkelijke functie kan warden gerealiseerd.

Artikel 4 Doel van de beleidsregel

1. Met de uitvoering van deze beleidsregel beogen wij de volgende resultaten:
   A. restauratie van rijksmonumenten binnen de provincie Groningen;
   B. herbestemming rijksmonumenten binnen de provincie Groningen.
2. Daarnaast beogen wij met de inzet van de middelen in het kader van deze beleidsregel de volgende positieve effecten binnen de provincie Groningen:
   A. werkgelegenheid voor bouw;
   B. werkgelegenheid voor exploitatie;
   C. aantal leerling-werkplaatsen.

Artikel 5 Restauratieplan

Een restauratieplan bestaat uit:

A. beschrijving van de technische staat van het rijksmonument waarin de gebreken van het monument nauwkeurig worden beschreven;
B. tekeningen van de bestaande toestand van het monument en tekeningen van de voorgenomen herstelwerkzaamheden aan en wijzigingen van het monument;
C. bestek en werkbeschrijving;
D. recente naar kostensoort gespecificeerde begroting
E. een inspectierapport niet ouder dan twee jaren;
F. de benodigde vergunningen voor de restauratie of herbestemming;
G. in het geval van herbestemming: overzicht van verkregen subsidies over een periode van de laatste drie jaren.

Artikel 6 Subsidieplafond

Jaarlijks worden de subsidieplafonds vastgesteld en gepubliceerd. Er is sprake van twee deelplafonds. Een plafond voor restauraties waarbij herbestemming plaatsvindt en een plafond voor restauraties zonder herbestemming.

Artikel 7 Aanvrager

Subsidie kan alleen worden aangevraagd door de eigenaar van een rijksmonument, gelegen binnen de provincie Groningen.

Artikel 8 Subsidieaanvraag

1. Aanvragen kunnen in de periode 1 januari 2013 tot en met 31 december 2016 elk kalenderjaar veer 1 april of veer 1 oktober van het betreffende kalenderjaar in drievoud worden ingediend.
2. De aanvraag betreft een project in zijn geheel en geen fase of onderdeel van een groter project.
3. De subsidieaanvraag bevat:
   A. een restauratieplan voor het rijksmonument gecombineerd met een projectplan voor de bestemming of herbestemming met een actuele beschrijving van de werkzaamheden conform de door de beroepsgroep vastgestelde normen;
   B. een tijdsplanning van de werkzaamheden;
   C. een inspectierapport van het rijksmonument;
   D. een exploitatieplan dat inzicht geeft in de exploitatie voor de komende vijf jaren;
   E. een sluitende begroting en dekkingsplan waaruit blijkt dat minimaal 40% van de kosten gedekt is door cofinanciering vanuit de regio dan wel een eigen financiële bijdrage en waaruit blijkt dat deze cofinanciering reeds is toegezegd;
   F. een onderbouwing van de tijdelijke en eventuele duurzame werkgelegenheid die het project genereert;
   G. een onderbouwing van de bijdrage die het project levert aan de toeristische waarde, de beeldbepalende ligging, het lokale en regionale vestigingsklimaat en de leefbaarheid;
   H. een toelichting op de openbare toegankelijkheid waarin wordt aangeven hoe het publiek bereikt wordt en hoe vaak het pand is opengesteld.
   I. een toelichting op de uniciteit van het rijksmonument en de plaats van het monument in de Groninger geschiedenis.

Artikel 9 Verdeelsystematiek

De beschikbare gelden worden verdeeld in volgorde van rangschikking van de aanvragen, waarbij een aanvraag hoger wordt gerangschikt naarmate het meer voldoet aan de wegingsfactoren, bedoeld in artikel 12. Het voorgaande geldt onverminderd artikel 11.

Artikel 10 Weigeringsgronden

De subsidie wordt in ieder geval geweigerd indien:

A. de eigenaar van het rijksmonument in aanmerking komt voor een lening bij het Nationaal Restauratiefonds;
B. de te verlenen subsidie minder dan € 50.000,- bedraagt;
C. de aanvraag een rijksmonument met woonfunctie betreft zoals opgenomen in het monumentenregister. Hieronder vallen ook boerderijen zonder agrarische functie;
D. de subsidieaanvraag de restauratie van een archeologisch monument betreft;
E. voor het rijksmonument waarvoor aangevraagd wordt in de afgelopen tien jaren rijkssubsidie is verkregen voor restauratie van het rijksmonument;
F. het rijksmonument in het bezit is van de centrale overheid of een van de decentrale overheden;
G. de (co)financiering niet is veiliggesteld;
H. de exploitatie na restauratie niet is veiliggesteld.

Artikel 11 Toetsingscriteria

Om voor subsidie in aanmerking te komen moeten aanvragen, voor zover die niet met toepassing van artikel 10 zijn geweigerd, aan alle volgende criteria voldoen:

A. het project betreft restauratie van een gebouwd rijksmonument in de provincie Groningen;
B. het rijksmonument is zoveel mogelijk openbaar toegankelijk;
C. het project is ten tijde van de subsidieaanvraag vergund;
D. uit de subsidieaanvraag moet blijken dat de start van uitvoering binnen zes maanden na subsidieverlening kan plaatsvinden;
E. in de subsidieaanvraag wordt aangetoond dat de uitvoering van het project binnen twee jaren na de start van de restauratie gereed is.

Artikel 12 Wegingsfactoren

1. De volgende factoren zijn bij de weging van alle projecten van toepassing:
   A. de mate van cofinanciering;
   B. de toeristische waarde;
   C. openbare toegankelijkheid;
   D. de beeldbepalende ligging;
   E. de uniciteit van het rijksmonument en de plaats van het monument in de Groninger geschiedenis;
   F. energiebesparende maatregelen: voor projecten waarin meer dan 5% van de projectkosten bestemd is voor energiebesparende maatregelen wordt dit in beperkte zin meegewogen.
2. Bij de aanvragen waarbij sprake is van herbestemming wordt tevens gekeken naar de mate waarin de herbestemming bijdraagt aan:
   A. het vestigingsklimaat;
   B. de leefbaarheid;
   C. de directe of indirecte werkgelegenheid.

Artikel 13 Subsidiabele kosten

Subsidiabele kosten zijn:

A. de kosten, bedoeld in artikel 2 van de Regeling rijkssubsidiering instandhouding monumenten 2011 en gespecificeerd in de bijlage, bedoeld in artikel 4 van de Subsidieregeling Instandhouding Monumenten Leidraad Subsidiabele instandhoudingskosten 2013;
B. sober en doelmatig van aard gemaakte kosten ten behoeve van de herbestemming van het rijksmonument.

Artikel 14 Bepalingen omtrent de hoogte van de subsidie

1. De subsidie voor restauratie zonder herbestemming bedraagt maximaal 60% van de subsidiabele kosten, met een minimum van € 50.000,- en een maximum van € 300.000,-.
2. De subsidie voor restauratie in combinatie met herbestemming bedraagt maximaal 60% van de subsidiabele kosten, met een minimum van € 50.000,-- en een maximum van € 300.000,—, waar een maximale bijdrage van € 20.000,-- aan kan worden toegevoegd voor niet subsidiabele maatregelen in het kader van restauratie die het betreffende monument geschikt maken voor herbestemming.

Artikel 15 Verplichtingen van de subsidieontvanger

1. Het project wordt uitgevoerd overeenkomstig de beschikking tot subsidieverlening.
2. Wijzigingen in het project of projectplan die het detailniveau overstijgen worden schriftelijk en onverwijld ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten voorgelegd.
3. De restauratie of herbestemming van een rijksmonument mag alleen worden uitgevoerd onder leiding van een architect met aantoonbare ervaring met restauraties.
4. Gedeputeerde staten kunnen toestemming verlenen of te wijken van het derde lid, indien naar hun oordeel blijkt dat de restauratie onder begeleiding van een organisatie plaatsvindt, waarvan de deskundigheid op dit terrein genoegzaam is gebleken. Toestemming behoeft niet te worden aangevraagd indien deze toestemming al eerder is verleend na 1 januari 2005.
5. Met de werkzaamheden voor restauratie en herbestemming wordt aanvang gemaakt binnen zes maanden na de datum van de subsidieverlening.
6. De werkzaamheden voor restauratie en herbestemming zijn voltooid binnen twee jaar na de datum van de start van de restauratie;
7. Verlenging van de termijn, bedoeld in het zesde lid, is slechts mogelijk indien vooraf een schriftelijk verzoek wordt ingediend met een toelichting over de voortgang van de activiteit en de reden van de opgelopen vertraging en de verwachte duur van de vertraging. De verlenging bedraagt maximaal één jaar.
8. De eigenaar is verplicht controle toe te staan op de uitvoering van een project.
9. Indien sprake is van verstrekking van opdrachten voor infrastructurele werken, leveringen of diensten, wordt voldaan aan de wet- en regelgeving voor aanbesteden, waarbij de geldende drempels en procedures van de betreffende gemeente, Rijk en Europese Commissie in acht worden genomen.
10. In of op alle communicatie-uitingen rondom het project waarvoor een subsidie is verleend maakt de ontvanger van deze subsidie kenbaar dat het project mede tot stand is gekomen dankzij de financiële steun van de Provincie Groningen.
11. De aanvrager is verplicht de restauratie aan te melden als leerlingwerkplaats bij het Restauratie Opleidingsproject Noord.

Artikel 16 Vaststelling subsidie

1. Een aanvraag tot subsidievaststelling vindt plaats uiterlijk zes maanden na voltooiing van de werkzaamheden waarvoor de subsidie is verleend en bestaat uit:
   A. een financieel verslag van de restauratie;
   B. een inhoudelijk eindverslag over de realisatie van het project in relatie met de oorspronkelijke opzet zoals beschreven in de aanvraag alsmede met betrekking tot de invulling van de aanvullende voorschriften en verplichtingen zoals deze zijn opgenomen in de verleningsbeschikking;
   C. een verklaring van een accountant als bedoeld in artikel 4:78 van de Algemene wet bestuursrecht.
2. De vast te stellen subsidie wordt naar evenredigheid verlaagd indien de werkelijke subsidiabele kosten lager zijn dan opgenomen in de projectbegroting of indien de werkelijke inkomsten hoger zijn dan geraamd in de projectbegroting zoals deze is opgenomen in de aanvraag.
3. De eigenaar is verplicht bij het indienen van de aanvraag voor subsidievaststelling een plan voor het onderhoud in te dienen voor een periode van vijf jaar, gerekend vanaf het moment van subsidievaststelling.

4. Bij de aanvraag tot vaststelling van de subsidie stuurt de eigenaar het plan voor instandhouding van het rijksmonument.

Artikel 17 Inwerkingtreding

De beleidsregel Budget Restauratie Rijksmonumenten Groningen 2013-2016 treedt in werking met ingang van 1 januari 2013 en eindigt met ingang van 1 januari 2017.

Artikel 18 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel BRRG 2013-2016.

Budget:

In 2013 is maximaal € 1.880.000,- beschikbaar. Dit budget wordt verdeeld over projecten met restauratie en herbestemming en projecten met alleen restauratie. Voor de jaren 2014, 2015 en 2016 is jaarlijks maximaal € 982.800,- beschikbaar. Met ingang van 1 juli 2013 is 50% van de beschikbare middelen bestemd voor restauraties met herbestemming en 50% voor restauraties zonder herbestemming.

Meer informatie?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met mevrouw T.M. Valentien, afdeling Economie, Cultuur en Projectfinanciering, telefoon 050 - 316 46 17, e-mail: t.m.valentien@provinciegroningen.nl.

PAR. 03. ADVIES INZAKE CULTUURHISTORISCHE WAARDEVOLLE ONDERDELEN

03. A Inleiding

In principe zijn onderdelen van de originele fabriek cultuurhistorisch waardevol (authenticiteit). Bij de volgende opsomming van cultuurhistorisch waardevolle onderdelen is het advies: zoveel mogelijk oorspronkelijk materiaal ongewijzigd te behouden. Toevoegen in een eigen architectonische vormen is goed mogelijk.

Indien voor de nieuwe functie van de fabriek wijzigingen in de authentieke materialen worden voorgesteld, dienen de uit te voeren ingrepen de essentie van de bestaande kwaliteit te respecteren. Bovendien zal een ingreep beoordeeld moeten worden in de samenhang van verstoring en behoud in de totale planvorming.

06. B Bouwstructuur

Het herkenbaar houden van de opzet met geschakelde bouwvolumes, platte kappen en de draagstructuur in de plattegronden, is essentieel voor het behoud van de bestaande cultuurhistorische kwaliteit. De schoorsteen maakt onlosmakelijk deel uit van de fabriek.

- De aaneengeschakelde bouwvolumen van 1916, met de losstaande schoorsteen.
- De bouwdeel scheidende muren tussen de verschillende bouwvolumen.
- De platte daken.
- De schoorsteen.

06. C Architectuur van de gevels

De industriële gevels van de fabriek zijn vrijwel geheel in originele staat. De toegepaste architectuur en het materiaalgebruik is essentieel voor het behoud van de bestaande hoge cultuurhistorische kwaliteit.

- De gevelcomposities (raam openingen, deur openingen, risalieten, plinten en gevellijsten van de oorspronkelijke fabriek.
- Vlakken met gaaf schoonmetselwerk.
- Vlakken met schilderresten inzake de “omgekeerde” binnenkant.
- Takels, schakelborden en bordessen.
- De gietijzeren ramen en de houten kozijnen met deuren.
- De goot- en daklijsten met geornamenteerd fries.

06. D Vloerniveaus

De bestaande vloerniveaus zijn sterk verbonden met deuren, deurlijsten en bossementen. In die samenhang is een hoge cultuurhistorische waarde aanwezig.

- Vloerniveau kelder.
- Vloerniveau begane grond.
- Vloerniveau verdieping.

06. E Vloerafwerkingen

In de kelder is een betonvloer aanwezig.
- Kelder: niveau van waarde, afwerking indifferent.

Op de begane grond zijn Monier beton en betonvloeren gesitueerd. De afwerkingen zijn zwaar gehavend en soms niet bewust aangebracht.
- Begane grond: niveau van waarde, afwerking indifferent.

In ruimte 22 komt een ketel voor die de energievoorziening leverde in de fabriek.
- Begane grond, ruimte 22: het behoud van de ketel in de fabriek.

Op de verdieping is een Monier betonvloer aan aanwezig. De afwerking is cultuurhistorisch indifferent.
- Verdieping: niveau van waarde, afwerking indifferent.

06. F Wandafwerkingen, ramen en deuren

In de kelder zijn nissen aangebracht voor flessen opslag, deze vertegenwoordigen een cultuurhistorische waarde. De wandafwerking bestaat uit glad wit pleisterwerk, met deels een donker geschilderde lambrisering en is karakteristiek voor deze bouwlaag.
- Kelder: de nissen voor flesopslag bezitten een cultuurhistorische waarde.
- Kelder: afwerking effen glad wit pleisterwerk, met een donker geschilderde lambrisering is karakteristiek.
- Kelder: de bestaande deuren en kozijnen van hout bezitten een cultuurhistorische waarde.

Op de begane grond zijn de winkel (ruimte 07) met kantoren (ruimten 09 & 13) en kastenwand (ruimten 10, 11 & 12) verbijzonderd in de fabriek. De winkel bezit overblijfselen van een lambrisering met een gesjabloneerde bies. In de buitengevels zijn houten ramen en kozijnen gerealiseerd en de wanden zijn glad en effen gepleisterd. De kastenwanden zijn als houten schotwanden uitgevoerd. Tussen deze kantoor ruimten en de fabriek zijn grote houten ramen aangebracht.
- Begane grond, kantoren: de sjablonering in ruimte 07 bezit een hoge cultuurhistorische waarde.
- Begane grond, kantoren: de houten ramen in de buitengevel bezitten een hoge cultuurhistorische waarde.
- Begane grond, kantoren: de houten ramen naar de fabriek bezitten een hoge cultuurhistorische waarde.
- Begane grond, kantoren: de houten kastenwand bezit een hoge cultuurhistorische waarde.
- Begane grond, kantoren: afwerking effen glad wit pleisterwerk is karakteristiek.

Op de begane grond zijn alle overige ruimten voorzien van gietijzeren ramen in de buitengevels. Behouden deuren tussen de ruimten zijn van hout. De wanden zijn voorzien van glad wit pleisterwerk en afhankelijk van de functie zijn enkele ruimten voorzien van betegelde lambriseringen. De stalen kolommen maken deel uit van de structuur.
- Begane grond, fabrieksruimten: de gietijzeren ramen in de buitengevel en de houten deuren tussen de ruimten bezitten een hoge cultuurhistorische waarde.

- Begane grond, fabrieksruimten: afwerking effen glad wit pleisterwerk, met deels lambriseringen in donkere kleur of in tegelwerk is karakteristiek.
- Begane grond, fabrieksruimten: de stalen kolommen bezitten een hoge cultuurhistorische waarde.

Op de verdieping zijn de ruimten voorzien van gietijzeren ramen in de buitengevels. Behouden deuren tussen de ruimten zijn van hout. De wanden zijn voorzien van glad wit pleisterwerk en afhankelijk van de functie zijn enkele ruimten voorzien van betegelde lambriseringen. De stalen kolommen maken deel uit van de structuur.

- Verdieping: de gietijzeren ramen in de buitengevel bezitten een hoge cultuurhistorische waarde.
- Verdieping: de houten deuren tussen de ruimten bezitten een hoge cultuurhistorische waarde.
- Verdieping: afwerking effen glad wit pleisterwerk, met deels lambriseringen in donkere kleur of in tegelwerk is karakteristiek.
- Verdieping: de stalen kolommen bezitten een hoge cultuurhistorische waarde.

06. G Plafondafwerkingen

In de kelder worden Monier betonplaten gedragen door stalen balken. De afwerkingen is effen geschilderd.

- Kelder: de structuur is van hoge cultuurhistorische waarde, de afwerkingen zijn indifferent.

Op de begane grond zijn de winkel (ruimte 07) met kantoren (ruimten 09 & 13) en kastenwand (ruimten 10, 11 & 12) verbijzonderd in de fabriek. De winkel en kantoren bezitten een gepleisterd plafond, geprofileerd. De kasten bezitten houten plafonds.

- Begane grond, kantoren: de gepleisterde geprofileerde plafonds bezitten een hoge cultuurhistorische waarde.
- Begane grond, kasten: de houten plafonds bezitten een hoge cultuurhistorische waarde.

Op de begane grond zijn ruimten zonder verdieping erboven voorzien van houten balklagen met houten delen als dakbeschot. Kleur ontwikkeling dient nader te worden bepaald.

- Begane grond, fabrieksruimten zonder verdieping: de houten balken en houten plafonddelen bezitten een hoge cultuurhistorische waarde.
- Begane grond, fabrieksruimten zonder verdieping: de geplaatste daklichten zijn karakteristiek.

Op de begane grond zijn ruimten met verdieping erboven voorzien van Monier betonplaten die worden gedragen door stalen balken. De afwerkingen is effen geschilderd.

- Begane grond, fabrieksruimten met verdieping: de structuur is van hoge cultuurhistorische waarde, de afwerkingen zijn indifferent.

Op de verdieping zijn ruimten voorzien van houten balklagen met houten delen als dakbeschot. Kleur ontwikkeling dient nader te worden bepaald.

- Verdieping: de houten balken en houten plafonddelen bezitten een hoge cultuurhistorische waarde.
- Verdieping: de geplaatste daklichten zijn karakteristiek.

EINDE BOUWHISTORISCHE VERKENNING LIKEURFABRIEK PHAFF
Holstein Restauratie Architectuur, werknummer 0098, d.d. 27.02.2015

Bijlage 2. Notitie Akoestisch onderzoek

BügelHajema
Plek voor ideeën

Notitie akoestisch onderzoek Lotel Phaff te Winschoten

Aanleiding

De ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van een omgevingsvergunningsaanvraag ten behoeve van de verbouw van het monumentale fabriekspand Phaff te Winschoten. In het Lotel wordt ruimte gevonden voor de huisvesting van circa 15 jongeren met een beperking, die als dagbesteding een aantal hotelkamers ter plaatse runnen. De Wet geluidhinder beschouwt dergelijke huisvesting binnen een geluidszone als geluidsgevoelige bebouwing. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden wat betreft industrielawaai en wegverkeerslawaai.



Vastgoud heeft daartoe aan de BügelHajema Adviseurs opdracht gegeven tot het in beeld brengen van de akoestische situatie voor deze locatie. De geluidsbelasting ten gevolge van industrielawaai is in beeld gebracht voor een eventuele hogere waarde industrielawaai. Hetzelfde is gedaan voor wegverkeerslawaai. Wanneer er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van meer dan één geluidsbron, is ook de gecumuleerde waarden van wegverkeerslawaai en industrielawaai bepaald. Met de cumulatie van verschillende bronnen wordt de aanvaardbaarheid voor het verlenen van een hogere grenswaarde bepaald. Is het gecumuleerde geluidsniveau te hoog, dan kan worden bepaald welke geluidsbron bepalend is en of eventueel de geluidsbelasting als gevolg van deze bron kan worden verlaagd tot een aanvaardbaar geluidsniveau. In de berekening van de cumulatie worden alleen bronnen opgeteld die de voorkeursgrenswaarde overschrijden. Is het gecumuleerde geluidsniveau aanvaardbaar, dan kan per bron (wegverkeer, industrielawaai) een hogere grenswaarde worden verleend.

Normen wegverkeerslawaai

Het betreffende gebouw ligt binnen de geluidszone van de Wilhelminasingel/Beersterweg. Dit is een doorgaande weg met een snelheidsregime van 50 km/uur. Met twee rijstroken in een stedelijk gebied heeft deze weg een geluidszone van 200 m. Het betreffende gebouw ligt binnen deze zone. Voor nieuwe gevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg in stedelijk gebied geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB (L_{den}) en onder bepaalde voorwaarden een maximale ontheffingswaarde van 63 dB (L_{den}). Deze waarden zijn inclusief de correctie van -5 dB conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Normen industrielawaai

De beoogde huisvesting aan de Brugstraat is gesitueerd binnen de zone van het voor geluid gezoneerde industrieterrein Winschoten-Oost te Winschoten. Omdat hier sprake is een nieuwe situatie en er dus geen overgangsrecht van toepassing is, moet het gebouw worden beschermd. Hierbij geldt conform artikel 2.1 Besluit geluidhinder een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) en conform artikel 2.2, onder c Besluit geluidhinder een maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) voor industrielawaai. Het betreft hier de etmaalwaarden.

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50, Postbus 274, 9400 AG Assen T 0592 316 206 F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

Berekening wegverkeerslawaai

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd met behulp van de Standaardrekenmethode II uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder (RMG 2012). Het geluidsmodel is opgesteld met behulp van het programma Winhavik (versie 8.51). Met dit programma is de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op het traject Wilhelminasingel/Beertsterweg op de gevels van het Lotel berekend. In artikel 110g van de Wet geluidhinder is beschreven dat er op de berekende resultaten een correctie mag worden toegepast. Op wegen waar de maximaal toegestane snelheid hoger is dan 70 km/uur betreft deze correctie -2 dB, daar waar de maximaal toegestane snelheid lager is dan 70 km/uur betreft deze -5 dB.

Op het genoemde traject geldt een snelheidsregime van 50 km. De daarbij behorende -5 dB correctie is verwerkt in de gepresenteerde resultaten.

De gehanteerde verkeersgegevens zijn aangeleverd door de gemeente Oldambt. Dit betreft een prognose voor 2020. Deze prognose is in overleg met de gemeente gecorrigeerd met een geringe autonome groei voor een prognose van 2026 (10 jaar na realisatie plan). De aangeleverde gegevens zijn opgenomen in onderstaande tabel. De verkeersverdeling, ook door de gemeente Oldambt aangeleverd, is eveneens opgenomen.

Verkeersintensiteiten

Weg	Wegdek	Etmaal intensiteit		periode		% verdeling		
		2020	2026		%	lv	mv	zv
Wilhelminasingel	dab	10.500	10.800	dag	7.00	92%	7%	1%
	(referentie-			avond	2.50	95%	4%	1%
	wegdek)			nacht	0.75	95%	4%	1%
Beersterweg	dab	8.500	8.800	dag	7.00	92%	7%	1%
	(referentie-			avond	2.50	95%	4%	1%
	wegdek)			nacht	0.75	95%	4%	1%

Op de gevel van het betreffende gebouw zijn ter hoogte van de appartementen waarneempunten gelegd. Het westelijk deel van het gebouw kent in de huidige situatie een bouwlaag. In de nieuwe situatie zal hierop een tweede bouwlaag worden gerealiseerd. Uit de bouwplannen blijkt dat aan de westzijde van deze tweede bouwlaag geen “te openen geveldelen” worden gerealiseerd. Gesteld mag worden dat aan deze zijde op de twee bouwlaag sprake is van een zogenaamde “dove gevel”. Onder een dove gevel wordt het volgende verstaan:

> Een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering -conform NEN5077- die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (ingeval van wegverkeerslawaai) en 35 dB(A) (ingeval van industrielawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

Op deze bouwlaag zijn aan de westzijde van het gebouw derhalve geen waarneempunten gelegd. In onderstaande afbeelding en tabel zijn de geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeer opgenomen.



Waarneempunten

Geluidsbelasting Lotel Phaff - Waarneempunten in dB (L_{den}) inclusief aftrek ogv artikel 110g Wet geluidhinder

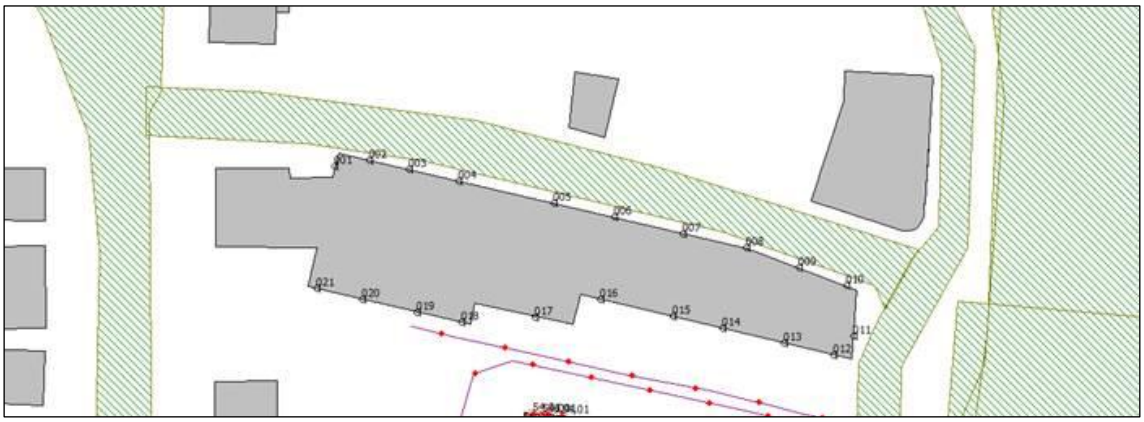
Waarneempunt	1e bouwlaag	2e bouwlaag
1	51	dove gevel
2	48	49
3	45	47
4	43	45
5	42	43
6	40	41
7	39	39
8	38	38
9	33	nvt
10	35	nvt
11	--	nvt
12	36	nvt
13	39	nvt
14	40	41
15	42	43
16	38	38
17	45	46
18	46	49
19	46	51
20	42	53
21	53	dove gevel

Conclusie berekeningen wegverkeerslawaai

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting op het betreffende gebouw ten gevolge van verkeer op de Wilhelminalaan/Beertsterweg ten hoogste 53 dB bedraagt. Dit betekent dat de ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB wordt overschreden met maximaal 5 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Industrielawaai

De Omgevingsdienst Groningen voert namens de gemeente Oldambt het zonebeheer uit voor het industrieterrein. Daarom heeft de dienst onderzoek verricht naar de geluidsbelasting van dit te realiseren project. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting maximaal 54,9 dB(A) etmaalwaarde bedraagt (zie onderstaande afbeelding en tabel).



Geluidsbelasting Lotel Phaff vanwege het gezoneerde industrieterrein Winschoten Oost in dB(A)

Waarneempunt	Waarneemhoogte 1,80m				Waarneemhoogte 4,50 m			
	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
001	37,2	32,1	26,5	37,2			Dove gevel	
002	44,5	39,0	35,2	45,2	46,4	40,5	37,1	47,1
003	44,4	37,9	34,4	44,4	46,1	39,3	36,2	46,2
004	44,7	38,3	34,7	44,7	46,2	39,6	36,3	46,3
005	45,2	39,0	35,1	45,2	46,9	40,8	36,8	46,9
006	46,0	39,6	35,5	46,0	47,4	40,9	37,0	47,4
007	47,0	40,9	36,9	47,0	48,5	42,5	38,4	48,5
008	49,4	44,0	39,8	49,8	52,2	44,5	41,3	**52,2**
009	48,7	43,4	39,9	49,9	51,7	44,3	41,6	**51,7**
010	49,0	43,2	38,8	49,0	52,2	44,5	41,4	**52,2**
011	51,1	46,7	42,2	**52,2**	53,8	48,0	44,0	**54,0**
012	51,3	48,5	44,0	**54,0**	53,1	49,2	44,5	**54,5**
013	51,0	48,3	43,8	**53,8**	52,9	49,3	44,5	**54,5**
014	50,3	47,6	42,7	**52,7**	53,3	49,2	44,1	**54,2**
015	50,1	47,0	41,8	**52,0**	53,2	49,1	43,5	**54,1**
016	49,5	46,4	40,6	**51,4**	53,6	49,7	44,1	**54,7**
017	50,2	48,1	41,4	**53,1**	53,2	49,9	43,5	**54,9**

Waarneempunt	Waarneemhoogte 1,80m				Waarneemhoogte 4,50 m			
	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
018	50,8	49,7	43,0	**54,7**	52,5	49,7	43,3	**54,7**
019	49,9	47,7	40,7	**52,7**	51,9	48,5	42,2	**53,5**
020	48,7	45,5	39,3	**50,5**	51,9	48,1	42,0	**53,1**
021	49,2	45,9	39,0	**50,9**	Dove gevel			

In 2014 heeft de Omgevingsdienst onderzoek verricht naar de geluidsbelasting van de te realiseren historische haven aan de Renselkade (Liza 22179). Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van de ligplaatsen nabij het initiatief een geluidsbelasting kennen van maximaal 52,7 dB(A. Op grond hiervan is een hogere waarde vanwege het industrieterrein vastgesteld van 55 dB(A) om het industrieterrein niet op slot te zetten. Voorgesteld wordt om voor het Lotel hetzelfde te doen.

Cumulatie

De manier waarop cumulatie van industrielawaai en wegverkeerslawaai dient te worden berekend, is weergegeven in het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Bij het berekenen van de cumulatie wordt de geluidsbelasting vanwege de industrie uitgedrukt in de geluidsbelasting die dezelfde hinderbeleving veroorzaakt als wegverkeerslawaai. Het verschil in hinderbeleving tussen wegverkeerslawaai en industrielawaai is vastgesteld op 1 dB. Een geluidsbelasting Lden van 50 dB(A) industrielawaai wordt als wegverkeerslawaai als 51 dB ervaren. Industrielawaai is dus (in het algemeen) 1 dB hinderlijker. Op deze manier zijn de geluidsbelastingen eerst 'gelijkgesteld', waarna de cumulatieve geluidsbelastingen kan worden berekend.
In de literatuur zijn gegevens voorhanden omtrent de indicatie van de geluidskwaliteit bij de cumulatieve geluidbelastingen (zie onder andere RIVM: Rapport 680300005/2008, Milieuaandachtsgebieden in Nederland). Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Indicatie geluidskwaliteit bij cumulatie

LCUM in dB	Geluidskwaliteit
<45	zeer goed
45-50	Goed
50-55	Redelijk
55-60	Matig
60-65	Slecht
>65	Zeer slecht

In onderstaande tabel is de cumulatieve geluidsbelasting weergegeven voor de betreffende beoordelingspunten.

Cumulatieve geluidsbelasting in dB

Waarneempunt	L*IL	L*VL	LCUM(dB)	Indicatie
19	54,5	**50,8**	56,0	Matig
20	54,1	**52,9**	56,6	Matig
21	54,4	**53,4**	56,9	Matig

Uit deze tabel blijkt dat op de betreffende beoordelingspunten een geluidsniveau heerst wat kan worden getypeerd als "matig". De oorzaak hiervan is zowel industrielawaai als wegverkeerslawaai: relatief gezien hoge geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai en dichtbij het industrieterrein gelegen.

Conclusie

Vanwege beide afzonderlijke bronnen (industrielawaai en wegverkeerslawaai) zijn overschrijdingen berekend van de voor die geluidsbron geldende voorkeursgrenswaarden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter voor geen van de bronnen overschreden. De gemeente Oldambt zou kunnen overgaan tot het verlenen van hogere grenswaarden voor industrielawaai en wegverkeerslawaai. Het is aan de gemeente om de aanvaardbaarheid van de berekende overschrijdingen te beoordelen.

Niet-gezoneerde inrichtingen

In de directe omgeving van het plan staat de theaterwerkplaats. De geluidsbelasting van deze meldingsplichtige inrichting naar haar omgeving is in beeld gebracht in het rapport I.2008.0895.00.R001, Theater De Oude Tramremise, Akoestisch onderzoek en isolatieadvies (5 november 2008). Uit de berekeningen blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus maximaal 43,43 en 28 dB(A) bedraagt in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Het maximale geluidsniveau bedraagt maximaal 58 dB(A).
Hoewel de dichtstbij gelegen woning op grotere afstand van het Lotel ligt, kan aan de hand van de beschikbare waarden worden geconstateerd dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidsniveau de toetsingswaarde niet of nauwelijks zullen overschrijden. Daarnaast blijkt uit de inrichting van het Lotel dat juist de geluidsgevoelige ruimtes (logeer- en slaapkamers) zich niet aan deze zijde van het van het gebouw bevinden.
Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat er geen beperking optreedt in de activiteiten van de theaterwerkplaats.

Geluidhinder naar de omgeving

Naast de geluidbelasting vanuit de omgeving op het Lotel, zal het plan zelf ook een geluidbron kunnen zijn. Het plan voorziet in een woonzorgfunctie en een hotel. Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering kan worden gesteld dat als richtafstand tot geluidsgevoelige bebouwing een afstand van 10 m moet worden aangehouden (categorie 1). De ruimtes waar de hotel- en zorgfuncties zijn gevestigd, liggen op grotere afstand van omliggende woningen.
De activiteiten van de inrichting, bereiden van voedingsmiddelen en de stookinstallatie maken de inrichting meldingsplichtig in het kader van het Activiteitenbesluit Milieubeheer.

BügelHajema
Plek voor ideeën

Bijlagen
Rekenbladen akoestisch onderzoek

Bugel Hajema

project Lotel Phaff
opdrachtgever Vastgoud



objecten
- bodemabsorptie
- bebouwing
- rijlijn
- hulplijn
- \+ waarneempunt gevel

omschrijving
Opbouw model

Opbouw model

WinHavik-LT 8.51 (c) dirActivity-software
Lotel Phaff.mdb

0 — 100 schaal: 1 : 1000

Bugel Hajema

project Lotel Phaff
opdrachtgever Vastgoud



objecten
- bodemabsorptie
- bebouwing
- rijlijn
- hulplijn
- \+ waarneempunt gevel

omschrijving
Hoogste geluidsbel. waarneempunten
tgv wegverkeer
tussen haakjes alle waarden

WinHavik-LT 8.51 (c) dirActivity-software
Lotel Phaff.mdb

0 — 60

schaal: 1 : 600

Projectgegevens

projectnaam:	Lotel Phaff
opdrachtgever:	Vastgoud
adviseur:	BügelHajema Adviseurs
databaseversie:	849
situatie:	eerste situatie
uitsnede:	basismodel

omschrijving	verkeerslawaai
rekenhart:	16.0.5 (build2)
aut. berekening gemiddeld maaiveld:	☑
alleen absorptiegebieden(geen hz-lijnen):	☑
standaard bodemabsorptie:	0 %
rekenresultaat binnengelezen (datum):	18-11-2015
rekenresultaat binnengelezen (tijd):	15:05
maximum aantal reflecties:	1 graden
minimum zichthoek reflecties:	2 graden
maximum sectorhoek:	5 graden
vaste sectorhoek:	2

Bebouwing

nr	z,gem	m,gem	lengte	adres	reflectie	kenmerk
1	7.0	0.0	145	Brugstraat 1	80	1.1
2	4.0	0.0	48	Brugstraat 1	80	1.2
3	9.0	0.0	60	Brugstraat 5	80	2
4	9.0	0.0	45	Renslekade 4	80	3
5	9.0	0.0	22	Renslekade 4	80	4
6	9.0	0.0	27	Renslekade 3	80	5
7	9.0	0.0	13	Renslekade 1a	80	6
8	9.0	0.0	47	Renslekade 1a	80	7
9	9.0	0.0	43	Renslekade 11	80	8
10	9.0	0.0	40	Wilhelminasingel 101	80	9
11	10.0	0.0	22	Wilhelminasingel 99	80	10
12	10.0	0.0	35	Wilhelminasingel 99	80	11
13	8.0	0.0	38	Wilhelminasingel 97	80	12
14	7.0	0.0	105	Havenkade 3	80	13
15	7.0	0.0	140	Wilhelminasingel 93-95	80	14
16	7.0	0.0	77	Havenkade 1	80	15
17	9.0	0.0	49	Wilhelminasingel 54	80	16
18	9.0	0.0	61	Wilhelminasingel 52/50	80	17
19	10.0	0.0	48	Wilhelminasingel 48	80	18
20	9.0	0.0	48	Wilhelminasingel 46	80	19
21	10.0	0.0	66	Wilhelminasingel 44	80	20
22	9.0	0.0	48	Wilhelminasingel 42	80	21
23	8.0	0.0	50	Wilhelminasingel 40	80	22
24	2.3	0.0	27		80	24

Waarneempunten met rekenresultaten

nr	z1	m1	adres	huisnr	type	afw.toets	refl	kenmerk	rhart	groep	sh	wnh	dag	avond	nacht	Lden	Letm	IL: inc. maatregel VL: inc. aftrek RL: inc. prognose Lden	IL: inc. maatregel VL: inc. aftrek RL: inc. prognose Letm	VL: excl. optrektoeslag dag	VL: excl. optrektoeslag avond	VL: excl. optrektoeslag nacht
1	0.0	0.0	Brugstraat	1	gevel		1		VL	totaal (0)	1	1.5	56.30	51.57	46.35	56.36	56.35	51.36	51.35	56.30	51.57	46.35
									VL	totaal (0)	1	4.5	57.96	53.23	48.01	58.02	58.01	53.02	53.01	57.96	53.23	48.01
2	0.0	0.0	Brugstraat	1	gevel		2		VL	totaal (0)	1	1.5	52.50	47.77	42.55	52.56	52.55	47.56	47.55	52.50	47.77	42.55
									VL	totaal (0)	1	4.5	54.28	49.54	44.32	54.34	54.32	49.34	49.32	54.28	49.54	44.32
3	0.0	0.0	Brugstraat	1	gevel		3		VL	totaal (0)	1	1.5	49.78	45.05	39.82	49.84	49.82	44.84	44.82	49.78	45.05	39.82
									VL	totaal (0)	1	4.5	51.70	46.96	41.74	51.76	51.74	46.76	46.74	51.70	46.96	41.74
4	0.0	0.0	Brugstraat	1	gevel		4		VL	totaal (0)	1	1.5	48.22	43.49	38.27	48.28	48.27	43.28	43.27	48.22	43.49	38.27
									VL	totaal (0)	1	4.5	49.87	45.14	39.92	49.93	49.92	44.93	44.92	49.87	45.14	39.92
5	0.0	0.0	Brugstraat	1	gevel		5		VL	totaal (0)	1	1.5	46.76	42.03	36.81	46.82	46.81	41.82	41.81	46.76	42.03	36.81
									VL	totaal (0)	1	4.5	48.04	43.30	38.08	48.10	48.08	43.10	43.08	48.04	43.30	38.08
6	0.0	0.0	Brugstraat	1	gevel		6		VL	totaal (0)	1	1.5	45.28	40.54	35.31	45.33	45.31	40.33	40.31	45.28	40.54	35.31
									VL	totaal (0)	1	4.5	46.08	41.34	36.12	46.14	46.12	41.14	41.12	46.08	41.34	36.12
7	0.0	0.0	Brugstraat	1	gevel		7		VL	totaal (0)	1	1.5	43.87	39.13	33.91	43.93	43.91	38.93	38.91	43.87	39.13	33.91
									VL	totaal (0)	1	4.5	44.21	39.46	34.24	44.26	44.24	39.26	39.24	44.21	39.46	34.24
8	0.0	0.0	Brugstraat	1	gevel		8		VL	totaal (0)	1	1.5	42.83	38.09	32.87	42.89	42.87	37.89	37.87	42.83	38.09	32.87
									VL	totaal (0)	1	4.5	42.91	38.17	32.94	42.96	42.94	37.96	37.94	42.91	38.17	32.94
9	0.0	0.0	Brugstraat	1	gevel		9		VL	totaal (0)	1	1.5	38.26	33.53	28.31	38.32	38.31	33.32	33.31	38.26	33.53	28.31
10	0.0	0.0	Brugstraat	1	gevel		10		VL	totaal (0)	1	1.5	40.15	35.43	30.21	40.22	40.21	35.22	35.21	40.15	35.43	30.21
11	0.0	0.0	Brugstraat	1	gevel		11		VL	totaal (0)	1	1.5	--	--	--	-99.00	-89.90	-99.00	-89.90	--	--	--
12	0.0	0.0	Brugstraat	1	gevel		12		VL	totaal (0)	1	1.5	40.95	36.19	30.97	41.00	40.97	36.00	35.97	40.95	36.19	30.97
13	0.0	0.0	Brugstraat	1	gevel		13		VL	totaal (0)	1	1.5	44.00	39.25	34.03	44.05	44.03	39.05	39.03	44.00	39.25	34.03
14	0.0	0.0	Brugstraat	1	gevel		14		VL	totaal (0)	1	1.5	44.51	39.77	34.54	44.56	44.54	39.56	39.54	44.51	39.77	34.54
									VL	totaal (0)	1	4.5	45.71	40.97	35.74	45.76	45.74	40.76	40.74	45.71	40.97	35.74
15	0.0	0.0	Brugstraat	1	gevel		15		VL	totaal (0)	1	1.5	47.35	42.62	37.39	47.41	47.39	42.41	42.39	47.35	42.62	37.39
									VL	totaal (0)	1	4.5	47.80	43.06	37.83	47.85	47.83	42.85	42.83	47.80	43.06	37.83
16	0.0	0.0	Brugstraat	1	gevel		16		VL	totaal (0)	1	1.5	43.02	38.27	33.05	43.07	43.05	38.07	38.05	43.02	38.27	33.05
									VL	totaal (0)	1	4.5	43.06	38.30	33.07	43.10	43.07	38.10	38.07	43.06	38.30	33.07
17	0.0	0.0	Brugstraat	1	gevel		17		VL	totaal (0)	1	1.5	49.91	45.18	39.95	49.97	49.95	44.97	44.95	49.91	45.18	39.95
									VL	totaal (0)	1	4.5	50.76	46.03	40.80	50.82	50.80	45.82	45.80	50.76	46.03	40.80
18	0.0	0.0	Brugstraat	1	gevel		18		VL	totaal (0)	1	1.5	50.94	46.21	40.98	51.00	50.98	46.00	45.98	50.94	46.21	40.98
									VL	totaal (0)	1	4.5	54.02	49.30	44.07	54.08	54.07	49.08	49.07	54.02	49.30	44.07
19	0.0	0.0	Brugstraat	1	gevel		19		VL	totaal (0)	1	1.5	51.14	46.41	41.18	51.20	51.18	46.20	46.18	51.14	46.41	41.18
									VL	totaal (0)	1	4.5	55.73	51.02	45.80	55.80	55.80	50.80	50.80	55.73	51.02	45.80
20	0.0	0.0	Brugstraat	1	gevel		20		VL	totaal (0)	1	1.5	47.38	42.62	37.39	47.42	47.39	42.42	42.39	47.38	42.62	37.39
									VL	totaal (0)	1	4.5	57.81	53.09	47.87	57.88	57.87	52.88	52.87	57.81	53.09	47.87
21	0.0	0.0	Brugstraat	1	gevel		21		VL	totaal (0)	1	1.5	58.33	53.62	48.39	58.40	58.39	53.40	53.39	58.33	53.62	48.39
									VL	totaal (0)	1	4.5	59.76	55.05	49.82	59.83	59.82	54.83	54.82	59.76	55.05	49.82

Rijlijnen

nr	z,gem	lengte	wegdek	hellingcor.	groep	omschrijving	kenmerk	art 110g	etm.intens.	%	periode	Intensiteiten %	licht	middel	zwaar	motor	snelheden licht	middel	zwaar	motor
1	0.0	44	01 glad asfalt/DAB		1	Beertsterweg	1.1	5	4400.0	☑	dag	7.00	92.00	7.00	1.00		50	50	50	
											avond	2.50	95.00	4.00	1.00		50	50	50	
											nacht	.75	95.00	4.00	1.00		50	50	50	
2	0.0	50	01 glad asfalt/DAB		1	Wilhelminasingel	2.1	5	5400.0	☑	dag	7.00	92.00	7.00	1.00		50	50	50	
											avond	2.50	95.00	4.00	1.00		50	50	50	
											nacht	.75	95.00	4.00	1.00		50	50	50	
3	0.0	43	01 glad asfalt/DAB		1	Beertsterweg	1.2	5	4400.0	☑	dag	7.00	92.00	7.00	1.00		50	50	50	
											avond	2.50	95.00	4.00	1.00		50	50	50	
											nacht	.75	95.00	4.00	1.00		50	50	50	
4	0.0	49	01 glad asfalt/DAB		1	Wilhelminasingel	2.2	5	5400.0	☑	dag	7.00	92.00	7.00	1.00		50	50	50	
											avond	2.50	95.00	4.00	1.00		50	50	50	
											nacht	.75	95.00	4.00	1.00		50	50	50	
5	0.0	121	01 glad asfalt/DAB		1	Wilhelminasingel	2	5	10800.0	☑	dag	7.00	92.00	7.00	1.00		50	50	50	
											avond	2.50	95.00	4.00	1.00		50	50	50	
											nacht	.75	95.00	4.00	1.00		50	50	50	

Bodemabsorptie

nr	lengte	absorptie [%]	kenmerk
1	202	100.0	1
2	76	100.0	2
3	35	100.0	3
4	95	100.0	4
5	199	60.0	5
6	313	70.0	6
7	228	70.0	7
8	59	100.0	8
9	101	100.0	9

Bijlage 3. Memo geluidwering gevels

bureau 1232 akoestiek / bouwfysica / installatietechniek

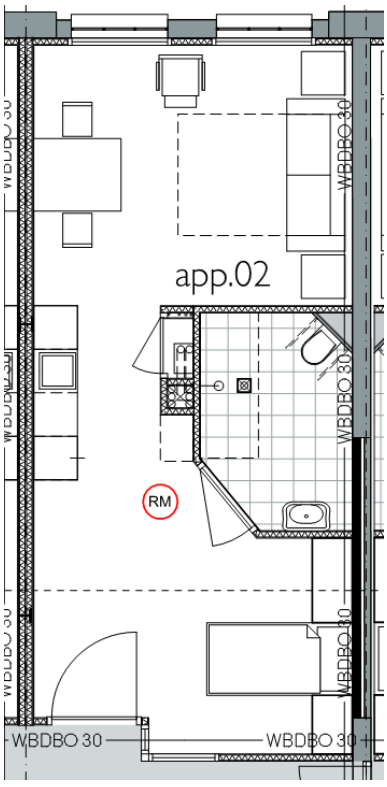
Bureau 1232 Postbus 1232 9701 BE Groningen T 050 - 7502057 E bureau@1232.nl www.1232.nl KvK 01139859

Geluidwering gevel

Datum	**9 juli 2015**
Project	**Lotel Phaff Winschoten**
Kenmerk	**15065 4911**

Ontvangen is de mail van 25 juni 2015 van de heer de Jonge (gemeente Oldambt), zie de bijlage bij dit rapport.
Uit die mail is afgeleid dat voor de woningen in het plan een karakteristieke geluidwering van minimaal 20 dB(A) wordt gevraagd. Van 2 als representatief te beschouwen woningen is de geluidwering berekend:

Appartement 2:



Uitgangspunten:

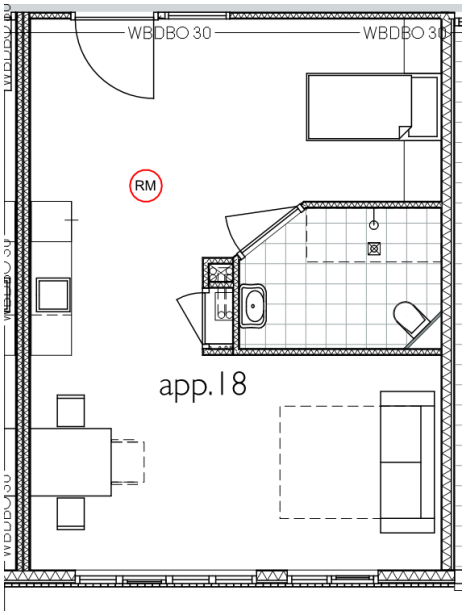
- Glas in HR^{++}-beglazing, totaal glasoppervlak ca. 6,8 m^2, geluidisolatie ca. R_A = 28 dB(A).
- Gevel in metselwerk met voorzetwand aan binnenzijde.
- Goede kwaliteit enkele kierdichtingen op te openen delen.
- 2 ventilatieroosters Ducoline 17 ZR, netto lengte ca. 1,30 m (hele raambreedte) per stuk.

Resultaten:

- Geluidwering G_A = 24 dB(A).
- Karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ = 20 dB(A).

De berekening is gegeven in bijlage 1.

Appartement 18:



Uitgangspunten:

- Glas in HR^{++}-beglazing, totaal glasoppervlak ca. 4,3 m^2, geluidisolatie ca. R_A = 28 dB(A).
- Gevel in HSB, geluidsisolatie ca. R_A = 33 dB(A).
- Goede kwaliteit enkele kierdichtingen op te openen delen.
- 1 ventilatierooster Ducoline 17 ZR, netto lengte ca. 2,6 m (hele raambreedte van het brede raam).

Resultaten:

- Geluidwering G_A = 23 dB(A).
- Karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ = 20 dB(A).

De berekening is gegeven in bijlage 2.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat in de huidige planopzet de gevraagde (karakteristieke) geluidwering van 20 dB(A) gerealiseerd kan worden.

KARAKTERISTIEKE GELUIDWERING VOLGENS BOUWBESLUIT EN NEN 5077

Door: Bureau 1232 Uitgevoerd: H.O.

==========

Project : Lotel Pfaff
Projectnr: 15065
Vertrek: Appartement 02
Volume vertrek: 139,4 m^3 Spektrum: weg
Oppervlak gevel: 16,3 m^2 (-14,-10,-6,-5,-7)
Nagalmtijd: 0,5 s Gevelreflectie: 3,0

==========

GEVEL:

gevel	oppervlak		R_A	correctie	G_{part}
noord	6,8	Glas RA = 28 dB(A)	28,0	0,0	33,3
noord	9,5	massief 200 kg/m² + voorzetwand	46,3	0,0	50,1

VENTILATIEVOORZIENINGEN:

gevel	lengte		Q_v	D_{neA}	correctie	G_{part}
noord	2,60	Ducoline 17	17,4	26,9	-1,5	24,9

KIEREN:

gevel	lengte	constructie	-10logkj	correctie	G_{part}
noord	14,0	enkele kierdichting hoge kwaliteit	40,0	0,0	42,2
noord	20,0	naden eenzijdig gekit	50,0	0,0	50,7

==========

Geluidwering G_A: 24,2 dB(A)
Karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$: 19,7 dB(A)
Gerealiseerde ventilatiecapaciteit 45,2 l/sec

KARAKTERISTIEKE GELUIDWERING VOLGENS BOUWBESLUIT EN NEN 5077

Door: Bureau 1232 Uitgevoerd: H.O.

==========

Project : Lotel Pfaff
Projectnr: 15065
Vertrek: Appartement 18
Volume vertrek: 117,0 m^3 Spektrum: weg
Oppervlak gevel: 16,1 m^2 (-14,-10,-6,-5,-7)
Nagalmtijd: 0,5 s Gevelreflectie: 3,0

==========

GEVEL:

gevel	oppervlak		R_A	correctie	G_{part}
noord	4,3	Glas RA = 28 dB(A)	28,0	0,0	34,6
noord	11,8	spouwkon. 40 kg/m², 170 mm	33,0	0,0	35,2

VENTILATIEVOORZIENINGEN:

gevel	lengte		Q_v	D_{neA}	correctie	G_{part}
noord	2,60	Ducoline 17	17,4	26,9	-1,5	24,2

KIEREN:

gevel	lengte	constructie	-10logkj	correctie	G_{part}
noord	6,0	enkele kierdichting hoge kwaliteit	40,0	0,0	45,1
noord	12,0	naden eenzijdig gekit	50,0	0,0	52,1

==========

Geluidwering G_A: 23,4 dB(A)
Karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$: 19,6 dB(A)
Gerealiseerde ventilatiecapaciteit 45,2 l/sec

Henk Odijk

Van: Donate Teeninga-Kooger <dkooger@vastgoud.nl>
Verzonden: woensdag 8 juli 2015 15:10
Aan: Henk Odijk; Jos Bouwsema
Onderwerp: FW: geluid // milieuzonering

Dag heren,

Onderstaande ter informatie inzake Lotel Phaff.

Met vriendelijke groet,

Donate Teeninga- Kooger
Junior projectontwikkelaar

VASTGOUD
ONTWIKKELING

T 050 - 589 39 38
Boumaboulevard 91-93
9723 zs Groningen
info@vastgoud.nl
www.vastgoud.nl

Van: Patrick de Jonge [mailto:patrick.dejonge@gemeente-oldambt.nl]
Verzonden: donderdag 25 juni 2015 15:59
Aan: Hermien Kerperien
Onderwerp: RE: dkooger@vastgoud.nl heeft je een bestand gestuurd via WeTransfer.

Hallo mevrouw Kerperien, Jeanine.

Ik heb de VNG tabel bedrijven en milieuzonering er nog bij gepakt. Voor horeca geldt een voorkeursafstand van 10 meter, maar voor theaters 30 meter voor geluid.

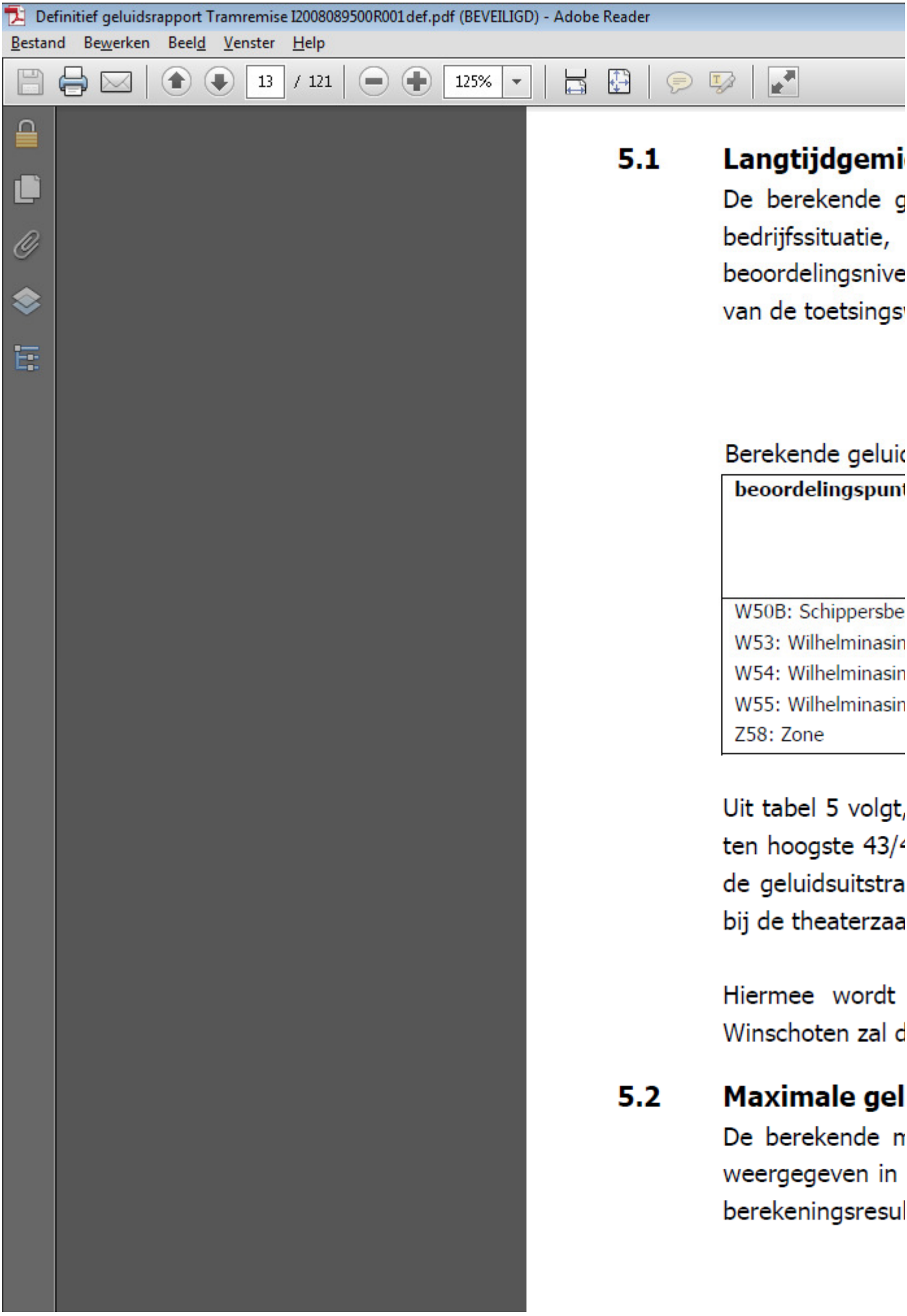
De woningen blijven ruim buiten de 10 meter contour, maar liggen net binnen de 30 meter contour als je uitgaat van een theater.
Het zal niet zo spannend zijn, maar het is wel een aandachtspunt.
Ik weet dat het lawaai voornamelijk onder het puntdak van het gebouw vandaan komt. Dat ligt redelijkerwijs op 30 meter afstand. Zie onderstaande afbeeldingen.

Er zal voor de omgevingsvergunning beoordeeld moeten worden of de karakteristieke gevelwering (de geluidisolatie van de uitwendige constructie) voldoende is om het geluid van de omliggende bedrijven op het gezoneerde industrieterrein te weren.
Dat is een bepaling volgens de NPR 5272 en de “herziening rekenmethode geluidwering gevels” rapport HRGG 89-112 van VROM.

De woningen zullen een hogere waarde van 55 d(A) moeten krijgen (zie advies en berekening Omgevingsdienst bij de ROB). De geluidbelasting moet teruggebracht worden tot 35 dB(A) binnenniveau.
Indien de tramwerkplaats nu aanzienlijke geluidniveau's oplevert die een grotere gevelbelasting geven dan 55 dB(A) dan zal ook een verbeterde geluidisolatie moeten worden aangebracht. Ik verwacht aan het dak.
De gevel wordt opgemetseld end e woningen liggen niet direct aan de zuidgevel van de Brugstraat 1. De woningen liggen niet aan de geluidbelaste zijde.

Wanneer de tramwerkplaats met het geluidniveau omhoog gaat, anders dan de toegestane niveau's in het DGMR onderzoek, dan zal de tramwerkplaats aanvullende maatregelen moeten treffen om geluidoverlast te voorkomen.

De geluidbelasting op de schippersbeurs blijft binnen de 50 dB(A) grens voor normale situaties. Zie tabel 5.1.
Incidenteel gaan ze wel over de 50 dB(A) heen. Dan zitten ze op 54 dB(A), waarschijnlijk net iets boven de 55 dB(A) op de zuidgevel van de Brugstraat. Zie hoofdstuk 5 van het rapport.



5.1 Langtijdgemi

De berekende g
bedrijfssituatie,
beoordelingsnive
van de toetsings

Berekende geluic

beoordelingspunt
W50B: Schippersbe
W53: Wilhelminasin
W54: Wilhelminasin
W55: Wilhelminasin
Z58: Zone

Uit tabel 5 volgt,
ten hoogste 43/4
de geluidsuitstra
bij de theaterzaa

Hiermee wordt
Winschoten zal d

5.2 Maximale gel

De berekende m
weergegeven in
berekeningsresul


x: 265935.17, y: 574122.31
Schaal 1: 298
10 m



This email has been scanned by the Symantec Email Security.cloud service.
For more information please visit http://www.symanteccloud.com

Bijlage 4. Watertoets

datum	12-5-2015
dossiercode	20150512-33-10934

Samenvatting ingevulde vragen

Aanvrager / initiatiefnemer:

Naam: Marissa Plantenga
Organisatie: BugelHajema Adviseurs
Postadres: Vaart NZ 50
Postcode/plaats: 9401 GN Assen
Telefoon: 0592-316206
Fax:
E-mail: projectassistent@bugelhajema.nl

Oldambt

Contactpersoon: De heer J.B. Zeevaart
Telefoon: (0597) 48 20 00
E-mail: janberend.zeevaart@gemeente-oldambt.nl

Ingevoerde plan gegevens

Heeft u een kaartlaag geraakt?
nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Oldambt

Vragen:

1) Betreft het plan een m.e.r., structuurvisie, bestemmingsplan buitengebied, een conserverend bestemmingsplan stedelijk gebied of gaat het om een wijziging van de bestemming of functie, zonder fysieke aanpassing van het bestaande plan?
Antwoord: ja

De WaterToets 2014

datum	12-5-2015
dossiercode	20150512-33-10934

Paragraaf geen waterschapsbelang

Algemene projectgegevens:

Projectnaam: Ruimtelijke onderbouwing voormalige Phaff-fabriek te Winschoten
Oppervlakte plangebied: 2136 m2

Aanvrager / initiatiefnemer:

Naam: Marissa Plantenga
Organisatie: BugelHajema Adviseurs
Postadres: Vaart NZ 50
Postcode/plaats: 9401 GN Assen
Telefoon: 0592-316206
Fax:
E-mail: projectassistent@bugelhajema.nl

Oldambt

Contactpersoon: De heer J.B. Zeevaart
Telefoon: (0597) 48 20 00
E-mail: janberend.zeevaart@gemeente-oldambt.nl

U heeft bij de eerste vraag aangeven dat uw plan een milieueffectrapportage, structuurvisie, bestemmingsplan buitengebied, een conserverend bestemmingsplan stedelijk gebied betreft of dat het gaat het om een wijziging van de bestemming of functie, zonder fysieke aanpassing van het bestaande plan. Afhankelijk van het soort plan is de volgende werkwijze van toepassing.

Wateradvies Waterschap Hunze en Aa's ingeval van een wijziging van de bestemming of functie, zonder fysieke aanpassing van het bestaande plan.

Het door Marissa Plantenga ingediende plan binnen de gemeente Oldambt, raakt geen belangen van het waterschap, heeft geen nieuwe invloeden op het watersysteem en geeft daarmee geen aanleiding tot aanvullende wateradviezen.

Betrokkenheid waterschap

Bij het niet wijzigen van het plangebied en de oorspronkelijke uitgangspunten voor de inrichting van het plan, kan het waterschap instemmen met het voorgenomen plan.

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het voor dit plan niet verder noodzakelijk het waterschap te

betrekken. Bij eventuele vragen kunt u conctact opnemen met het waterschap (0598-693800).

Wijzigingen in het plan

Mochten er wijzigingen optreden dan raden wij u aan het plan nogmaals via de Digitale Watertoets door te lopen. Blijft het plan op "geen belang" dan kunt u, zonder de Digitale Watertoets formeel af te ronden, verdergaan met uw plan.

Is er wel een wijziging opgetrede en komt u hierdoor in de korte of normale procedure, dan de Digitale Watertoets opnieuw afronden.

Wateradvies Waterschap Hunze en Aa's ingeval van een milieueffectrapportage, structuurvisie, bestemmingsplan buitengebied of een conserverend bestemmingsplan stedelijk gebied

De Watertoets moet ook worden uitgevoerd bij m.e.r. studies, structuurvisies, bestemmingsplannen buitengebied en conserverende bestemmingsplannen stedelijk gebied. Deze online watertoets is echter niet afgestemd op dergelijke studies, visies en plannen. Dit is reden in deze gevallen deze digitale watertoets niet verder te doorlopen maar het plan direct voor te leggen aan de desbetreffende beleidsmedewerker planvorming.

Bij milieueffectrapportages, structuurvisies, bestemmingsplannen buitengebied en conserverende bestemmingsplannen stedelijk gebied verzoeken wij u contact op te nemen met de beleidsmedewerker planvorming.

Boy de Vries
Beleidsmedewerker Planvorming

mailto:B.de.Vries@hunzeenaas.nl%0d

Aquapark 5
Veendam
Postbus 195
9640 AD
Veendam

T (0598) 69 34 09
F (0598) 69 38 93
http://www.hunzeenaas.nl/

De WaterToets 2014

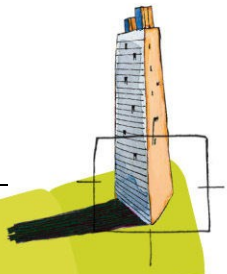
Bijlage 5. Onderzoeksrapportage vleermuizen

BügelHajema
Plek voor ideeën

Onderzoeksrapportage

Opdrachtgever: VastGoud Ontwikkeling projectnummer: 195.32.54.00.00

Aan:	mevrouw D. Teening - Kooger
Van:	mevrouw A.A. Schwab
	de heer D.J. Venema
Onderwerp:	Onderzoek vleermuizen Brugstraat 1 te Winschoten
Datum:	22-07-2015



Aanleiding

Er bestaan plannen om de oude Phaff-fabriek aan de Brugstraat 1 in Winschoten te verbouwen tot hotel. In het voortraject van de plannen is een ecologische verkenning uitgevoerd, waaruit naar voren is gekomen dat in de vervallen fabrieksgebouwen mogelijk op basis van de Flora- en fauna-wet streng beschermde vleermuizen verblijven. Verbodsovertredingen van de Flora- en faunawet kunnen gezien de aard van werkzaamheden niet op voorhand worden voorkomen. In dit kader is in de zomerperiode van 2015 door BügelHajema Adviseurs bv aanvullend onderzoek uitgevoerd. Het aanvullend onderzoek bestond uit twee nachtelijke vleermuisinventarisaties, waarbij gebruik is gemaakt van ultrasound detectoren. Voorliggende notitie betreft de rapportage van dit aanvullend onderzoek.



Impressie oude Phaff-fabriek aan de Brugstraat 1 in Winschoten.

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50, Postbus 274, 9400 AG Assen **T** 0592 316 206 **F** 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl **W** www.bugelhajema.nl
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

Beschrijving plangebied

Omstreeks 1916 is gestart met de bouw van de vruchtensap- en vruchtenwijnfabriek Phaff aan de Brugstraat in Winschoten. Deze fabriek is tot eind jaren zeventig in gebruik geweest voor het produceren van sappen en dranken. Sinds langere tijd staat de fabriek leeg en de bebouwing raakt in verval.

Het fabrieksgebouw bestaat uit delen van één, twee en drie bouwlagen met plat dak, opgetrokken uit baksteen. In de muren opgetrokken uit baksteen is geen luchtspouw aanwezig. Het gebouw verkeert in een vervallen staat; zo zijn onder andere delen van het plat dak ingestort. Aan de zuidzijde is een hoge gemetselde fabrieksschoorsteen aanwezig. Rondom de fabriek is het terrein vrijwel geheel verhard met bestrating. Aan de westzijde grenst het fabrieksgebouw aan de voormalige directeurswoning.



Methode

Het onderzoek is uitgevoerd onder de condities en methodiek van het Vleermuisprotocol 2013[1] van BIJ12, Netwerk Groene Bureaus en Zoogdiervereniging.

Op 13 mei 2015 is het plangebied overdag bezocht ten behoeve van een ecologische verkenning. Daarbij is de bebouwing ook van binnen geïnspecteerd. Op 25 juni 2015 en 16 juli 2015 is het plangebied bezocht ten behoeve van de nachtelijke inventarisatie van vleermuizen. Voor de nachtelijke inventarisaties zijn per inventarisatie twee onderzoekers ingezet. Vanwege asbestgevaar kon de bebouwing op 25 juni 2015 niet worden betreden en heeft het onderzoek uitsluitend aan de buitenzijde plaatsgevonden.

[1] http://www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/vleermuisprotocol

Vleermuizen maken gebruik van echolocatie om zich te oriënteren in een gebied en voor het lokaliseren van prooien tijdens de jacht. Deze echolocatie vindt plaats door middel van ultrasone geluiden die de vleermuis produceert en zijn soortspecifiek (frequentie en ritme). Met behulp van een ultrageluiddetector (batdetector) kunnen deze geluiden voor mensen hoorbaar worden gemaakt. Bij het onderzoek is gebruikgemaakt van Pettersson D240x ultrasounddetectoren. Met een Edirol R 09-RH zijn geluidsopnamen gemaakt die later zijn geanalyseerd met behulp van het programma Bat Sound Pro 3.31b. Alle twee inventarisaties vonden plaats onder gunstige weersomstandigheden (zie tabel 1).

Tabel 1. Omstandigheden tijdens de vleermuisinventarisaties

Datum	Tijdsduur	Zonsopkomst	Weer	Temperatuur
25-06-2015	22:00 - 00:30	22:04	half bewolkt en zwakke wind	20°C - 18°C
16-07-2015	21:45 - 24:00	21:53	licht bewolkt en zwakke wind	19°C - 18°C

Verkenning 13 mei 2015

In het fabrieksgebouw zijn op 13 mei 2015 op diverse locaties prooiresten (afgebeten vleugels van ongeveer een vijftien dag- en nachtvlinders) en uitwerpselen van vleermuizen aangetroffen. De aangetroffen vlindervleugels duiden op aanwezigheid van grootoorvleermuis. Grootoorvleermuis neemt zijn prooien mee naar zogenaamde ‘eetplekken’ om ze aldaar hangt op te eten.

Inventarisatie 25 juni 2015

Op de avond van 25 juni 2015 wordt de eerste vleermuis, een gewone dwergvleermuis, om 22:15 uur (11 minuten na zonsondergang) boven het westelijke deel van de fabrieksgebouwen (vanaf de zuidzijde) waargenomen. Een deel van het platte dak aldaar is ingestort. De volgende waarneming is een gewone dwergvleermuis die om 22:26 uur van over hetzelfde dakgedeelte, uit zuidelijke richting, komt aanvliegen. De onderzoeker aan de noordzijde (Brugstraat) heeft gedurende de gehele inventarisatie geen gewone dwergvleermuis waargenomen. Gezien het tijdstip van verschijnen (kort na zonsondergang) is het daardoor waarschijnlijk dat de waarnemingen van gewone dwergvleermuis betrekking heeft op een individu dat in de fabrieksgebouw verblijft en onder meer door het ingestorte dak naar buiten en binnen vliegt. Gedurende de rest van de inventarisatie wordt tweemaal een overvliegende rosse vleermuis (de rosse vleermuis bewoond geen gebouwen, maar bomen) waargenomen en wordt tweemaal gedurende een korte periode een enkel individu gewone dwergvleermuis foeragerende in de omgeving van het plangebied aangetroffen (22:51 en 23:13 uur).

Inventarisatie 16 juli 2015

Op de avond van 16 juli 2015 wordt de eerste vleermuis, een gewone dwergvleermuis, om 22:14 uur (21 minuten na zonsondergang) waargenomen. Vervolgens wordt binnen het fabrieksgebouw regelmatig langere tijd een foeragerende gewone dwergvleermuis waargenomen. Ook buiten, aan de zuidzijde van het fabrieksgebouw, wordt verschillende malen een boven het dak passerende gewone dwergvleermuis waargenomen. De combinatie van de waarnemingen van beide onderzoekers doet sterk vermoeden dat het hier om één individu gaat dat voornamelijk in de binnenruimtes

van de fabriek foerageert en (bij storing door onderzoeker) ook buiten het fabrieksgebouw om in en uit naar de verschillende binnenruimtes vliegt. In verschillende fabrieksruimtes zijn grote openingen in het dak en de buitenmuur aanwezig.

Op de vloer van de eerste verdieping van het middengedeelte van het fabrieksgebouw werden op drie plaatsen uitwerpselen van een dwergvleermuis aangetroffen. Ter plaatse is een plafondbetimmering van schrootjes aanwezig. Juist waar de uitwerpselen zijn gelegen, is tussen de muur en de betimmering een smalle kier aanwezig alwaar een dwergvleermuis achter de betimmering kan kruipen. De waargenomen gewone dwergvleermuis zal hier overdag een verblijfplaats bewonen.

Functie van het plangebied voor vleermuizen

Bij vleermuizen wordt onderscheid gemaakt in de volgende functies: kraamverblijf, zomerverblijf, paarverblijf, foerageergebied en vliegroute.

Op basis van de hierboven beschreven inventarisaties komt naar voren dat het fabrieksgebouw voor gewone dwergvleermuis een functie vervult als zomerverblijf en foerageergebied. In juni en juli ging het om één individu. Vrouwelijke dieren verblijven in groepen; het gaat hier dan ook om een solitair mannetje. Mannetjes van de gewone dwergvleermuis zijn veelal het gehele jaarrond plaats trouw. Het ligt daardoor in de verwachting dat de betreffende verblijven ook een functie als paarverblijf vervullen. In de nazomer begint de paarperiode. Mannetjes proberen in deze periode vrouwtje te verleiden doormiddel van balts. Indien de verblijfplaats vorstvrij is kan deze tevens door het mannetje en enkele vrouwtjes worden benut als verblijfplaats.

Hoewel er in mei sporen zijn aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van gewone grootoorvleermuis, is deze soort niet tijdens de nachtelijke inventarisaties waargenomen. De functie zomer- en kraamverblijf kunnen daarmee worden uitgesloten. In juli zijn ook geen nieuwe sporen aangetroffen. Gezien het relatief kleine aantal prooiresten en uitwerpselen in mei is er geen sprake is van een hoogwaardig foerageergebied.

Conclusie

Op basis van het onderzoek komt naar komt naar voren dat de fabrieksgebouwen voor gewone dwergvleermuis een functie vervullen als verblijfsplaats. In het kader van de functionele leefomgeving van de verblijven heeft het fabrieksgebouw en de omgeving hiervan tevens een relevante functies als foerageergebied.

De aanwezigheid van vleermuizen maakt dat het eerder genoemde Vleermuisprotocol verder gevolgd dient te worden. Dit houdt in dat in de periode van half augustus tot begin oktober nog twee nachtelijke inventarisaties met een tussenperiode van bij voorkeur minimaal 20 dagen dienen te worden uitgevoerd.

Bij uitvoering van de plannen gaan de verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis verloren (artikel 11 van de Flora- en faunawet). Een verblijfplaats is ook beschermd als deze tijdelijk niet in gebruik is. Bij het onzorgvuldig uitvoeren van de werkzaamheden kunnen tevens dieren worden verwond en/of gedood (artikel 9 van de Flora- en faunawet). Verbodsovertredingen kunnen niet op voorhand worden voorkomen. Daarom dient op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet een ontheffing te worden aangevraagd voor uitvoering van de plannen. De Flora- en faunawet haakt aan bij de omgevingsvergunning. In het kader van een omgevingsvergunning dient een Verklaring van geen bedenkingen te worden aangevraagd (verrichten van handelingen met gevolgen voor beschermde planten- en diersoorten).

BügelHajema Adviseurs bv
Assen, 22 juli 2015

Bijlage 6. Verklaring van geen bedenkingen

23 NOV. 2015

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

> Retouradres Postbus 40225 8004 DE Zwolle

Gemeente Oldambt
Postbus 175
9670 AD WINSCHOTEN

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Postbus 40225
8004 DE Zwolle
mijn.rvo.nl

T 088 042 42 42
ffwet@rvo.nl

Onze referentie
Aanvraagnummer
WABO/2015/034

Uw referentie
1816945

Bijlagen
-

Datum 20 november 2015
Betreft Ontwerp-Vvgb
Vvgb Wabo

Geachte College,

Op 22 oktober 2015 heb ik uw aanvraag voor een Verklaring van geen bedenkingen ontvangen voor het project: '**(wabo 816945) Lotel Phaff te Winschoten**'.

Bij deze stuur ik u de ontwerp-Verklaring van geen bedenkingen.

Ik verzoek u mij, zodra de zienswijzentermijn is verstreken, te informeren of er zienswijzen zijn ontvangen die zien op de Verklaring van geen bedenkingen.

Als er geen zienswijzen zijn ontvangen, verzoek ik u aan te geven over welke periode de Vvgb ter inzage heeft gelegen (dd-mm-jj tot en met dd-mm-jj) en op welke termijn ik de Vvgb definitief moet maken.

Meer informatie

Heeft u nog vragen, kijk dan op onze website mijn.rvo.nl. Of bel ons: 088 042 42 42 (lokaal tarief).

Met vriendelijke groet,

M.D. van Zanten
Team Natuur

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

> Retouradres Postbus 40225 8004 DE Zwolle

Gemeente Oldambt
Postbus 175
9670 AD WINSCHOTEN

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Postbus 40225
8004 DE Zwolle
mijn.rvo.nl

T 088 042 42 42
ffwet@rvo.nl

Onze referentie
WABO/2015/034.vvgb.td

Uw referentie
1816945

Bijlagen
4

Datum 20 november 2015
Betreft Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen

Geacht College,

De Staatssecretaris van Economische Zaken heeft op 22 oktober 2015 een verzoek ontvangen van de Gemeente Oldambt om een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (hierna: het verzoek). Het verzoek betreft een aanvraag om een vergunning op grond van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (hierna: Wabo) ingediend door Vastgoud B.V. (hierna: de initiatiefnemer).

Bevoegdheid

Flora- en faunawet

Op grond van artikel 75, derde lid, van de Flora- en faunawet is de Staatssecretaris van Economische Zaken voor zover niet overeenkomstig artikel 68 van de Flora- en faunawet door gedeputeerde staten ontheffing verleend is, of kan worden verleend, bevoegd ten aanzien van beoordeling van aanvragen ter verkrijging van een ontheffing van de verboden genoemd in de artikelen 8 tot en met 18 van de Flora- en faunawet.

Gezien artikel 75d van de Flora- en faunawet is de Staatssecretaris van Economische Zaken tevens bevoegd om te besluiten op het verzoek om een verklaring van geen bedenkingen.

Procedure

Inhoud aanvraag

Het project betreft de ontwikkeling van een zorglocatie aan de Burgstraat 1 te Winschoten, in de vorm van een hotel in combinatie met appartementen. De werkzaamheden bestaan uit reguliere renovatie- en bouwwerkzaamheden.

Verzoek ontwerpverklaring van geen bedenkingen

Op 22 oktober 2015 is van de Gemeente Oldambt een verzoek met kenmerk 1816945 ontvangen om een ontwerpverklaring af te geven.

Besluit

Reikwijdte verklaring

Een vergunning op grond van de Wabo wordt ingevolge artikel 2.20a van de Wabo niet verleend als de Staatssecretaris van Economische Zaken heeft verklaard dat hij daartegen bedenkingen heeft. De verklaring heeft betrekking op handelingen waar een ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet vereist is.

Verklaring

Gelet op de Flora- en faunawet en de Algemene wet bestuursrecht verklaart de Staatssecretaris van Economische Zaken:

Geen bedenkingen te hebben tegen het verlenen van een Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wabo door het College van burgemeester en wethouders van de Gemeente Oldambt aan Vastgoud B.V.

De Omgevingsvergunning dient ten minste onder de hieronder genoemde beperkingen te worden verleend. Aan de Omgevingsvergunning dienen ten minste de hieronder genoemde voorschriften te worden verbonden ter bescherming van gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), alsmede ter bescherming van de directe leefomgeving van deze soort.

De overwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan dit besluit worden in Bijlage 1 toegelicht.

Voorschriften en beperkingen

Algemeen

a. De verklaring van geen bedenkingen wordt verleend tot uiterlijk 5 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning waar dit besluit deel van uitmaakt.
b. De verklaring van geen bedenkingen maakt deel uit van de Omgevingsvergunning. Daar waar voorschriften uit de verklaring van geen bedenkingen de inhoud van de Omgevingsvergunning tegenspreken, prevaleert het voorschrift.

Beperkingen

c. De verklaring van geen bedenkingen heeft uitsluitend betrekking op de hierna genoemde soort en de hierna genoemde verboden handelingen:
    - Artikel 11 voor zover dit betreft het verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis.
d. De verklaring van geen bedenkingen heeft uitsluitend betrekking op de realisatie van het project (wabo 816945) Lotel Phaff te Winschoten, gelegen in de bebouwde kom van Winschoten, in kilometerhok 265-574, één en ander zoals is weergegeven in Figuur 1 van het bij de aanvraag gevoegde rapport 'Activiteitenplan Flora- en faunawet Brugstraat 1 te Winschoten' van 14 oktober 2015.

Voorschriften

e. U dient, met in achtneming van onderstaande voorschriften, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven op de pagina's 15 tot en met 19 van het bij de aanvraag gevoegde rapport 'Activiteitenplan Flora- en faunawet Brugstraat 1 te Winschoten van 14 oktober 2015 (bijlage 4 bij dit besluit).
f. U dient 8 permanente alternatieve verblijfplaatsen, in de vorm van open spouwmuren, voor de gewone dwergvleermuis te realiseren.
g. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis.
h. U dient een ecologisch werkprotocol op te stellen met daarin bovengenoemde mitigerende maatregelen. Alle betrokken partijen, met name ook de uitvoerenden op de bouw- of projectlocatie, dienen van het werkprotocol op de hoogte gesteld te worden.

Met vriendelijke groet,

De Staatssecretaris van Economische Zaken,
namens deze:

Marco Klaassen
De teammanager Vergunningen Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Bijlage 1: overwegingen Flora- en faunawet

Beschermde soorten
De aanvraag heeft betrekking op de volgende soort:

De gewone dwergvleermuis is een beschermde inheemse diersoort als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder a, van de Flora- en faunawet en is tevens opgenomen in bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn, dier- en plantensoorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd.

Verbodsbepalingen
De aanvraag heeft betrekking op ontheffing van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor wat betreft exemplaren van de gewone dwergvleermuis.

Overtreding van verbodsbepalingen

Aantasten voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen
Artikel 11 van de Flora- en faunawet verbiedt de aantasting van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde inheemse diersoorten. De verbodsbepalingen worden enkel overtreden als de door dit artikel beschermde voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen hun specifieke functie niet meer naar behoren kunnen vervullen. De functionaliteit van deze beschermde voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen gaat dan door het uitvoeren van de werkzaamheden achteruit of wordt (volledig) aangetast. De voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen kunnen hierdoor niet meer dezelfde functie aan de beschermde diersoorten bieden als voorheen.

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In het plangebied zijn een paarverblijfplaats en een zomerverblijfplaats vastgesteld, welke worden gebruikt door één exemplaar van de gewone dwergvleermuis. U sluit niet uit dat de verblijfplaatsen tevens een functie vervult als winterverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. Door de werkzaamheden kunnen voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis worden beschadigd, vernield en verstoord.

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken stelt u maatregelen voor zoals beschreven op de pagina's 15 tot en met 19 van het bij de aanvraag gevoegde rapport 'Activiteitenplan Flora- en faunawet Brugstraat 1 te Winschoten van 14 oktober 2015. De door u voorgestelde maatregelen zijn in grote lijnen voldoende. U dient echter ook voldoende permanente alternatieve verblijfplaatsen, in de vorm van open spouwmuren, voor de gewone dwergvleermuis in de nieuwbouw te realiseren. Ter aanscherping is in de ontheffing dan ook een aanvullend voorschrift opgenomen.

U zorgt zodoende voor voldoende alternatief dat in kwantiteit en kwaliteit overeenkomt met de huidige functionaliteit van de voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.

Echter, ondanks deze maatregelen worden door het realiseren van de werkzaamheden voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verstoord. Immers, de gewone dwergvleermuis wordt gedwongen om de huidige verblijfplaats te verlaten en een alternatief te gaan zoeken. Door de werkzaamheden wordt het in artikel 11 van de Flora- en faunawet neergelegde verbod op het verstoren van de vaste rust- of verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis derhalve overtreden, zodat voor die werkzaamheden een ontheffing is vereist.

Overtreding van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet, voor wat betreft het aantasten van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen, is in dit geval dan ook aan de orde.

Is ontheffing mogelijk?

Op grond van artikel 75, lid 5, van de Flora- en faunawet kan voor het project ontheffing van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet slechts verleend worden wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Op grond van artikel 75, lid 6, aanhef en onder c, wordt voor soorten genoemd op bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ontheffing slechts verleend wanneer er, naast de voorwaarde dat geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort, geen andere bevredigende oplossing bestaat en met het oog op andere, bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen, belangen.

Belang

De belangen waarnaar verwezen wordt in artikel 75, zesde lid, onderdeel c, van de wet zijn genoemd in artikel 2, lid 3 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten. U heeft ontheffing van verbodsbepalingen aangevraagd op grond van het belang: 'de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling'.

Voor soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn kan alleen ontheffing verleend worden ten behoeve van belangen genoemd in de Habitatrichtlijn. Het door u aangevraagde belang 'de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling' is niet genoemd in de Habitatrichtlijn. Het belang genoemd in artikel 2, derde lid, aanhef en onder j, van het Vrijstellingsbesluit kan in dit geval echter wel aan de ontheffingverlening ten grondslag liggen, er is immers geen sprake van verstoring die afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding.

De werkzaamheden die nodig zijn voor de realisatie van het project worden uitgevoerd in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling. Ten behoeve van dit belang kan ontheffing worden verleend, mits geen benutting of economisch gewin plaatsvindt en zorgvuldig wordt gehandeld. Van benutting of economisch gewin van de gewone dwergvleermuis is geen sprake. Ik verwacht dat er door het realiseren van het project geen permanent negatieve effecten optreden ten aanzien van de aanwezige populatie van de gewone dwergvleermuis.

Andere bevredigende oplossing

Het project is locatiegebonden. De huidige bebouwing, de voormalige likeurfabriek Phaff, is onderdeel van het probleem in Winschoten met betrekking tot leegstand en verkrotting. Door restauratie van dit monument ten behoeve van sociaal-maatschappelijke voorzieningen wordt de leegstand en verkrotting tegengegaan. De huidige bebouwing wordt verbouwd tot een zorglocatie. Door de gekozen inrichting, werkwijze en de planning (buiten de kwetsbare periode) wordt schade aan de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk voorkomen. Hiermee is voldoende aangetoond dat geen andere bevredigende oplossing voorhanden is.

Gunstige staat van instandhouding

Zoals hiervoor is geconstateerd komt de functionaliteit van de voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis door de voorgenomen werkzaamheden niet in het geding, maar is wel sprake van verstoren. Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken stelt u maatregelen voor zoals eerder in het besluit genoemd. De door u voorgestelde maatregelen zijn in grote lijnen voldoende. Ter aanscherping is daarom een aanvullend voorschrift opgenomen.

De gewone dwergvleermuis gebruikt in het gebied een netwerk van verschillende verblijfplaatsen, waarbij regelmatig verschillende verblijfplaatsen in gebruik worden genomen. Er worden tijdig voldoende geschikte alternatieve verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis gerealiseerd. De gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis komt niet in gevaar, mits gewerkt wordt conform de door u voorgestelde maatregelen en volgens de overige in de verklaring opgenomen voorschriften.

Conclusie

Ik verklaar geen bedenkingen te hebben tegen het afgeven van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.27, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, mits hieraan de in deze verklaring genoemde voorschriften en beperkingen worden verbonden.

Bijlage 2: mededelingen

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten, ongeacht vrijstelling, ontheffing of vergunning. Op grond hiervan dient de initiatiefnemer zoveel als redelijkerwijs mogelijk is schade aan deze soorten te voorkomen.

Aanwezigheid vogels

De initiatiefnemer dient gedurende de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied. Ik wijs de initiatiefnemer erop dat voor het broedseizoen geen standaardperiode wordt gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voorts wijs ik de initiatiefnemer erop dat verblijfplaatsen van vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken jaarrond zijn beschermd. Voor het verwijderen van dergelijke verblijfplaatsen is te allen tijde een ontheffing vereist.

Bijlage 3: Begripsbepalingen

In dit besluit wordt verstaan onder:

Begrip	Toelichting
Bijlage 1, behorende bij het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten	Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (Stb. 2000, 525), laatstelijk gewijzigd bij Stb.2012, 615
Voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaats	Tot voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen als bedoeld in artikel 11 van de Flora- en faunawet worden locaties gerekend waarin zich kraamkolonies, paarverblijven, overwinteringsplaatsen en verblijven van groepen mannetjes bevinden, afhankelijk van de soort. Essentiële migratie- en vliegroutes en foerageergebieden die van belang zijn voor de instandhouding van een voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaats van de soort op populatieniveau, vallen hier ook onder. Daarnaast vallen ook tijdelijke, seizoensgebonden, verblijfplaatsen (bijvoorbeeld nesten, holen, burchten) of standplaatsen die van belang zijn voor de gunstige staat van instandhouding van een soort op populatieniveau of per exemplaar hieronder.
Deskundige	Het Ministerie van Economische Zaken verstaat onder een deskundige een persoon die voor de situatie en soorten ten aanzien waarvan hij of zij gevraagd is te adviseren en/of te begeleiden, aantoonbare ervaring en kennis heeft op het gebied van soortspecifieke ecologie. De ervaring en kennis dient te zijn opgedaan doordat de deskundige: o op HBO-, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie; en/of o op MBO niveau een opleiding heeft afgerond met als zwaartepunt de Flora- en faunawet, soortenherkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten; en/of o als ecoloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau, zoals bijvoorbeeld een bureau welke is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus; en/of

	○ zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij en werkzaam voor de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals bijvoorbeeld Zoogdiervereniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Landschappen en Stichting Beheer Natuur en Landelijk gebied) en/of zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenmonitoring en/of - bescherming.

Bijlage 4

5 Beschermings-maatregelen

Ten aanzien van gewone dwergvleermuis worden maatregelen genomen om de functionaliteit van het leefgebied en de gunstige staat van instandhouding te waarborgen en worden maatregelen genomen om aan de zorgplicht te voldoen.

5.1 Maatregelen om de functionaliteit te waarborgen

Bij het treffen van maatregelen om de functionaliteit te waarborgen worden twee fasen onderscheiden: maatregelen die tijdig voorafgaand aan de werkzaamheden genomen worden om de vleermuizen een vervangende verblijfplaats te bieden en maatregelen die kort voor en tijdens de werkzaamheden genomen worden. Deze twee fasen zijn hierna uitgewerkt.

5.1.1 Voorafgaand aan de eigenlijke werkzaamheden

Voorafgaand aan de eigenlijke werkzaamheden worden 8 nieuwe verblijfplaatsvoorzieningen gerealiseerd om de functionaliteit van het gebied voor gewone dwergvleermuis te garanderen.

Deze alternatieve verblijfplaatsen zijn begin oktober 2015 gerealiseerd. Als gewenningsperiode wordt doorgaans een periode van 3 maanden in het actieve seizoen van vleermuizen (april tot en met oktober) gehanteerd. Dit zou betekenen dat de werkzaamheden op zijn vroegst begin juni 2016 opgestart kunnen worden. Aangezien de fabriek jaarrond in gebruik is als verblijfplaats, is de periode half april tot half mei echter de beste periode voor de start van de werkzaamheden. (zie figuur 14 uit 'soortenstandaard gewone dwergvleermuis' op pagina 36). Dit is direct na de winterperiode van vleermuizen. Aangezien het slechts één mannetje gewone dwergvleermuis betreft die naar verwachting ook in de omgeving verblijfplaatsen in zijn netwerk beschikbaar heeft, is het verdedigbaar dat de gewenningsperiode van de alternatieve verblijfplaatsen niet geheel verstreken is bij aanvang van de werkzaamheden. Bovendien is tijdig opstarten van de werkzaamheden van belang om nog voor de volgende winterperiode de nieuwe verblijfplaatsen in de te renoveren fabriek gereed te hebben.

Ten aanzien van de functie als paarverblijfplaats geldt dat de vervangende verblijfplaatsen ruimschoots de vereiste 6 maanden voorafgaand aan de paarperiode (dwz uiterlijk half februari) aanwezig zijn.

De alternatieve voorzieningen worden gerealiseerd aan bebouwing in de directe omgeving van de fabriek. Het betreft de naastgelegen tramwerkplaats en (hoogstwaarschijnlijk) de voormalige directeurswoning. Voor een goede variatie in microklimaat worden verschillende typen verblijfplaatsen op verschillende locaties in en aan de gevels van het gebouw gerealiseerd. Er worden acht externe vleermuiskasten opgehangen.

De (externe) vleermuiskasten betreffen 4 exemplaren 'Vleermuiskast Chillon' en 4 exemplaren 'Vleermuiskast Chambord' (te bestellen bij Vivara.nl). Dit zijn zeer duurzame kasten. De kasten Chillon zijn gemaakt van houtbeton en de kasten Chambord van verduurzaamd plaatmateriaal; ze zijn met verf behandeld. Er is gekozen voor deze types kast omdat deze vleermuiskasten zijn ontwikkeld in samenwerking met de Zoogdiervereniging. De Zoogdiervereniging is een gerenommeerde vereniging met kennis van zaken.



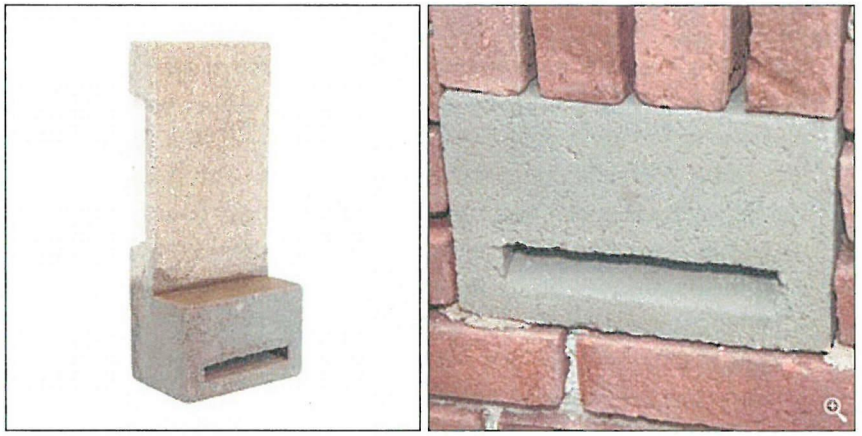
Figuur 7. Vleermuiskast Chillon (links) en Vleermuiskast Chambord (rechts)

Van beide typen vleermuiskast wordt per gevel 1 exemplaar geplaatst. Het betreft de zuid- en noordgevel van de directeurswoning en de oost- en zuidgevel van de tramwerkplaats. In de omgeving zijn nog meer panden beschikbaar voor het ophangen van kasten.

5.1.2
Tijdens de uitvoering

De vleermuiskasten volstaan niet als alternatief voor een winterverblijfplaast. Er zijn twee mogelijkheden om in de nieuwbouw permanente winterverblijfplaatsen te realiseren.

In de bakstenengevels worden tijdens de renovatie daarom vier inbouwkasten verwerkt (figuur 8). Deze worden geschakeld ingebouwd in de zuidoosthoek en zuidwesthoek.



Figuur 8. Vleermuizeninbouwkast houtbeton (bron: vivara.nl)

De vleermuis(inbouw)kasten worden in de tweede bouwlaag (eerste verdieping) ingebouwd. Bij de locatie bepaling wordt verder rekening gehouden met een obstakel- en lichtvrije aanvliegroute. De precieze locaties worden afgestemd met een deskundige op het gebied van vleermuizen.

Of;

Conform de 'Soortenstandaard gewone dwergvleermuis' wordt op twee hoeken in de bovenste bouwlaag de spouw voor gewone dwergvleermuis geschikt gemaakt als verblijfplaats. Van belang is dat de locaties een minimale afmeting van 50 x 80 cm hebben, gepositioneerd op een hoek van de bebouwing. Door positionering op een hoek kunnen vleermuizen binnendoor van de ene naar de andere gevelzijde, afhankelijk van de klimaatomstandigheden. Hierbij het van belang dat de vrije ruimte (luchtspouw) meer dan 2 centimeter bedraagt en dat beide zijden (binnen- en buitenmuur) voldoende ruw zijn voor vleermuizen om aan te hangen. Eventueel zal het (resterende) isolatie materiaal worden afgedekt met fijnmazig gaas voor grip. In de bakstenen buitengevels worden vervolgens invliegopeningen aangebracht, door het openen van enkele stootvoegen (breedte van 1,5 tot 2,0 centimeter). Ten aanzien van de positionering en vormgeving zal zoveel mogelijk worden aangesloten bij de kenmerken van de huidige verblijfplaats (qua zonbeschijning en positionering in hoeken van muren).

De fabriek betreft een monument. Mogelijk blijkt uit overleg met monumentenzorg dat een van bovenstaande twee opties strijdig is met de regels omtrent monumentale panden. Indien dit het geval is, worden de vleermuisvoorzieningen zodanig aangepast dat voor vleermuizen het geheel past binnen de mogelijkheden van het monumentale pand zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit als winterverblijfplaats voor vleermuizen.
De alternatieve winterverblijfplaatsen zullen voor november 2016 gereed zijn.

Bij de planning en uitvoering van de eigenlijke werkzaamheden worden verder de volgende maatregelen getroffen:

- De werkzaamheden worden buiten de winterperiode van vleermuizen uitgevoerd, d.w.z. buiten de periode november tot en met maart.
- Voorafgaand aan de werkzaamheden aan de fabriek worden de verblijfplaatsen in het pand ongeschikt gemaakt voor vleermuizen. Minimaal drie dagen (met avondtemperaturen van meer dan 10°C) voor aanvang van de werkzaamheden wordt de houten daklijst aan de noordzijde van de fabriek in overleg met monumentenzorg verwijderd. Tevens worden de houten schrootjes bij de verblijfplaats binnen in de bebouwing verwijderd. Aanwezige vleermuizen zullen hierdoor de volgende avond uitvliegen en uitwijken naar een andere verblijfplaats.
- De werkzaamheden aan de bebouwing worden opgestart aan het begin van het broedseizoen van vogels (de periode 15 maart tot en met 15 juli). Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt de bebouwing gecontroleerd op aanwezigheid van broedende vogels. Dit om te voorkomen dat (op een later moment) in gebruik zijnde vogelnesten worden verstoord en/of vernietigd.
- Tijdens renovatie- en bouwwerkzaamheden wordt lichtverstoring van de bestaande, dan wel de nieuwe verblijfplaatsen (in- en uitvliegopeningen) voorkomen.

5.2
Maatregelen om gunstige staat van instandhouding te waarborgen

Door het waarborgen van de functionaliteit, zoals hierboven bij paragraaf 5.1 besproken, wordt tevens de gunstige staat van instandhouding gewaarborgd.

5.3
Zorgplicht

Bij het waarborgen van de functionaliteit (paragraaf 5.1) zijn al veel maatregelen opgenomen die tevens invulling geven aan de zorgplicht. In het kader van de zorgplicht zullen verder de werkzaamheden worden stopgezet als toch op enig moment vleermuizen of bewoonde nesten van vogels worden aange-

troffen. Vervolgens zal een ter zake kundige worden ingeschakeld voor het afstemmen van verdere maatregelen.

Bijlage 7. Advies Veiligheidsregio

2e Advies geluid

Extern Advies

Bevoegd gezag	: Oldambt	Datum	: 02-12-2015
Kenmerk VTH/DMS	:	Liza-nummer	: 39875
Aan	: Roeland van Driesum		
Van	: Folkert Grond	Collegiale toetser	:
Onderwerp / Locatie	: GELUID - gemeente Oldambt - Toetsen (berekeningen) geluidsparagraaf ruimtelijke onderbouwing - voormalige Pfaff fabriek Winschoten - Gemeente Oldambt - nb		

Inleiding

De gemeente Oldambt heeft de Omgevingsdienst gevraagd om de "memo geluidhinder Lotell Phaff 18-11-2015" te beoordelen.

Reeds eerder is advies uitgebracht op dit plan. Advies 08-09-2015 Liza numeer 39875.
Daarbij zijn de Ruimtelijke onderbouwing Pfaff fabriek BügelHajema, Phaff fabriek in Winschoten en de Notitie akoestisch onderzoek Lotel Phaff te Winschoten (bijlage 2) beoordeeld.

De vraag vanuit de gemeente is om te beoordelen of de eerder gemaakte opmerkingen juist zijn verwerkt.

Beoordeling

Industrielawaai
Is in voldoende mate meegenomen.
Er blijkt sprake te zijn van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde

Wegverkeerlawaai
Is in voldoende mate meegenomen.
Er blijkt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den}

Cumulatie
Doordat er overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde zijn, moet ook de cumulatie van geluid getoetst worden.
Er is duidelijk gemaakt welke methodiek is gehanteerd en er is correct aangegeven dat de aanvaardbaarheid een afweging voor het bevoegd gezag is.
Het is in voldoende mate meegenomen.

Niet gezoneerde inrichtingen
In de directe omgeving van het plan staat de theaterwerkplaats. De geluidbelasting van deze meldingplichtige inrichting naar haar omgeving is in beeld gebracht.
Hieraan is in de tekst voldoende aandacht besteed.

Geluidhinder naar de omgeving

In de onderbouwing wordt ook gesproken over geluid wat vanuit het plan naar de omgeving zal kunnen plaatsvinden. De tekst in de notitie is hier enigszins aangepast.

Maatregelen

Nu er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal voor de planologische inpassing ook een hogere waarde geluid vastgesteld moeten worden. Deze procedure, op grond van de Wet geluidhinder, moet iets voorlopen op de planologische procedure. (gelijktijdig ontwerp-beschikking, maar hogere waarde vaststellen vóór definitief vaststellen van best. plan).

Alvorens het bevoegd gezag over kan gaan tot het vaststellen van een hogere waarde, moet inzichtelijk gemaakt worden dat maatregel aan de bron, in de overdracht en/of aan de gevel niet voldoende afname van de geluidbelasting leiden.

De beoordeelde notitie gaat hier niet op in. Het is aan het bevoegd gezag om hieraan bij het aanvragen en verlenen van de hogere waarde de noodzakelijke aandacht te besteden.

Conclusie

De tweede versie van de ruimtelijke onderbouwing, is op het onderdeel geluid voldoende belicht.

Advies

Nu de ruimtelijke onderbouwing op het punt geluid voldoende inzichtelijk gemaakt heeft wat de geluidbelasting zal gaan worden, is het aan het bevoegd gezag om een oordeel te vellen over de wenselijkheid om medewerking te verlenen aan het vaststellen van een hogere waarde geluid. Daarbij zal in het verzoek en bij de afweging beoordeeld moeten worden of er geen andere maatregelen mogelijk zijn om het geludniveau naar beneden te brengen.

Bijlage 8. Vooroverlegreacties

3 AUG. 2015

provincie groningen

bezoekadres: St. Jansstraat 4

postadres: Postbus 610
9700 AP
Groningen

algemeen telefoonnr: 050 316 49 11

www.provinciegroningen.nl
info@provinciegroningen.nl

Aan de gemeente Oldambt,
t.a.v. mw. J. de Kleine en dhr. H. Hommes,
Postbus 175
9670 AD WINSCHOTEN

Datum	:	31 juli 2015
Briefnummer	:	2015-33290
Zaaknummer	:	585221
Behandeld door	:	Wal-Westendorp J.M. van der (Snelloket)
Telefoonnummer	:	(050) 3164802
Antwoord op	:	Uw e-mailbericht van 14 juli 2015
Bijlage	:	0
Onderwerp	:	**Vooroverlegreactie [1] op het voorontwerp besluit omgevingsvergunning 'verbouw rijksmonumentale fabriek Phaff tot zorglocatie, Brugstraat 1 te Winschoten"**

Geachte heer, mevrouw,

U heeft de provincie om een vooroverlegreactie gevraagd met betrekking tot het bovengenoemde voorontwerpbesluit.

Het kader voor de beoordeling van gemeentelijke projecten is de Omgevingsverordening provincie Groningen. Hierin zijn regels gesteld, die tot doel hebben de doorwerking van het provinciaal beleid in gemeentelijke projecten te borgen. Daarnaast heb ik bij mijn beoordeling van het voorontwerpbesluit, voor zover relevant, de (provinciale) milieudoelstellingen betrokken.

Het project behelst het voornemen om de voormalige Phaff-fabriek (hoofdzakelijk intern) te verbouwen tot een zorglocatie en de huisvesting van 17 jongeren met een lichamelijke of meervoudige handicap. Het gaat daarbij om niet-zelfstandig bewoning (begeleid wonen met zorg). In de fabriek wordt ook ruimte gecreëerd voor maximaal 7 hotelkamers op de begane grond. Het runnen van deze hotelkamers (voor externe gasten) is een vorm van dagbesteding voor de bewoners.

Het project geeft aanleiding tot het maken van een aantal milieugerelateerde opmerkingen.

Geluid

In paragraaf 5.3 van de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat het projectgebied buiten de geluidszone van het bedrijventerrein Reiderland, Rensel en Hoogebrug (Winschoten Oost) valt.
Deze opmerking is niet juist. Er is in de eerste plaats geen sprake van een bedrijventerrein, maar van een industrieterrein (Winschoten Oost). In de tweede plaats ligt het projectgebied *wel* binnen de geluidszone van het

[1] *Vooroverlegreactie als bedoeld in artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht in samenhang met artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening*

De provincie Groningen werkt volgens normen die zijn vastgelegd in een handvest voor dienstverlening. Dit handvest vindt u op onze website.
BTW: NL0019.32.822.B01 / KvK 41020257 / IBAN: NL84 ABNA 0446 0456 91 / BIC: ABNANL2A

desbetreffende industrieterrein. In de Notitie akoestisch onderzoek, die bij uw aanvraag is gevoegd, staat een en ander wel correct.
Mijn verzoek aan u is om paragraaf 5.3. op deze punten te corrigeren.

Op grond van het voorgaande stel ik verder vast dat er hogere grenswaarden (voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting) zullen moeten worden vastgesteld vanwege het geluid op het industrieterrein en het geluid op de nabijgelegen gemeentelijke wegen.

Uw college van burgemeester en wethouders dient verder ook maatregelen te treffen m.b.t. de geluidwering van de (karakteristieke) gevels van het pand aan de Brugstraat 1, maatregelen die bevorderen dat de geluidsbelasting binnen de geluidgevoelige ruimtes, bij gesloten ramen, ten hoogste 35 dB(A) bedraagt.
Uw college dient zich daarbij te baseren op de gezamenlijke geluidsbelasting vanwege de industrie en de wegen. Voor het wegverkeerslawaai geldt daarbij bovendien dat de aftrek van 5 dB niet kan worden toegepast.
Ik verwijs u voor deze opmerkingen naar artikel 110 en naar artikel 111 van de Wet geluidhinder.

Nadere informatie over dit onderdeel van de reactie kunt u inwinnen bij de heer F. IJpelaar, telefoonnummer 3164704.

Overigens heb ik het onderzoek van de Omgevingsdienst Groningen (ODG), waarnaar in de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen, niet bij uw aanvraag aangetroffen.

Bodem

In paragraaf 5.5. van de rapportage wordt aandacht besteed aan de bodemkwaliteit van het terrein. In 2008 heeft de provincie de situatie beoordeeld als ernstig (saneringsnoodzaak) maar niet spoedeisend (geen actuele risico's). Wel zijn er gebruiksbeperkingen i.v.m. de aanwezigheid van verontreinigingen. In juni 2015 is door de projectontwikkelaar, Vastgoud Ontwikkeling BV een BUS-melding (Besluit uniforme saneringen) ingediend om de bodem te saneren. Deze melding is bij brief van 25 juni 2015 buiten behandeling gelaten, omdat de melding niet voldeed aan de wettelijke vereisten. De provincie gaat er van uit dat er binnen korte tijd alsnog een ontvankelijke BUS-melding wordt ingediend.
Nadere informatie over dit onderdeel van de reactie kan worden ingewonnen bij de heer L. Hardenberg, telefoonnummer 050-3164974.

Externe veiligheid

Opslag gevaarlijke stoffen

In paragraaf 5.9. van de ruimtelijke onderbouwing wordt het groepsrisico ten gevolge van het bedrijf JPB Logistics verantwoord. Op basis van de risicokaart ligt de grens van het invloedsgebied van JPB Logistics op 2720

meter. Het projectgebied ligt op circa 1060 meter van de inrichtingsgrens van JPB Logistics, dus binnen het invloedsgebied. Voornoemde grens is bepaald op basis van de omgevingsvergunning uit 2009 waarmee een totale opslag van 14.110 ton aan gevaarlijke stoffen is vergund. Op 7 januari 2015 hebben Gedeputeerde Staten echter - op verzoek van het bedrijf - een gedeelte van de vergunning ingetrokken, waardoor de maximaal vergunde opslag nu 8385 ton bedraagt (ca. 60% van de eerst vergunde capaciteit). Hierdoor zal het invloedsgebied van JPB Logistics kleiner zijn geworden. Uit het onderzoek komt naar voren dat het groepsrisico nu echter al beneden de oriëntatiewaarde ligt.

Volgens de provinciale risicokaart bevinden zich ook nog 6 andere bedrijven in de omgeving van het projectgebied, waar o.a. opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het is mij niet duidelijk waarom u de relatie tot deze bedrijven niet bij het onderzoek heeft verantwoord.
Het gaat hierbij om de volgende bedrijven:

- Robertus Zaadhandel, Oosterhavenkade 9
- PQ Silicas, P. van Dijkstraat 9
- 3 gasdrukregel- en meetstations van de Gasunie, J.A. Koningstraat 29 en 30, H.M. Brouwerstraat 1 en om
- Philips Lightning BV, H.M. Brouwerstraat 1.

Ik verzoek u in de ruimtelijke onderbouwing ook aandacht aan deze 6 bedrijven te besteden waar het gaat om de verantwoording van het groepsrisico in relatie tot externe veiligheid/opslag gevaarlijke stoffen.

Nadere informatie over dit onderdeel van de reactie kunt u inwinnen bij de heer J. Westerbeek, telefoonnummer 06-52761666

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Groningen:

Namens dezen:

R. Lander,
Hoofd van de afdeling Ruimte en Samenleving

Marissa Plantenga

Van: Vries, Boy de <B.de.Vries@hunzeenaas.nl>
Verzonden: donderdag 20 augustus 2015 11:12
Aan: Jeanine de Kleine
CC: Henk Hommes
Onderwerp: Vooroverleg Brugstraat 1, Winschoten

Hallo Jeanine,

hierbij onze reactie op het plan aan de Brugstraat in Winschoten. Het plangebied ligt dichtbij de boezemkering langs de Rensel. Voor werkzaamheden op of nabij de kering moet een watervergunning worden aangevraagd. Zou dit toegevoegd kunnen worden aan de ruimtelijke onderbouwing van het plan?
Verder hebben wij geen opmerkingen.

Met vriendelijke groet,
Boy de Vries

Boy de Vries
Planologisch beleidsmedewerker

Telefoon: (0598) 69 3409
Algemeen: (0598) 69 3800

Aquapark 5
Veendam

Postbus 195
9640 AD Veendam

www.hunzeenaas.nl

twitter.com/hunzeenaas
facebook.com/waterschap

WATERSCHAP Hunze en Aa's

This email has been scanned by the Symantec Email Security.cloud service.
For more information please visit http://www.symanteccloud.com

Omgevingsdienst Groningen

Advies geluid

Extern Advies

Bevoegd gezag	: Oldambt	Datum	: 08-09-2015
Kenmerk VTH/DMS	:	Liza-nummer	: 39875
Aan	: Roeland van Driesum		
Van	: Folkert Grond	Collegiale toetser	: Erik Halsema

Onderwerp / Locatie : GELUID - gemeente Oldambt - Toetsen (berekeningen) geluidsparagraaf ruimtelijke onderbouwing - voormalige Pfaff fabriek Winschoten - Gemeente Oldambt - nb

Inleiding

De gemeente Oldambt heeft de Omgevingsdienst gevraagd om de geluidparagraaf van een ruimtelijke onderbouwing te beoordelen.

Het betreft het voornemen om van het (rijks)monumentale pand waar een fabriek in gehuisvest was te verbouwen tot een woon/zorg vorm voor 15 jongeren met een (meervoudige) handicap.
Om deze functiewijziging planologisch te regelen dient een planologische procedure gevolgd te worden. Aangegeven is dat hiervoor een omgevingsvergunningsaanvraag op grond van artikel 2.12. Lid 1a sub 3 Wabo zal worden aangevraagd. Hiermee wordt verzocht om een buitenplanse afwijking van het vigerende bestemmingsplan.

Bij een dergelijke aanvraag hoort een ruimtelijke onderbouwing. Onderdeel van een goede ruimtelijke onderbouwing is inzichtelijk maken wat de "invloed op het milieu" van het plan zal zijn.
Voor grote plannen vindt deze afweging plaats in een milieu effect rapportage. Kleine plannen kunnen volstaan met een korte beschrijving of onderzoek naar de effecten.
In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing zijn de aspecten
Geluidhinder (wegverkeer, spoorweglawaai, en industrielawaai), Luchtkwaliteit, Bodemonderzoek (inclusief asbestonderzoek), Milieuhinder, Water, Ecologie, Externe veiligheid en Archeologie en cultuurhistorie in beeld gebracht. Ook is er ingegaan op de M.e.r.-beoordelingsplicht.

Hoewel de Omgevingsdienst op al deze aspecten advies kan uitbrengen, is dit advies beperkt tot de opdracht van de gemeente Oldambt om alleen de geluidsparagraaf en het daarbij behorende akoestisch onderzoek te beoordelen.

<u>Bronnen/kader</u>

Voor dit advies is gebruik gemaakt van de volgende aangeleverde stukken en wettelijk kader:
- Wet geluidhinder (Wgh) en Besluit geluidhinder (Bgh)
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- Reken- en meetvoorschrift Wegverkeerslawaai
- Reken- en Meetvoorschrift Spoorweglawaai
- Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai 1999
- Ruimtelijke onderbouwing Pfaff fabriek BügelHajema, Phaff fabriek in Winschoten
- Notitie akoestisch onderzoek Lotel Phaff te Winschoten (bijlage 2)

Beleid hogere waarde geluid

Met een hogere waarde wijkt het bevoegd gezag af van de voorkeursgrenswaarde tot de hoogst toelaatbare waarde. Deze beoordeelt of én in hoeverre deze afwegingsruimte tussen de voorkeursgrenswaarde en de hoogst toelaatbare waarde wordt gebruikt.
Hoewel in de meeste gevallen in het dichtbevolkte Nederland door het bevoegd gezag gebruik zal worden gemaakt van de mogelijkheid om hogere waarden vast te stellen, zijn er wel randvoorwaarden aan deze mogelijkheid verbonden.
Artikel 110a lid 5 Wgh, geeft aan dat een hogere waarden slechts verleend mag worden indien toepassing van maatregelen ondoeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Om te bepalen of er sprake is van "overwegende bezwaren van financiële aard" mag het bevoegd gezag het doelmatigheidscriterium in de "Regeling doelmatigheid geluidmaatregelen" gebruiken.

Omdat bovenstaande elke keer uitputtend gemotiveerd dient te worden bij een besluit hogere waarde geluid, gaan steeds meer gemeenten over tot het vaststellen van geluidbeleid. Enerzijds om eenduidigheid te bewerkstelligen anderzijds om efficiënter een afweging te kunnen maken of tot het vaststellen van een hogere waarde kan worden besloten.

De gemeente Oldambt heeft geen geluidbeleid voor ontwikkelingen binnen een geluidzone vastgesteld. Bij het verzoek om een hogere waarde zal het nut en noodzaak (in het akoestisch onderzoek) onderbouwd moeten worden.

Akoestisch onderzoek

Bestemmingsplan

Bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan moet een akoestisch onderzoek worden ingesteld naar:

- De geluidsbelasting van de weg bij woningen binnen de zone en andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen zonder de invloed van maatregelen (art. 77 lid 1 onder a Wgh).
- De doeltreffendheid van verkeersmaatregelen en andere maatregelen om te voorkomen dat de in de toekomst de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarden (art. 77 lid 1 onder b Wgh).
- De doeltreffendheid van de maatregelen om te voldoen aan de hogere waarden, als wordt overwogen om hogere waarden vast te stellen (art. 77 lid 2 Wgh).

Omgevingsvergunning

Voor een omgevingsvergunning tot afwijken van het bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo) zijn in de Wgh geen verplichtingen opgenomen voor een akoestisch onderzoek.
Echter een akoestisch onderzoek is wel noodzakelijk als de voorkeursgrenswaarde(n) worden overschreden (art. 76a Wgh).

Geluidbelasting

Voor dit plan is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) voor verkeerslawaai en 50 dB(A) voor industrielawaai. Dit laatste is een veronderstelling, gebaseerd op het gegeven dat het plan binnen de 50 dB contour van het geluidgezoneerde industrieterrein ligt.

Bij de ruimtelijke onderbouwing zoals ze nu is aangeleverd, zit geen akoestisch onderzoek waarin op bovengenoemde vragen wordt ingegaan. Wanneer een procedure tot het verkrijgen van een hogere waarde geluid noodzakelijk zal worden, moet deze onderbouwing onderdeel uitmaken van het verzoek.

Beoordeling ruimtelijke onderbouwing

(Notitie) Blz 1 Aanleiding

De geluidgevoeligheid beperkt zich tot het gedeelte dat gebruikt wordt voor permanent(e) bewoning/gebruik.

Wegverkeerslawaai

(Ruimtelijke onderbouwing) Blz. 31 § 5.1 Geluidhinder Wegverkeer

In de rapportage wordt aangegeven dat het plan binnen zones van wegen is gelegen. Er wordt echter niet aangegeven welke wegen dat zijn.

Bij deze beoordeling is door ons aangenomen dat alleen de Wilhelminasingel een dusdanige verkeersintensiteit bezit dat er sprake is van een invloedgebied welke over het plangebied loopt. Mogelijk kan zijn dat voor de Renselkade, Brugstraat en Havenkade-West een maximum snelheid van 30 km/uur geldt en dat deze wegen op grond daarvan buiten het onderzoek zijn gehouden.

(Overigens wordt in de 'notitie akoestisch onderzoek' wel aangegeven dat het plan binnen de zone van 200 meter van de Wilhelminakade ligt)

(Notitie) Blz. 1 normen wegverkeerslawaai

Gesteld wordt dat de voorkeursgrenswaarde 48 dB betreft en er een maximale ontheffingswaarde van 63 dB geld. Dit is erg kort door de bocht geredeneerd. Hoewel er inderdaad tot maximaal 63 dB ontheffing kan worden verleend zijn hieraan wel randvoorwaarden verbonden. Zo zal eerst in beeld gebracht moeten worden of er geen maatregelen aan de bron of in de overdracht mogelijk zijn. Pas wanneer dat niet leidt tot het terugdringen van het geluid tot de voorkeursgrenswaarde geeft de Wet geluidhinder ruimte om een hogere waarde vast te stellen.

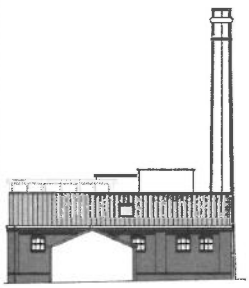
(Notitie) Blz. 2/3 berekening en normen wegverkeerslawaai

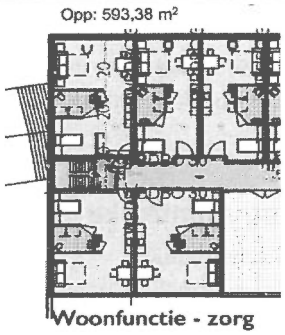
De "input" gegevens zijn aangeleverd door de gemeente Oldambt. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat deze onjuist zijn. Er is gebruik gemaakt van de SRM II RMG2012.

Echter noch uit de berekening noch uit de tekst blijkt of er wel of geen rekening is gehouden met de correctie als bedoeld in artikel 3.5 van het RMG2012. Ook is er geen motivatie, anders dan "in overleg met de gemeente Oldambt" waarom het groeipercentage op 0,5% is gesteld (wordt hiermee de autonome groei bedoeld?).

De berekende geluidsbelasting is van alle gevels van het project op relevante hoogte weergegeven. De hoogste waarde betreft 52 en 54 dB op de eerste bouwlaag aan de westgevel, welke het meest nabij bij de Wilhelminasingel is gelegen. Bij het raadplegen van Google Streetview is hier geen tweede bouwlaag aanwezig (zie foto).







Uit de tekeningen valt op te maken dat er een nieuwe verdieping gerealiseerd zal worden, maar daarin komen geen "te openen geveldelen". Er kan gesteld worden dat op de verdieping sprake is van een zogenaamde "dove gevel" (zie kader hieronder).

Ook kan hier nog één en ander gewonnen door met de indeling rekening te houden met de gevelbelasting en de niet geluidgevoelige ruimten aan de westzijde te realiseren of zelfs de openingen in de gevel aan deze zijde laten vervallen. Hiermee kan een reductie van de aangevraagde hogere waarde worden bereikt. Zoals eerder is aangegeven, is door het ontbreken van een akoestisch onderzoek met mogelijkheden om de geluidsbelasting terug te dringen geen rekening gehouden in dit plan.

<u>Industrielawaai</u>
(Ruimtelijke onderbouwing) Blz. 31 § 5.3 Industrielawaai
Aangegeven is dat door de Omgevingsdienst berekend wat de gevelbelasting zal zijn. Deze berekening is echter niet bijgevoegd.
(Notitie) Blz. 4
Uit tabel "cumulatieve geluidsbelasting in dB" valt op te maken dat de gevelbelasting op alle meetpunten 53,7 dB(A) zou bedragen. Dit is op zijn zachts gezegd merkwaardig te noemen omdat door het industrieterrein de gevels elk op zich door een ander deel van het industrieterrein worden belast en er ook sprake is van schermwerking. Vooral de punten 1 en 21 liggen volledig afgeschermd van het industrieterrein.

Uit de aanvullende informatie van de gemeente Oldambt (e-mail van 7 september 2015) blijkt dat de bijdrage van industrielawaai (nog) niet is berekend. Hierdoor kan nog niets gezegd worden over de bijdrage, een eventuele hogere waarde en/of de cumulatie van geluid.

Dove gevel:
Onder een dove gevel wordt vaak verstaan: "een gevel zonder te openen delen". Met de komst van het Bouwbesluit 2012 waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen functie- en verblijfsgebied. Is een betere definitie: "een gevel die zo is opgebouwd, dat de ruimte aan de buitenzijde van een dergelijk gevel niet als buitenruimte kan worden aangemerkt, dus waar je niet kunt zitten of daar vandaan ventileren".

Wanneer een bepaalde stedenbouwkundige oplossing gewenst is dan kan een dove gevel een oplossing zijn. Een dergelijke gevel hoeft immers niet te worden getoetst aan de grenswaarden. De dove gevel (volgens de Wgh) moet worden vastgelegd in de bouwregels van het bestemmingsplan. Dit vormt dan de basis bij toetsing van de bouwvergunning aan het bestemmingsplan om het binnen niveau te borgen. De dove gevel kan ook als onderdeel van de gebruiksregels worden vastgelegd. Hierbij wordt het gebruik "wonen" alleen toegestaan als gevel x als dove gevel volgens de Wgh wordt uitgevoerd. Hiermee kan ook na het verlenen van de bouwvergunning gegarandeerd worden dat bewoners niet zelf de gevel veranderen.

Cumulatie

Nu er over de gevelbelastingen als gevolg van wegverkeer en industrielawaai onduidelijkheid bestaat. Kan niet beoordeeld worden of er sprake is van cumulatie van geluid.

Niet gezoneerde inrichtingen

In de directe omgeving van het plan staat de theaterwerkplaats. De geluidbelasting van deze meldingplichtige inrichting naar haar omgeving is in beeld gebracht. En bedraagt op delen van het plan meer dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Wanneer hier een geluidgevoelige bestemming/functie wordt gecreëerd, kan dat leiden tot een beperking van de activiteiten van de theaterwerkplaats.
Hierover wordt in de onderbouwing niets vermeld.

Geluidhinder naar de omgeving

In de onderbouwing is alleen gesproken over het geluid wat van buiten naar binnen.
Het plan voorziet in een woonzorgfunctie en een hotel. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ook het effect van deze activiteiten op de omgeving in beeld gebracht te worden. Vooral de recente plannen voor een invulling aan de ook
Hierover wordt in de onderbouwing niets vermeld.

Conclusie

De ruimtelijke onderbouwing van het bureau BügelHajema, is op het onderdeel geluid onvoldoende belicht. Zowel met betrekking tot verkeerslawaai als ook met betrekking tot industrielawaai moet geconstateerd worden dat de beoordeelde rapportage niet voldoende informatie geeft om een uitspraak te kunnen doen over de noodzaak tot het vaststellen van een hogere waarde geluid.

Advies

Bovengenoemde opmerkingen meenemen bij het volledig maken van de (geluid paragraaf van de) ruimtelijke onderbouwing.
De gevelbelasting als gevolg van de activiteiten op het geluidgezoneerde industrieterrein "

2 SEP. 2015

Verlaat ontvangen op 1-9. Graag alsnog inboeken.

BRANDWEER
Groningen

Gemeente Oldambt
Afdeling Ruimte en Economie
T.a.v. mevrouw J. de Kleine
Postbus 175
9970 AD OLDAMBT

Sontweg 10
9723 AT Groningen
Postbus 66
9700 AB Groningen
Telefoon 088 162 5000
info@vrgroningen.nl
www.veiligheidsregiogroningen.nl

Datum	24 juli 2015	Onze referentie	Z/15/004035
Aantal bijlagen	-	Uw referentie	-
Behandeld door	H. Musch	Sector	Risicobeheersing, team Specialistisch Advies
Telefoon	088-162 4989	E-mail	harm.musch@vrgroningen.nl

Onderwerp **Ruimtelijke onderbouwing 'voormalige Phaff-fabriek te Winschoten', advies Veiligheidsregio.**

Geachte mevrouw De Kleine,

Op 14 juli 2015 heeft Veiligheidsregio Groningen de ruimtelijke onderbouwing van u ontvangen ten behoeve van een omgevingsvergunning voor de voormalige Phaff-fabriek te Winschoten. Hierbij vraagt u om een schriftelijke reactie. Naar aanleiding van uw verzoek heeft de heer Musch van de afdeling Risicobeheersing de ruimtelijke onderbouwing beoordeeld in het kader van externe veiligheid, specifiek het onderwerp groepsrisico.

Ontwikkeling
De omgevingsvergunning maakt de verandering van de voormalige Phaff-fabriek in een woonzorggebouw met dagbesteding mogelijk. Volgens de ruimtelijke onderbouwing zullen hier 17 jongeren met een lichamelijke of meervoudige handicap worden gehuisvest, waarbij tevens in hun dagbesteding wordt voorzien door middel van het runnen van een klein hotel.

Procedure
Deze ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan en daarom kan de omgevingsvergunning alleen met toepassing van artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden verleend (Wabo-projectprocedure). Op grond van artikel 13, lid 3, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), moet het bevoegd gezag voorafgaande aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 2.12 Wabo het bestuur van de veiligheidsregio om advies vragen in verband met het groepsrisico.

Risicobronnen
Uit beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing en verifiëring aan de Risicokaart blijkt dat de ontwikkellocatie in het invloedsgebied van twee risicobronnen met externe veiligheidsrisico's ligt, te weten:
- Spoortracé Zuidbroek - Duitse grens;
- JPB Logistics.

Omdat de ontwikkellocatie deels in de invloedsgebieden van deze risicobronnen ligt, is beoordeling van de groepsrisico's noodzakelijk.

Externe veiligheidsparagraaf
In de ruimtelijke onderbouwing is een externe veiligheidsparagraaf opgenomen. Hierin wordt de relevante regelgeving toegelicht en worden de aanwezige risicobronnen alsmede de consequenties hiervan voldoende beschreven.

Groepsrisico
Door de aanwezigheid van voornoemde risicobronnen is beoordeling en verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt in de externe veiligheidsparagraaf een inschatting gemaakt. Gesteld wordt, dat het groepsrisico naar verwachting lager zal uitvallen. De daadwerkelijke berekening van het groepsrisico ontbreekt.
Ik adviseer u om het groepsrisico te concretiseren door middel van risicoberekeningen en deze resultaten in de externe veiligheidsparagraaf op te nemen.

Om u verder te ondersteunen bij de invulling van de verantwoording van het groepsrisico, gaat de rest van het advies in op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De bevindingen zijn hieronder weergegeven en afgestemd met de medewerker brandweerzorg van cluster Oldambt, de heer Mooij.
Ik adviseer u om de bevindingen te vertalen naar de externe veiligheidsparagraaf, en mee te wegen bij de verantwoording van het groepsrisico.

Bestrijdbaarheid
Bij bestrijdbaarheid gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding, als om het beperken van de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun hulpverlenende taken. Om de bestrijdbaarheid goed te kunnen beoordelen, is gekeken naar:
- effecten van een incident met gevaarlijke stoffen;
- bereikbaarheid van de ontwikkellocatie en de risicobronnen;
- bluswatervoorzieningen binnen de ontwikkellocatie en bij de risicobronnen.

Effecten
- Door de opslag en verlading van gevaarlijke stoffen bij 'JPB Logistics' zijn ongevalscenario's mogelijk. Het maatgevende scenario betreft het vrijkomen van een toxische wolk. Bij het vrijkomen van een toxische wolk ligt bij JPB Logistics de 1% letaliteitsgrens op 2.720 meter. JPB Logistics ligt op circa 1.050 meter van de ontwikkellocatie. Hierdoor zijn in de ontwikkellocatie dodelijke toxische effecten mogelijk.
- Over het spoortracé Zuidbroek - Duitse grens worden verschillende categorieën gevaarlijke stoffen vervoerd. Incidenteel kan het vervoer van de toxische stof chloor plaatsvinden. Hierdoor is een toxisch ongevalscenario mogelijk. Uit referentiescenario's[1] blijkt, dat bij een toxisch scenario de 1% letaliteitsgrens op 2.400 meter ligt. Het spoor ligt circa 420 meter ten noorden van de ontwikkellocatie, hierdoor zijn in de ontwikkellocatie dodelijke toxische effecten mogelijk.

In verband met de verminderd zelfredzame personen die zich in het woonzorggebouw zullen bevinden en de mogelijke toxische scenario's, adviseer ik om het woonzorggebouw in de uitvoeringsfase uit te voeren met een (mechanische) ventilatie voorzien van een centraal schakelbaar systeem.

Bereikbaarheid
- De ontwikkellocatie is voor de hulpdiensten voldoende snel en tweezijdig bereikbaar.

Bluswatervoorzieningen
- Rondom de ontwikkellocatie zelf bevinden zich op korte afstand aan de Brugstraat Wilhelminasingel en Renselkade geschikte primaire bluswatervoorzieningen (brandkranen). Rondom het object zijn geschikte opstelplaatsen voor de brandweer aanwezig. Daarnaast is er de mogelijkheid voor grote hoeveelheden waterwinning (open water) via de bruggen aan de Beertsterweg en Industrieweg.

[1] Handreiking 'Verantwoorde brandweeradvisering', IPO, februari 2010.

- Langs het spoor zijn geen bluswatervoorzieningen aanwezig. Voor het bestrijden van grote incidenten is daarom ondersteuning vanuit de regio (groot watertransport) benodigd. Hiervoor geldt een opkomsttijd van minimaal een half uur. Hierdoor is een calamiteit met gevaarlijke stoffen ter plaatse van het spoor mogelijk niet snel en effectief te beheersen. Het verbeteren van de bestrijdbaarheid op het spoor staat los van deze omgevingsvergunning.

De bevindingen ten aanzien van het aspect bereikbaarheid en bluswatervoorziening geven geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron, om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is bepalend voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval. Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te beoordelen, zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- zelfredzaam vermogen;
- ontvluchtingsmogelijkheden;
- alarmeringsmogelijkheden.

Zelfredzaam vermogen

De ontwikkellocatie is beoordeeld op de mate van zelfredzaamheid van personen. Hierbij is het fysieke vermogen beoordeeld, zoals geestelijke en/of lichamelijke beperkingen van groepen personen. Hieruit blijkt het volgende:

- de ontwikkellocatie voorziet in de realisatie van een woonzorggebouw die specifiek bestemd is voor langdurig verblijf van groepen met een verminderde zelfredzaamheid (jongeren met een lichamelijke of meervoudige handicap). Deze personen zijn zich mogelijk niet bewust van de gevaren in de omgeving van de risicobronnen. Bij een incident en/of een ontruiming is hier mogelijk extra hulpverlening noodzakelijk. Daarom is een noodplan gewenst, dat uitgaat van zowel externe als interne veiligheidsrisico's (bijvoorbeeld het vrijkomen toxische gassen).

Ik adviseer u om het verantwoordelijke bestuur alsmede het personeel te informeren over de gevaren in de omgeving van de risicobronnen. Verder adviseer ik u om het woonzorggebouw zo te laten realiseren dat deze enige tijd bescherming kan bieden tegen giftig gas. Daarnaast adviseer ik u om voor het woonzorggebouw een noodplan op te laten stellen dat naast de reguliere interne risico's ook uitgaat van de aanwezige externe risico's.

Ontvluchtingsmogelijkheden

De ontwikkellocatie is beoordeeld op de mogelijkheden voor het ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Hierbij zijn de vluchtmogelijkheden loodrecht van de risicobronnen beoordeeld. Hieruit blijkt het volgende:

- de ontwikkellocatie en de directe omgeving daarvan, bieden over het algemeen voldoende mogelijkheden voor het ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Hierdoor is een goede ontvluchting mogelijk.

Alarmeringsmogelijkheden

De ontwikkellocatie is beoordeeld op de mogelijkheden voor alarmering. Hierbij is beoordeeld of de ontwikkellocatie in het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt. Hieruit blijkt het volgende:

- de ontwikkellocatie ligt volledig binnen het sirenebereik van het bestaande WAS (WAS-palen 23.660 en 23-661). In maart 2015 maakte het ministerie van Justitie en Veiligheid bekend vanaf 2017 met de WAS-sirenes te willen stoppen. Het onderhoudscontract voor de sirenepalen loopt in 2017 af. Eind 2012 is NL-Alert geïntroduceerd.

Met NL-Alert kan de overheid mensen in het rampgebied en in de directe omgeving van een (dreigende) noodsituatie met een tekstbericht informeren via de eigen mobiele telefoon. Hierdoor is een snelle alarmering in het plangebied mogelijk.

Ik adviseer u om de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande WAS maar ook op andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen, enz.).

Conclusie

In de voormalige Phaff-fabriek Winschoten zal een woonzorggebouw met niet zelfredzame bewoners worden gerealiseerd. Op de locatie is sprake van externe veiligheidsrisico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoortracé Zuidbroek – Duitse grens en door opslag van gevaarlijke stoffen bij JPB Logistics. Hierdoor is verantwoording van de groepsrisico's noodzakelijk. In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt de daadwerkelijke berekening van het groepsrisico.

Ik adviseer u om het groepsrisico te concretiseren door middel van risicoberekeningen en deze resultaten in de externe veiligheidsparagraaf op te nemen.

Ten aanzien het aspect bestrijdbaarheid adviseer ik in verband met de mogelijke toxische scenario's het woonzorggebouw in de uitvoeringsfase uit te voeren met een (mechanische) ventilatie voorzien van een centraal schakelbaar systeem.

Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid adviseer ik u om voor het nieuwe woonzorggebouw een noodplan op te (laten) stellen dat zowel uitgaat van de interne als externe risico's. Daarnaast adviseer ik u om de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem maar ook op een andere wijze te alarmeren (NL-alert, radio, televisie, geluidswagen, enz.).

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de heer Musch.

Met vriendelijke groet,

het bestuur van Veiligheidsregio Groningen,
namens deze, de regionaal commandant brandweer,
namens hem,

Piet Tolsma
Teamleider Specialistisch Advies

Deze brief is in afschrift verzonden aan:
- Veiligheidsregio Groningen, Cluster Oldambt, clustercommandant

Colofon

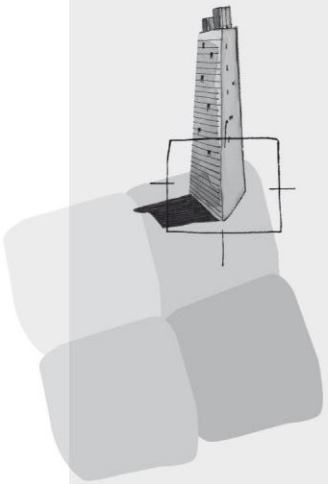
Opdrachtgever
Vastgoud bv

Contactpersoon
Gemeente Oldambt
De heer J.B. Zeevaart

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Mevrouw drs. H.H. Kerperien
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
195.32.54.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort