



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

aan mevrouw I. Martinovic
Van Kleffenslaan 80
3527 CP UTRECHT

Onderwerp

Besluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte mevrouw Martinovic,

Op 31 oktober 2018 ontvingen wij van u een aanvraag omgevingsvergunning. De aanvraag omgevingsvergunning gaat over een restauratie en herinrichting van het rijksmonument de maalterij op het adres Lingedijk 68 in Rhenoy. In deze brief leest u ons besluit en wijzen wij u op enkele andere zaken.

Wat is ons besluit?

Op 26 november 2019 is besloten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit met bijbehorende stukken is bijgevoegd. Aan de vergunning zijn **voorschriften en voorwaarden** verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven.

Wanneer mag u starten?

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift (zes weken na de dag na de terinzagelegging van de omgevingsvergunning) is verstreken en wanneer er geen voorlopige voorziening is gevraagd.

Wanneer er een beroepschrift, inclusief een verzoek voorlopige voorziening tegen dit besluit is ingediend treedt de beschikking pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Publicatie

Het besluit en het bestemmingsplan wordt door de gemeente West Betuwe gepubliceerd in de Staatscourant (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl>) en in Weekblad West Betuwe en op www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.overheid.nl.

Wat moet u betalen?

Voor de behandeling van uw aanvraag omgevingsvergunning moet u leges betalen. Voor betaling van het bedrag ontvangt u van de gemeente West Betuwe binnenkort apart een gespecificeerde legesnota.

Heeft u nog vragen?

Datum
26 november 2019

Pagina
1 van 16

Ons kenmerk
0214111034

Uw kenmerk

Behandeld door
Hans Pijpers

Omgevingsdienst Rivierenland

J.S. de Jongplein 2
4001 WG Tiel
Postbus 6267
4000 HG Tiel

T 0344 – 579 314
E ingekomenpost@odrivierenland.nl
www.odrivierenland.nl

KvK 56452500
IBAN NL49BNGH0285157841
BTW NL 8521.32.104.B.01

Neem dan contact op met Hans Pijpers. Zijn telefoonnummer is 0344-579 314. Om u bij vragen snel van dienst te kunnen zijn verzoeken wij u om ons kenmerk bij de hand te houden.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van de gemeente West Betuwe,
Namens deze,



Ing. R. Knevel
Coördinator Vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

Datum
26 november 2019

pagina
2 van 16

Ons kenmerk
0214111034

OMGEVINGSVERGUNNING

Datum
26 november 2019

pagina
3 van 16

Ons kenmerk
0214111034

Wij hebben op 31 oktober 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor een restauratie en herinrichting van het rijksmonument de maalderij op het adres Lingedijk 68 in Rhenoy.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Activiteit(en)

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen - Art. 2.1 lid 1a Wabo
- Handelen in strijd met regels RO - Art. 2.1 lid 1c Wabo
- Handelen met gevolgen voor het Rijksmonument - Art. 2.1 lid 1f Wabo

Procedure / Juridisch kader

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. Het relevante juridisch kader per activiteit is weergegeven in onderstaande tabel:

Deelactiviteit	Juridisch kader
Bouwen	Art. 2.1 lid 1a Wabo
Handelen in strijd met regels RO	Art. 2.1 lid 1c Wabo
Handelen met gevolgen voor het Rijksmonument	Art. 2.1 lid 1f Wabo

Daarnaast is de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Ontvangen zienswijzen

Tijdens de termijn van ter inzagelegging, van donderdag 25 juli 2019 tot woensdag 4 september 2019 zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Bijgevoegde documenten

De omgevingsvergunning wordt verleend overeenkomstig de bij dit besluit behorende stukken. Deze documenten maken integraal onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u, als u een zienswijze heeft ingediend en tevens belanghebbende bent, binnen zes weken na de dag van bekendmaking (verzending), schriftelijk gemotiveerd beroep aantekenen. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van de gemeente West Betuwe,
Namens deze,



Ing. R. Knevel
Coördinator Vergunningverlening

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning:

I Procedureel

II Voorschriften en voorwaarden

III Toetsingen en overwegingen

Datum
26 november 2019

pagina
5 van 16

Ons kenmerk
0214111034

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten, die onderdeel uitmaken van het besluit, zijn bijgevoegd:

- Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna, datum 25-10-2018
- Rapportage bouwhistorische quickscan, datum 29-10-2018
- Rapportnummer 19-141-01-00, Cascobestek, datum 16-01-2019
- BT-01, beganegrond bestaand, datum 13-12-2018
- BT-02, eerste verdieping bestaand, datum 13-12-2018
- BT-03, tweede verdieping bestaand, datum 13-12-2018
- BT-04, voor- en achtergevel bestaand, datum 13-12-2018
- BT-05, rechterzijgevel bestaand, datum 13-12-2018
- BT-06, linkerzijgevel bestaand, datum 13-12-2018
- BT-07, doorsnede A-A bestaand, datum 18-12-2018
- BT-08, doorsnede B-B bestaand, datum 18-12-2018
- BT-09, doorsnede C-C bestaand, datum 19-12-2018
- BT-14, schadepbeeld dak, datum 21-12-2018
- BT-11, situatie tekening, datum 16-01-2019
- DT-01, detail dakoplegging, wijzigingsdatum 13-02-2019
- DT-02, detail knik in het dak, wijzigingsdatum 13-02-2019
- DT-03, detail fundering, wijzigingsdatum 13-02-2019
- DT-04, detail verdiepingsvloer oplegging, wijzigingsdatum 13-02-2019
- DT-05, nokdetail, wijzigingsdatum 13-02-2019
- DT-06, detail raam, wijzigingsdatum 13-02-2019
- DT-07, detail daklicht, wijzigingsdatum 16-04-2019
- DT-08, detail plat dak, wijzigingsdatum 13-02-2019
- DT-09, detail deur, wijzigingsdatum 13-02-2019
- DT-NT-09, detail deur, wijzigingsdatum 13-02-2019
- DT-10, detail luik, wijzigingsdatum 13-02-2019
- DT-NT-10, detail luik, wijzigingsdatum 13-02-2019
- DT-11, detail lichtschacht, wijzigingsdatum 16-04-2019
- DTA-01, detail dakoplegging alternatief, wijzigingsdatum 13-02-2019
- NT-01, beganegrond nieuwe toestand, wijzigingsdatum 16-01-2019
- NT-02, eerste verdieping nieuwe toestand, wijzigingsdatum 16-04-2019
- NT-03, tweede verdieping nieuwe toestand, wijzigingsdatum 29-02-2019
- NT-04, voor- en achtergevel nieuwe toestand, wijzigingsdatum 13-02-2019
- NT-05 Rechterzijgevel nieuwe toestand, wijzigingsdatum 13-02-2019
- NT-06 Linkerzijgevel nieuwe toestand, wijzigingsdatum 28-02-2019
- NT-07 Doorsnede A-A nieuwe toestand, wijzigingsdatum 13-02-2019
- NT-08, doorsnede B-B nieuwe toestand, wijzigingsdatum 27-03-2019
- NT-09, doorsnede C-C nieuwe toestand, wijzigingsdatum 27-03-2019

- NT-10 Situatie nieuwe toestand, wijzigingsdatum 13-02-2019
- NT-11, rookmelders nieuwe toestand, datum 28-02-2019
- Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, datum 02-04-2019
- Specificaties werkzaamheden
- Rapportage Bouwhistorische Quickscan, datum 29-10-2018
- Fotoboek Maalderij, datum 01-2019
- Rapportnummer 141-01-A, bouwkundige inspectie & beschrijving technische staat, datum 30-01-2019
- Project- restauratieplan voormalige maalderij, datum 01-02-2019
- Rapportnummer 58.60.03, Ruimtelijke motivering, datum 22-10-2018
- WS-01, waardestelling begane grond, datum 13-12-2018
- WS-02, waardestelling 1e verdieping, datum 13-12-2018
- WS-03, waardestelling 2e verdieping, datum 13-12-2018
- WS-04, waardestelling voor en achtergevel, datum 13-12-2018
- WS-05, waardestelling rechterzijgevel, datum 13-12-2018
- WS-06, waardestelling linkerzijgevel, datum 13-12-2018
- Rapportnummer 19.005, constructieve berekeningen HOEKON, datum mei 2019
- Aanvraagformulier, datum 31-10-2018

Datum
26 november 2019

pagina
6 van 16

Ons kenmerk
0214111034

Bijlagen

- Algemene informatie en toestemmingen
- Informatie bezwaar maken

I Procedureel

Gegevens projectbeschrijving

Op 31 oktober 2018 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag gaat over restauratie van de maalderij op het adres Lingedijk 68 in Rhenoy.

Datum
26 november 2019

pagina
7 van 16

Ons kenmerk
0214111034

Activiteiten

De aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Bouwen - Art. 2.1 lid 1a Wabo
- Handelen in strijd met regels RO - Art. 2.1 lid 1c Wabo
- Handelen met gevolgen voor het Rijksmonument - Art. 2.1 lid 1f Wabo

Voorbereidingsprocedure

De uitgebreide besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Beoordeling

De aanvraag omgevingsvergunning is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10 van de Wabo en voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 van de Wabo en voor de activiteit handelen met gevolgen voor het Rijksmonument aan artikel 2.15 en 2.26 van de Wabo en artikel 6.4, lid 1, onder a, Bor. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Ter inzagelegging ontwerpbesluit

Het ontwerp van het besluit, met bijbehorende stukken, heeft met ingang van donderdag 25 juli 2019 tot woensdag 4 september 2019 voor zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen

Ontvangen zienswijzen

De gemeente West Betuwe heeft geen zienswijzen ontvangen.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Op dinsdag 28 mei 2019 heeft de gemeenteraad met toepassing van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht besloten tot aanwijzing van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Het voornemen valt wel binnen deze aanwijzing van categorieën. Er is voor dit plan dus geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 lid 3 Wabo, alsmede de artikelen 6.4. lid 1 onder a van het Bor is de aanvraag ter advies aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed voorgelegd.

II Voorschriften en voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften en voorwaarden verbonden:

Datum
26 november 2019

pagina
8 van 16

Ons kenmerk
0214111034

Activiteiten Bouwen en Handelen met gevolgen voor het rijksmonument

1. De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorg dragen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven.
2. Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet eerder worden begonnen alvorens aan alle relevante voorschriften in deze vergunning is voldaan.
3. Bodem
 - Wanneer tijdens graafwerkzaamheden onverwacht zintuiglijke afwijkingen worden waargenomen dient het werk direct gestaakt te worden en de omgevingsdienst te worden geïnformeerd. In overleg wordt dan besloten hoe het werk vervolgd kan worden. Het is niet uitgesloten dat hiervoor eerst het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk is.
 - Wanneer grondwater wordt onttrokken en geloosd behoort vooraf toestemming te worden gegeven door het betreffende bevoegd gezag.
 - Als bij de bouw vrijkomende grond buiten het bouwperceel wordt hergebruikt moet gehandeld worden conform de bepalingen in het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit. Grond mag slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Onder andere geldt hiervoor een meldplicht. Voor beoordeling of de grond elders hergebruikt kan worden moeten de aangetroffen gehalten getoetst worden aan de toepassingseisen van een mogelijke toepassingslocatie. De uiteindelijke bevoegdheid voor de toepassing ligt bij de gemeente waarbinnen de toepassingslocatie ligt. Binnen de regio Rivierenland is door de gemeenten gebiedsspecifiek beleid vastgesteld. Dit beleid is vastgelegd in de Nota bodembeheer regio Rivierenland. Hergebruik van puinhoudende, naar olie ruikende of visueel met asbest verontreinigde grond is bijvoorbeeld in de regel niet toegestaan. Ten behoeve van grondverzet is een interactieve bodemkwaliteitskaart opgesteld. De kaart en de tekst van de Nota kan gevonden worden op de site van de gemeente waar de grond wordt toegepast. Indien grond buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart toegepast wordt dient een partijkeuring conform BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001 uitgevoerd te worden.

4. Natuur

Iedereen in Nederland heeft te maken met de Wet Natuurbescherming. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van diverse soorten planten en dieren. Ook als u een omgevingsvergunning heeft voor de geplande activiteit, bent u verantwoordelijk voor naleving van de Wet Natuurbescherming. U moet er dus altijd voor zorgdragen dat met de uitvoering van het werk beschermde soorten niet worden geschaad.

Op grond van de Wet Natuurbescherming moeten negatieve effecten op beschermde soorten en gebieden voorkomen worden. De provincie Gelderland houdt hier toezicht op. Wij moeten echter beoordelen of bij een aanvraag omgevingsvergunning beschermde natuur aan de orde is.

Bij de aanvraag is het rapport 'Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Lingedijk 68 te Rhenoy, datum 25 oktober 2018, kenmerk BE/2018/571/r, Blom Ecologie BV' ontvangen. Uit dit rapport blijkt dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn.

In het rapport wordt aangegeven dat er geen invloed is op beschermde Natura 2000 gebieden gezien de combinatie van de kleinschaligheid van het initiatief en de afstand tot een Natura-2000 gebied. Dit is correct.

Datum
26 november 2019

pagina
9 van 16

Ons kenmerk
0214111034

5. Voordat u met de werkzaamheden begint moeten de volgende handelingen aan de afdeling Toezicht en Handhaving van de Omgevingsdienst Rivierenland worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk	Telefonisch of per mail naar ingekomenpost@odrivierenland.nl	Uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
Einde van de werkzaamheden	Telefonisch of per mail naar ingekomenpost@odrivierenland.nl	Uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk
De aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen	Telefonisch of per mail bij de toezichthouder (0344-579314)	tenminste twee dagen van tevoren
De aanvang van de grondverbetering werkzaamheden	Telefonisch of per mail bij de toezichthouder (0344-579314)	tenminste twee dagen van tevoren
De aanvang van het storten van beton	Telefonisch of per mail bij de toezichthouder (0344-579314)	tenminste twee dagen van tevoren

6. Het bouwwerk dient te worden gebouwd overeenkomstig de bij deze vergunning gevoegde gewaarmerkte stukken en bescheiden, waarbij de op de gewaarmerkte tekening(en), berekening(en) en/of andere stukken aangegeven aanwijzingen en/of correcties in acht worden genomen en overeenkomstig de Bouwverordening en het Bouwbesluit.
7. Indien tijdens de bouw wijzigingen optreden in de geregistreerde gegevens bij de omgevingsvergunning en bijbehorende bescheiden, constructieberekeningen en tekeningen, dan moeten deze wijzigingen schriftelijk aan de Omgevingsdienst Rivierenland worden doorgegeven.
8. Productverklaringen of attesten moeten te allen tijde kunnen worden overlegd aan de bouwcontroleur of functionaris brandweer van de veiligheidsregio Gelderland-Zuid.
9. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd conform de provinciale uitvoeringsvoorschriften voor duurzame instandhouding cultuurhistorische waarden. (zie bijlage).
10. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft aangegeven dat er een dampopen waterkerende folie onder de Oud Hollandse dakpannen dient te worden aangebracht.

III TOETSING EN OVERWEGINGEN

Activiteit Bouwen

Datum
26 november 2019

pagina
10 van 16

Ons kenmerk
0214111034

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Bestemmingsplan

De bouwactiviteit is getoetst aan het geldende bestemmingsplan "Geconsolideerde versie Kern Rhenoy 2013". Het perceel heeft de enkelbestemming "Wonen – beeldbepalend" met de dubbelbestemmingen "Waarde – archeologie 1" en "Waterstaat – waterstaatkundige functie" en de functieaanduiding "Groothandel" meegekregen.

De activiteit is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

In gevallen waarvoor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is, wordt de aanvraag omgevingsvergunning, wanneer deze activiteit niet is aangevraagd, tevens aangemerkt als een verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wabo en wordt de aanvraag omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo (afwijking bestemmingsplan) niet mogelijk is.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan artikel 2.12 Wabo getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven in de beoordeling van deelactiviteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" van dit besluit.

Welstand-, Monumentencommissie

- De aanvraag voldoet, gelezen het advies van de welstands-Monumentencommissie van woensdag 10 april 2019, onder voorwaarden aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12 van de Woningwet.
- De commissie heeft veel waardering voor de zorgvuldigheid en inzet van de eigenaar om tot een goed plan te komen. Het plan is enkele malen in de commissie en in het Planoverleg besproken en elke keer heeft het plan aan kwaliteit gewonnen.
Reden waarom nu positief kan worden geadviseerd over het plan. Wel adviseert de commissie om onder de Oud Hollandse dakpannen een dampopen waterkerende folie aan te brengen om de doorslag van regen en stuifsnieuw te voorkomen, zeker gezien de toepassing van een dampopen isolatiesysteem.
Het plan voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand en is tevens acceptabel vanuit het oogpunt van monumentenzorg.
Gelet op het bovenstaande adviseert de commissie de gevraagde vergunningen te verlenen voor de activiteiten bouwen en monumenten onder voorwaarde dat de werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de gemeentelijke / provinciale uitvoeringsvoorschriften voor duurzame instandhouding cultuurhistorische waarden en dat er een dampopen waterkerende folie onder de Oud Hollandse dakpannen wordt aangebracht.
- Gelet hierop moet de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

De aanvraag omgevingsvergunning is voor advisering voorgelegd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed omdat de activiteit betrekking heeft op:

1. Het slopen van een deel van het beschermd monument
2. Het ingrijpend wijzigen van een beschermd monument welke gevolgen heeft voor de waarde van het beschermde monument
3. Het reconstrueren van een beschermd monument
4. Het geven van een nieuwe bestemming (functie wijziging) aan het beschermd monument artikel 6.4, lid 1 Bor.

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft op 2 april 2019 positief geadviseerd zie bijlage.

Datum
26 november 2019

pagina
11 van 16

Ons kenmerk
0214111034

Bouwverordening

- Aannemelijk is dat de bouwactiviteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente West Betuwe;
- Gelet hierop moet de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

- Aannemelijk is dat de bouwactiviteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012;
- Gelet hierop moet de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

Gezien bovenstaande toetsingen die betrekking hebben op een restauratie en herinrichting van het rijksmonument de maalderij op het adres Lingedijk 68 in Rhenoy bestaan er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Datum
26 november 2019

pagina
12 van 16

Ons kenmerk
0214111034

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldend bestemmingsplan "Geconsolideerde versie Kern Rhenoy 2013". Het perceel heeft de enkelbestemming "Wonen – beeldbepalend" met de dubbelbestemmingen "Waarde – archeologie 1" en "Waterstaat – waterstaatkundige functie" en de functieaanduiding "Groothandel". Wij hebben geconstateerd dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan omdat de authentieke graanmaalterij gerestaureerd en heringericht wordt tot een woonhuis met kantoor. In het geldende bestemmingsplan is reeds voorzien in de bestemming "Wonen", slechts de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw" ontbreekt.

Voor zover sprake is van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wabo) kan de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 van de Wabo alleen worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en

- a. met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
- b. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse kleine afwijking), of;
- c. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Gebleken is dat in de regels van het bestemmingsplan zelf en in bijlage II Bor geen mogelijkheden zijn opgenomen om de vergunning te kunnen verlenen. Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet wel in de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan

Dit houdt in dat, om medewerking te kunnen verlenen, de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing dient te bevatten waaruit tevens blijkt dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Onderbouwing

Wij zijn van oordeel dat uw plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Een uitgebreide verantwoording voor de ruimtelijke inpassing van dit voornemen is terug te vinden in de bijlage:

- Rapportnummer 58.60.03, ruimtelijke motivering, datum 22-10-2018

CONCLUSIE

Gezien bovenstaande toetsingen die betrekking hebben op een restauratie en herinrichting van het rijksmonument de maalterij op het adres Lingedijk 68 in Rhenoy bestaan er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit Handelen met gevolgen voor het Rijksmonument

Datum
26 november 2019

pagina
13 van 16

Ons kenmerk
0214111034

INLEIDING

Het is volgens artikel 2.1 Wabo onder f verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

TOETSING

Volgens artikel 2.15 van de Wabo kan deze omgevingsvergunning slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het monument. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 lid 3 Wabo, alsmede de artikelen 6.4. lid 1 onder a van het Bor is de aanvraag ter advies aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed voorgelegd.

Overweging

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan voorgaande de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft op 2 april 2019 positief geadviseerd zie bijlage.

Tevens is advies gevraagd aan de welstands- monumentencommissie van het Gelders Genootschap.

De aanvraag voldoet, gelezen het advies van de welstands- monumentencommissie van woensdag 10 april 2019, onder voorwaarden aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12 van de Woningwet.

Het advies van de commissie is:

De commissie heeft veel waardering voor de zorgvuldigheid en inzet van de eigenaar om tot een goed plan te komen. Het plan is enkele malen in de commissie en in het Planoverleg besproken en elke keer heeft het plan aan kwaliteit gewonnen.

Reden waarom nu positief kan worden geadviseerd over het plan. Wel adviseert de commissie om onder de Oud Hollandse dakpannen een dampopen waterkerende folie aan te brengen om de doorslag van regen en stuifsnieuw te voorkomen, zeker gezien de toepassing van een dampopen isolatiesysteem.

Het plan voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand en is tevens acceptabel vanuit het oogpunt van monumentenzorg.

Gelet op het bovenstaande adviseert de commissie de gevraagde vergunningen te verlenen voor de activiteiten bouwen en monumenten onder voorwaarde dat de werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de gemeentelijke / provinciale uitvoeringsvoorschriften voor duurzame instandhouding cultuurhistorische waarden en dat er een dampopen waterkerende folie onder de Oud Hollandse dakpannen wordt aangebracht.

CONCLUSIE

Gezien bovenstaande toetsingen die betrekking hebben op een restauratie en herinrichting van het rijksmonument van de maalderij op het adres Lingedijk 68 in Rhenoy bestaan er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Bijlage 1: Algemene informatie en Mededelingen

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Voordat u begint met de uitvoer is het belangrijk onderstaande informatie te lezen. Deze kan namelijk nog van invloed zijn op uw werkzaamheden.

Datum
26 november 2019

De informatie onder 'algemeen' is voor elk plan van belang. Informatie onder punt 2 zijn specifieke aanwijzingen, die eventueel ook voor u van belang zijn.

pagina
14 van 16

Ons kenmerk
0214111034

1. ALGEMEEN

Inwerkingtreding/Onherroepelijke omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift (zes weken na de dag na de terinzagelegging van de omgevingsvergunning) is verstreken en wanneer er geen voorlopige voorziening is gevraagd. Een gegrond beroep kan leiden tot intrekking of wijziging van de verleende vergunning.

Rechten van derden / Burgerlijk Wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Door het verlenen van deze omgevingsvergunning wijzigen de rechten van en verplichtingen tegenover derden niet. Hieronder kunnen bijvoorbeeld ook de rechten van uw gemeente of uw burens vallen. Denk bijvoorbeeld aan eigendomsrechten.

Wijzigen van uw plan

Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. In dat geval raden wij u aan om tijdig contact op te nemen met Hans Pijpers, telefoonnummer 0344-579314.

Intrekken vergunning

Burgemeester en Wethouders kunnen deze vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien:

- a) de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- b) niet overeenkomstig de vergunning is of wordt gehandeld;
- c) de aan de vergunning verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
- d) de voor de vergunninghouder voorschriften niet zijn of worden nageleefd.
- e) binnen 26 weken na dagtekening van deze vergunning geen aanvang is gemaakt met de bouwwerkzaamheden of deze langer dan zes maanden is of wordt gestaakt.

2. ANDERE TOESTEMMINGEN

Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de vergunde werkzaamheden. Afhankelijk van uw situatie heeft u mogelijk andere vergunningen nodig of moet u bepaalde meldingen doen.

Datum
26 november 2019

Gebruik openbaar gebied

Is het voor de uitvoering van uw plan nodig dat u gebruik maakt van de openbare weg, waaronder trottoirs, voor het plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bouwmaterialen of machines? In dat geval heeft u mogelijk een aparte toestemming nodig. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met de gemeente West Betuwe.

pagina
15 van 16

Ons kenmerk
0214111034

Aansluitvergunning riolering

Wij willen u erop wijzen dat zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk zes weken voor aanvang van de werkzaamheden, het aanvraagformulier "Aansluitvergunning Riolering" ingediend moet worden bij de gemeente West Betuwe. Neemt u voor het aanvragen van of informatie over een rioolaansluiting tijdig contact op met de gemeente West Betuwe de heer J. Brok.

Afvoer vrijgekomen grond

Als bij de bouw vrijkomende grond buiten het bouwperceel wordt hergebruikt moet gehandeld worden conform de bepalingen in het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit.

Grond mag slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Onder andere geldt hiervoor een meldplicht. Voor beoordeling of de grond elders hergebruikt kan worden moeten de aangetroffen gehalten getoetst worden aan de toepassingseisen van een mogelijke toepassingslocatie. De uiteindelijke bevoegdheid voor de toepassing ligt bij de gemeente waarbinnen de toepassingslocatie ligt. Binnen de regio Rivierenland is door de gemeenten gebiedsspecifiek beleid vastgesteld. Dit beleid is vastgelegd in de Nota bodembeheer regio Rivierenland. Hergebruik van puinhoudende, naar olie ruikende of visueel met asbest verontreinigde grond is bijvoorbeeld in de regel niet toegestaan.

Ten behoeve van grondverzet is een interactieve bodemkwaliteitskaart opgesteld. De kaart en de tekst van de Nota kan gevonden worden op de site van de gemeente waar de grond wordt toegepast.

Indien grond buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart toegepast wordt dient een partijkeuring conform BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001 uitgevoerd te worden.

Waterschap

Vinden uw werkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u daarover overleggen met het betreffende waterschap. Het is namelijk verboden om zonder toestemming van het waterschap binnen een bepaalde afstand van een watergang bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

Indien de werkzaamheden (bebouwing en verharding) groter zijn dan 500 m² in het binnenstedelijk gebied en 1500 m² in het buitenstedelijk gebied dan dient u conform de Keur van het waterschap een melding in te dienen en/of vergunning aan te vragen.

Sloop

Indien blijkt dat voor het slopen van de bestaande opstallen/bij de verbouwwerkzaamheden asbest vrijkomt of indien u meer dan 10m³ afval heeft, dan dient u voor deze werkzaamheden een sloopmelding of omgevingsvergunning activiteit slopen in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Bijlage 2: Informatie Beroep instellen

Bent u het niet eens met dit besluit?

Beroep

Dan kunt u beroep instellen bij de rechtbank Gelderland / Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor het instellen van beroep moet u een beroepschrift indienen. Het beroepschrift is een brief waarin u uitlegt waarom u het niet eens bent met de beslissing van de gemeente West Betuwe.

Datum
26 november 2019

pagina
16 van 16

Ons kenmerk
0214111034

De termijn voor het indienen van een beroepschrift is zes weken. Deze termijn begint op de dag na de bekendmaking van het besluit. Als uw beroepschrift te laat binnen komt, wordt het niet in behandeling genomen.

In uw beroepschrift moet u in ieder geval vermelden:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift schrijft;
- de omschrijving van de beslissing, met zo mogelijk een kopie van de beslissing;
- de reden waarom u beroep instelt;
- uw handtekening. U moet het beroepschrift ondertekenen.

In plaats van per brief kunt ook door het invullen van een webformulier beroep instellen bij de rechtbank Gelderland. Het webformulier vindt u op de site www.rechtspraak.nl. In plaats van per brief kunt u bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ook digitaal beroep instellen via het Digitaal loket. Het Digitaal Loket vindt u op de site digitaalloket.raadvanstate.nl.

Voorlopige voorziening

Tijdens de beroepsprocedure geldt de genomen beslissing. Het kan zijn dat deze beslissing intussen onherstelbare gevolgen voor u heeft. U kunt dan tegelijk met uw beroepschrift of tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening vragen aan de rechter. Dit betekent dat een speciale regeling kan worden getroffen voor de periode dat uw beroepschrift nog in behandeling is. Een voorlopige voorziening moet u vragen aan het rechterlijk college waar u in beroep gaat of bent gegaan.

Griffierecht

Als u beroep instelt of een voorlopige voorziening vraagt, moet u griffierecht betalen. Voor informatie over de actuele tarieven voor griffierecht kunt u de website www.rechtspraak.nl.

Projectnummer: 141-01
Project: Lingedijk 68
Plaats: Rhenoy
Betreft: Specificaties werkzaamheden



Opgesteld door:

Gezien door:

TvD / JV

Michel van Meeuwen

BESTEK

Ten behoeve van: Herontwikkeling Lingedijk 68 Rhenoy
 Casco bestek Concept. (interieurafwerking N.T.B.)

Besteknummer: 19-141-01-00

Datum: 16-01-2019

Dit bestek is opgesteld met de STABU-systematiek,
uitgave: 2018-1

onder licentienummer: N11.07.03E

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Situatieschets	3
Advies isolatie voorzetwand.....	4
Pavatex:	4
Hennep	5
Gevelstucwerk	7
Laadperron	8
Achterzetbeglazing	9

Inleiding

Situatieschets

De maalderij is gelegen aan de smalle Lingedijk in een dijkbebouwing. De maalderij is aanmerkelijk hoger dan de overige bebouwing. De bouwstijl, met de gepleisterde gevels, ziet men veel de regio. De maalderij is waarschijnlijk nieuw gesticht. Rhenoy heeft niet eerder een korenmolen gehad.

De bouwheer van de maalderij, W. Story, was tevens eigenaar van de korenmolen te Rumpt. Deze molen, waar de romp nog van aanwezig is, was al in 1892 buiten gebruik en vervallen. . Naar verluid heeft deze molen rond 1888 ernstige brandschade opgelopen. De maalderij te Rhenoy is dus min of meer de opvolger van die molen.

Tot voor kort was in de Maalderij inclusief de bijgebouwen een opslag voor diervoer. Echter willen de potentiële nieuwe bewoners het gebouw restaureren en als woonhuis gaan gebruiken. Hiervoor zijn al diverse tekeningen, restauratieplannen en begrotingen opgesteld.

Het plan voor de restauratie van de Maalderij is op 22 januari 2019 voorgelegd aan het Samenwerkingsverband Cultuurhistorie Gelderland, tijdens het preadvies Planoverleg.

Vanuit dit preadvies zijn er een aantal vragen naar voren gekomen die in dit rapport zullen worden benoemd.

Advies isolatie voorzetwand

Naar aanleiding van het overleg, met het Gelders genootschap, dat heeft plaatsgevonden op 22-01-2019 is er een onderzoek gedaan naar de toe te passen isolatie. Tijdens het gesprek was er aangegeven dat een dunnere isolatie van de voorzetwand onderzocht kon worden. Dit i.v.m. de totale dikte van de voorzet wand zoals aangegeven in detail N-04.

Pavatex:

Tijdens het overleg is de isolatie Pavatex aangeraden. Pavatex isolatie is gemaakt van zuivere natuurproducten. Het is afkomstig van de spint en schors van inheemse naaldbomen. Bij dit isolatiemateriaal zijn geen schadelijke stoffen en externe bindmiddelen toegevoegd.

De voordelen van pavatex:

- Eén van de voordelen van pavatex isolatie is dat het isolatie tegen de bestaande muur kan worden geplaatst. Je hebt dan geen luchtsponw tussen de bestaande gevel en het isolatiemateriaal. Dit bespaart ruimte en er hoeven geen maatregelen worden getroffen om de luchtsponw te ventileren.
- In de winter wordt de warmte binnen gehouden.
- Pavatex is ook zelfregelend als het gaat om de regulatie van vocht.
- Door het hoge gewicht en vezelstructuur beschermen pavatex isolatiematerialen effectief tegen geluidsoverlast.
- Met dit type isolatie is het ook mogelijk een brandwerende constructie te realiseren. Door de opbouw en structuur van het materiaal wordt er bij brand een aslaag gevormd. Die zorgt er dan voor dat het zuurstof wordt tegengehouden en dat de brand wordt afgeremd. Het gebruik van natuurlijke stoffen in de isolatie zorgt ervoor dat er geen gevaarlijke stoffen vrijkomen.
- Daarnaast heeft houtvezelisolatie de natuurlijke eigenschap dat het diffusie-open is, dat wil zeggen dat je de bouwschil langs die binnenzijde niet moet afsluiten met een dampdicht scherm. Echter blijft een goede ventilatie wel noodzakelijk.

De isolerende eigenschappen van pavatex:

- Warmteopslagcapaciteit: 2100 J/kgK
- Volumemassa: 110 kg/m³
- Diffusieweerstand: 5
- Brandklasse E
- Lambda waarde: tussen de 0.038 en 0,050 W/mK

Echter heeft pavatex ook nadelen.

- Eén van die nadelen is de brandklasse. Pavatex heeft een brandklasse E. Dit houdt in dat het materiaal zeer brandbaar is. Zo heeft de isolatie een zeer hoge bijdrage als er een brand uitbreekt.
- De isolatie vereist geen dampdicht scherm. Echter is het wel noodzakelijk om de isolatie goed te ventileren. Als dit niet gebeurt ontstaan er vochttophopen in de isolatie en achterliggende constructie.
- De opdrachtgever heeft bewust gekozen om het gevel metselwerk zo min mogelijk aan te tasten. Pavatex moet direct op het metselwerk worden aangebracht door middel van schroeven of lijm. Hierdoor ontstaat er aantasting op het metselwerk.

Hennep

Hennepisolatie is afkomstig van de hennepplant. Uit deze plant worden de sterke houtachtige vezels gebruikt om hennepwol te maken. Hennepwol is een zeer goede isolator en is ook milieuvriendelijk. Hennepwol komt zowel voor als isolatiedekens als isolatieplaten. Deze zijn eenvoudig op maat te snijden en te plaatsen. Door de stijve structuur worden de koudebruggen tussen de isolatie vermeden. Tijdens de productie wordt er soms maïsmeel of polyester toegevoegd om de isolatie te verwerken.

De voordelen van hennepisolatie:

- Het is duurzaam door de snelheid van verbouwen.
- Hennep is recyclebaar.
- Bij het verbouwen van de hennepplant zijn weinig tot geen bestrijdingsmiddelen nodig.
- Er wordt weinig energie verbruikt bij de productie.
- Doordat hennepisolatie van de hennepplant afkomstig is bevat de isolatie geen schadelijke stoffen.
- Niet irriterend voor de longen of huid.
- Goede thermische en akoestische isolatie. Door de lage warmteopslagcapaciteit gaat er weinig warmte verloren. Er hoeft dus minder gestookt te worden om een ruimte op temperatuur te krijgen. Ook geluidstechnisch isoleert het materiaal goed.
- Het is zelf vochtregulerend. Dit houdt in dat de isolatie damp doorlaat en zelf vocht vast kan houden. Door deze eigenschap functioneert de isolatie zelf als vochtbuffer. Je hebt dan ook geen damp remmende folie nodig. Dankzij deze eigenschap is de kans op vochtproblemen erg klein.
- De hennepwol is ook lichter dan pavatex met een dichtheid van 30-42 kg/m³
- De isolatie is ingedeeld in de brandklasse B2. Dit betekent dat het materiaal een beperkte bijdrage aan een brand heeft. Het materiaal is dus heel moeilijk brandbaar.

De isolerende eigenschappen van hennep:

- Warmteopslagcapaciteit: 1600-2350 J/kgK
- Volumemassa: 30-42 kg/m³
- Diffusieweerstand: 1-10
- Brandklasse B2
- Lambda waarde: 0.038 W/mK

Nadelen:

- Ook al heeft hennepisolatie een brandklasse van B2 is het materiaal niet volledig brandwerend. Om dit te kunnen realiseren voegen sommige fabrikanten dingen toe zoals ammoniumfosfaat en soda. Deze stoffen zijn niet schadelijk voor het milieu. Het is dus niet van zichzelf brandwerend, maar dat is wel te realiseren zonder te grote maatregelen te treffen.
- Gemiddeld is hennepisolatie iets duurder dan bijvoorbeeld glas- of steenwol. Maar deze materialen zijn minder duurzaam. Qua isolatiewaarde doet hennep het even goed als glaswol.
- Hennepisolatie is lastig zelf te plaatsen. Er is namelijk een speciaal gereedschap voor nodig. Daarom is het aan te raden de uitvoering door een specialistisch bedrijf uit te laten voeren.
- Er is een luchtspouw nodig. Deze moet minimaal 20 mm breed zijn. Wij hebben nu 40 mm aangehouden om zo onvolkomenheden tegen te gaan.

Conclusie.

- Hennepisolatie is beter bestendig tegen brand.
- De Lambda waarde van hennep ligt lager dan die van pavatex. Dit houdt in dat hennep beter isoleert dan pavatex.
- De bevestiging van pavatex zorgt voor beschadiging op het metselwerk. De opdrachtgever wil zoveel mogelijk van de monumentale onderdelen behouden. Hier valt het metselwerk onder.
- Er is wel een minimale luchtspouw nodig zodat het totale voorzetwand pakket groter is. Dit vindt de opdrachtgever echter geen probleem.

Als conclusie is er gekozen voor hennepisolatie.

Gevelstucwerk

Het gevelstucwerk van de Maalderij is in redelijke tot matige staat. Met name het stucwerk van de voorgevel, gepleisterd in blokmotief, is in redelijke staat. Hier is weinig verval van het stucwerk zichtbaar en scheurvorming is bijna niet aanwezig.

De 2 zijgevels vertonen voornamelijk aan de bovenzijde wat verval van het stucwerk, waarschijnlijk veroorzaakt door de slechte staat van het dak. Tevens zijn er ter plaatse van de gevelankers scheuren in het stucwerk zichtbaar, waarschijnlijk veroorzaakt door de roestvorming van de gevelankers. Maar op de achtergevel is het verval van het stucwerk voornamelijk zichtbaar. Het metselwerk is voornamelijk bij de topgevel zichtbaar, de dekking door het stucwerk is hier niet meer aanwezig.

In het preadvies planoverleg is er gesproken over het herstel van het stucwerk en het uiterlijk van de gevel na de herstelwerkzaamheden.

Wanneer de restauratie van het stucwerk zal plaatsvinden zal een inspectie door een stucwerkbedrijf worden uitgevoerd welke gespecialiseerd is in restauratie. Er zal een inspectie van het aanwezige stucwerk worden uitgevoerd en een analyse van het aanwezige stucwerk zodat de herstellingen in de zelfde samenstelling kan worden uitgevoerd.

Zoals vermeld is er bijna geen schade aan het stucwerk van de voorgevel. Hier zal dus geen sprake zijn van vervanging van het stucwerk.

De scheuren in de zijgevels moeten constructief nagezien worden. Mogelijk is hier ook inboetwerk nodig van het achterliggende metselwerk. Bij de herstellingen van het stucwerk zal er goed gekeken worden naar de samenstelling van het huidige stucwerk en een passend materiaal gebruiken voor de herstellingen. Hierdoor zal het lappendekeneffect zo min mogelijk ontstaan. Tevens zijn de zijgevels voor een groot deel onttrokken aan het aanzicht vanaf de straatzijde.

De achtergevel is in slechte staat. Zoals er nu een inschatting gemaakt kan worden zal het stucwerk van de gehele gevel vervangen moeten worden. Hierdoor zal het lappendekeneffect niet ontstaan. Er zal goed gekeken worden aan de aansluitingen met het stucwerk op de hoeken. Een volledige opname van het stucwerk kan pas plaatsvinden wanneer het pand volledig in de steigers staat en het stucwerk bereikbaar is.



Voorgevel



Zijgevel



Achtergevel

Laadperron

Het laadperron aan de achterzijde wordt als “footprint” gebruikt om de nieuwe keuken aan te brengen. De linkermuur, vanaf de achterzijde gezien, is reeds een buitengevel. Echter is de rechtermuur een steens binnenwand. Deze zal moeten worden verhoogd en geïsoleerd om als buitenwand te kunnen fungeren. De constructeur heeft hier nog niet naar gekeken, echter moet er aan deze wand zoveel aanpassingen uitgevoerd worden dat vernieuwen een betere optie blijkt.

Met het vernieuwen kan de wand als geïsoleerde spouwmuur worden uitgevoerd die dragend uitgevoerd wordt voor dragen van het dak. Door een geïsoleerde spouwmuur toe te passen is het toepassen van een voorzetwand niet meer nodig. De wand heeft geen monumentale waarde, conform waardestellingstekeningen.



Bestaande rechtermuur laadperron

Achterzetbeglazing

De bestaande stalen ramen kunnen niet worden voorzien van isolatiebeglazing. Daarom is er gekozen om aan de binnenzijde achterbeglazing toe te passen.

De achterzetramen worden in een houten stelkozijn in de nis van de voorzetwand geplaatst. De wens van de opdrachtgevers is om de achterzetbeglazing zoveel mogelijk in lijn met de voorzetwand te plaatsen. Tevens is dit ook nodig omdat de achterzetbeglazing draaiend uitgevoerd zal worden. Indien ze verder in de nis van de voorzetwand geplaatst worden is kan op aanlopen van de ramen aanwezig.

De achterzetramen volgen de vorm van de stalen gevelkozijnen. Zoals vermeld worden de achterzetramen draaiend uitgevoerd i.v.m. het schoonmaken van de gevelkozijnen en de luchtverversing.

Firma Isoglas heeft slanke profielen voor de achterzetbeglazing. Tevens kan met kleurstellingen van het profiel en de wanden een aanzicht gecreëerd worden waarbij het profiel zoveel mogelijk wegvalt.



Gevelkozijnen aanzicht binnenzijde

BESTEK

Ten behoeve van: Herontwikkeling Lingedijk 68 Rhenoy
 Casco bestek Concept. (interieurafwerking N.T.B.)

Besteknummer: 19-141-01-00

Datum: 16-01-2019

Dit bestek is opgesteld met de STABU-systematiek,
uitgave: 2018-1

onder licentienummer: N11.07.03E

Opdrachtgever:
Naam : M. Geelen & I. Martinovic
Adres : Van Kleffenslaan 80
Postcode : 3527 CP
Woonplaats : Utrecht

Algemene omschrijving van het werk: Herontwikkeling Lingedijk 68 Rhenoy

Besteknummer: 19-141-01-00

Datum: 16-01-2019

Directie: Bouwburo Vitruvius B.V.

Achterstraat 39A
4147 AA Asperen
Tel: 0345 - 532155

Bij de beschrijving van het werk behorende tekeningen:
Zie tekeninglijst

- 00 VOOR HET WERK GELDENE VOORWAARDEN UAV 2012
- 00.01 VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORWAARDEN EN VOORSCHRIFTEN
- 00.01.10 VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORWAARDEN
01. VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORWAARDEN
Van toepassing zijn de standaard technische bepalingen in de STABU-Standaard 2012, alsmede, voor zover daarvan niet uitdrukkelijk is afgeweken in het bestek, de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012), vastgesteld bij beschikking van 19 januari 2012 nr. 2011-2000541953 van de Ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, zoals deze zijn opgenomen in de STABU-Standaard 2012 als bijlage II, uitgegeven door Stichting STABU te Ede.
91. VAN TOEPASSING ZIJNDE NORMEN
De in paragraaf 2, lid 2 van de UAV 2012 en bepaling 00.02.02-02 PUBLICATIES bedoelde normen, zijn tegen betaling verkrijgbaar bij de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut te Delft via de NEN- website: www.nen.nl of e- mail: klantenservice@nen.nl.
92. VOLLEDIG WERK
Alle leveringen en werkzaamheden binnen het kader van dit bestek naar het oordeel van de directie noodzakelijk voor volledige voltooiing van het werk, ook al zijn deze niet nader omschreven of op tekening aangegeven, behoren tot de verplichting van de aannemer en worden beschouwd te zijn opgenomen in zijn aanneemsom. Daar waar staat "VERVANGEN " dienen de verwijderingskosten in de begroting opgenomen te zijn
93. BIJKOMENDE KOSTEN
In de aanneemsom zijn opgenomen alle kosten nodig voor de uitvoering van alle leveringen en werken, waarin mede begrepen hulpwerken en kosten ontstaan t.g.v. contact met en eisen te stellen door instanties, vervoer van monsters, precario, enz. en de algemene kosten en winst en risico (met inbegrip van winst en risico op stelposten).
94. BESTEK EN TEKENINGEN
In de aanneemsom zijn opgenomen alle kosten nodig voor de uitvoering van alle leveringen en werken, waarin mede begrepen hulpwerken en kosten ontstaan t.g.v. contact met en eisen te stellen door instanties, vervoer van monsters, enz. en de algemene kosten en winst en risico (met inbegrip van winst en risico op stelposten). Van toepassing zijn dit bestek en de tekeningen en overige documenten conform uitnodigingsbrief.
- 00.02 AANVULLENDE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN UAV 2012
- 00.02.01 AANDUIDINGEN, BEGRIPSBEPALINGEN
01. WERKTERREIN NIEUWBOUW
Onder werkterrein wordt verstaan het terrein en/of het water dat door de opdrachtgever aan de aannemer voor de uitvoering van het werk ter beschikking wordt gesteld, het terrein en/of het water waarop en waarin het werk wordt uitgevoerd daarin begrepen.
02. WERKTERREIN VERBOUW
Onder werkterrein wordt tevens verstaan de als zodanig aangeduide aanwezige opstallen of delen daarvan waarin, waarop of waaraan het werk moet worden uitgevoerd.
92. OUDE BOUWSTOFFEN UIT SLOOP
Onder oude bouwstoffen worden bij sloopwerkzaamheden verstaan de van de sloopwerken afkomende bouwstoffen.
- 00.02.02 VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN
01. GELDIGHEID
Daar waar een publicatie zonder datum is vermeld, is deze publicatie van toepassing zoals deze drie maanden voor de dag van aanbesteding luidt.
02. PUBLICATIES
Daar waar een technisch normvoorschrift, praktijkrichtlijn, beoordelingsrichtlijn of een andere publicatie is vermeld, is deze van toepassing. Daar waar bij een publicatie een correctie (c) of een aanvulling (a) of een wijziging (w) is vermeld, is deze publicatie inclusief die correctie, aanvulling of wijziging van toepassing.
- 00.02.03 DIRECTIE
01. AANGEWEZEN DIRECTIE
Zoals bedoeld in paragraaf 3, lid 1 van de UAV 2012 wordt aangewezen als directie:
N.T.B.
- 00.02.04 GEVOLMACHTIGDE VAN DE AANNEMER

- 00.02.05 VERPLICHTINGEN VAN DE OPDRACHTGEVER
01. BOUWBESPREKING
De bouwbespreking zoals bedoeld in paragraaf 5, lid 1 van de UAV 2012 zal worden gehouden.
- 00.02.06 VERPLICHTINGEN VAN DE AANNEMER
05. ONGEVALLEN
De aannemer moet de directie terstond op de hoogte stellen van alle ongevallen op het werkteerrein, met verstrekking van alle ter zake doende inlichtingen.
09. CESSIE VORDERING OP LEVERANCIER
Indien de opdrachtgever krachtens paragraaf 5, lid 5 van de U.A.V. voor niet of niet tijdige levering aansprakelijk is, zal de aannemer zijn vordering op de leverancier op eerste verzoek van de opdrachtgever aan deze cederen tot aan het door de opdrachtgever aan hem vergoede bedrag.
10. WERKZAAMHEDEN BUITEN OVEREENGEKOMEN WERKTIJDEN
Indien de aannemer voornemens is werkzaamheden op het werkteerrein te verrichten buiten de werktijden zoals deze zijn overeengekomen met de directie, dan brengt hij dit voornemen tijdig ter kennis van de opdrachtgever.
29. VERKLARING BETALINGSGEDRAG AANNEMER
Desgevraagd moet de aannemer na het verstrijken van elk kalenderkwartaal aan de opdrachtgever de meest recente verklaring van de belastingdienst verstrekken omtrent zijn betalingsgedrag inzake de afdracht van loonbelasting, sociale verzekeringspremies en de inkomensafhankelijke bijdrage ingevolge de Zorgverzekeringswet. De aannemer moet deze besteksbeplating in eventueel door hem af te sluiten onderaannemingsovereenkomsten opnemen en de onderaannemer verplichten deze beplating in eventueel door hem af te sluiten onderaannemingsovereenkomsten op te nemen
90. VOERTAAL
Aan paragraaf 6, lid 30 van de UAV 2012 wordt toegevoegd: "De voertaal zal Nederlands zijn en geschriften dienen te worden gesteld in de Nederlandse taal."
93. PRECARIO
De kosten van precario zijn voor rekening van de aannemer
94. TE VERSTREKKEN DOCUMENTEN
De aannemer verstrekt aan de directie de van hem verlangde documenten in de navolgende aantallen:
- ter goedkeuring (stuks): 2
- goedgekeurde (stuks): 3
- 00.02.07 DATUM VAN AANVANG
01. DATUM VAN AANVANG
In uitdrukkelijke afwijking van paragraaf 7, lid 1 van de UAV 2012 zal als datum van aanvang worden aangemerkt : nader te bepalen.
02. AANVANG WERKZAAMHEDEN
Het is de aannemer niet toegestaan met het werk aan te vangen voor de datum van aanvang, als bedoeld in paragraaf 7, lid 1 van de UAV 2012.
- 00.02.08 UITVOERINGSDUUR, UITSTEL VAN OPLEVERING, BEPROEVING
01. OPLEVERINGSTERMIJN
De termijn waarbinnen het werk moet worden opgeleverd bedraagt in kalenderweken: 12, tbv casco
02. DATUM VAN OPLEVERING
Het werk moet uiterlijk worden opgeleverd op:
nader te bepalen
- 00.02.09 OPNEMING EN GOEDKEURING
- 00.02.14 SCHORSING VAN HET WERK/BEEINDIGING IN ONVOLTOOIDE STAAT
01. VEILIGHEIDSMATREGELEN
De aannemer moet in overleg met de directie naast de gepaste maatregelen de nodige veiligheidsmaatregelen nemen.
- 00.02.15 WERKTERREIN
- 00.02.16 AFSLUITING, RECLAME

-
01. FOTOGRAFEREN EN FILMEN
Voor het maken van foto's, films of video-opnamen en dergelijke van het werk, het verlenen van medewerking daaraan en het geven van publiciteit inzake het werk, is toestemming van de opdrachtgever noodzakelijk.
- 00.02.17 VERWERKING VAN BOUWSTOFFEN
- 00.02.18 KEURING VAN BOUWSTOFFEN
01. KEURING VAN BOUWSTOFFEN
De door de directie te keuren bouwstoffen als bedoeld in paragraaf 17, lid 2 en paragraaf 18, lid 1 van de UAV 2012 zijn de volgende:
alle bouwstoffen.
02. BOUWSTOFFEN MET KWALITEITSVERKLARING
Een gebrek dat zich na deze goedkeuring in de bouwstoffen met kwaliteitsverklaring openbaart en dat bij uitwendige visuele beoordeling redelijkerwijs niet onderkend had kunnen worden, wordt aangemerkt als een gebrek in de zin van de paragrafen 12 en 17, lid 3 van de UAV 2012.
03. BESLUIT BODEMKWALITEIT
De aannemer overlegt van de door hem te leveren bouwstof, die op of in de bodem of in het oppervlaktewater moet worden aangebracht, een door het Besluit Bodemkwaliteit toegelaten bewijsmiddel, waaruit blijkt dat de desbetreffende bouwstof aan de eisen van dit besluit voldoet. Een ander bewijsmiddel dan een erkende kwaliteitsverklaring of een partijkeuring volgens de regels van het Besluit Bodemkwaliteit is, tenzij dit bestek anders vermeldt, niet toegestaan. De aannemer verstrekt het bewijsmiddel schriftelijk aan de directie binnen een met de directie afgesproken termijn, waarbij met het gestelde in het Besluit Bodemkwaliteit rekening wordt gehouden.
- 00.02.20 ZORG VOOR BOUWSTOFFEN
01. ZORG VOOR BOUWSTOFFEN
De aannemer draagt er zorg voor dat:
- gebruik wordt gemaakt van statiegeldpallets.
- gebruik wordt gemaakt van containers en dispensers.
- gebruik wordt gemaakt van 'paardedekens'.
- gebruik wordt gemaakt van statiegeldpatronen.
- 00.02.21 OUDE BOUWSTOFFEN
01. EIGENDOM OUDE BOUWSTOFFEN
De volgende uit het werk komende oude bouwstoffen worden eigendom van de aannemer, die door deze moeten worden weggevoerd:
Voorzover niet anders in dit bestek is vermeld, zijn de uit het werk komende oude bouwstoffen niet van waarde voor de opdrachtgever.
09. ONVOORZIENE OUDE BOUWSTOFFEN
Onvoorzienbaar uit het werk komende bouwstoffen blijven eigendom van de opdrachtgever, tenzij de directie verklaart, dat zij voor de opdrachtgever niet van waarde zijn.
29. VERVOEREN VAN NIET VAN WAARDE VERKLAARDE BOUWSTOFFEN
De aannemer vervoert de voor de opdrachtgever niet van waarde verklaarde vrijgekomen bouwstoffen naar een bewerkings-, verwerkings- of eindverwerkingsinrichting, als bedoeld in de Wet Milieubeheer.
Daarbij moet de aannemer de procedure volgen die door het bevoegd gezag in de desbetreffende provincie is voorgeschreven.
- 00.02.22 GARANTIE VOOR EEN ONDERDEEL
01. TE GARANDEREN ONDERDELEN
Voor de volgende onderdelen wordt een garantie verlangd die moet gelden vanaf het gereedkomen of de levering van het gegarandeerde onderdeel gedurende de vermelde periode.
Onderdeel: in de betreffende hoofdstukken aangegeven.
02. GARANTIEVERKLARING
Met betrekking tot onderdelen waarvoor een garantie wordt verlangd van een onderaannemer of leverancier, dient een garantieverklaring volgens het bij dit bestek gevoegde model overlegd te worden aan de opdrachtgever.
De garantieverklaring dient te worden overlegd bij de levering van, of indien van toepassing, voor het gereedkomen van, het gegarandeerde onderdeel.
- 00.02.26 ALGEMEEN TIJDSHEMA, WERKPLAN
-

01. ALGEMEEN TIJDSHEMA
kalenderdagen.
 04. ONDERTEKENING ALGEMEEN TIJDSHEMA, WERKPLAN
De aannemer zal
het algemene tijdschema en het gedetailleerde werkplan waarin zijn werkzaamheden zijn opgenomen en
ingepast, na goedkeuring zijnerzijds, voor akkoord tekenen.
 05. GEDETAILLEERD WERKPLAN
Een gedetailleerd werkplan zoals bedoeld in paragraaf
26, lid 6 van de UAV 2012 wordt verlangd voor: de voor de uitvoering van het werk benodigde werktekeningen en
andere documenten.
Eisen werkplan:
- de tijdstippen waarop de gegevens ten behoeve van de door de aannemer te vervaardigen documenten
beschikbaar zullen zijn.
- de tijdstippen waarop de door de aannemer te vervaardigen documenten ter goedkeuring beschikbaar zullen
zijn.
- de tijdstippen waarop de door de aannemer te vervaardigen werktekeningen beschikbaar zullen zijn.
- de tijdstippen waarop door de opdrachtgever te vervaardigen werktekeningen beschikbaar zullen zijn.
De werkzaamheden en werkwijze voortvloeiend uit het asbestbeheersplan.
Het onderdeel "asbest" van het werkplan dient tenminste de volgende gegevens te vermelden:
- de wijze waarop, door de aannemer, wordt voldaan aan de richtlijnen en voorschriften zoals vastgelegd in het
asbestbeheersplan;
- de wijze en tijdstip van informeren, door de aannemer, van eigen personeel en eventueel ingeschakelde
onderaannemer(s).
De indeling van de tijdsduur op het gedetailleerd werkplan moet worden aangegeven in
kalenderdagen.
- 00.02.27 DAGBOEK, LIJSTEN, RAPPORTEN, BOUWVERGADERINGEN
02. TE VERSTREKKEN LIJSTEN
De in paragraaf 27, lid 7 van de UAV 2012 genoemde lijsten worden verlangd.
 03. TE VERSTREKKEN RAPPORTEN
De in paragraaf 27, lid 8 van de UAV 2012 genoemde rapporten worden verlangd.
 04. BOUWVERGADERINGEN
De bouwvergaderingen zoals bedoeld in paragraaf 27,
lid 9 van de UAV 2012 zullen worden gehouden: één
keer per vier weken.
De verslagen van de bouwvergaderingen worden door de directie opgesteld en
verspreid.
 09. WERKVERGADERINGEN
Werkvergaderingen worden geïnitieerd door de de aannemer. Notulen worden door de aannemer gemaakt en
samengevat in een verslag dat door de aannemer wordt verstrekt aan alle betrokkenden.
Werkvergaderingen worden één keer per 2 weken gehouden, verslagen uiterlijk 3 werkdagen na vergadering te
verstrekken.
- 00.02.28 AFBAKENING, PEILINGEN EN OPMETINGEN
02. PEIL
Als peil P geldt:
De hoogte van P moet worden afgeleid van een vast punt namelijk het niveau van de begane grond.
- 00.02.29 VERSCHILLEN IN AFMETINGEN OF TOESTAND
09. 01 SCHADELIJKE VOORWERPEN OF STOFFEN
Wanneer bij de uitvoering van het werk voorwerpen of stoffen worden aangetroffen
waarvan de aanwezigheid niet in dit bestek is vermeld en waarvan redelijkerwijs
geacht kan worden dat deze schade kunnen toebrengen aan personen, goederen of
het milieu brengt de aannemer dit onmiddellijk ter kennis van de directie. Hij neemt
terstond, zo mogelijk in overleg met de directie, de door de omstandigheden vereiste
veiligheidsmaatregelen.
- 00.02.32 GEVONDEN VOORWERPEN
01. ONDERBREKING VAN HET WERK
Indien de uitvoering van het werk of een deel daarvan door het vinden van voorwerpen zoals bedoeld in
paragraaf 32 van de UAV 2012 moet worden onderbroken, wordt de schade die de aannemer lijdt als gevolg van
deze onderbreking, vergoed.

09. GEVONDEN VOORWERPEN
Onverminderd zijn verplichtingen die voortvloeien uit het gestelde in paragraaf 32 van de U.A.V. stelt de aannemer zich voor de aanvang van de werkzaamheden bij de directie op de hoogte van aanwezigheid van voorwerpen met kunst- en/of historische waarde of anderszins waardevolle voorwerpen die door de werkzaamheden kunnen worden beschadigd of verloren kunnen gaan.
- 00.02.35 VERREKENING VAN MEER EN MINDER WERK
09. VERREKENING VAN MEER EN MINDER WERK
Verrekening van meer en minder werk vindt slechts plaats als voor het werk van tevoren schriftelijk opdracht is verstrekt. De prijzen genoemd in de opdracht, zijn inclusief alle rechtstreeks of zijdelings aan de uitvoering van de opdracht verbonden kosten.
- 00.02.36 BESTEKSWIJZIGINGEN
01. BEVOEGDHEID AANBRENGEN BESTEKSWIJZIGINGEN
De bevoegdheid tot aanbrengen van bestekswijzigingen als bedoeld in paragraaf 36, lid 2 van de UAV 2012 is voorbehouden aan de opdrachtgever.
90. SPECIFICATIE BESTEKSWIJZIGINGEN
De specificatie van de bedragen van bestekswijzigingen dienen samengesteld te zijn uit: a. de netto kosten van de bouwstoffen; b. de netto kosten van de arbeid, gebaseerd op het gemiddelde uurloon, voor zover deze rechtstreeks op het verwerken van de onder a. bedoelde bouwstoffen betrekking heeft; c. een opslag voor de aannemersvergoeding over de onder a. en b. bedoelde netto kosten, ter dekking van de bouwplaatskosten, winst en risico en algemene kosten, die voor al het meer-en minderwerk wordt gesteld op 10%.
91. BESTEKSWIJZIGINGEN
Tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen, dienen bestekswijzigingen (meer en minderwerk) uitgevoerd te worden in de termijn, binnen welke het werk volgens het bestek, moet worden opgeleverd.
- 00.02.38 HOEVEELHEDEN
01. METING HOEVEELHEDEN
Meting van hoeveelheden vindt plaats overeenkomstig de Standaardmeetmethode NEN 3699+c94.
- 00.02.40 BETALING
02. DECLARATIES
De betaling zal geschieden nadat de aannemer een declaratie heeft ingediend.
De aannemer moet de declaratie op naam van de opdrachtgever indienen bij de directie.
Aantal: 1
03. DECLARATIES OP BASIS VAN DE RISICOREGELING
De declaraties van verrekeningen in het kader van een risicoregeling moeten afzonderlijk en uiterlijk binnen twee maanden, nadat de eerste officiële publicatie van de daarvoor benodigde loon- en materiaalindices is verschenen, op naam van de opdrachtgever bij de directie ingediend worden.
90. BETALING IN TERMIJNEN
in overleg met de opdrachtgever.
- 00.02.42 KORTINGEN
- 00.02.49 BESLECHTING VAN GESCHILLEN
90. BUITENGEWONE LEDEN SCHEIDSGERECHT
Aan paragraaf 49, lid 2 van de UAV 2012 wordt toegevoegd: "Het scheidsgerecht bestaat steeds uit drie arbiters waarbij één der drie arbiters zal behoren tot de leden-jurist van het College van Arbiters van de Raad van Arbitrage voor de Bouw."
- 00.03 VERZEKERINGEN
- 00.03.10 VERZEKERINGEN DOOR DE AANNEMER
01. CAR-VERZEKERING DOOR DE AANNEMER/SECTIES
Onverminderd zijn aansprakelijkheid, sluit de aannemer een Constructie All-Risks (CAR-)verzekering af waarin gedekt dient te zijn: alle materiële schade en of verlies of vernietiging onverschillig de oorzaak daarvan, zulks met terzijdestelling van het bepaalde in artikel 7:951 Burgerlijk Wetboek.
De keuze van verzekeraar(s) en de inhoud van de polis behoeven de goedkeuring van de opdrachtgever.
De duur van de verzekering loopt van aanvang van het (de) werk(en) tot en met de dag waarop het (de) werk(en) overeenkomstig paragraaf 10, lid 1 of 2 van de UAV 2012 als opgeleverd wordt (worden) beschouwd en in geval van (een) overeengekomen onderhoudstermijn(en), in aansluiting daarop gedurende de overeengekomen onderhoudstermijn(en). De dekking omvat de volgende rubrieken met het daarbij genoemde eigen risico.
Sectie Het Werk, waaronder te verstaan:

- het in dit bestek beschreven werk inclusief meer en minder werk.
met een eigen risico per evenement/gebeurtenis van:
- 5.000 Euro.

Sectie Aansprakelijkheid, waaronder te verstaan:

- aansprakelijkheid voor zaak- en letselschade
(inclusief de hieruit voortvloeiende gevolgschade)
als gevolg van de werkzaamheden met een verzekerde
som per evenement/gebeurtenis van minimaal:

- 2.500.000 Euro.

met een eigen risico per evenement/gebeurtenis van:

- 5.000 Euro.

Er moet een bepaling zijn opgenomen, waaruit blijkt dat de verzekerden en hun werknemers, ondergeschikten en personen voor wie verzekerden aansprakelijk zijn, onderling en ten opzichte van elkaar als derden worden beschouwd.

Sectie Eigendommen van de opdrachtgever, waaronder te verstaan:

- alle materiële schade en/of verlies en/of
vernietiging van de eigendommen van de
opdrachtgever en zaken waarvoor hij
verantwoordelijk is, indien en voor zover ontstaan
door en/of verband houdende met de uitvoering van
het (de) werk(en), met een verzekerde som per
evenement/gebeurtenis van minimaal:

- 2.500.000 Euro.

met een eigen risico per evenement/gebeurtenis van:

- 5.000 Euro.

02. CAR-VERZEKERING PARTIJEN/DEKKING/BEWIJSSTUK/OPZEGGING

De polis vermeldt de aannemer als verzekerde. Als mede-verzekerden moeten worden vermeld:

- de opdrachtgever.
- de architect(en) en adviseur(s).
- de directie.

De verzekering moet een volledige primaire werking/dekking hebben voor de Sectie Het Werk.

Inzake de Sectie Aansprakelijkheid, dient de polis bij samenloop minimaal te voorzien in een renteloze lening.

Inzake de Sectie Eigendommen van de opdrachtgever, dient de polis bij samenloop minimaal te voorzien in een renteloze lening.

De eventuele verschuldigde afmakingscourtage bij schade-uitkering moet in de verzekering zijn opgenomen.

Onverzekerde schade(n) en eigen risico('s) komen ten laste van voor de schade verantwoordelijke partij of anders voor de partij die voor het werk verantwoordelijk is. De eigen risico's gelden per evenement/gebeurtenis of reeks van evenementen/gebeurtenissen voortvloeiende uit dezelfde oorzaak en cumuleren niet. Na de dag waarop het werk als opgeleverd wordt beschouwd overeenkomstig paragraaf 10, lid 1 of lid 2 van de UAV 2012 tot en met de dag waarop de onderhoudstermijn(en) eindigt (eindigen), is dekking beperkt tot materiële schade aan het (de) werk(en) en verlies of vernietiging ontstaan door het uitvoeren van de verplichtingen die voortvloeien uit de onderhoudstermijn(en) en materiële schade aan het (de) werk(en) en verlies of vernietiging welke zich openbaart na de dag van oplevering waarvan de oorzaak ligt:

- in de uitvoeringsduur van het werk op het werkterrein (extended maintenance).

De aannemer overlegt het bewijsstuk, waaruit het sluiten van de verzekering blijkt, ten spoedigste, in elk geval binnen één week, na de dag waarop de aannemer het werk is opgedragen, aan de opdrachtgever.

De aannemer zal bedingen dat, ingeval van opzegging van de polis, de desbetreffende verzekeraar, makelaar of tussenpersoon hiervan per aangetekende brief aan de opdrachtgever mededeling zal doen en dat de verzekering na verzending van bedoelde brief nog veertien dagen zal doorlopen, gedurende welke periode de opdrachtgever het recht heeft om op kosten van de aannemer een nieuwe verzekering op dezelfde voorwaarden te sluiten. De uit dien hoofde betaalde premie en kosten worden op de aannemingssom ingehouden.

03. CAR-VERZEKERING DUUR BIJ OPLEVERING IN DELEN

Voor de delen van het werk die, overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 1, lid 2 van de UAV 2012 als afzonderlijk werk worden beschouwd, geldt dat de verzekering voor dat deel eindigt op het moment dat de onderhoudstermijn van het laatst opgeleverde deel is verstreken.

00.04 VERREKENING WIJZIGING KOSTEN EN PRIJZEN

00.04.10 VERREKENING WIJZIGING KOSTEN EN PRIJZEN

01. WIJZIGING KOSTEN EN PRIJZEN NIET VERREKENBAAR

Niet verrekenbaar zijn wijzigingen van:

- loonkosten.
- materiaalprijzen.
- brandstofprijzen.
- huren.
- vrachten.

- valutawijzigingen of koersrisico

00.05 TEKENINGEN EN BEREKENINGEN

00.05.10 TEKENINGEN EN BEREKENINGEN

01. TEKENINGEN VERSTREKKINGSVORM

De tekeningen en andere gegevens benodigd voor de uitvoering van het werk worden aan de aannemer kosteloos digitaal verstrekt. Verstrekkingvorm:

- PDF.
- DWG.

Indien de aannemer gedrukte exemplaren wenst, komen de kosten hiervan voor zijn rekening.

02. VERANTWOORDELIJKHEID VOOR TEKENINGEN

De aannemer blijft, ook na goedkeuring door de directie, verantwoordelijk voor de door hem gemaakte tekeningen betreffende de constructies, werkwijze, maatvoering en dergelijke.

03. WIJZIGINGEN IN TEKENINGEN

Wanneer door de aannemer wijzigingen in de door hem gemaakte tekeningen worden aangebracht wordt dit op het origineel bij het onderschrift aangegeven door middel van een nummer- en datumwijziging. De aannemer registreert en distribueert deze tekeningen. Oudere versies van tekeningen komen daardoor te vervallen. Indien de aannemer zich niet met door de directie gewenste wijzigingen kan verenigen, deelt hij dit de directie schriftelijk mede.

04. VERANTWOORDELIJKHEID VOOR BEREKENINGEN

De aannemer blijft, ook na goedkeuring door de directie, verantwoordelijk voor de door hem gemaakte berekeningen.

05. DOOR DE AANNEMER TE VERVAARDIGEN TEKENINGEN

Door de aannemer te vervaardigen tekening.

Van werktekeningen, waarop afmetingen, verbindingen, verankeringen, e.d. van onderdelen van constructies en installatiedelen duidelijk moeten zijn aangegeven, ter controle aan de directie verstrekken.

Binnen twee weken na ontvangst worden de werktekeningen door de directie gecontroleerd en teruggezonden.

Indien de werktekeningen niet zijn goedgekeurd de door de directie op de tekeningen vermelde opmerkingen verwerken. De bijgewerkte werktekeningen binnen twee weken opnieuw ter controle aan de directie verstrekken. Indien de aannemer zich niet kan verenigen met de door de directie voorgestelde wijzigingen meldt hij dit schriftelijk.

Aantal te verstrekken exemplaren:

- ter goedkeuring (st.): 2
- goedgekeurde (st.): 3

06. DOOR DE AANNEMER TE VERVAARDIGEN BEREKENINGEN

Door de aannemer te vervaardigen berekening.

De berekeningen met de bijbehorende tekeningen, ter controle aan de directie verstrekken.

Binnen twee weken na ontvangst stuurt de directie de gecontroleerde berekeningen terug. Indien de berekeningen niet zijn goedgekeurd de door de directie in de berekeningen vermelde opmerkingen verwerken. De bijgewerkte berekeningen binnen twee weken opnieuw ter controle aan de directie verstrekken. Indien de aannemer zich niet kan verenigen met de, door de directie voorgestelde wijzigingen meldt hij dit schriftelijk.

Aantal te verstrekken exemplaren:

- ter goedkeuring (st.): 2
- goedgekeurde (st.): 3

00.06 ARBEIDSOMSTANDIGHEDEN

00.06.10 ARBEIDSOMSTANDIGHEDEN

01. VEILIGHEIDS- EN GEZONDHEIDSPPLAN

Het veiligheids- en gezondheidsplan (V&G-plan) als bedoeld in artikel 2.28 van het Arbeidsomstandighedenbesluit (Stb 1999.451) maakt deel uit van dit bestek.

90. V&G-PAN UITVOERING

Uiterlijk op de vijftiende werkdag na de dag waarop het werk is opgedragen, dient de aannemer een "V&G-plan uitvoering" in bij de directie.

Het "V&G-plan uitvoering" zal worden aangemerkt als een gedetailleerd werkplan in de zin van paragraaf 26, lid 6 van de UAV 2012

Bovengenoemd "V&G-plan uitvoering" dient tenminste de volgende gegevens te vermelden: a. De wijze waarop wordt voldaan aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, normen en overige eisen op het gebied van veiligheid en gezondheid; b. Het risicoregister en de wijze van risico inventarisatie en evaluatie met betrekking tot V&G-risico's; c. Wijze van melding, rapportage en afhandeling van incidenten en (bijna) ongevallen; d. De maatregelen ten behoeve van de begaanbaarheid van het werkterrein voor mens en machine gedurende de looptijd van het werk (volgens het

CUR/CROW/Arbouw-rapport 2004-1 "Beoordelingssysteem voor de begaanbaarheid van bouwterreinen" zoals dat drie maanden voor de dag van aanbesteding luidt); e. Beschrijving van de wijze waarop het V&G-dossier actueel gehouden wordt.

-
91. V&G-COMMUNICATIE
Bij elke bouwvergadering zorgt de aannemer ervoor, dat "veiligheid en gezondheid op het werk" wordt geagendeerd.
-

05 BOUWPLAATSVORZIENINGEN

05.00 ALGEMEEN

05.00.20 EISEN EN UITVOERING: ALGEMEEN

90. ALGEMEEN TRILLINGEN ..

Ten aanzien van trillingen, veroorzaakt door materieel op het werk, gelden de volgende beperkingen:

- het trillingsniveau ter plaatse van de gevels mag de grenswaarde categorie 3 volgens SBR publicatie "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn deel A niet overschrijden.
- het trillingsniveau ter plaatse van de kantoorruimten mag de grenswaarde volgens SBR publicatie "Hinder voor personen en gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn deel B" niet overschrijden.

91. GELUIDSNIVEAU

Het geluidsniveau tengevolge van het werk mag, gemeten aan de gevel, niet meer bedragen dan 60 dB (A).

Bij overschrijding van een overeengekomen waarde dient de aannemer de werkzaamheden onmiddellijk te staken en daarvan melding te doen aan de directie.

De aannemer dient de wijze van uitvoering aan te passen zodanig dat het trillingsniveau niet wordt overschreden.

05.00.24 EISEN EN UITVOERING: BOUWPLAATSINRICHTING

01. INDELING EN GEBRUIK WERKTERREIN

Ten aanzien van de indeling en het gebruik van het werkterrein gelden de volgende beperkingen:

- Indien en voor zover de opdrachtgever zulks verlangt, geschieden werkzaamheden in of nabij ruimten welke in gebruik zijn, buiten de uren van het eigenlijke gebruik van deze ruimten;
- De werkzaamheden zodanig uitvoeren, dat het gebruik van de niet ontruimde gebouwgedeelten zonder gevaar, zonder overlast en overeenkomstig hun bestemming voortgezet kan worden;
- De normale gang van zaken in voor publiek toegankelijke ruimten mag gedurende de uitvoering van het werk niet worden belemmerd. In overleg met de directie de werkzaamheden zodanig regelen dat daarvan door het publiek zo weinig mogelijk hinder wordt ondervonden;
- Indien het hiervoor bepaalde extra kosten ten gevolge heeft, welke het gevolg zijn van het werken buiten de normale werktijden, zullen de daaruit voortvloeiende kosten worden vergoed overeenkomstig de volgens de C.A.O. verplichte overwerktoeslagen.
- Indien buiten de normale werktijden werkzaamheden worden verricht, moet steeds namens de aannemer een leidinggevend en verantwoordelijk persoon op het werk aanwezig zijn;
- De eventuele verkeersmaatregelen op aanwijzing van de directie regelen;
- De ten aanzien van de toegang en het gebruik van het werkterrein geldende beperkingen zijn als ter plaatse kunnen gelden..

02. AFVOER VAN AFVAL

Bouwplaatsafval scheiden in:

- (gevaarlijke) afvalstoffen, als bedoeld in de Eural (2000/532/EG) en (2001/118/EG).
- steenachtig sloopafval.
- gipsblokken en gipsplaatmateriaal.
- bitumineuze dakbedekking.
- teerhoudende dakbedekking.
- teerhoudend asfalt.
- niet-teerhoudend asfalt.
- dakgrind.
- restafval.
- steenwol
- glaswol
- overig afval
- metalen
- massief hout zonder verduurzamingsmiddelen
- vlak glas
- papier en karton (emballage)

Bouwplaatsafval afvoeren van het werkterrein.

Te verstrekken gegevens:

- bewijs van afgifte aan een bewerkings-, verwerkings- of eindverwerkingsinrichting, als bedoeld in de Wet Milieubeheer

03. VERBRANDEN VUILEN ANDERE BOUWSTOFFEN

Het verbranden van vuil en andere bouwstoffen op het werkterrein is niet toegestaan.

04. AFVOER PUIN, AFVAL EN VERPAKKINGSMATERIAAL

Het afvoeren van puin, afval en verpakkingsmateriaal

van derden behoort tot de verplichtingen van de aannemer.

Het puin, afval en verpakkingsmateriaal moet regelmatig door de aannemer van het werkterrein worden afgevoerd.

Er dienen door de aannemer gesloten containers te worden gebruikt, afgezet door middel van bouwhekken.

- Vergunning en precario zijn voor kosten en verantwoordelijkheid van de aannemer.
90. AFVOER PUIN, AFVAL EN VERPAKKINGSMATERIAAL
Het afvoeren van puin, afval en verpakkingsmateriaal behoort tot de verplichtingen van de aannemer
91. WERKTERREIN (IN GEBRUIK ZIJNDE OBJECTEN)
Ten aanzien van de indeling en het gebruik van het werkterrein gelden de volgende beperkingen:
- Indien en voorzover de opdrachtgever zulks verlangt, geschieden werkzaamheden in of nabij ruimten welke in gebruik zijn, buiten de uren van het eigenlijke gebruik van deze ruimten.
- De werkzaamheden zodanig uitvoeren, dat het gebruik van de niet ontruimde gebouwgedeelten zonder gevaar, zonder overlast en overeenkomstig hun bestemming voortgezet kan worden.
93. OPEN VUUR
Eisen t.a.v. het gebruik van open vuur:
In geval van het gebruik van open vuur t.b.v. de werkzaamheden (las en/of soldeerwerk, dakwerken etc.) dient de aannemer minimaal 2 uur voor het beëindigen van de werktijd met het gebruik van open vuur te beëindigen.
Gedurende de daarop volgende 2 uur dient door de aannemer toezicht te worden gehouden op het evt. aanwezige risico van brandgevaar.
Alle werkzaamheden dienen plaats te vinden onder toezicht van een voorman.
Bij harde wind mogen er geen soldeerwerkzaamheden plaatsvinden. Er mag slechts gebruik worden gemaakt van soldeerbranders die aangesloten zijn op een propaanfles met een inhoud van max. 2 liter.
Verwisselen van propaan flessen mag uitsluitend geschieden op de begane grond buiten het gebouw, alwaar de slangen, slangenklemmen en de afsluiters van de flessen op dichtheid worden beproefd alvorens de flessen worden gebruikt. De propaan flessen moeten tegen vallen zijn beschermd d.m.v. ijzeren kettingen en musketonhaken welke enerzijds bevestigd moeten zijn aan de flessen en anderzijds aan het gebouw of de steiger. Op, aan of in het gebouw mogen geen andere propaanflessen aanwezig zijn dan die welke voor onmiddellijk gebruik noodzakelijk zijn. Buiten werktijden dienen alle flessen te worden opgeslagen op de begane grond, buiten het gebouw. Een buiten gebruik zijnde soldeerbout moet zijn geplaatst in een metalen houder van een door de commandant van de brandweer goedgekeurd model. De soldeerbout, slang, slangenklemmen, gasdrukregelaar, afsluiters en fles dienen te voldoen aan de geldende normen en voorschriften. De ondergrond en de directe omgeving voor het soldeerwerk stofvrij maken. De te solderen plek vooraf het hout bevochtigen. Tijdens de werkzaamheden dient in de directe nabijheid 2 poederblussers en een branddeken aanwezig te zijn. Het omliggende werk dient goed te zijn beschermd tijdens de werkzaamheden, deze bescherming dient direct na de werkzaamheden te worden verwijderd om een goede controle te kunnen uitvoeren.
Ten aanzien van preventie dienen de bevelen, aanwijzingen en voorschriften van de brandweer stipt te worden opgevolgd. In geval van brand, ook zelfs bij vermeende rook- en brandverschijnselen moet onmiddellijk de directie en de brandweer worden gewaarschuwd; deze verplichting blijft bestaan ook indien de brand geblust is.

05.00.30

INFORMATIE-OVERDRACHT: ALGEMEEN

01. TER BESCHIKKING STELLEN ENERGIE DOOR DE OPDRACHTGEVER
Door de opdrachtgever wordt op verzoek van de aannemer ter beschikking van de aannemer gesteld:
- elektrische energie
De kosten voor het verbruik zijn voor rekening van
Indien de aanwezige installatie niet voldoende capaciteit biedt voor de werkzaamheden zijn de kosten voor een andere aansluiting voor de aannemer.
02. TER BESCHIKKING STELLEN WATER DOOR DE OPDRACHTGEVER
Door de opdrachtgever wordt op verzoek van de aannemer drinkwater ter beschikking van de aannemer gesteld.
De kosten voor het gebruik van drinkwater zijn voor rekening van de opdrachtgever.

05.00.50

BIJBEHORENDE VERPLICHTINGEN: ALGEMEEN

90. CONTROLE MAATAFWIJKINGEN
De aannemer moet de directie tijdig in kennis stellen van de tijdstippen waarop controle op maatafwijkingen plaatsvindt.
91. MAATVOERING OP TEKENINGEN
Maatvoeringen op tekening zijn indicatief. Werkelijke maten dienen door de aannemer in het werk te worden nagemeten.
Afwijkingen in de maatvoering van de tekeningen geeft geen reden tot verrekening.

05.31

LOODSEN EN KETEN

05.31.10-a

BOUWKEET

	0.	BOUWKEET
	9.	SCHAFTKEET EN TOILETVOORZIENING Gedurende de werkzaamheden een schaftkeet en een toiletvoorziening plaatsen, afgeschermd door middel van bouwhekken. Verwijderen na afloop van de werkzaamheden.
.01	KETEN	Schaft- en toiletvoorzieningen plaatsen
05.34		SCHOONMAKEN EN PREVENTIEF ONDERHOUD
05.34.19-a		REINIGEN NIEUW WERK
	0.	REINIGEN NIEUW WERK Het voltooide werk (inclusief verborgen ruimten, kruipruimten, kanalen, kokers, putten enz.), het werkterrein, de in gebruik gegeven ruimten en de tengevolge van de uitvoering van het werk verontreinigde eigendommen en werken van de opdrachtgever en van derden grondig schoongemaakt opleveren; de ruiten gezeemd, de vloeren gestofzuigd.
.01	OPLEVERINGSSCHOONMAAK	Voor oplevering reinigen dakgoten, in gebruik zijnde binnenruimten, vervuilde geveldelen, vervuilde daken en het straatwerk.
05.41		INRICHTING WERKTERREIN
05.41.11-a		WERKTERREININRICHTINGSPLAN
	0.	WERKTERREININRICHTINGSPLAN Te verstrekken door de aannemer. Het moet de volgende gegevens bevatten: - de begrenzingen van het werkterrein en de afrastering met toegangsvoorzieningen. - de aan- en afvoerroutes; - het ontwerp en de plaats van keten en loodsen; - de opstelling van materieel; - het ontwerp en de plaats van de overige tijdelijke voorzieningen; - de plaatsing van afvalcontainers ten behoeve van het verzamelen van af te voeren uit het werk komende bouwstoffen, afval en verpakkingsmateriaal; - de aansluitpunten van bouwstroom en -water; - de afrastering ter plaatse van de bestaande beplanting. Aantal te verstrekken exemplaren: - ter goedkeuring (st.): 2 - goedgekeurde (st.): 3 - verstrekkingvorm - tijdstip: 1 week na opdracht.
.01	WERKTERREININRICHTINGSPLAN	Leveren werkterreininrichtingsplan
05.42		AFSLUITINGEN EN RECLAME
05.42.31-a		NAAMSAANDUIDING BOUWPLAATS
	0.	NAAMSAANDUIDING BOUWPLAATS Vorm: latten bord 3m breedte, latten per lat 200mm hoogte Projectlat 500mm hoog in kleur met artist impresion Kleuren, lettertype en logo n.t.b. Afzonderlijk plaatsen op een houten constructie Vermeldingen: - naam van het project - naam opdrachtgever - naam adviseur - naam subsidie geve Tijdstip van verwijderen: oplevering.
.01	BOUWBORD	Leveren en monteren naamsaanduiding bouwplaats
05.91		STEIGERWERKEN EN TIJDELIJKE VOORZIENINGEN
05.91.90-a		TIJDELIJKE VOORZIENINGEN, WATERDICHTHOUDEN
	0.	TIJDELIJKE VOORZIENINGEN

1. WATERDICHTHOUDEN
De aannemer draagt zorg voor waterdicht houden van het alle gebouwdelen tijdens de werkzaamheden.
De afdichtingen uitvoeren met deugdelijke materialen die niet gevoelig zijn voor regen, wind en of storm.
9. MATERIAAL
Te gebruiken materialen dienen zodanig te worden aangebracht dat deze niet kunnen bewegen door wind.
- .01 WATERDICHT HOUDEN
Tijdens de werkzaamheden aan daken en goten houdt de aannemer rekening met het aanbrengen van tijdelijke voorzieningen t.b.v. het waterdichthouden tijdens de werkzaamheden. De voorzieningen na de werkzaamheden verwijderen.
- 05.91.99-a STEIGERWERK, INKLIMBEVEILIGING
 0. STEIGERWERK
de aannemer dient een steiger te te plaatsen bij de gevel. De steigers dienen zo te worden gebouwd dat alle gevels en daken en dakdelen goed bereikbaar zijn.
Het toe te passen steigerwerk dient te voldoen aan de richtlijn steigers, te vinden op www.richtlijnsteigers.com.
Het steiger te plaatsen in overleg met en ter goedkeuring van de directie, dienst bouwen en wonen en de arbeidsinspectie. De buiten steigers afschermen steigergaas dit dient gedurende de gehele restauratie volledig en strak te worden aangebracht, bij beschadiging dient dit direct te worden vervangen.
De vervaardigen tekeningen en berekeningen t.b.v. de steigers en bijbehorende constructies zijn voor rekening van de aannemer. De tekeningen en berekeningen dienen in 2 vout bij de directie te worden ingediend.
Vergunningen en precario zijn voor verantwoording en kosten van aannemer.
Inzetten bouwlift of gebruik maken van een telekraan is ter beoordeling van de aannemer. In beide gevallen geheel voor kosten van de aannemer. Hierbij hoort ook het aanvragen van een vergunning voor het plaatsen van de kraan en de kosten voor precario e.d.
 1. INKLIMBEVEILIGING
De steigers dienen te worden voorzien van een deugdelijke inklimbeveiliging. Deze inklimbeveiliging dient dagelijks te worden gecontroleerd.
 4. STEIGERNETTEN
Steigers dienen volledig te worden voorzien van nieuwe steigernetten.
 9. DOORGANGEN
Doorgangen dienen volledig te worden voorzien van underlayment aan de zijkanen en aan de bovenkant, zie 05.42.11-a
- .01 STEIGERWERK
Plaatsen en verwijderen steigerwerk ter plaatse van de gevels

10	STUT- EN SLOOPWERK
10.31	TOTAAL SLOOPWERK
10.31.10-a	TOTAAL SLOOPWERK
0.	TOTAAL SLOOPWERK Materiaalgegevens divers Omvang sloopwerk onderdelen geheel verwijderen conform tekening Te verstrekken gegevens: - bewijs van afgifte
.01	GEBOUW De als te slopen onderdelen aangegeven onderdelen op de slooptekeningen (verschil bestaande en nieuwe toestand)
10.31.10-b	TOTAAL SLOOPWERK
0.	ASBEST SANERING Het verwijderen van het asbest conform de huidige regelgeving volgens de Asbest rapportage.
.01	ASBESTSANERING Voor de grote sloop uit de aanwezige asbest saneren.
10.32	PLAATSELIJK SLOOPWERK
10.32.11-a	SLOOPWERK TERREINVERHARDING
0.	VERWIJDEREN TERREINVERHARDING Gegevens verharding Materiaalgegevens, stelconplaten, beton en tegelwerk Omvang verwijdering, totaal incl onderliggende zandlaag Te verstrekken gegevens: - bewijs van afgifte
.01	TERREINVERHARDING Opbouw: De terreinverharding uit de te slopen onderdelen
.02	BUITENVLOER OP ZAND Debetonvloeren uit de te slopen onderdelen
10.32.22-a	SLOOPWERK METSELWERK
0.	SLOOPWERK METSELWERK Constructiegegevens: - niet-dragend metselwerk Materiaalgegevens metselwerk met mortel Omvang sloopwerk, omzichtig verwijderen van metselwerk t.b.v. het aanbrengen van de dichtgezette kozijnen en herstel van de muurplaat en de kapconstructie.
.01	BUITENWAND De sloopwerken t.b.v de mutaties op tekening
10.32.23-a	SLOOPWERK HOUTCONSTRUCTIE
0.	DEMONTAGE HOUTCONSTRUCTIE Constructiegegevens Materiaalgegevens Naaldhout Omvang demontage, aangetaste delen verwijderen Te verstrekken gegevens: - bewijs van afgifte
.01	KAPCONSTRUCTIE Het verwijderen van aangetaste delen in de kapconstructie t.b.v. het restaureren van de gehele constructie e.e.a. conform tekenng.

12	GRONDWERK
12.00	ALGEMEEN
12.00.10	BEGRIPPEN: ALGEMEEN
12.00.20	EISEN EN UITVOERING: ALGEMEEN
90.	ONTGRAVEN Het ontgraven ten behoeve van het stucwerkherstel en sauskwerk moet handmatig uitgevoerd worden, zodanig dat en er geen schade aan het pand ontstaat.
91.	AANVULLINGEN Zand mechanisch verdichten door middel van een trilslede. Grond mechanisch verdichten door middel van een stamper. De laagdikte bedraagt ten hoogste 200 mm bij verdichting door middel van een trilslede of stamper van 500 tot 1000 kg.
92.	IN DE GROND AANWEZIGE LEIDINGEN EN KABELS Voordat met de uitvoering van enig onderdeel van het werk wordt begonnen, stelt de aannemer zich op de hoogte van de in de grond nabijgelegen kabels, leidingen en drainageleidingen.
93.	VOORZIENINGEN TER VOORKOMING VAN BESCHADIGINGEN Zowel tijdens de ontgraving en aanvulling, als gedurende de periode dat de kabels en leidingen zijn ontgraven treft de aannemer voorzieningen ter voorkoming van uitwijkingen en beschadigingen.
95.	KLINK Bij niet te verdichten aanvullingen en ophogingen rekening houden met een zodanige klink, dat de grondslag 3 maanden na de oplevering nog voldoet aan de op de bestektekeningen aangegeven hoogten.
96.	VORST Ter voorkoming van opvriezen dienen ontgravingen voor rioleringen e.d. tijdig te worden aangevuld.
12.00.60	BOUWSTOFFEN: ALGEMEEN
90.	SCHONE-GRONDGARANTIE Voor nieuw te leveren grond moet een kwaliteitsverklaring (volgens eisen AP04) worden afgegeven, waarin is aangegeven dat de grond voldoet aan de in het Bouwstoffenbesluit gestelde eisen.
12.40	ONTGRAVEN VAN GROND
12.40.10-a	ONTGRAVEN VAN GROND
0.	ONTGRAVEN VAN GROND (STABU STANDAARD) Ontgraven van grond (STABU Standaard, hfst. 12). Grondsoorten gescheiden ontgraven Uitkomende grond opslaan in depot
.01	ONTGRAVEN GROND ONDER UITGENOMEN BESTRATING Grondwerk t.b.v. het aanpassen van de buitenriolering
12.50	VERWERKEN VAN GROND EN GRONDVERVANGENDE MATERIALEN
12.50.10-a	VERWERKEN VAN GROND, GROND
0.	VERWERKEN VAN GROND
1.	GROND
4.	VERDICHTEN VAN GROND Laagdikte(n) (m): 0,2
.01	HERSTELLEN GRONDWERKEN De ontgraven delen na de werkzaamheden herstellen

15 TERREINVERHARDINGEN

15.00 ALGEMEEN

15.00.40 RISICOVERDELING EN GARANTIES: ALGEMEEN

02. TE GARANDEREN ONDERDELEN

Voor de volgende onderdelen wordt een garantie verlangd die moet gelden vanaf het gereedkomen van het onderdeel tot aan de oplevering van het werk en in aansluiting daarop gedurende de vermelde periode.

Onderdeel: alle straatwerken

- te garanderen door: de aannemer

- periode: 6 jaar

De garantie conform 01.02.22

15.41 STRAATSTEENBESTRATING

15.41.10-a STRAATSTEENBESTRATING, BAKSTEEN STRAATKLINKER

0. HERSTRAAT STRAATSTEENBESTRATING

Verband conform bestaand

Afwijking langs- en dwarsprofiel: ten hoogste 10 mm.

Levering van tekort komend zand, tot een hoeveelheid van ten hoogste 1 m3 per 50 m2 straatwerk.

De dagproductie machinaal afgetrild en vervolgens ingeveegd met straatzand, onder toevoeging van water.

Afwijking van de vlakheid in de langsrichting (voor het afrillen): ten hoogste 5 mm.

Alle bestaande bestrating opnemen ten behoeve van het herstel van het stucwerk onder maaiveld en na de werkzaamheden herstraten

1. BAKSTEEN STRAATKLINKER

.01 BESTRATING

Bestrating aanbrengen in de tuin en aan de voorzijde, ontwerp nader te bepalen.

22	METSELWERK
22.00	ALGEMEEN
22.00.20	EISEN EN UITVOERING: ALGEMEEN
09.	VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN De navolgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing: - CUR-Aanbeveling 71: Constructieve aspecten bij ontwerp, berekening en detaillering van gevels in metselwerk. - CUR-Aanbeveling 82: Beheersing van scheurvorming in steenconstructies. - "Ontwerp- en Uitvoeringsrichtlijnen voor de toepassing van baksteen in metselwerk", d.d. februari 1998, uitgegeven door het (KNB) Koninklijk Verbond van Nederlandse Baksteenfabrikanten, februari 1998. - "Uitvoering van baksteen in buitengevels", d.d. april 1999, van het (KNB).
19.	DIVERSE ONDERDELEN De benodigde verankeringen e.d. opnemen voor het verankeren van gevel- en binnenkozijnen, alsmede overige te stellen en in te werken constructies, zoals mantelbuizen, nisbussen e.d. alsmede door derden op te geven installatieonderdelen, welke niet met name zijn genoemd in dit hoofdstuk.
90.	BESCHERMING De aannemer moet gedurende het werk alle schoon metselwerk afdoende beschermen tegen vuil en/of beschadiging tijdelijke voorzieningen treffen voor de afvoer van het hemelwater uit de goten.
91.	VERANKERINGEN EN AANSLUITINGEN Ankers, draadeinden e.d. ten behoeve van verankering, c.q. bevestiging van timmerwerken, metaalwerken, installatieonderdelen, etc. zoals op tekening aangegeven en/of op aanwijzing van de directie en/of constructeur.
92.	SPARINGEN Gaten en sleuven na het aanbrengen van de installaties dichtten met de daartoe geëigende middelen ter goedkeuring van de directie.
93.	MAATVOERING / TEKENINGEN Al de in het bestek. of op de tekeningen aangegeven maatvoering zijn blijvende maten. Van nieuw te maken samengestelde onderdelen of onderdelen daarvan dient de aannemer uitslagen (= tekeningen) schaal 1 : 1 te vervaardigen ter goedkeuring van de directie.
22.00.28	eisen en uitvoering: op te nemen onderdelen
90.	METSELVERBAND, SPECIAAL STENEN In het metselwerk de nodige rollen, strekken en bogen opnemen zoals aangegeven op de tekeningen en/of op aanwijzing van de directie. Waar nodig stenen tapsvormig slijpen en/of voorzien van profileringen en daarna handmatig frijnen. In het metselwerk de nieuwe natuursteen onderdelen opnemen conform par. 35
22.00.32	INFORMATIE-OVERDRACHT: MONSTERS
09.	MONSTER De hierna genoemde monsters dienen ter beoordeling van de volgende, bij het monster genoemde kenmerken. Monster: voegmortel Monster: metselmortel
22.00.40	RISICOVERDELING EN GARANTIES: ALGEMEEN
01.	TE GARANDEREN ONDERDELEN Voor de volgende onderdelen wordt een garantie verlangd die moet gelden vanaf het gereedkomen van het onderdeel tot aan de oplevering van het werk en in aansluiting daarop gedurende de vermelde periode. Onderdeel: Metselwerk Voegwerk - te garanderen door: de aannemer - periode: metselwerk 10 jaar - periode: voegwerk 10 jaar De garantie betreft het goed functioneren van het betreffende onderdeel: - Functioneren, hechting en kwaliteit De garantie dekt tevens alle gevolgschade aan het gebouw en de afwerking. De garantie vastleggen in een garantieverklaring overeenkomstig het bij dit bestek gevoegde model.
22.22	AANSLUITINGEN EN AANHELEN
22.22.20-a	AANHELING BESTAAND METSELWERK, BAKSTEEN METSELSTEEN
0.	AANHELING BESTAAND METSELWERK Uitvoering: METSELVERBAND Metselverband overeenkomstig origineel metselwerk , aansluitend metselwerk overeenkomstig het verband vertanden Lagen- en koppenmaat overeenkomstig origineel metselwerk

- Inboetwerk vlak werk steeds uitvoeren met achterliggende tand en zijanten vertanden in bestaand gevelwerk.
Voegwerk inboetwerken overeenkomstig omliggend werk en uitvoering conform par. 22.72.
Bij grote vlakken > 1 m² RVS kozijnankers in het achterliggende werk opnemen min. 6 per m².
Alle Inboetwerken steeds uitvoeren
1. **BAKSTEEN METSELSTEEN**
Type : overeenkomstig bestaand
Uitvoering: vol.
Oppervlak: bezand.
Afmetingen overeenkomstig originele baksteen
Fabrikaat: n.t.b.
Kwaliteit en vochtproef overeenkomstig originele baksteen.
De vuilwerk bakstenen kunnen van afwijkende baksteen worden uitgevoerd, wel dient de Kwaliteit, vochtproef en maatvoering overeenkomstig het bestaande te worden geleverd ter goedkeuring van de directie.
4. **METSELMORTEL**
Mortel naar toepassing (klasse): G.
Bindmiddel:
Type bastaardmortel, bestaande uit tras, kalk en zand.
Verhouding bepalen naar aanleiding van een monster/analyse van de bestaande mortel
Minimale temperatuur +5 graden Celsius tijdens en na verwerking: 48 uur. Werkzaamheden mogen niet worden uitgevoerd zonder aanvullende voorzieningen v.a. 15 oktober t/m 15 maart.
Metselwerk vol- en zat vermettelen.
- .01 **INBOETEN METSELWERK**
Herstellen van het metselwerk onder de muurplaat i.c.m. het herstel van de muurplaat.
Herstellen van dagkanten van heropende sparingen.
Diverse metselwerk aanhelingen in de kap t.b.v. het herstel
Aanhelingen t.p.v. de gesloopte delen.

24 RUWBOUWTIMMERWERK

24.00 ALGEMEEN

24.00.10 BEGRIPPEN: ALGEMEEN

90. GELIJKWAARDIGE SPECIFICATIES

Voor specificaties welke zijn aangeduid met :

- fabrikantsnamen,
- nationale normen,
- nationale technische goedkeuringen, dan wel
- nationale technische specificaties inzake het ontwerpen, het berekenen en het uitvoeren van werken en het gebruik van producten, moet gelezen worden: "of gelijkwaardig."

96. HOUTSOORT

Indien geen houtsoort is voorgeschreven dient Oregon Pine S&B te worden toegepast.

De levering en verwerking van de in dit hoofdstuk omschreven houten materialen gelden de navolgende aanvullende voorwaarden:

- Hout of houtproducten toepassen met FSC-keurmerk (Forest Stewardship Council).

Over de beschikbaarheid, leveranciers en bemiddeling tussen vraag en aanbod eventueel contact opnemen met FSC Nederland te Driebergen. Tel: 030 231 28 04.

24.00.20 EISEN EN UITVOERING: ALGEMEEN

90. MILIEU

Hout of houten producten te leveren met Forest Stewardship Council (FSC) keurmerk en FSC-certificering'. De certificaten dienen gelijktijdig met de levering van het hout of houten producten aan de directie te worden overhandigd.

91. CONTROLE BESTAANDE ONDERDELEN

Tijdens alle werkzaamheden dient door de aannemer alle opleggingen van balken in muren, muurplaten en kapconstructies te worden gecontroleerd op aanwezigheid zwam en dierlijke parasieten, de aannemer dient hiervoor de nodige voorzieningen te treffen en onderzoek uit te voeren. Bij voorkomende gevallen dient de directie hiervan onmiddellijk in kennis gesteld te worden.

92. MAATVOERING / TEKENINGEN

Al de in het bestek. of op de tekeningen aangegeven maatvoering zijn blijvende maten. Waar geen maten zijn aangegeven, de maten van het bestaande werk aanhouden. Afmetingen en profileringen van houtconstructies volgens de bestaande toestand en/of volgens door de directie te verstrekken principetekeningen. Van nieuw te maken samengestelde onderdelen of onderdelen daarvan dient de aannemer uitslagen/mallen (= tekeningen) schaal 1 : 1 te vervaardigen ter goedkeuring van de directie.

93. VOORWAARDEN

Van toepassing zijn alle op dit onderdeel betrekking hebbende voorschriften, bepalingen, normen, normontwerpen en richtlijnen conform laatste uitgave. Voorts zijn van toepassing de voorschriften en bepalingen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zoals opgenomen in: Uitvoeringsrichtlijnen voor dakbedekkingsconstructies met leien van natuursteen incl. bijlage IKOB-BKB Publ.nr. PBL0538/05 d.d. 15 02 2006. Loodwerk uitvoeren conform omschrijving: Loodbewerking voor de loodgieter uitgave SIBL, bij verschil van omschrijving prevaleert de bestek omschrijving.

94. TIMMERWERKEN

Van alle te vervangen of aan te vullen onderdelen, de maatvoering, constructie en verankering overeenkomstig het bestaande werk, tenzij anders aangegeven. Nieuwe onderdelen bijpassend maken aan bestaande onderdelen. Profileringen ontlelen aan bestaande, goed vervrij gemaakte profileringen. Het in het zicht komende hout moet worden geschaafd zonder machineslagen. Goten en nieuwe platte daken op afschot leggen naar de hemelwaterafvoeren: min. 10mm/m1. Al de in het bestek of op de tekeningen aangegeven maatvoering zijn blijvende maten. Waar geen maten zijn aangegeven, de maten van het bestaande werk aanhouden. Alle aan te lassen onderdelen uitvoeren in traditionele schuine haaklas. Alle verbindingen nauw passend uitvoeren. Alle delen verwerken zodanig dat de hartzijde naar de constructie gekeerd is. Leveranties van hout dienen te geschieden volgens NEN 5461 en aanvullingen.

Tenzij anders omschreven dient het hout te zijn van onderstaande kwaliteit:

Al het Vurenhout moet zijn eerste soort Noord- Europees vurenhout o.g. , kwal. klasse C, droogteklasse 20 %, NEN 5466, te leveren op keur van de directie.

Al het Grenenhout en Pitch pine moet zijn eerste soort Amerikaans grenenhout o.g., kwal klasse C, droogteklasse 20 %, NEN 5467, te leveren op keur van de directie.

Al het Eikenhout moet zijn eerste soort Europees eiken o.g., kwal klasse C, droogteklasse 20 %, NEN 5477, te leveren op keur van de directie.

Al het Oregon pine moet zijn eerste soort Noordamerikaans Oregon pine o.g., kwal. klasse C, droogteklasse 20 %, NEN 5470, te leveren op keur van de directie.

Het hout te leveren met minimaal 6 jaarringen per 10 mm. Al het hout dient te worden geleverd zonder hard of zacht spinthout.

95. **VOORBEHANDELINGEN**
- a. Al het hout dat met beton en/of metselwerk in aanraking komt dient tweemaal te worden gemenied in een voor elke laag andere kleur.
 - b. Al het houtwerk uit het zicht van dakoverstekken, boeiboorden, windveren en regels van gevelbeschieting e.d. tweemaal behandelen met menie in een voor elke laag andere kleur.
 - c. Houtwerk in monumentale bouwwerken of gelijkwaardig, dat niet meer visueel controleerbaar is tevoren te behandelen met een conserveermiddel, werkzaam tegen houtrot, dierlijke en parasitaire aantastingen aangebracht volgens voorschrift van de leverancier.
96. **NADERE EISEN AAN VERBINDINGEN**
- a. Ingeval restauratie van houtwerken steeds de in het werk aanwezige originele verbindingstechniek toepassen, tenzij anders wordt bepaald. Dit houdt o.a. in dat gespijkerde verbindingen worden uitgevoerd m.b.v. gesmede nagels van voldoende grootte.
 - b. Pen- en gatverbindingen uitvoeren m.b.v. eiken toognagels met overlengte.
 - c. alle verankeringen als balkankers BAT-verbindingen strijkalk-en koppelankers leveren en aanbrengen die noodzakelijk zijn of blijken.
 - d. De smeedijzeren ankers vastzetten met gesmede ankernagels.
 - e. Bij toepassing van verticaal gelamineerd hout, dienen de verbindingsmiddelen te worden geleverd en berekend door de leverancier. De dimensionering van de liggers in overleg met de constructeur, de berekening van de liggers dient door de leverancier te worden toegeleverd in drievoud.
 - f. Bij het gebruik van schroeven met verzonken kop, de gaten 1 mm. dieper dan de kopdikte soevereinen.
 - g. In het zicht blijvende bevestigingsmiddelen moeten volgens een (nader op te geven) regelmatig patroon zijn aangebracht.
 - h. De oppervlakte van de aan het oog onttrokken zijde van plaatmaterialen, moet bij samengestelde constructies beschermd worden tegen eventueel optredend condenswater.
 - i. De zijkanten van triplex voor alle buitentoepassingen moeten rondom worden afgedicht met een polyvinylacetaatlijm met verharder.
 - j. Gootlijsten e.d. aanhelen middels een 45gr. lasnaad

24.00.28

EISEN EN UITVOERING: OP TE NEMEN ONDERDELEN

90. **ANKERS EN BEVESTIGINGSMIDDELEN**
Rekenen op het leveren van alle benodigde verankerings- en bevestigingsmiddelen en krameringen etc. Alles uitvoeren in R.V.S.
92. **DAMPREMMENDE LAGEN**
Dampremmende lagen moeten bij alle onderlinge ontmoetingen danwel bij aansluitingen op bouwkundige onderdelen zoals kozijnen, panelen, klimaatscheidingen e.d. zowel verticaal als horizontaal damp- en stromingsdicht aansluiten m.b.v. daarvoor bestemde dubbelzijdige kleefband.
Doorbrekingsen van de dampremmende laag bij hemelwaterafvoeren en/of andere installatieonderdelen dienen eveneens dampdicht afgetaped te worden. Bovenstaande geldt in het bijzonder voor overgangen van het dak naar de gevel.
93. **DAKOPPERVLAKKEN**
Houten platen welke deel uitmaken van dakconstructies waarop dakbedekking wordt aangebracht, moeten zodanig zijn aangebracht dat het oppervlak gesloten is en onderlinge verticale beweging uitgesloten is. De delen of platen mogen in hoogteligging onderling niet meer afwijken dan 3 mm.

24.00.30

INFORMATIE-OVERDRACHT: ALGEMEEN

90. **MELDING AANVANG**
De aannemer moet de directie tijdig melden wanneer een aanvang wordt gemaakt met de werkzaamheden en wanneer de volgende bewerking plaats vindt.

24.00.31

INFORMATIE-OVERDRACHT: WERKPLAN

01. **GEDETAILLEERD WERKPLAN**
Een gedetailleerd werkplan zoals bedoeld in paragraaf 26, lid 6 van de U.A.V. wordt verlangd voor: het maken van de trapgatsparingen
Naast het vermelde in paragraaf 26, lid 1 van de UAV 2012 moet het werkplan de volgende gegevens bevatten:
Methode van uitvoering, de benodigde veiligheidsvoorzieningen
De indeling van de tijdsduur op het gedetailleerd werkplan moet worden aangegeven in kalenderdagen.

24.00.40

RISICOVERDELING EN GARANTIES: ALGEMEEN

01. **TE GARANDEREN ONDERDELEN**
Voor de volgende onderdelen wordt een garantie verlangd die moet gelden vanaf het gereedkomen van het onderdeel tot aan de oplevering van het werk en in aansluiting daarop gedurende de vermelde periode.
Onderdeel:
ruwbouwtimmerwerk
- te garanderen door: de aannemer
- periode: ruwbouwtimmerwerk 10 jaar

De garantie betreft het goed functioneren van het betreffende onderdeel. Beoordeling op:
- functioneren, hechting en kwaliteit.
De garantie dekt tevens alle gevolgschade aan het gebouw en de afwerking.

24.21 HERSTELLEN

24.21.11-a HERSTELLEN HOUTCONSTRUCTIE

0. HERSTELLEN HOUTCONSTRUCTIE

Houtsoort Vuren klasse B

Herstellen

Behandeling; met lijvige verf min. 60mu tpv opleggingen

.01 HELLEND DAK

Vervangen van de aangetaste delen van:

- muurplaat

- gordingen

- nokgording

- De aangetaste en/of ontbrekende delen van de spantconstructies.

.02 HOUTEN WIND- EN DEKVEREN ETC

Terugbrengen van de ontbrekende wind en dekveren

24.31 BALKCONSTRUCTIES

24.31.11-a TIMMERWERK, BALKLAGEN/PLAFONDHANGERS, GEZAAGD HOUT

0. TIMMERWERK BALKLAGEN

Afstand balken (h.o.h.) (m): n.t.b.

1. GEZAAGD HOUT

.01 BALKCONSTRUCTIES

Het aanpassen van de trapgat sparingen t.b.v. de nieuwe trappen

Het aanbrengen van ravelconstructie t.b.v. de nieuwe daklichten

24.32 REGEL-, TENGEL- EN RACHELWERK

24.32.20-a TIMMERWERK, TENGEL- EN RACHELWERK, GEZAAGD HOUT

0. TIMMERWERK, TENGEL- EN RACHELWERK

1. GEZAAGD EUROPEES NAALDHOUT (NEN 5466-10)

Houtsoort: Europees vuren.

Kwaliteitsklasse: B.

Dikte (mm): panlat 25*38mm en tengel 38*10mm

Toebehoren:

- bevestigingsmiddelen

- mandragende folie zie par. 24.83

9. TENGELS EN PANLATTEN

Materiaal vuren, afmetingen als bestaand.

Toebehoren bevestigingsmiddelen verzinkt.

.01 TENGELS EN PANLATTEN

Houten tengels en panlatten

Verwijderen van de bestaande tengels en panlatten

Aanbrengen van nieuwe tengels met dampopen folie en panlatten

24.41 BESCHIETINGEN

24.41.11-a TIMMERWERK, BESCHIETING, GEPROFILEERD HOUT

0. BESCHIETING VAN HOUTEN DELEN MET MESSING EN GROEF

Bevestiging: 2 st. draadnagels per deel en per steunpunt; lengte draadnagel ten minste 2,5 maal de deeldikte.

De draadnagels moeten zijn ingedreven.

Niet meer dan 6 delen naast elkaar op een steunpunt gestuikt.

Dikte 21mm, breedte variërend 180-220mm

1. DELEN MET MESSING EN GROEF

Houtsoort: Europees vuren.

Kwaliteitsklasse: B

Breedte (mm): conform bestaand

Lengte (mm): conform bestaand

Toebehoren:

- bevestigingsmiddelen

.01	DAKBESCHOT Houten dakbeschot	Vervangen van dakbeschot
-----	---------------------------------	--------------------------

25 METAALCONSTRUCTIEWERK

25.32 CONSTRUCTIE-ONDERDELEN

25.32.10-a STALEN RAAMWERK

0. STALEN RAAMWERK

Staalconstructie t.b.v. opvang balklaag Keuken conform opgave constructeur.

Staalsoort en -kwaliteit (NEN-EN 10025-1-04):

Oppervlaktebehandeling gemenied

Toebehoren:

- bouten en moeren

- anker

- oplegvoorzieningen

- bevestigingsmiddelen

.01 STAALCONSTRUCTIE

Staalconstructie t.b.v. opvang balklaag Keuken conform opgave constructeur.

30 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

30.00 ALGEMEEN

30.00.10 BEGRIPPEN: ALGEMEEN

90. GELIJKWAARDIGE SPECIFICATIES

Voor specificaties welke zijn aangeduid met :

- fabrikantsnamen,
- nationale normen,
- nationale technische goedkeuringen dan wel
- nationale technische specificaties inzake het ontwerpen, het berekenen en het uitvoeren van werken en het gebruik van producten, moet gelezen worden: "of gelijkwaardig."

30.00.20 EISEN EN UITVOERING: ALGEMEEN

90. CONTROLE MACHINAAL TIMMERWERK

91. HOUT, REPARATIES

Reparaties, zoals bedoeld in NPR 3670, onder 7.3.5, worden aangemerkt als onvolkomenheden volgens de K.V.H. 1980 (NEN 5461 e.v.).

92. HOUT, BESCHERMING

Hout- en timmerwerken dienen op de bouwplaats zodanig te worden beschermd tegen regen en vocht, dat het vochtgehalte na de aflevering niet zal toenemen.

93. VERANTWOORDELIJKHEID

Ongeacht de goedkeuring en het toezicht van de directie, berust de verantwoordelijkheid voor de leverantie, de montage en de voltooide constructie ten volle bij de aannemer.

94. SCHILDERWERK

Voor de controle van de kwaliteit van de kozijnen, ramen, luiken en deuren dient bij aanvang van de werkzaamheden de verf plaatselijk te worden verwijderd d.m.v. fohnen.

Direct na controle dient het hout te worden v.v. een laag grondverf.

Alle houtvlakken in aanraking komend met metsel-, lood- en/of betonwerk tweemaal dekkend behandelen met menie, laagdikte per laag minimaal 60 µ. Alle in het zicht blijvende delen, die voorzien zijn van groef en messing, voor het aanbrengen een maal in de afwerkkleur zetten, dit in verband met latere krimp. Wisseldorpels etc. afschilderen voor het afhangen/plaatsen van ramen en deuren.

95. MAATVOERING

De aannemer moet voordat hij aanvangt met de fabricage van de verschillende onderdelen, de juiste maten in het werk controleren.

96. TOCHTPROFIELEN

Kierdichting v.z.3 Q lon QL 3009 volgens kozijnstaat

97. CONTACTCORROSIE

Onderdelen van verschillende metalen moeten van elkaar worden geïsoleerd om contactcorrosie te voorkomen.

98. GELUIDSBEHEERSING

Beglazing en geluidsbeheersing volgens rapportage Kees Rijk BV kenmerk 143103 d.d. 5 maart 2015

30.00.40 RISICOVERDELING EN GARANTIES: ALGEMEEN

01. TE GARANDEREN ONDERDELEN

Voor de volgende onderdelen wordt een garantie verlangd die moet gelden vanaf het gereedkomen van het onderdeel tot aan de oplevering van het werk en in aansluiting daarop gedurende de vermelde periode.

Onderdeel: nieuwe kozijnen, ramen en deuren

- te garanderen door: de aannemer.
- periode: 10 jaar.

30.00.60 BOUWSTOFFEN: ALGEMEEN

90. BOUWSTOFFEN: ALGEMEEN

Tenzij anders omschreven dient het hout te zijn van onderstaande kwaliteit:

Al het Grenenhout moet zijn geschaafd eerste soort Europees grenenhout, kwal klasse B, droogteklasse 16 %, NEN 5467, te leveren op keur van de directie

Al het Pitchpine moet zijn geschaafd eerste soort Amerikaans grenenhout, kwal klasse B, droogteklasse 16 %, NEN 5467, te leveren op keur van de directie.

Al het Eikenhout, moet zijn geschaafd eerste soort Frans eikenhout, kwal.klasse B, droogteklasse 16 %, NEN5477. te leveren op keur van de directie.

Al het Oregon pine, moet zijn geschaafd eerste soort Noord Amerikaanse Oregon pine, kwal.klasse B, droogteklasse 16 %, NEN5470. te leveren op keur van de directie.

Al het hout dient te worden geleverd buiten het hart gezaagd en zonder hard of zacht spinthout. De onderdorpels van de kozijnen, ramen en glasroeden van eerste soort Frans eikenhout.

Daar waar geen houtsoort omschreven staat Oregon Pine C&B aanhouden.

91. EISEN AAN HOUT OF HOUTEN PRODUCTEN
De levering en verwerking van de in dit hoofdstuk omschreven houten materialen gelden de navolgende aanvullende voorwaarden:
- Hout of houtprodukten toepassen met FSC-keurmerk (Forest Stewardship Council).
Over de beschikbaarheid, leveranciers en bemiddeling tussen vraag en aanbod eventueel contact opnemen met FSC Nederland te Driebergen. Tel: 030 231 28 04.

30.23 REPARATIE KOZIJNEN, HOUT

30.23.10-a REPARATIE HOUTEN KOZIJNEN

0. RESTAURATIE HOUTEN PUIEN/KOZIJNEN

Instandhoudingsmaatregel:
hersteld

De bestaande blijvende houten onderdelen tot op het gezonde hout inkorten.

De aansluitingen van de nieuwe op bestaande onderdelen voorzien van de juiste constructieve verbindingen.

Restauratie van houten puien/kozijnen moet zijn uitgevoerd.....

De volgende werkzaamheden uitvoeren aan de bestaande te handhaven houten gevelkozijnen:

- Het overtollig ijzerwerk verwijderen;

- De in het werk blijvende houten kozijnen, deuren en ramen nazien op gebreken en deze waar nodig herstellen , beschadigde en ontbrekende delen aanhelen d.m.v. nauw passende in te lijmen stukken hout, houtsoort overeenkomstig bestaand;

Het hout van kozijnen dient met de hartzijde naar het metselwerk te worden aangebracht

Houten onderdelen, plaatmaterialen, ankerwerken en dergelijke bevestigen met roestvrije bevestigingsmiddelen.

Het in het zicht komende hout moet worden geschaafd zonder machineslagen en geheel handmatig d.m.v. blokschaaf worden afgewerkt.

Alle hang- en sluitwerk bevestigen met verzonken sleufkop schroeven.

- het kozijn aan de binnen- en buitenzijde geheel afschilderen conform par. 46

.01 HERSTEL HOUTEN KOZIJNEN

Het houten luik aan de gevel voorzijde

30.32 KOZIJNEN

30.32.11-a HOUTEN PUI/KOZIJN

0. HOUTEN PUI/KOZIJN

Fabrikaat: n.t.b.

Afmeting conform tekening

Houtsoort O.P. o.g.

Oppervlaktebehandeling geschilderd

Kleur n.t.b.

Beglazing: isolerend dubbelglas

Toebehoren:

- ankers

- afdichtings-/aansluitvoorzieningen

- hang- en sluitwerk (NEN 5089-09): klasse 2-ster.

- dubbele afdichtingen bij beweegbare delen.

- bevestigingsmiddelen

.01 BUITENKOZIJN/-PUI

De nieuwe pui van de keuken conform tekening.

Het nieuwe deurkozijn in de rechterzijgevel

Het nieuwe deurkozijn in de voorgevel

.02 BINNENWAND

De uittimmering van de lichtschacht onder de dakvensters conform tekening/details

30.32.11-b HOUTEN PUI/KOZIJN

0. HOUTEN BINNENDEURKOZIJN

Fabrikaat: Dekker Hout Vianen BV.

Type: Elephant projectkozijn

Uitvoering: nastel.

Daghoogte: 2275mm

Muurdikte (mm): 100.

Stijl- en dorpelprofielen: overeenkomstig details fabrikant.

Houtsoort: vuren FSC.

Oppervlaktebehandeling: 2 laags grondverfsysteem.

- laagdikte (µm): 2-laags 60.

- kleur (RAL): 9010.

Deur type: stomp.

Draairichting (NEN 270-69): linksom sluitend.

Toebehoren:

- ankers: afstandschroef 6x60 mm.
- hang- en sluitwerk:
gemonteerde sluitplaat: NEMEF 1200.
voorgeboorde paumellegaten (st): 3.

- .01 BINNENKOZIJN/-PUI
De binnenkozijnen zoals op tekening zijn aangegeven

30.33 DEUREN

30.33.11-a HOUTEN DEUR

0. HOUTEN DEUR
Fabrikaat: n.t.b.
Type draaideur met glassstrook conform tekening.
Houtsoort O.P. o.g.
Kantuitvoering: stomp.
Oppervlaktebehandeling geschilderd
Beglazing: isolerend dubbelglas
Toebehoren:
- hang- en sluitwerk (NEN 5089-09): klasse 2-ster.
- dubbele afdichtingen.
- scharnieren
- deurgarnituur
- slot
- slotcilinder
- sluitplaat
- weldorpel
- bevestigingsmiddelen

- .01 BUITENDEUR
De nieuwe deuren in de pui keuken

30.33.11-b HOUTEN DEUR

0. HOUTEN DEUR
Fabrikaat: n.t.b.
Type draaideur dicht
Houtsoort O.P. o.g.
Kantuitvoering: stomp.
Toebehoren:
- hang- en sluitwerk (NEN 5089-09): klasse 2-ster.
- scharnieren
- deurgarnituur
- slot
- slotcilinder
- sluitplaat
- brievenleuf met verhoogde tochtwering.
- weldorpel
- bevestigingsmiddelen

- .01 VULLING WANDOPENING, BUITEN
de nieuwe buitendeur in de rechterzijgevel
De nieuwe buitendeur in de voorgevel met glassstrook

30.33.11-c HOUTEN DEUR

0. HOUTEN BINNENDEUR
Fabrikaat: n.t.b.
Type: vlak.
Vulling: kanaalspaanplaat.
Afmetingen:
- conform tekening
Kantuitvoering: stomp
- kantlat
Oppervlaktebehandeling gegrond
Toebehoren:
- scharnieren
- beslag
- sluitplaat
- bevestigingsmiddelen

- .01 BINNENDEUR
De binnendeuren in de nieuwe binnenkozijnen
- 30.34 RAMEN
- 30.34.11-a HOUTEN RAAM
0. HOUTEN RAAM
Type klepramen
Oppervlaktebehandeling geschilderd
Beglazing: isolerend dubbelglas
Toebehoren:
- hang- en sluitwerk (NEN 5089-09): klasse 2-ster.
- dubbele afdichtingen.
- bevestigingsmiddelen
- .01 BUITENRAAM
De ramen in de nieuwe buitenpui
- 30.34.12-a METALEN RAAM
0. METALEN RAAM
Type gietijzeren toogramen bestaand
Beglazing: enkel
Bestaande ramen uithalen, schoonmaken, herstellen, coaten en herplaatsen
- .01 BUITENRAAM
De bestaande ijzeren ramen herstellen.
- 30.34.70-a VOORZETRAAM
0. ACHTER-/VOORZETRAAM
Fabrikaat: Isoglas Haarlem BV. Type:
ProThermo, thermisch isolerend.
Model: gebogen raam
Bevestiging: in dagkant op houten kader
Uitvoeringswijze: semi-vast, scharnierend + geschroefd.
Uitvoering: draaiend.
Afmetingen: Isoglas meting en montage
Oppervlaktebehandeling: gepoedercoat.
Kleur (RAL): n.t.b.
Beglazing:
- HR++ isolatieglas
Toebehoren:
- hang- en sluitwerk, beslag en bevestigingsmiddelen gecoat in profielkleur.
- Dagkant betimmering aansluitend aan de muur in de kleur van het voorzetraam, conform detaillering
- .01 BINNENRAAM
De voorzetbeglazing in opgenomen in de voorzetwand conform tekening.
- 30.41 DAKVENSTERS
- 30.41.20-a METALEN DAKVENSTER
0. METALEN DAKVENSTER
Fabrikaat: Cast PMR.
Type 4 voor pannen
Afmeting: buitenmaat 1000 x 820 / binnenmaat 870 x 720 (1 tussenspijl)
- vast raam
Raamconstructie:
- materiaal: Staal voorzien van een polyzink laag en een poedercoating
Beglazing: isolerend dubbelglas, Uraam= 1,5W/m2K, Uglass= 1,1W/m2K.
Binnenaftimmering: MDF zwart kader
- .01 DAKVENSTER HELLEND DAK
De dakvensters zoals op tekening aangegeven.

33.00 ALGEMEEN

33.00.10 BEGRIPPEN: ALGEMEEN

90. GELIJKWAARDIGE SPECIFICATIES

Voor specificaties welke zijn aangeduid met :

- fabrikantsnamen,
- nationale normen,
- nationale technische goedkeuringen dan wel
- nationale technische specificaties inzake het ontwerpen, het berekenen en het uitvoeren van werken en het gebruik van producten, moet gelezen worden: "of gelijkwaardig."

33.00.20 EISEN EN UITVOERING: ALGEMEEN

90. VOORWAARDEN

Van toepassing zijn alle op dit onderdeel betrekking hebbende voorschriften, bepalingen, normen, normontwerpen en beoordelingsrichtlijnen, laatste uitgave.

Voorts zijn van toepassing de voorschriften en bepalingen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zoals opgenomen in: Uitvoeringsrichtlijnen voor dakbedekkingsconstructies met leien van natuursteen incl. bijlage IKOB-BKB Publ.nr. PBL0538/05 d.d. 15 02 2006. bij verschil van omschrijving prevaleert de bestek omschrijving. Loodwerk uitvoeren conform omschrijving: Loodbewerking voor de loodgieter uitgave SIBL, bij verschil van omschrijving prevaleert de bestek omschrijving.

91. MAATVOERING / TEKENINGEN

Al de in het bestek. of op de tekeningen aangegeven maatvoering zijn blijvende maten.

Waar geen maten zijn aangegeven, de maten van het bestaande werk aanhouden. Van nieuw te maken dakbedekkingen en bekledingen dient de aannemer werktekeningen te vervaardigen ter goedkeuring van de directie.

33.00.40 RISICOVERDELING EN GARANTIES: ALGEMEEN

01. TE GARANDEREN ONDERDELEN

Voor de volgende onderdelen wordt een garantie verlangd die moet gelden vanaf het gereedkomen van het onderdeel tot aan de oplevering van het werk en in aansluiting daarop gedurende de vermelde periode.

Onderdeel:

Zinken en loden afwerkingen

- te garanderen door: de aannemer.
- periode: 10 jaar

Onderdeel: het loodwerk

- te garanderen door de aannemer
- periode 10 jaar

Onderdeel: het zinkwerk

- te garanderen door de aannemer
- periode 10 jaar

Onderdeel: Bitumenafwerkingen

- te garanderen door de aannemer
- periode 10 jaar

Onderdeel: de pannendaken (m.u.v. de kwaliteit van de bestaande pannen)

- te garanderen door de aannemer
- periode 10 jaar

Garantie m.b.t. Functioneren, hechting en kwaliteit.

De garantie dekt tevens alle gevolgschade aan het gebouw en de afwerking.

33.33 BITUMINEUZE DAKBEDEKKINGEN

33.33.11-a BITUMINEUS DAKBEDEKKINGSSYSTEEM, LOSLIGGEND

0. BITUMINEUS DAKBEDEKKINGSSYSTEEM, LOSLIGGEND

Ondergrond hout

Dakbedekkingsysteem: meerlaags.

Onderlaag:

Toplaag:

- gebrand.

6. APP DAKBAAN
Fabrikaat: n.t.b.
- APP-gemodificeerd gebitumineerd glasvlies, samenstelling: 440 P 13, onderzijde voorzien van extra coating in nop/streepstructuur.
Toebehoren:
- bevestigingsmiddelen
 7. APP DAKBAAN
Materiaal:
- APP-gemodificeerd gebitumineerde polyesterat - glascombinatie MEC, samenstelling: 470 K 14.
- .01 PLAT DAK
Bitumineuze dakbedekking platte daken
- 33.38 OP TE NEMEN ONDERDELEN, BAANVORMIGE DAKBEDEKKINGEN
- 33.38.12-a METALEN GESOLDEERDE BEDEKKING, DAKRANDPROFIEL
0. METALEN GESOLDEERDE BEDEKKING
Bevestigd met klangen
Klangafstand (mm): 400
 1. DAKRANDPROFIEL, ZINK (NEN-EN 988-96)
Fabrikaat: NedZink B.V.
Type: deklijst met kraalrand.
Uitvoering: met regennok.
Materiaal: NTZ op basis van zuiver zink (99,995 %).
Oppervlaktebehandeling: walsblank NedZink NTZ.
Dikte (mm): 1,00.
Toebehoren:
- bevestigingsklangen: zink, dikte 1,00 mm.
- .01 PLAT DAK
Zinken dakranden platte daken
- 33.41 KERAMISCHE EN BETONNEN DAKPANNEN
- 33.41.10-a DAKPANNENBEDEKKING, KERAMISCHE DAKPAN
0. DAKPANNENBEDEKKING
 1. KERAMISCHE DAKPAN
Fabrikaat ter nadere goedkeuring van de directie
Type overeenkomstig bestaand
- .01 PANNENBEDEKKING OUD HOLLANDS
Keramische dakpannen bedekking aanbrengen op het dakbeschot
- .02 VORSTEN IN DE MORTEL.
Keramische nokvorsten in de specie, opnieuw aanbrengen van de nokvorsten in de specie
- 33.88 OP TE NEMEN ONDERDELEN, DAKBEDEKKINGEN
- 33.88.10-a LODEN VOCHTKERINGSSTROOK, BLADLOOD
0. LODEN VOCHTKERINGSSTROOK
 1. BLADLOOD
 9. LODEN VOCHTKERINGSSTROOK
Strooklengte muurlood (mm): 1000 maximaal / 0,25 m2 maximaal
Overlap v.a. de westen wind overlappend, een zijde v.d. overlap v.v. felsrand min 12 mm
Behandeld met patineer olie.
lood aan de onderzijde v.v. een fels rand min 12 mm.
Bevestigingswijze: - met klangen.
Lood onder de dakbedekking bevestigen met koperen leinagels h.o.h. 100 mm. loodslabben min 200 mm onder de dakbedekking op te nemen en min 100 mm over de aansluitende daken / goten aanbrengen en v.v. een felsrand min 12 mm.
Uitvoering: Lood d.m.v. drijfwerk in vorm aanbrengen, soldeerwerk dient zo mogelijk te worden voorkomen. Voor het overige het lood aanbrengen conform: Bladlood in de bouw van Stichting informatie centrum bewerkt lood Soldeerwerk, wanneer dit niet anders mogelijk is, ter beoordeling van de directie, uitvoeren als lapnaden Biliton o.g. vloeimiddel I16 en soldeer 67 /33 (67% lood 33 % tin conform NEN1322)
De loodbekledingen uitvoeren overeenkomstig de bestaande detaillering en volgens nader te verstrekken details
Daar waar muurlood omschreven staat rekenen op het verwijderen van bestaand muurlood, opnieuw inslijpen van de voeg tot een diepte van 25mm, het nieuwe lood aanbrengen en de voeg opnieuw afvoegen.
BLADLOOD Fabrikaat: Het toe te passen lood moet zijn: Nederlands handelslood conform informatie blad SIBL-83-03
Kwaliteit/zwaarte (kg/m2): NHL 25 tenzij anders aangegeven

-
- Toebehoren: - patineerolie fabr. Uzimet, aanbrengen conform voorschriften van de fabrikant
- .01 VOETLOOD
Voetlood aanbrengen daar waar nodig.
- .02 PLAT DAK
Muurlood aanbrengen boven het platte dak.
-

- 34 BEGLAZING
- 34.00 ALGEMEEN
- 34.00.20 EISEN EN UITVOERING: ALGEMEEN
90. NORMEN
De navolgende normen zijn van toepassing:
- NEN-EN-ISO 8501+a01.
- NEN-EN-ISO 8503-1-95.
- NEN-EN-ISO 8503-2-95.
- NEN-EN-ISO 8503-3-95.
- NEN-EN-ISO 8503-4-95.
91. BASIS VERFBESTEK
Van toepassing is het basis verfbestek 2006 voor nieuwbouw en onderhoudsschilderwerk.
92. REINIGEN
Alle buitenbeglazing aan de binnen en buitenzijde voor de oplevering grondig en streeploos reinigen.
93. BEGLAZINGSKITTEN
Beglazingskitten moeten, indien noodzakelijk overschilderbaar zijn met minder milieubelastende verfsystemen.
94. DUURZAME VERVORMING
De toelaatbare totale duurzame vervorming van elastische kitten moet minimaal 25 % bedragen van de voegbreedte. De toelaatbare totale duurzame vervorming van elasto-plastische kitten moet minimaal 15 % bedragen van de voegbreedte. De toelaatbare duurzame vervorming van plastische kitten moet minimaal 5 % bedragen van de voegbreedte.
- 34.00.40 RISICOVERDELING EN GARANTIES: ALGEMEEN
01. TE GARANDEREN ONDERDELEN
Voor de volgende onderdelen wordt een garantie verlangd die moet gelden vanaf het gereedkomen van het onderdeel tot aan de oplevering van het werk en in aansluiting daarop gedurende de vermelde periode.
Onderdeel:
enkele beglazing
- te garanderen door: de aannemer.
- periode: de aannemer garandeert het leveren en aanbrengen van de beglazingssystemen en afdichtingsmiddelen voor een periode van 10 jaar.
Onderdeel: beglazingskitten 10 jaar met dien verstande dat terzake van herstellkosten voor rekening van de aannemer komen:
- binnen 5 jaar na de oplevering 100 %;
- vanaf het 6e jaar tot en met het 10e jaar na de oplevering 15 %.
- 34.31 ENKELBLADIG GLAS
- 34.31.10-a ENKELBLADIG GLAS, BEGLAZING MET STOPPASTA
0. ENKELBLADIG GLAS
Beglazing overeenkomstig bestaand
Type: blank glas
Dikte (mm): 4 mm
Bewerking zijanten (NEN 1303-88): gesneden.
1. BEGLAZING MET STOPPASTA
Beglazingssysteem: Beglazing zetten met welpasta of stopverf
- .01 BUITENRAAM
Vervangen van de beglazing in de ijzeren ramen
- 34.32 GELAAGD GLAS
- 34.32.10-a GELAAGD GLAS, BEGLAZING MET KIT EN GLASLATTEN
0. GELAAGD GLAS
Fabrikaat: n.t.b.
Type: n.t.b.
Hoofdbewerking zijanten (NEN 1303-88): gesneden.
Toebehoren:
- bevestigingsmiddelen
1. BEGLAZING MET KIT EN GLASLATTEN
Beglazingssysteem: van binnen uit.
Begaasd met kit, rugvullingsmateriaal en glaslatten.
Steun-, stel-, en glaslatblokjes

-
- .01 BINNENKOZIJN/-PUI
De beglazing van de pui rondom de lichtschacht conform tekening
- 34.33 MEERBLADIG ISOLEREND GLAS
- 34.33.10-a MEERBLADIG ISOLEREND GLAS, BEGLAZING MET KIT EN GLASLATTEN
0. MEERBLADIG ISOLEREND GLAS (NEN-EN 1279-5+a10)
Fabrikaat n.t.b.
Type: tweevoudig
Dikte (mm): conform leverancier
Binnenruit (NEN-EN 14449+c06): gelaagd glas
Buitenruit (NEN-EN 572-9-04): blank glas
Spouwbreedte (mm): conform opgave leverancier
Randverbinding: thermisch onderbroken aluminium.
Toebehoren:
- bevestigingsmiddelen
1. BEGLAZING MET KIT EN GLASLATTEN
Beglazingssysteem: van binnen uit.
Beglaasd met kit, rugvullingsmateriaal en glaslatten.
- .01 BUITENKOZIJN/-PUI
De beglazing van de nieuwe pui keuken
-

- 40 STUKADOORWERK
- 40.00 ALGEMEEN
- 40.00.10 BEGRIPPEN: ALGEMEEN
90. GELIJKWAARDIGE SPECIFICATIES
Voor specificaties welke zijn aangeduid met :
- fabrikantsnamen,
 - nationale normen,
 - nationale technische goedkeuringen dan wel
 - nationale technische specificaties inzake het ontwerpen, het berekenen en het uitvoeren van werken en het gebruik van producten, moet gelezen worden: "of gelijkwaardig."
- 40.00.20 EISEN EN UITVOERING: ALGEMEEN
91. STELLEN PLEISTERPROFIELEN
Pleisterprofielen zuiver vlak en te lood, dan wel in de juiste richting stellen in stelmortel. De profielen afwerken nadat de stelmortel is verhard.
92. REINIGEN PLEISTERPROFIELEN
Pleisterprofielen grondig reinigen, direct nadat de afwerklaag is aangebracht.
93. EISEN AAN STUCWERK
Het gereedgekomen stucwerk moet egaal van kleur zijn, zichtbare aanzetten mogen niet voorkomen.
94. EISEN AAN ONDERGROND
Voor het stukadoren, de ondergrond grondig reinigen en sleuven en gaten aanwerken.
95. KEURING ONDERGROND
Voor het aanbrengen van stukadoorswerk moet de onderconstructie zijn goedgekeurd.
96. HAAKSE HOEKEN
Met haakse hoeken afwerken de inwendige hoeken van het stukadoorswerk.
97. HOEKAFWERKING
Pleisterwerk boven hoekbeschermingsprofielen in de ronding van het profiel afwerken.
Stucwerken lossnijden bij:
- hoeken van wanden met plafonds.
 - verschillende ondergrondmaterialen.
 - afzonderlijke elementen.
 - inwendige hoeken van het stukadoorswerk.
 - waar stucwerk aansluit tegen hout, staal of beton, de stuc laag lossnijden, tenzij beëindigingprofielen zijn voorgeschreven.
99. AFWERKING
Afwerkingen moeten voldoen aan de kwaliteits omschrijvingen van het:
- COT BV (Centrum voor Onderzoek en Technisch advies BV)
- 40.00.32 INFORMATIE-OVERDRACHT: MONSTERS
90. MONSTERS:
Voor de uitvoering van alle toe te passen stucsystemen een monster ter beoordeling van de directie opzetten groot een halve vierkante meter.
- 40.00.40 RISICOVERDELING EN GARANTIES: ALGEMEEN
01. TE GARANDEREN ONDERDELEN
Voor de volgende onderdelen wordt een garantie verlangd die moet gelden vanaf het gereedkomen van het onderdeel tot aan de oplevering van het werk en in aansluiting daarop gedurende de vermelde periode.
Onderdeel: het stukadoorswerk
- te garanderen door: de aannemer
 - periode: 5 jaar
- De garantie zoals omschreven onder 01.02.22.
- 40.00.60 BOUWSTOFFEN: ALGEMEEN
91. BEVESTIGINGSMIDDELEN
Bevestigingsmiddelen moeten RVS zijn.
92. HOEKBESCHERMERS
Alle uitwendige hoeken over de volle hoogte voorzien van RVS hoekbeschermers.
- 40.21 HERSTELLEN
- 40.21.11-a RESTAURATIE STUKADOORWERK

-
0. RESTAURATIE PLEISTERWERK
Conditie bestaande ondergrond matig
Bestaande ondergrond;
Oude stuclagen met herkenbare vocht- en zoutverschijnselen volledig tot op de ondergrond verwijderen. Zachte en slechte voegen +/- 20 mm diep uitkrabben of wegslijpen tot een diepte met voldoende samenhang (indien nodig voegen verbreden) Slecht metselwerk herstellen. De ondergrond droog reinigen met behulp van een staalbezem en eventueel met behulp van perslucht schoon blazen. Op zwak- en niet zuigende ondergronden eerst Restauo saneringsvoorspritsmortel SV61 niet dekkend, wratvormig aanbrengen. Bij zuigende ondergronden kan de Restauo saneringsgrondmortel SGM rechtstreeks worden aangebracht.
Afvoer uitkomend materiaal
5. WAPENINGSGAAS, KUNST-/ORGANISCHE VEZEL
Materiaal: gaasvormig glasweefsel van zuiver E-glas.
Toebehoren:
- bevestigingsmiddelen
7. PLEISTERMORTEL CEMENTGEBONDEN
Fabrikaat: Strikolith B.V.
Type: STRIKOCEM Restauo Saneringsgrondmortel SGM en Saneringspleister
Hardheid: volgens mortelgroep P III.
Toebehoren:
- voorstrijkmiddel Strikolith kalk-cementgrond.
9. MORTELADVIES
Door de leverancier van de mortel een advies te verstrekken voor het product op de afgehakte bestaande ondergrond
- .01 GEVELSTUCWERK
Herstellen van het aangetaste stucwerk op de buitengevel
-

42 DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN

42.31 GEHECHTE MORTELDEKVLOEREN

42.31.10-a GEHECHTE MORTELDEKVLOER

0. GEHECHTE MORTELDEKVLOER

Draagvloer: gestorte beton.

Dekvloerdikte (mm): 35

Gewapend

Dekvloerklasse (NEN 2741+a08): Cw25.

Afgewerkt met de hand.

Voor het aanbrengen van de dekvloer de bestaande dekvloer volledig verwijderen.

.01 BEGANEGRONDVLOER, BINNEN

Nieuwe dekvloer aanbrengen op de begane grond

42.35 DROOGBOUW DEKVLOEREN

42.35.12-a GIPS-/MINERALE WOLPLAAT

0. GIPS-/MINERALE WOLPLAAT (NEN-EN 13950-05)

Fabrikaat: fermacell

Type 2E35

Warmteweerstand materiaal (Rd) ((m2.K)/W): 0.56

Dikte totaal (mm): 45mm

Isolatiemateriaal (NEN-EN 13162-12) (code): MW, minerale wol.

Dikte isolatiemateriaal (mm): 20

- randstroken: minerale wol

- bevestigingsmiddelen: snelbouwschroeven

.01 SECUNDAIRE VLOER, BINNEN

De vloeren van de 1e en de 2e verdieping

44 PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN

44.37 GIPSPLAATPLAFONDS

44.37.12-a IN HET WERK AF TE WERKEN GIPSPLAATPLAFOND, GEZAAGD HOUT, GIPSPLAAT

0. IN HET WERK AF TE WERKEN GIPSPLAATPLAFOND

Skelet:

Houten regels en rachels tussen de gordingen, muurplaat en nok.

Isolatie, HENNEP ISOLATIE PLUS 80mm

Beplating enkel laags.

1. GEZAAGD EUROPEES NAALDHOUT (NEN 5466-10)

Houtsoort: Europees vuren.

Kwaliteitsklasse: C.

Dikte (mm): conform tekening

Breedte (mm): conform tekening

Vochtgehalte (%): 20.

Bewerking: geschaafd.

Toebehoren:

- bevestigingsmiddelen

2. GIPSKARTONPLAAT

Materiaal: gips stucplaat.

Oppervlak: karton.

Korte zijden: afgeschuind.

Langskanten: afgeschuind.

Dikte (mm): 12

Toebehoren:

- voegwapeningsmateriaal

- voegafwerkingsmateriaal

- dunpleistermateriaal

- bevestigingsmiddelen

.01 BINNENPLAFOND

De bekleding van de kapconstructie (tussen de gordingen)

44.41 IN HET WERK AF TE WERKEN SYSTEEMWANDEN

44.41.22-a SYSTEEMWAND, BEPLATING OP SKELET, HOUTEN WANDPROFIEL, GIPSPLAAT

0. SYSTEEMWAND, GIPSPLATEN OP SKELET

Skelet:

- enkelvoudig.

- afstand stijlen n.t.b. i.o.m. de constructeur

Isolatie, HENNEP ISOLATIE PLUS 60mm

Beplating: enkellaags.

Bevestigingswijze: geschroefd

Afwerkingniveau overeenkomstig STABU Standaard, hfst. 44, bijlage B: niveau B.

1. HOUTEN WANDPROFIEL

Type HSB dragend

Toebehoren:

- bevestigingsmiddelen

2. GIPSPLAAT (NEN-EN 520+w09)

Type: wandplaat.

Breedte (mm): 1.200.

Dikte (mm): 12.

Langskanten: afgeschuind (tapered).

Oppervlak: karton.

Toebehoren:

- voegwapeningsmateriaal: wapeningsband

- voegafwerkingsmateriaal: vuller

- dunpleistermateriaal

- bevestigingsmiddelen: snelbouwschroeven

4. MINERALE WOLDEKEN (NEN-EN 13162-12)

Fabriikaat: n.t.b.

Type n.t.b.

Dikte (mm): 100mm

Materiaal (code): MW, minerale wol.

- .01 BINNENWAND
De nieuwe constructieve wand op de verdieping.

- 44.41.22-b SYSTEEMWAND, BEPLATING OP SKELET, HOUTEN WANDPROFIEL, GIPSPLAAT
0. SYSTEEMWAND, BEPLATING OP SKELET
Skelet:
- enkelvoudig.
- afstand stijlen hoh 600mm
- onderregel
- bovenregel
Isolatie, HENNEP ISOLATIE PLUS 80mm
Beplating: enkel laags.
Bevestigingswijze: geschroefd
Afwerkingniveau overeenkomstig STABU Standaard, hfst. 44, bijlage B: niveau B.
1. HOUTEN WANDPROFIEL
Type, houten regels 44*70mm
Toebehoren:
- bevestigingsmiddelen
2. GIPSKARTONPLAAT
Materiaal: gips.
Oppervlak: karton.
Langskanten: facet.
Dikte (mm): 12
Breedte (mm): 1200
Toebehoren:
- voegwapeningsmateriaal
- voegafwerkingsmateriaal
- dunpleistermateriaal
- bevestigingsmiddelen
- .01 VOORZETWAND
De voorzetwanden langs de gevels conform tekening

46 SCHILDERWERK

46.00 ALGEMEEN

46.00.20 EISEN EN UITVOERING: ALGEMEEN

90. VERWIJDEREN VERFLAGEN

Het verwijderen van verflagen en vernislagen met hete lucht is toegestaan.

Afbranden is niet toegestaan.

91. SCHILDEREN LANGS BEGLAZING

Op kozijnen, ramen en deuren, voorzien van beglazing, iedere laag tot circa 1 mm op het glas schilderen, behalve bij beglazingsprofielen, zoals condensprofielen, geanodiseerd aluminium glaslatten, rubberprofielen e.d.

93. ONDER- EN BOVENZIJDEN RAMEN EN DEUREN

De onder- en bovenzijde van ramen en buitendeuren moeten zijn meegeschilderd.

94. PANELEN

Panelen van vezelcement worden niet geschilderd. Glaslatten en kit worden wel geschilderd. Enkele liggende glaslatten zijn van aluminium. Deze worden ook geschilderd.

95. ALUMINIUM RAMEN

Aluminium ramen worden niet geschilderd.

96. VERFBESTEK

Ruim voor aanvang van het schilderwerk dient de aannemer een verfbestek op basis van dit bestek (Sikkens o.g.) te leveren en in 2-voud ter goedkeuring voorleggen aan de directie, het definitieve stuk in 3-voud beschikbaar stellen.

46.00.23 EISEN EN UITVOERING: SCHILDERWERK NIEUWE ONDERGROND

90. CONTROLE MACHINAAL TIMMERWERK

Ten minste 3 maal 24 uur voordat de machinale timmerwerken worden geschilderd zal de aannemer de directie verzoeken deze te inspecteren (zater-, zon- en feestdagen hierin niet begrepen).

Een dergelijk verzoek moet in het weekrapport en/of dagboek worden vastgelegd.

91. VOCHTGEHALTE HOUT

Hout mag een vochtgehalte hebben van max. 17 % in de buitenlaag en ten hoogste 21 % in het inwendige.

46.00.30 INFORMATIE-OVERDRACHT: ALGEMEEN

29. MELDING AANVANG

De aannemer moet de directie tijdig melden wanneer een aanvang wordt gemaakt met de werkzaamheden en wanneer de volgende bewerking plaats vindt.

90. VERFTECHNISCH ADVIES; TOE TE PASSEN PRODUCTEN

- Op basis van dit bestek en de daarin van toepassing verklaarde voorschriften en bepalingen wordt een verftechnisch advies verlangd van de leverancier van de verfproducten, met een omschrijving van de toe te passen producten.
- In dit advies dienen ook de aan te brengen verfsystemen op onderdelen buiten de bouwplaats opgenomen te worden en dienen fabrieksmatig aangebrachte grondlagen door de verffabrikant te worden gecontroleerd (zie bijvoorbeeld hfst. 30).
- Te gebruiken producten en de te verrichten bewerkingen volgens het door de directie te beoordelen verftechnisch advies.
- De samenstelling van de verfproducten mag niet worden gewijzigd, behoudens door eventuele toevoeging van de door de fabrikant aangegeven hoeveelheid verdunningsmiddel.

46.00.31 INFORMATIE-OVERDRACHT: WERKPLAN

01. GEDETAILLEERD WERKPLAN

Een gedetailleerd werkplan zoals bedoeld in paragraaf 26, lid 6 van de U.A.V. wordt verlangd voor: het schilderwerk

Naast het vermelde in paragraaf 26, lid 1 van de UAV 2012 moet het werkplan de volgende gegevens bevatten: volgorde van werkzaamheden, maatregelen bescherming omgeving en maatregelen tegen weersinvloeden.

De indeling van de tijdsduur op het gedetailleerd werkplan moet worden aangegeven in werkbare werkdagen.

46.00.39 INFORMATIE-OVERDRACHT: REVISIEBESCHIEDEN

90. REVISIEBESCHIEDEN

De revisiebescheiden moeten bestaan uit: Materiaalgegevens gebruikte verfsoorten
Kleurnummers

Opgave van uitvoeringsperiode

Aantal te verstrekken revisiebescheiden:

- ter goedkeuring (digitaal) 1
- goedgekeurde (digitaal) 1

Taal Nederlands
Tijdstip van verstrekking vóór oplevering

- 46.00.40 RISICOVERDELING EN GARANTIES: ALGEMEEN
01. TE GARANDEREN ONDERDELEN
Onderdeel: Schilderwerk bestaande houten en steenachtige onderdelen
- te garanderen door: de aannemer
- periode: 5 jaar
90. TE GARANDEREN ONDERDELEN
Voor de volgende onderdelen wordt een garantie verlangd die moet gelden vanaf het gereedkomen van het onderdeel tot aan de oplevering van het werk en in aansluiting daarop gedurende de vermelde periode.
Onderdeel: het tot het buitenwerk behorende lak- en muurverfwerk.
- te garanderen door: de aannemer.
- periode: 5 jaar.
- met dien verstande dat terzake van herstelkosten voor rekening van de aannemer komen:
a. Binnen twee jaar na de oplevering 100%
b. In het derde jaar na de oplevering 60%
c. In het vierde jaar na de oplevering 40%
d. In het vijfde jaar na de oplevering 20%
De garantie zoals omschreven onder 01.02.22.
- 46.21 BESTAANDE ONDERGROND, HOUT
- 46.21.12-a BEST. ONDERGR. HOUT, DEKKEND SYSTEEM, OPLOSM.HOUDEND
0. BEST. ONDERGR. HOUT, DEKKEND SYSTEEM, OPLOSM.HOUDEND
Ondergrondconditie slecht
Systeem:
- bestaande verflagen gedeeltelijk verwijderen.
- bijwerken, 1 laag grondverf.
- geheel, 2 lagen dekverf.
Bestaande verflagen reinigen.
Verweerd hout verwijderen.
Bestaande verflagen schuren.
Reparatie ondergrond:
- aangetast hout verwijderen en repareren.
- open verbindingen en scheuren afdichten.
- stoppen, plaatselijk plamuren.
Plekken met geroeste bevestigingsmiddelen geheel verwijderen, roestende bevestigingsmiddelen vervangen voor RVS bevestigingsmiddelen, geheel dichtzetten met geschikte epoxy.
Applicatie kwast
Totale laagdikte (µm): 100
reparaties met epoxy tot 15 cm3 vallen onder deze post.
3. GRONDVERF, HOUT, OPLOSM.HOUDEND
Fabrikaat: Sikkens O.G.
Bindmiddel: alkydhars.
Kleur : overeenkomstig bestaand
4. DEKVERF, HOUT, OPLOSM.HOUDEND
Fabrikaat: Sikkens O.G.
Bindmiddel: alkyd.
Kleur : overeenkomstig bestaand
Glansgraad : Halfglans
5. PORIENVULLER
Fabrikaat: Sikkens O.G.
Oplosmiddelhoudend.
- .01 SCHILDERWERK KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN, BUITENZIJD
alle houten delen schilderen
- .02 SCHILDERWERK KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN, BINNENZIJD
Alle houten delen schilderen
- 46.22 BESTAANDE ONDERGROND, METAAL
- 46.22.12-a BEST. ONDERGR. STAAL, OPLOSM.HOUDEND

-
0. BEST. ONDERGR. STAAL, OPLOSM.HOUDEND
Ondergrondconditie matig
Systeem:
- bestaande verflagen geheel verwijderen.
- 1 laag primer.
- 2 lagen dekverf.
Verflagen en roest handmatig/machinaal verwijderen tot reinheidsgraad P St 3 (NEN-EN-ISO 8501-1-07).
Bestaande verflagen opruwen.
Totale laagdikte (µm): 200
3. PRIMER, METAAL, OPLOSM.HOUDEND
Fabrikaat: Sikkens O.G.
Bindmiddel: 2-componenten polyurethaan.
Kleur : overeenkomstig bestaand
6. DEKVERF, METAAL, OPLOSM.HOUDEND
Fabrikaat: Sikkens O.G.
Bindmiddel: 2-componenten polyurethan.
Kleur n.t.b.
- .01 IJZEREN GEVEL ONDERDELEN
Schilderwerk stalen ramen, Ontroesten, schoonmaken en overschilderen
Alle ankerwerken, Ontroesten, schoonmaken en overschilderen
- 46.31 NIEUWE ONDERGROND, HOUT
- 46.31.11-a NWE ONDERGR. HOUT, DEKKEND SYSTEEM, WATERGEDR.
0. NWE ONDERGR. HOUT, DEKKEND SYSTEEM, WATERGEDR.
Systeem:
- bijwerken met grondverf.
- geheel, 2 lagen dekverf.
- bijwerklaag: als oorspronkelijke laagdikte.
Verontreinigingen verwijderen
Beschadigde delen schuren en opzuiveren
Geheel schuren
Plaatselijk plamuren.
5. DEKVERF, HOUT, WATERGEDR.
Fabrikaat: n.t.b.
Bindmiddel: alkyd.
Kleur n.t.b.
Glansgraad matglans
- .01 BUITENKOZIJN/-PUI
Alle nieuwe kozijnen ramen en deuren, daklijsten etc. schilderen
-

50.00 ALGEMEEN

50.00.10 BEGRIPPEN: ALGEMEEN

90. GELIJKWAARDIGE SPECIFICATIES

Voor specificaties welke zijn aangeduid met :

- fabrikantsnamen,
- nationale normen,
- nationale technische goedkeuringen dan wel
- nationale technische specificaties inzake het ontwerpen, het berekenen en het uitvoeren van werken en het gebruik van producten, moet gelezen worden: "of gelijkwaardig.

50.00.20 EISEN EN UITVOERING: ALGEMEEN

90. VOORWAARDEN

Van toepassing zijn alle op dit onderdeel betrekking hebbende voorschriften, bepalingen, normen, normontwerpen en beoordelingsrichtlijnen, laatste uitgave.

Loodwerk uitvoeren conform omschrijving: Loodbewerking voor de loodgieter uitgave SIBL, bij verschil van omschrijving prevaleert de bestek omschrijving.

91. MAATVOERING / TEKENINGEN

Al de in het bestek. of op de tekeningen aangegeven maatvoering zijn blijvende maten.

Waar geen maten zijn aangegeven, de maten van het bestaande werk aanhouden.

Van nieuw te maken dakbedekkingen en bekledingen dient de aannemer werktekeningen te vervaardigen ter goedkeuring van de directie.

93. VERANTWOORDELIJKHEID

Door aanvaarding van de opdracht verplicht de installateur zich een volledig compleet functionerende installatie op te leveren en aanvaardt daarbij de verantwoordelijkheid voor ontwerp en uitvoering van de betreffende installatie(s).

Het betreffende installatiebedrijf dient aangesloten te zijn bij een voor zijn branche geldende landelijke vereniging en zodanige papieren te bezitten dat keuring en beproeving onder zijn verantwoordelijkheid mag plaatsvinden.

50.00.40 RISICOVERDELING EN GARANTIES: ALGEMEEN

01. TE GARANDEREN ONDERDELEN

Onderdeel: zinken goten

- te garanderen door: de aannemer
- periode: 10 jaar

De garantie betreft het goed functioneren van het betreffende onderdeel. Beoordeling op:

- functioneren, waterdichtheid, hechting en kwaliteit.

De garantie dekt tevens alle gevolgschade aan het gebouw en de afwerking.

50.00.50 BIJBEHORENDE VERPLICHTINGEN: ALGEMEEN

90. INFORMATIE OVERDRACHT- MONSTERS
MONSTER

De hierna genoemde monsters dienen ter beoordeling van de volgende, bij het monster genoemde kenmerken.

Monster:

Zink gootbekleding met bijbehorende onderdelen

Zink hemelwaterafvoeren met bijbehorende onderdelen

- oppervlakte overeenkomstig gootbekleding door de directie aan te wijzen en/of conform bestek
- kwaliteit overeenkomstig gootbekleding door de directie aan te wijzen en/of conform bestek

PROEFSTUK

De hierna genoemde proefstukken dienen ter beoordeling van de directie door de aannemer te worden uitgevoerd:

Proefstuk: 2 m1 zink gootbekleding op een door de directie te bepalen plaats.

proefstukken incl. verbindingen, hoeken, spuwers, broekstukken, hemelwaterafvoeren, vergaarbakken etc.

Beoordeling:

- voorbereiding
- kleur
- oppervlakte
- kwaliteit
- uitvoering
- afwerking

50.31 DAKGOTEN

50.31.10-a METALEN DAKGOOTELEMENT

0. ZINKEN DAKGOOTELEMENT
Fabrikaat: NedZink B.V.
Vorm: standaard mastgoot.
Type M44.
- dikte (mm): 1,00.
- lengte (m): 6.
Materiaal: NTZ op basis van zuiver zink (99,995 %).
Oppervlaktebehandeling: walsblank NedZink NTZ.
Hulpstukken:
- kopschot
- expansieschot
Toebehoren:
- gootbeugels: staal, thermisch verzinkt overeenkomstig NEN-EN ISO 1461-09, met hoeklijn en bevestigingskling met staart
- tapeind, diameter (mm): 100

- .01 ZINKEN MASTGOTEN MET BEUGELS
Zinken mastgoten met beugels Vervangen van de zinken mastgoten met beugels

50.41 METALEN BUISLEIDINGEN

50.41.30-a AANLEG METALEN BUISLEIDING, ZINKEN BUIS

0. AANLEG METALEN HEMELWATERAFVOERLEIDING
Aanlegwijze:
- voor montage van leidingen en hulpstukken deze ontdoen van verontreinigingen, scherpe kanten en bramen.
- overeenkomstig NTR 3216-08
- overeenkomstig NEN 3215-11
Verbindingswijze:
- manchetverbinding met dubbele opgetrompte mof t.p.v. de bevestiging
Bevestigingswijze:
- gebeugeld h.o.h. 1000 mm beugel en muurpen, ter plaatse van het maaiveld anti diefstal voorzieningen aanbrengen
- ondersteund
De leidingen 40 mm van de muur, daken en evt. randen en basementen aanbrengen
Aansluitingen:
- aansluitpunten 200 mm onder het maaiveld
1. ZINKEN BUIS
Fabrikaat: NedZink B.V.
Materiaal: NTZ op basis van zuiver zink (99,995 %).
Verbinding: optromping.
Oppervlaktebehandeling: voorgepatineerd NedZink NOVA.
met dubbele opgetrompte moffen t.p.v. de bevestiging
Vorm:
- standaardmodel buizen.
- type: R100.
Wanddikte (mm): 0,80.
Hulpstukken:
- bocht
- wrong
- Plakplaat platte dak
Toebehoren:
- beugel thermisch verzinkt stalen beugels en R.V.S. muurpen h.o.h. 1000 mm
- Aansluiten op de bestaande buitenriolering

- .01 ZINKEN HWA
Nieuwe zinken HWA's aanbrengen

Aldus opgemaakt en ondertekend:
Bouwburo Vitruvius B.V.
Datum: 16-01-2019
Plaats: Asperen

INHOUDSOPGAVE

00	VOOR HET WERK GELDENDE VOORWAARDEN UAV 2012	1
00.01	VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORWAARDEN EN VOORSCHRIFTEN	1
00.02	AANVULLENDE ADMINISTRatieve BEPALINGEN UAV 2012	1
00.03	VERZEKERINGEN	5
00.04	VERREKENING WIJZIGING KOSTEN EN PRIJZEN	6
00.05	TEKENINGEN EN BEREKENINGEN	7
00.06	ARBEIDSOMSTANDIGHEDEN	7
05	BOUWPLAATSVOORZIENINGEN	9
05.00	ALGEMEEN	9
05.31	LOODSEN EN KETEN	10
05.34	SCHOONMAKEN EN PREVENTIEF ONDERHOUD	11
05.41	INRICHTING WERKTERREIN	11
05.42	AFSLUITINGEN EN RECLAME	11
05.91	STEIGERWERKEN EN TIJDELIJKE VOORZIENINGEN	11
10	STUT- EN SLOOPWERK	13
10.31	TOTAAL SLOOPWERK	13
10.32	PLAATSELIJK SLOOPWERK	13
12	GRONDWERK	14
12.00	ALGEMEEN	14
12.40	ONTGRAVEN VAN GROND	14
12.50	VERWERKEN VAN GROND EN GRONDVERVANGENDE MATERIALEN	14
15	TERREINVERHARDINGEN	15
15.00	ALGEMEEN	15
15.41	STRAATSTEENBESTRATING	15
22	METSELWERK	16
22.00	ALGEMEEN	16
22.22	AANSLUITINGEN EN AANHELEN	16
24	RUWBOUWTIMMERWERK	18
24.00	ALGEMEEN	18
24.21	HERSTELLEN	20
24.31	BALKCONSTRUCTIES	20
24.32	REGEL-, TENGEL- EN RACHELWERK	20
24.41	BESCHIETINGEN	20
25	METAALCONSTRUCTIEWERK	22
25.32	CONSTRUCTIE-ONDERDELEN	22
30	KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	23
30.00	ALGEMEEN	23
30.23	REPARATIE KOZIJNEN, HOUT	24
30.32	KOZIJNEN	24
30.33	DEUREN	25
30.34	RAMEN	26
30.41	DAKVENSTERS	26
33.00	ALGEMEEN	27
33.33	BITUMINEUZE DAKBEDEKKINGEN	27
33.38	OP TE NEMEN ONDERDELEN, BAANVORMIGE DAKBEDEKKINGEN	28
33.41	KERAMISCHE EN BETONNEN DAKPANNEN	28
33.88	OP TE NEMEN ONDERDELEN, DAKBEDEKKINGEN	28
34	BEGLAZING	30
34.00	ALGEMEEN	30
34.31	ENKELBLADIG GLAS	30
34.32	GELAAGD GLAS	30
34.33	MEERBLADIG ISOLEREND GLAS	31
40	STUKADOORWERK	32
40.00	ALGEMEEN	32
40.21	HERSTELLEN	32
42	DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN	34

42.31	GEHECHTE MORTELDEKVLOEREN	34
42.35	DROOGBOUW DEKVLOEREN	34
44	PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN	35
44.37	GIPSPLAATPLAFONDS	35
44.41	IN HET WERK AF TE WERKEN SYSTEEMWANDEN	35
46	SCHILDERWERK	37
46.00	ALGEMEEN	37
46.21	BESTAANDE ONDERGROND, HOUT	38
46.22	BESTAANDE ONDERGROND, METAAL	38
46.31	NIEUWE ONDERGROND, HOUT	39
50.00	ALGEMEEN	40
50.31	DAKGOTEN	40
50.41	METALEN BUISLEIDINGEN	41

Formulierversie
2018.02

Aanvraaggegevens

Ingediende aanvraag/melding

Aanvraagnummer 4006799

Aanvraagnaam Maalderij Rhenoy

Uw referentiecode 118031

Ingediend op 31-10-2018

Soort procedure Onbekend

Projectomschrijving Restauratie en herinrichting van de maalderij aan de Lingedijk 68 te Rhenoy

Opmerking De bestemming van het perceel wordt niet gewijzigd. Wel wordt een bouwblok toegevoegd. Omwille van monumentenbehoud kan hier ontheffing voor verleend worden.

Op deze aanvraag is door de gemeente Geldermalsen de coördinatieregeling van toepassing verklaard. Deze aanvraag omgevingsvergunning is voor 1 november ingediend. De reden hiervan is dat de gemeente per brief heeft aangegeven tot 1 november haar medewerking aan dit initiatief te verlenen.

Gefaseerd Nee

Gerelateerde aanvraag/melding: 4007697

Blokkerende onderdelen weglaten Nee

Persoonsgegevens openbaar maken Ja

Kosten openbaar maken Nee

Bijlagen die later komen Tekeningen slopen
gegevens gedeeltelijk slopen monument
Plattegronden, gevels details etc.
Bruikbaarheid
Constructieve veiligheid
energiezuinigheid en milieu
Gelijkwaardigheid
Kwaliteitsverklaringen

Bijlagen n.v.t. of al bekend Installaties complexere bouwwerken
gegevens tunnelveiligheid
Gezondheid complexere bouwwerken
Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
Bestemmingsplan
Overige gegevens veiligheid

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Geldermalsen
Bezoekadres:	U kunt telefonisch contact opnemen met Omgevingsdienst Rivierenland om een bezoekspraak te maken.
Postadres:	Postbus 6267 4000 HG Tiel
Telefoonnummer:	0344-579314
E-mailadres:	ingekomenpost@odrivierenland.nl
Website:	www.geldermalsen.nl
Contactpersoon:	Omgevingsdienst Rivierenland
Bereikbaar op:	ma-do: 9 - 17 uur, vr: 9 - 13 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Dakraam, lichtkoepel of lichtstraat plaatsen

- Bouwen

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten
- Bouwen

Woning bouwen

- Bouwen

Zonnepaneel of -collector plaatsen

- Bouwen

Bijlagen

Kosten

Formulierversie
2018.02

Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht	☐ Man ☒ Vrouw ☐ Niet bekend
Voorletters	I
Voorvoegsels	-
Achternaam	Martinovic

2 Verblijfsadres

Postcode	3527CP
Huisnummer	80
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Van Kleffenslaan
Woonplaats	Utrecht

3 Correspondentieadres

Adres	Van Kleffenslaan 80 3527CP Utrecht
-------	---------------------------------------

4 Contactgegevens

Telefoonnummer	0625516782
E-mailadres	inamartinovic87@gmail.com

Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	57374317
Vestigingsnummer	000004791134
Statutaire naam	Erfgoed Advies Groen
Handelsnaam	Erfgoed Advies Groen

2 Contactpersoon

Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw
Voorletters	P.A.
Voorvoegsels	-
Achternaam	Groen
Functie	Directeur

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	3417 HR
Huisnummer	25
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Molenstraat
Woonplaats	Montfoort

4 Correspondentieadres

Adres	Molenstraat 25 3417 HR Montfoort
-------	-------------------------------------

5 Contactgegevens

Telefoonnummer	0348473751
Faxnummer	-
E-mailadres	paul@erfgoedadviesgroen.nl

6 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring

- ☒ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.

Locatie

1 Adres

Postcode 4152EC

Huisnummer 68

Huisletter -

Huisnummertoevoeging -

Straatnaam Lingedijk

Plaatsnaam Rhenoy

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen? ☐ Ja
☒ Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel ☒ U bent eigenaar van het perceel
☐ U bent erfpachter van het perceel
☐ U bent huurder van het perceel
☐ Anders

Bouwen

Dakraam, lichtkoepel of lichtstraat plaatsen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

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

Eventuele toelichting

Ten behoeve van de woning worden in de mansardekap dakramen geplaatst.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

3 Uiterlijk bouwwerk/welstand

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

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Kozijnen	Staal	zwart
- Ramen	glas	doorzichtig

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

-

4 Mondeling toelichten

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

- ☒ Ja
☐ Nee

Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

1 Monument slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen

- | | |
|---|--|
| Waar gaat het om? | ☒ Rijksmonument
☐ Provinciaal monument
☐ Gemeentelijk monument |
| Om welk soort rijksmonument gaat het? | ☒ (Gebouwd) monument
☐ Aangelegd monument
☐ Archeologisch monument |
| Wat is het monumentnummer? | 523749 |
| Wat is de naam van het monument? | Graanmaalderij annex pakhuis |
| Gaat u het monument geheel of gedeeltelijk slopen? | ☐ Geheel slopen
☐ Gedeeltelijk slopen
☒ Niet slopen |
| Is er sprake van een functiewijziging van het monument? | ☒ Ja
☐ Nee |
| Wat wordt de toekomstige functie van het monument? | Woning |

2 Ingreep aan het monument

- | | |
|---|--|
| Aan welke onderdelen van het monument gaat u werkzaamheden uitvoeren? | ☒ Daken en goten
☒ Kozijnen, ramen en deuren
☒ Gevels
☒ Casco en constructie
☒ Binnenwerk, interieurs
☒ Buitenwerk (bouwwerken)
☐ Orgel
☐ Bijzondere onderdelen (algemeen)
☒ Bijzondere onderdelen aan molens, gemalen en/of sluizen
☐ Dijken, dijklichamen
☐ Tuinen en parken
☐ Archeologisch monument
☐ Anders |
| Welke werkzaamheden gaat u aan de daken en goten uitvoeren? | ☐ Vervanging conform bestaand
☐ Verandering
☒ Onderhoud met wijziging
☐ (Gedeeltelijk) slopen |

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

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

Welke werkzaamheden gaat u aan de gevel(s) uitvoeren?

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

Welke werkzaamheden gaat u aan het casco en de constructie uitvoeren?

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

Welke werkzaamheden gaat u aan het binnenwerk / interieurs uitvoeren?

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

Welke activiteit(en) gaat u aan het buitenwerk (bouwwerken) uitvoeren?

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

Aan welke bijzondere onderdelen van molens, gemalen en sluizen gaat u werkzaamheden uitvoeren?

- ☐ Gevlucht
- ☐ Stelling
- ☐ Gaande werk
- ☐ Staande werk
- ☒ Maalderijmachines
- ☐ Silo's
- ☐ Biotoop
- ☐ Waterlopen
- ☐ Wateropvoerwerktuig
- ☐ Aandrijvingsmechanisme
- ☐ Beschoeiing- en remmingswerken
- ☐ Metaal-, smeed- en klinkwerk

Welke werkzaamheden gaat u aan molens, gemalen en sluizen uitvoeren?

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

Bouwen

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

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

Eventuele toelichting

Aan het interieur van de maalderij worden installaties en isolatie toegevoegd om erin te kunnen wonen

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

3 Uiterlijk bouwwerk/welstand

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

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	baksteen	grijs
- Plint gebouw	stucwerk	grijs
- Gevelbekleding	stucwerk	grijs
- Borstweringen	baksteen	grijs
- Voegwerk	kalkvoeg	grijs
Kozijnen	gietijzer/staal	zwart
- Ramen	glas	doorzichtig/melkglas
- Deuren	hout	groen
- Luiken	hout	groen
Balkonhekken	nvt	nvt
Dakgoten en boeidelen	hout	groen
Dakbedekking	oude holle pannen	zwart (gesmoord)

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

De eigenaar is voornemens om veel restauratiewerk zelf ter hand te nemen.

4 Mondeling toelichten

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

- ☒ Ja
☐ Nee

Bouwen

Woning bouwen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft de woning een woonboot of ander drijvend object met een woonfunctie?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

- ☒ Ja
☐ Nee

Voor welke functie wordt de woning gebouwd?

- ☒ Eigen bewoning
☐ Zorgwoning
☐ Anders

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?

- ☒ Ja
☐ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

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

Eventuele toelichting

De voormalige maalderij wordt ingericht als woning

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

5 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

536

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

273

6 Bruto inhoud bouwwerk

- Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden? ☒ Ja
☐ Nee
- Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 1608
- Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 819

7 Oppervlakte bebouwd terrein

- Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? ☒ Ja
☐ Nee
- Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 388
- Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 125

8 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

- Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee
- Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

9 Gebruik

- Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties
- Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties
- Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 219
- Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 54

10 Huurwoningen

- Wat is het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0
- Wat is het aantal huurwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0

11 Koopwoningen

- Wat is het aantal koopwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 1

Wat is het aantal
koopwooneenheden waarvoor een
vergunning wordt aangevraagd?

1

12 Algemeen

Bent u na voltooiing van de
werkzaamheden bewoner van het
bouwwerk?

☒ Ja
☐ Nee

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

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

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	baksteen	grijs
- Plint gebouw	baksteen	grijs
- Gevelbekleding	stucwerk	grijs
- Borstweringen	baksteen	grijs
- Voegwerk	kalkvoeg	grijs
Kozijnen	staal / gietijzer	zwart
- Ramen	glas	doorzichtig/melkglas
- Deuren	hout	groen
- Luiken	hout	groen
Dakgoten en boeidelen	hout	groen
Dakbedekking	oude holle pannen	grijs (gesmoord)

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in.

De eigenaar is voornemens om de verbouwing zelf ter hand
te nemen.

14 Mondeling toelichten

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

☒ Ja
☐ Nee

Bouwen

Zonnepaneel of -collector plaatsen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

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

Eventuele toelichting

Een zonnecollector voor warm water en een zonnecollector voor verwarming van het huis in combinatie met een warmtepomp. de zonnecollectoren komen op het platte deel van de mansardekap en zijn vanaf het maaiveld niet te zien.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

3 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

4 Uiterlijk bouwwerk/welstand

5 Mondeling toelichten

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

- ☒ Ja
☐ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
_Lingedijk_68_Rhenoy_22_oktober_2018_pdf	Ruimtelijke motivering_Lingedijk 68 Rhenoy_22 oktober 2018.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	2018-10-31	In behandeling
schermde_flora_en_fauna_Lingedijk_68_pdf	Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna Lingedijk 68.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	2018-10-31	In behandeling
_omschrijving_Historisch_Genootschap_pdf	Lingedijk 68 omschrijving Historisch Genootschap.pdf	Gegevens wijzigen monument door bouwen	2018-10-31	In behandeling
tiging_Aanvragen_omgevingsvergunning_pdf	Machtiging Aanvragen omgevingsvergunning-.pdf	Anders	2018-10-31	In behandeling
storische_Quickscan_Maalderij_Rhenoy_pdf	Bijlage 1a Bouwhistorische Quickscan Maalderij Rhenoy.pdf	Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens gebruik monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	2018-10-31	In behandeling
ie_en_herinrichting_Maalderij_Rhenoy_pdf	Bijlage 1b Voorstel restauratie en herinrichting Maalderij Rhenoy.pdf	Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens gebruik monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	2018-10-31	In behandeling

VOORSTEL RESTAURATIE & HERINRICHTING

Opdrachtgever: M. Geelen & I. Martinovic
Auteur: ing. P.a. Groen



Huidige situatie



*Situatie na voltooiing
gewenste sloopwerkzaamheden
en onderhoudswerkzaamheden
aan het dak en de gevel.*



Gevels:

De bakstenen gevels zullen op diverse plaatsen gerestaureerd moeten worden. Getracht wordt om het pleisterwerk op de oostgevel en de noordgevel zoveel als mogelijk te laten zitten. Pleisterwerk op de zuidgevel en de westgevel zijn te ver versleten en zullen vervangen moeten worden. Als gevolg van het spatten van de kap is het muurwerk direct onder de muurplaten in de kap kapot gedrukt. Ook dit zal hersteld moeten worden.

Een aantal raamopeningen zijn nu dichtgemetseld. Ten behoeve van de broodnodige daglichttoetreding zullen deze weer open gemaakt worden en worden voorzien van dunne ijzeren ramen.

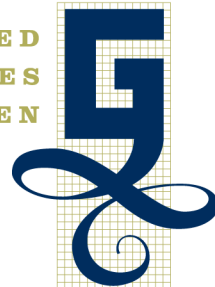
Aanbouwen:

De overkapping aan de noordzijde is van recente datum en zal worden verwijderd. De aanbouw aan de zuidzijde heeft enige monumentale waarde. De praktische waarde is vanwege de privacy van de burens, zeer beperkt. Daarnaast is de conditie van dit bouwdeel vrij slecht. Mogelijk wordt deze aanbouw gesloopt. Door het verwijderen van aanbouwen en schuren worden authentieke elementen weer zichtbaar zoals de ramen en de deur van de noordelijke gevel.

Het laadperron aan de westzijde maakt duidelijk onderdeel uit van de maalderijgeschiedenis. Voorgesteld wordt om hier weer een overkapping boven aan te brengen in de vorm van een schuin lessenaarsdak. In de ruimte hieronder wordt van dunne stalen profielen een serre gebouwd.



Overkapping van een laadperron in Oisterwijk in beton. Vaak waren deze overkappingen in staal gemaakt.

**Gevelopbouw:**

Ten behoeve van de woonfunctie zullen de buitengevels geïsoleerd moeten worden. De geëigende methode is om een doos in doos constructie toe te passen. Met houtskeletbouw of met kalkzandsteen binnenwanden kan een spouw met isolatie gecreëerd worden. Bij dit pand valt deze methode nadelig uit omdat er te veel locaties met een koudebrug zijn. Tevens is de kans op bouwfouten zoals het niet goed aan kunnen brengen van bouwfolie zeer groot. Een ander nadeel is dat de wanden te dik worden waardoor bij de ramen brede neggekanten ontstaan. Hierdoor komt aanmerkelijk minder daglicht binnen. Waarschijnlijk wordt bij de renovatie voor een andere methode gekozen waarbij de wanden worden voorzien van vlas isolatie waar overheen leemstuc wordt aangebracht. Deze constructie is sterk vochtregulerend en dampopen. Nadelig is de minder goede isolatiewaarde. Een randvoorwaarde bij dit systeem is dat het gebouw in technische zin in een goede staat moet verkeren. Vanwege de stuc laag aan de buitenzijde is dit niet problematisch.

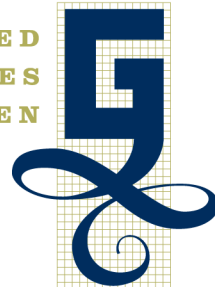
Vloeren:

De begane grondvloer is van stampbeton. In 1905 was dit geen gebruikelijke vloerafwerking. Waarschijnlijk ligt de oude vloer van klinkerbestrating er nog onder. De nieuwe vloer wordt een zelf dragende betonvloer. De fundamenteën en kelders onder de vloer worden zoveel als mogelijk gerespecteerd. Mogelijk worden ze weer toegankelijk gemaakt.

De stalen moerbalken verkeren nog altijd in goede staat. De kinderbalken (baddingen) waarmee momenteel de zolders gemaakt zijn, zijn waarschijnlijk te licht voor een vloerbelasting van 250 kg/m². Ze zullen door zwaardere exemplaren vervangen moeten worden. Ook de nu aangebrachte underlaymentplaten sluiten niet netjes op de vloerbalken aan. Op de kinderbalken komt in de nieuwe situatie een zolderdek van grenen delen. Hierop wordt een kurkvloer tegen contactgeluid aangebracht. Als dekvloer worden Fernacell platen gelegd.

Dak:

De constructie van het dak blijkt te licht voor het gewicht van de pannen te zijn. Om dit te ondervangen worden de baddingen ontlast door er nieuwe baddingen tussen te leggen. Het grenen kapbeschoot wordt ingeboet met nieuwe grenen delen. Hierop komen dakrenovatieplaten als isolatie. Vervolgens worden nieuwe tengels en panlatten aangebracht. Hierna worden de oude gesmoorde holle pannen terug gelegd. Omdat het pannendek iets naar buiten wordt gebracht, dienen er oplossingen voor de dakranden te worden gezocht. De bakgoten aan beide zijanten worden iets breder gekozen. De windveren kunnen ook 10 cm breder gehouden worden. Een andere optie is het hoger op metselen van beide kopgevels. Vanwege de reparaties aan het stucwerk zal dit nauwelijks zichtbaar zijn.



Ramen en deuren:

De deuren zijn zonder kozijnen uitgevoerd. In de nieuwe situatie blijft dat onveranderd. Achter de deuren komt een te openen glasdeur in een (stalen) kozijn. De gietijzeren ramen blijven gehandhaafd. Hier wordt van gehard glas een tweede naar binnen te openen ruit in een eenvoudige sponning achter geplaatst.

Het pand heeft weinig daglichttoetreding. Overwogen wordt om in het platte deel van de mansardekap een dakraam te maken en hieronder twee vides aan te brengen. Hierdoor komt er extra daglicht tot op de begane grond van het pand.

Inrichting:

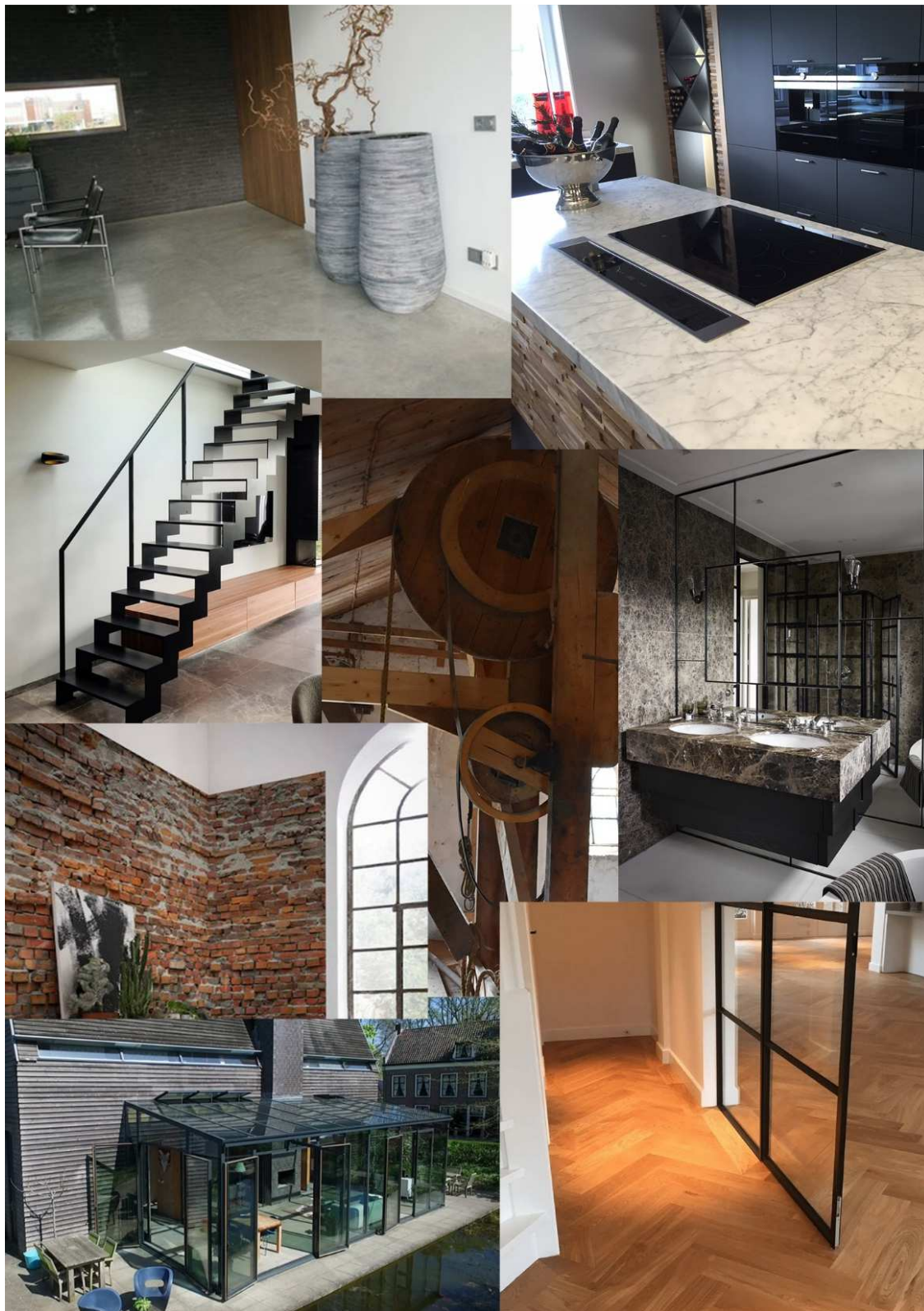
Ten behoeve van het inrichten van de woning wordt gekozen voor industrieel (ogende) materialen die het meest passend zijn bij de maalderij uit 1900. Op de begane grond komt een gladde betonvloer. De verdiepingvloeren worden met hout afgewerkt. Grenenhout is gebruikelijk, maar ook eiken parket kwam in maalderijen voor. Binnenramen, binnenkozijnen, maar ook de trappen worden gemaakt van dun zwart (profiel)staal, analoog aan de gietijzeren ramen en de zwarte onderslagbalken die nu reeds aanwezig zijn. De muren worden gepleisterd en gewit. Dit was de originele afwerking. Op een aantal plaatsen blijft het schoon metselwerk in het zicht, zodat vanbinnen zichtbaar blijft dat het een oud pand betreft. Met name in de hal waar de voormalige doorvoeren van de drijfriemen zichtbaar zijn, blijft het schoon metselwerk in het zicht. Badkamer en keuken zijn naar de smaak van de opdrachtgever. Dit is overwegend natuursteen. De elementen van de maalderij die nu nog aanwezig zijn, zoals het oude luiwerk, worden gerespecteerd en blijven in situ gehandhaafd. In de schuur zijn nog een aantal oude bakstenen aanwezig die ooit uit het monument gehaald zijn. Wellicht zijn ze bruikbaar bij de restauratie of de herinrichting van de woning.

Het open karakter van het monument wordt zoveel als mogelijk behouden. Er komen niet meer tussenwanden dan voor de functies strikt noodzakelijk is.



Nog aanwezige bakstenen

Moodboard verbouwing



Omschrijving begane grond

Op de begane grond wordt aan de voorkant een woonkamer gerealiseerd. De hal blijft ongewijzigd en de hoofdingang komt aan de rechterzijde (noordzijde) van het gebouw. In de hal worden een toilet en een meterkast gerealiseerd. Tevens wordt hier de trap naar boven aangebracht. Daarnaast blijven oude elementen. Zoals de elektromotor in de hal behouden.

Op het reeds aanwezige laadperron wordt een serre met een lessenaarsdak geplaatst. Hierin komt de keuken. De originele perrontrap verschaft toegang tot de tuin.

Het winkelgedeelte achter het monument wordt gesloopt. Dit gedeelte wordt ingericht als tuin. Mogelijk blijven de buitenmuren tot 2 m hoogte staan om als tuinmuur te fungeren. De molensteen die nu voor op het erf ligt, krijgt een plek in de tuin als decoratie.



De noordgevel in de woonkamer. De gietijzeren ramen zijn nu van buitenaf niet zichtbaar. Op de voorgrond de stalen moederbalk die nog origineel is. De kinderbalken zijn niet origineel en waarschijnlijk te licht voor de overspanning.

De scheidingsmuur tussen de hal en de woonkamer. Hier zijn de bouwsporen van riemdoorvoeren te zien. Deze muur blijft zoals die is. De elektromotor blijft eveneens in de hal staan.



0. Etage

Garage 77 m²

Winkel 47 m²

Pantry 26 m²

Kitchenette 12 m²

62 m²

Winkel 154 m²

Kitchen 154 m²

8 m²

2.50m

7.39m

3.50m

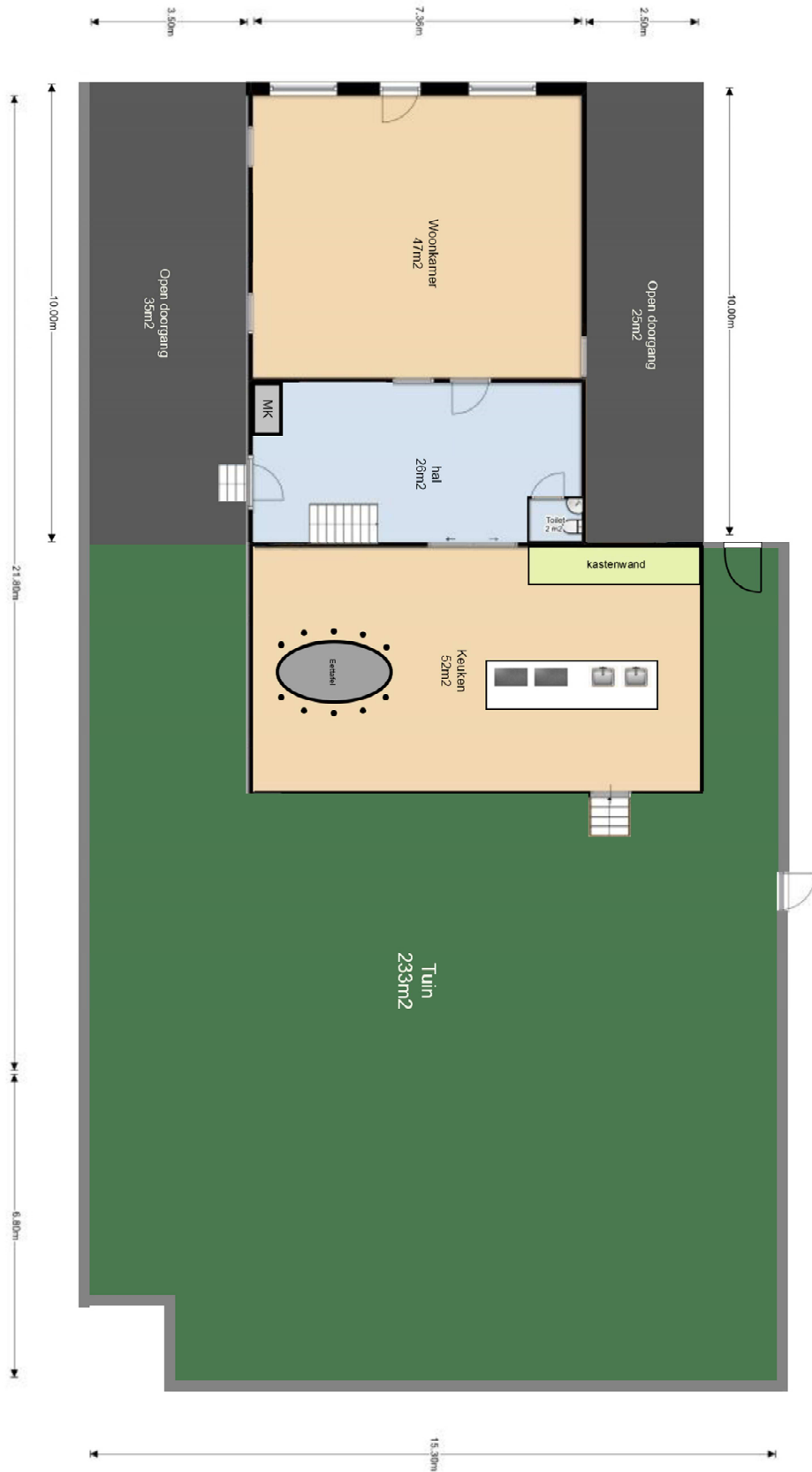
21.80m

6.50m

15.50m

4.50m

Begane Grond



Omschrijving 1^{ste} verdieping

Op deze verdieping worden 2 slaapkamers, een badkamer en een washok (wasmachine, droger etc) gerealiseerd. Ook hier wordt de plafondopbouw met stalen onderslagbalken, grenen kinderbalken en een grenen vloer gehandhaafd.

Aan de linker zijgevel wordt de oorspronkelijke vensteropening teruggebracht. Deze is ooit dichtgemetseld (zie omschrijving Gelders genootschap). Deze vensteropening zal fungeren als raam voor een van de 2 slaapkamers. De deur bij het luiwerk zal van een meer passend en smaller binnenkozijn voorzien worden.

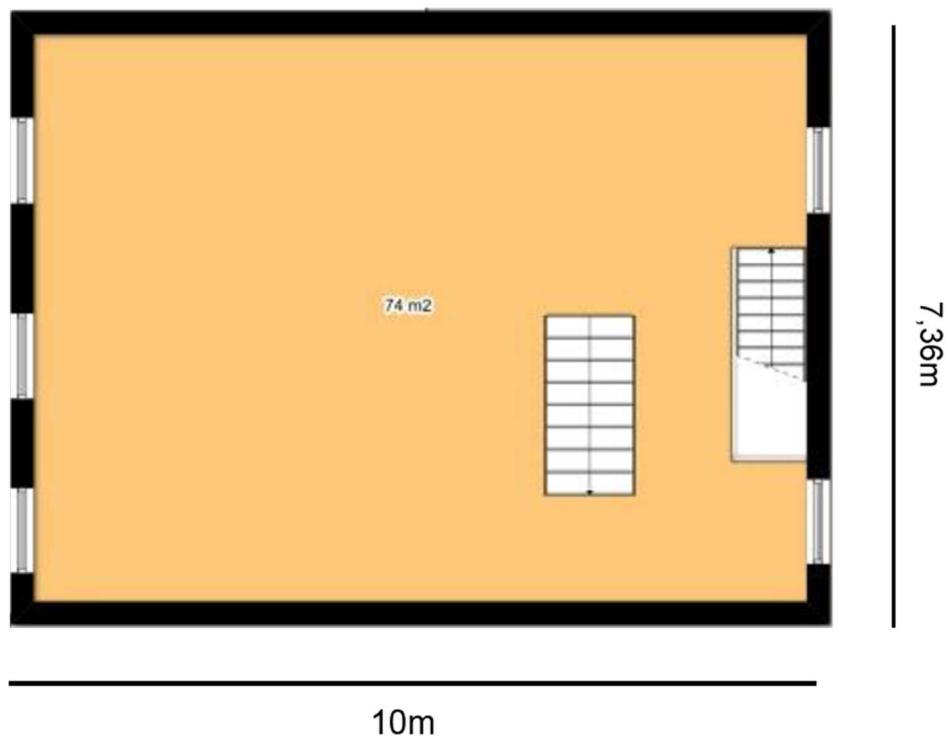


De huidige situatie op de eerste verdieping

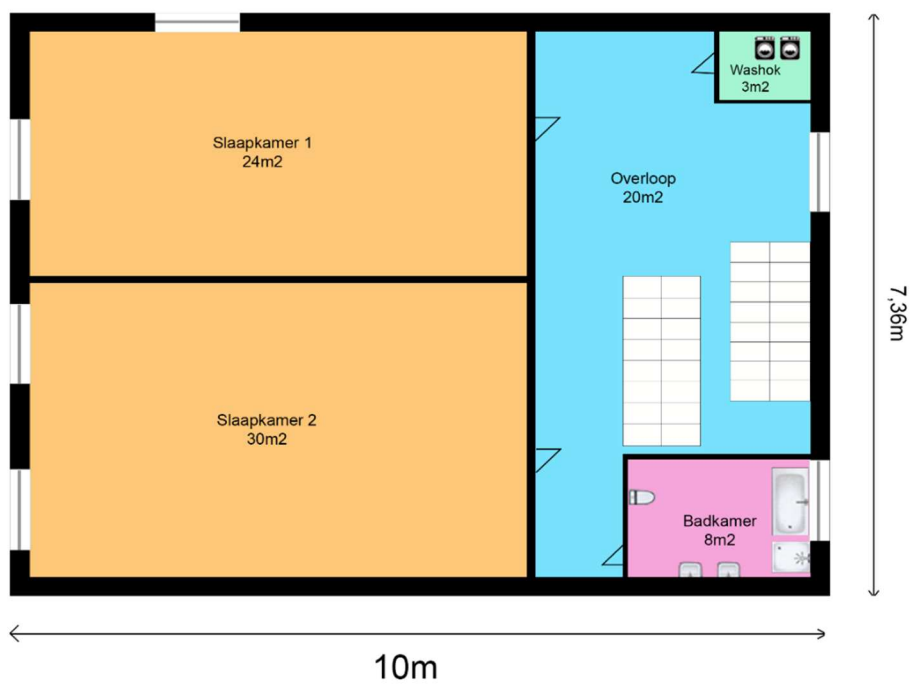


De recent dichtgemetselde muuropening.

Huidige situatie 1^{ste} verdieping



Nieuwe situatie 1^{ste} verdieping



Omschrijving zolderverdieping / 2^{de} verdieping

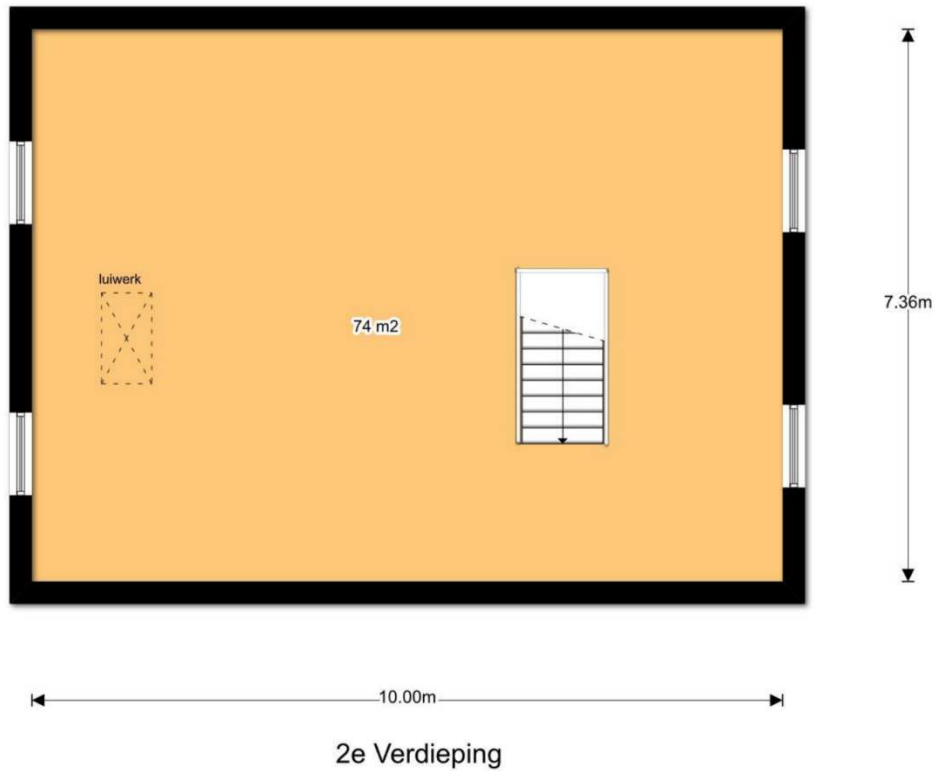
Op deze verdieping zal worden ingericht als grote slaapkamer met een eigen badkamer. Dit betekent dat de open ruimte zoals die er nu is gehandhaafd zal blijven. Ten behoeve van de badkamer, de technische ruimte en de overloop worden wanden aangebracht.

De houten spanten, houten gordingen en het houten kapbeschot blijven volledig in het zicht gehandhaafd. Dit houtwerk wordt niet geschilderd of gebeitst. Ook het luiwerk met gaffelrad, pulleys en drijfriemen blijft gehandhaafd.

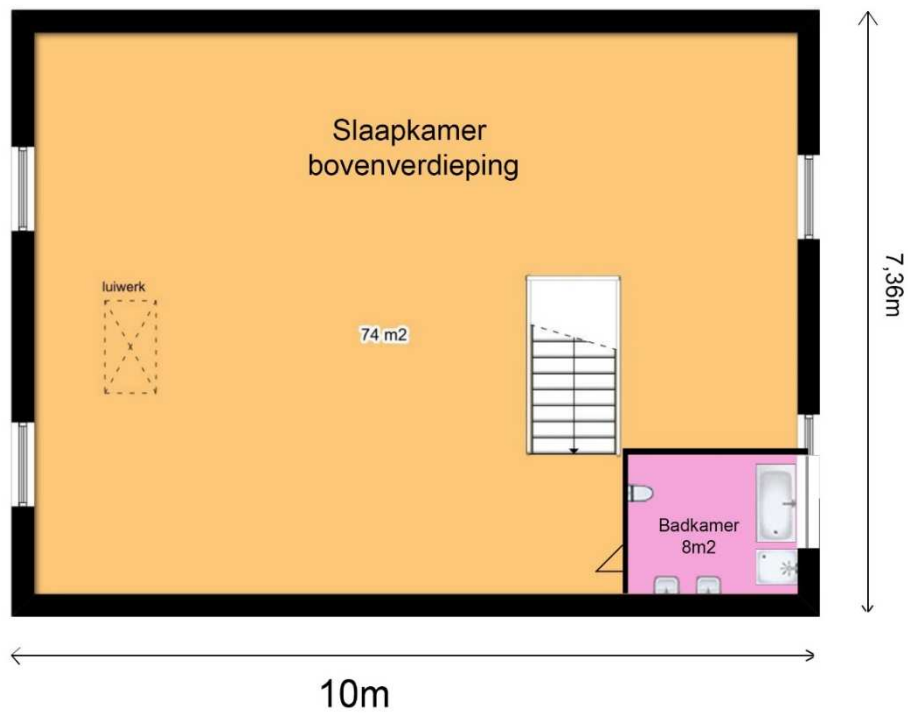


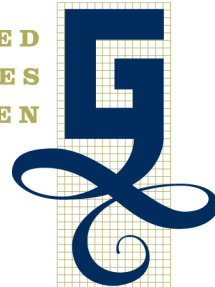
Het luiwerk onder de kap. De grote schijf is het gaffelrad. Het rondgaande gaffeltouw voor de handaandrijving van het hijswerk is ook nog grotendeels aanwezig.

Huidige situatie 2^{ste} verdieping



Nieuwe situatie 2^{ste} verdieping





Installaties

Het pand wordt van milieuvriendelijke en energiezuinige installaties voorzien. Gestreefd wordt om het gebouw zodanig te isoleren dat een “*nul op de meter*” woning wordt gerealiseerd. De volgende installaties worden overwogen:

Verwarming en koeling:

En laag temperatuursysteem van vloerverwarming in combinatie met wandverwarming. Als warmtebron een combinatie van een warmtepomp met een gesloten systeem in het bodem – water warmtepomp in combinatie met een zonnecollector ofwel zgn. heatpipes. De heatpipes komen op het platte deel van de mansardekap te liggen, zodat ze vanaf de begane grond niet zichtbaar zijn.

Ventilatie:

Systeem met een warmte terugwin unit (WTW-Box).

Elektra:

Op basis van zonne-energie in combinatie met een netaansluiting. Omdat er ook heatpipes op het platte dak liggen, is er onvoldoende ruimte voor ca 20 zonnepanelen. Tevens zullen extra zonnepanelen nodig zijn als ook overgestapt wordt op elektrisch rijden. Om deze reden worden de zonnepanelen op de nabij gelegen schuur of het open afdak gelegd. T.z.t. kan een powerwall overwogen worden.

Tapwater:

Hiervoor wordt leidingwater gebruikt. Tevens wordt het pand zodanig ingericht dat een grijs watersysteem voor de toiletten, de wasmachine en de tuin toegevoegd kan worden. Met de locatie van de hemelwaterafvoeren wordt hier rekening gehouden.

Warm water:

Een combinatie van heatpipes en een elektrische boiler.

Kosten

Bouwen

Dakraam, lichtkoepel of lichtstraat plaatsen

Wat zijn de geschatte kosten in 1
euro's (exclusief BTW)?

Bouwen

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

Wat zijn de geschatte kosten in 120000
euro's (exclusief BTW)?

Bouwen

Woning bouwen

Wat zijn de geschatte kosten in 120000
euro's (exclusief BTW)?

Bouwen

Zonnepaneel of -collector plaatsen

Wat zijn de geschatte kosten in 2000
euro's (exclusief BTW)?

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten 120000
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)?

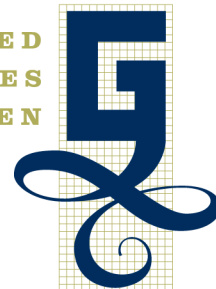
RAPPORTAGE BOUWHISTORISCHE QUICKSCAN

Maalderij fa. Story te Rhenoy

Datum rapport: 29 oktober 2018
Datum opname en foto 's: 29 oktober 2018

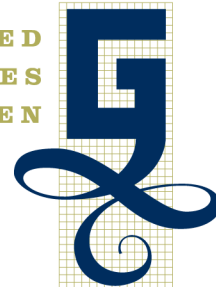
Opdrachtgever: M. Geelen & I. Martinovic
Auteur: C.L.H. Damen





Inhoud

UITTREKSEL MONUMENTENREGISTER	3
1. INLEIDING	5
2. BESCHRIJVING VAN DE BOUWDELEN.....	5
2.1 Inleiding	5
2.1 Maalderij in relatie tot de omgeving	5
2.2 Erf.....	6
2.1 Gevels	7
2.2 Kozijnen, ramen en deuren	8
2.4 Kantoor	9
2.6 Motorruimte	10
2.7 Winkelruimte	10
CONCLUSIE.....	13



UITTREKSEL MONUMENTENREGISTER



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

Monumentnummer*: 523749

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

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

Status: rijksmonument
Inschrijving register*: 22 april 2002
Kadaster deel/nr: 20349/2

Woonplaats*		Gemeente*		Provincie*		
Rhenoy		Geldermalsen		Gelderland		
Straat*	Nr*	Toev.*	Postcode*	Woonplaats*	Situering	Locatie
Lingedijk	68		4152 EC	Rhenoy		
Kadastrale gemeente*		Sectie*	Kad. object*	Appartement	Grondperceel	
BEESD		F	1934			

Rijksmonumentomschrijving**

Inleiding

GRAANMALERIJ annex PAKHUIS, gebouwd in 1905 in opdracht van W. Story. Het gebouw bevindt zich aan de westzijde van de Lingedijk. Het bedrijfspand ligt iets terug ten opzichte van de dijkweg en is aan drie zijden ingebouwd.

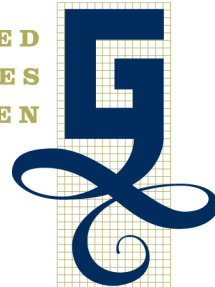
Omschrijving

Het pand bezit een rechthoekige plattegrond, is opgetrokken in baksteen met gepleisterde gevels (waarbij de voorkant geblokt is uitgevoerd) en telt twee bouwlagen en een zolderverdieping. Het hoge en opvallende pand is gedekt met een gebroken kap met gesmoorde hollandse pannen. De zijgevels hebben zinken goten en bevatten ter hoogte van de verdiepingsvloeren een groot aantal staafankers. Alleen aan de voorzijde is een windveer aanwezig.

De VOORGEVEL is, zoals eerder vermeld, in blokverband gepleisterd en heeft een symmetrische indeling. De eveneens gepleisterde plint is onbewerkt gebleven. Op de begane grond bevinden zich twee rondbogige ijzeren ramen ter weerszijden van een deur in de middenas van de gevel. De ramen bevatten een 4-ruits onderraam en een halfcirkelvormig scharnierend bovendeel met een vorktracering. Alleen het linkerraam heeft een gepleisterde lekdorpel. Boven de getoogde houten toegangsdeur is in het pleisterwerk een segmentboog gesuggereerd. De tweede bouwlaag bevat twee identieke ramen met daartussen een ten opzichte van deze ramen iets lager

* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

** Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument



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

gesitueerd, segmentboogvormig luik. Ook dit luik heeft een in het pleisterwerk gesuggereerde segmentboog met daarboven een rechthoekige gepleisterde stichtingssteen met de tekst: "ANNO / 1905 / W. STORY".

De zolder bevat twee rondboogvormige ramen van hetzelfde type, met daartussen een klein rond venster. Ter hoogte van de verdiepingsvloeren zijn in de voorgevel een viertal staafankers aangebracht.

De LINKER ZIJGEVEL is blind uitgevoerd en is gedeeltelijk voorzien van enkele moderne lage aanbouwsels. Op de verdieping is een oorspronkelijke vensteropening dichtgemetseld en nog te herkennen aan de uitstekende duimen waaraan een luik bevestigd is geweest.

Ook de ACHTERGEVEL is voorzien van een aanbouw. De tweede bouwlaag en de zolderverdieping bevatten per bouwlaag twee rondboogvormige vensters als in de voorgevel.

De RECHTER ZIJGEVEL is eveneens blind en door een lage houten aanbouw begane gronds aan het zicht onttrokken. De ruimtelijke indeling van het INTERIEUR van het pand is nagenoeg ongewijzigd. In de achtergevel is alleen een nieuwe ingang ingeboet. De begane vloer bestaat uit beton en de verdiepingsvloeren zijn hout en rusten op stalen I-profielbalken. De binnenwanden zijn veelal gebetonneerd. Bewaard zijn gebleven nog het oorspronkelijke maalmechanisme en enkele overige relictten die verband houden met de eertijds uitgeoefende bedrijvigheid.

Waardering

GRAANMALERIJ annex PAKHUIS, gebouwd in 1905 in opdracht van W. Story.

- Van architectuurhistorisch en typologisch belang als goed bewaard voorbeeld van een graanmalerij annex pakhuys. Het gebouw is in hoofdvorm, detaillering en materiaalgebruik goed bewaard gebleven. Karakteristiek is de in blokverband gepleisterde dijkgevel.

- Van stedenbouwkundig belang vanwege zijn ligging aan de dijk langs de Linge. Samen met naastgelegen bedrijfspanden vormt het een herinnering aan de tijd dat er grote bedrijvigheid

- Van cultuurhistorisch belang. Het pand is een onderdeel van een historisch gegroeide dijkbebouwing met afwisselend woonhuizen, boerderijen en gebouwen met een bedrijfs- en/ of opslagfunctie. Dit object is bepalend voor het zichtbaar houden van deze economisch-historische ontwikkeling.

Hoofdcategorie

Boerderijen, molens en bedrijven

Handelsgebouwen, opslag- en transportgebouwen

Subcategorie

Industrie

Opslag

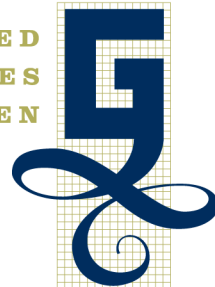
Functie

Maalderij

Pakhuys

* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

** Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument



1. INLEIDING

Onlangs hebben M. Geelen & I. Martinovic het initiatief genomen om de voormalige maalderij te Rhenoy te herbestemmen als woonruimte. In het kader hiervan wordt middels een quickscan de monumentale waarde van de diverse bouwdelen in kaart gebracht. Hierbij is in en rond het pand veldwerk verricht en is enig historisch fotomateriaal geraadpleegd. In dit rapport treft u de resultaten van dat onderzoek aan. Een archiefonderzoek is niet verricht. Bij het opstellen van de rapportage zijn de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) uit april 2009 aangehouden.

2. BESCHRIJVING VAN DE BOUWDELEN

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt per bouwdeel globaal omschreven welke bouwhistorische sporen momenteel in de maalderij zichtbaar zijn. De basis hiervoor ligt in het veldwerk ter plaatse. Naast de beschrijving van de bouwdelen, worden er, indien daar aanleiding toe is, interpretaties gedaan aan de hand van bouwsporen, opschriften enz.

OMGEVING MAALDERIJ

2.1 Maalderij in relatie tot de omgeving

De maalderij is gelegen aan de smalle Lingedijk in een dijkbebouwing. De maalderij is aanmerkelijk hoger dan de overige bebouwing. De bouwstijl, met de gepleisterde gevels, ziet men veel de regio. De maalderij is waarschijnlijk nieuw gesticht. Rhenoy heeft niet eerder een korenmolen gehad.

De bouwheer van de maalderij, W. Story, was tevens eigenaar van de korenmolen te Rumpt. Deze molen, waar de romp nog van aanwezig is, was al in 1892 buiten gebruik en vervallen.¹ Naar verluid heeft deze molen rond 1888 ernstige brandschade opgelopen. De maalderij te Rhenoy is dus min of meer de opvolger van die molen.

In de westelijke helft van de Betuwe deelden gemiddeld twee dorpen één korenmolen². Hierbij is het opvallend dat een groot deel van deze korenmolens bewaard zijn gebleven. Na het buiten bedrijf stellen van de molen van Rumpt, waren er blijkbaar te weinig voorzieningen voor het malen van graan, zodat het haalbaar was om een nieuwe maalderij te stichten. De Rumptse korenmolen staat afgelegen aan de Linge ten noorden van de dorpen Rumpt en Rhenoy. De maalderij is aanmerkelijk beter bereikbaar voor de toenmalige klanten.

De Linge is al eeuwenlang een afgedamde rivier. Alleen lokale scheepvaart is er mogelijk. Dit betekent dat de maalderij een lokale functie had. Klanten waren boeren en bakkers in de directe omgeving.

¹ Zie www.molendatabase.org, nummer 194.

² Bijvoorbeeld, molen "De Vlinder" te Deil voor Deil en Enspijk, "De Bouwing" te Geldermalsen voor Geldermalsen en Meteren, "De Blauwe Reiger" te Haaften voor Tuil, Haaften en Hellouw, "De Haas" te Asperen voor Asperen en Acquoy etc..



1. Kaart via Google Earth van de dorpen Rhenoy en Rumpt waarop de locatie van de maalderij en de Rumptse korenmolen zijn aangegeven.

2.2 Erf



Voor de voorgevel is het erf bestraat met vijfduims klinkers (rood, geel, blauw gemêleerd) in keperverband. Een deel van het straatwerk is oud en kant uit de bouwtijd dateren. Voor de maalderij staat een 14der kunststeen loper (soort molensteen) en een oude steenkuip uit een stuk. Beiden zijn in de maalderij in gebruik geweest.

Achter het pand zijn twee schuren verzezen en is een achteruitgang naar de Dorpsstraat. Hier zijn geen waardevolle zaken aanwezig.

2. Op het erf ligt een oude loper en een steenkuip.

HET CASCO

2.1 Gevels*Voorgevel*

De voorgevel is in een slordig koppenverband opgebouwd met harde rode Waalformaat stenen (vormbak, 10 lagen 600 mm, 10 koppen+voeg 1070 mm, Dit is waargenomen bij de rechter zijgevel. Aangenomen wordt dat de overige gevels gelijk zijn. Voor de metselmortel is een kalkmortel gebruikt. De voorgevel is gepleisterd met een bastaardmortel. Onderaan is een 50 cm hoge plint gesmeerd, hoger zijn V-vormige schijnvoegen aangebracht. De vakken zijn 510 x 300 mm groot. Dergelijke schijnvoegen komen bij veel panden in de regio voor. In het pleisterwerk is een “stichtingssteen” gestukt. Deze vermeldt:

ANNO
1905
W. STORY



De voorgevel is gepleisterd. De “gevelsteen” is in het pleisterwerk opgenomen.

Zijgevels en achtergevel

Tegen de rechter zijgevel is een aanbouw geplaatst. In deze gevel zijn lage vensters geplaatst. Deze moeten in het verleden onder het dek van de maalstoel zijn gevallen. Het metselwerk van de zijgevels komt overeen met de voorgevel. De drie gevels zijn dun gepleisterd met een bastaardmortel. Hierin zijn geen schijnvoegen aangebracht. Bij beide zijgevels zijn een groot aantal zware muurankers zichtbaar.

Iedere kinderbalk had een muuranker. Het geeft aan dat de zolders van het pand zwaar belast werden door de opslag van graan.



3 De achtergevel van het pand. De gietijzeren vensters zijn van hetzelfde type.

2.2 Kozijnen, ramen en deuren

In de voorgevel is bovenin een rozetraam geplaatst. Dit raam is aangebracht om als doorvoer te dienen voor de luis. Bij het ontwerpen van het pand was hier een lui luifel gepland. De zakken graan zouden buiten langs opgehesen worden om op de eerste zolder via de deur naar binnen gebracht te worden. Omdat er geen slijtage zichtbaar is bij de deur op de begane grond en de deur op de eerste verdieping, heeft het pand nooit een buitenluiwerk gehad. De ramen zijn zesruits met een boogvormige afwerking. Deze vensters zijn van gietijzer gemaakt en zijn voor het grootste deel van dezelfde afmeting. Alleen de kelderramen wijken af. De gietijzeren ramen dateren uit de bouwperiode en hebben een hoge monumentale waarde.

De toegangsdeur en de deur van het luiwerk zijn later vervangen. Deze zijn van multiplex en hebben een indifferente waarde.



2.3 Dak

De kap is uitgevoerd als mansardekap en is nu met een zeil afgedekt. De gesmoorde Oud-Hollandse pannen zijn hierdoor aan het zicht onttrokken. De kapconstructie bestaat uit

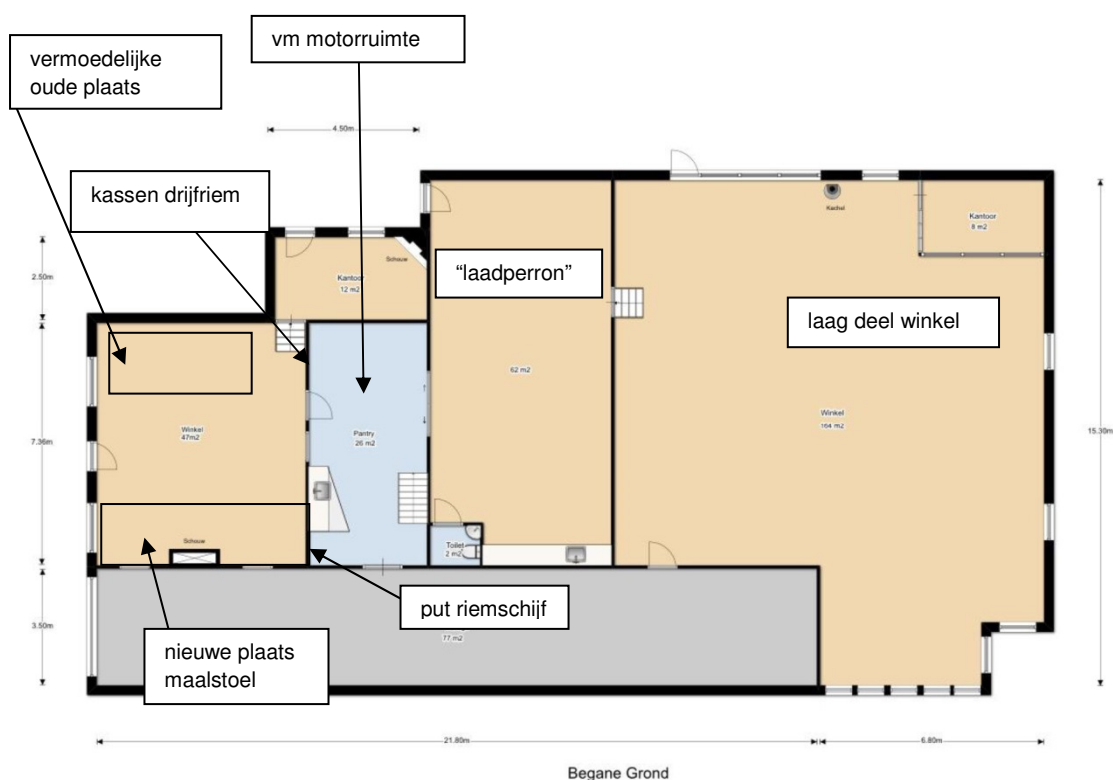
zeskant geschaafde grenen onderdelen van gelijke maatvoering. Er zijn onlangs wat reparaties aan de spanten verricht. Het dakbeschot bestaat uit vallend brede grenen delen. De breedste delen zijn circa 240 mm breed. Opvallend is dat beide kopgevels met smalle windveren zijn afgewerkt. Beide langsgevels hebben bakgoten. De kapconstructie bestaat voor 90% nog uit de bouwtijd en heeft een hoge monumentale waarde.

2.4 Kantoor

Tegen de linker zijgevel is een kantoor gesitueerd. Dit kantoor is jonger dan de maalderij. Het dateert waarschijnlijk uit de jaren '30. Het kantoor is te zien aan de roetsporen op de plaats van de vroege uitlaat en de koeling van een verbrandingsmotor geplaatst.

Het metselwerk is in halfsteens Waalformaat (200-205 x 95-100 x 50-52 mm) metselwerk (10 lagen 655 mm, 10 kopen + voeg 1100 mm) opgetrokken. Hierbij is een cementmortel toegepast. De gevels zijn niet gepleisterd. De kozijnen en de paneeldeur dateren uit de bouwtijd van de aanbouw. De dakrandafwerking bestaat uit een grenen boeibord met een zinken kraal.

INTERIEUR



2.5 Vloeren

De begane grondvloer is van beton. De zolders bestaan uit oude stalen liggers die uit de bouwtijd dateren.

De grenen kinderbalken en vloerdelen zijn nieuw en hebben geen monumentale waarde. Aan de uitsparingen in de muren is te zien dat de kinderbalken oorspronkelijk 15 x 10 cm dik waren.

2.6 Motorruimte

In de motorruimte staat de oude EMF elektromotor opgesteld. Deze is zeer waardevol. Op de muur zijn vele oliesporen zichtbaar. Vermoedelijk heeft hier eerst een petroleummotor of dieselmotor gestaan. Een onderzoek van het hinderwetarchief kan hier wellicht meer duidelijkheid in verschaffen. Er zijn sporen van diverse wijzigingen zichtbaar. In de tussenmuur zijn sparingen dichtgemetseld. Deze sparingen waren zeer waarschijnlijk voor een drijfriem gemaakt. De maalstoel was vermoedelijk aanvankelijk aan de westzijde van de maalruimte gesitueerd. Vanwege het recent aangebrachte stucwerk zijn er geen bouwsporen zichtbaar.

Later is aan de oostzijde een maalstoel geplaatst. De kassen van de balkkopen die het dek vormden, zijn nog duidelijk in het metselwerk zichtbaar. Tevens is de put voor de drijfriem aanwezig. De drijfriemen zijn 90 graden gedraaid. De afmetingen geven aan dat sprake was van een dubbele maalstoel met twee koppels molenstenen. Omdat sporen van roet en olie ontbreken, is deze dubbele maalstoel waarschijnlijk met de nog aanwezige elektromotor aangedreven.



5. In de motorruimte zijn sporen van dichtgemetselde gevelopeningen zichtbaar. Vermoedelijk is de maalderij is het verleden ingrijpend verbouwd. Van 1 koppel stenen ging men naar 2 koppels. Hierdoor heeft men de verbrandingsmotor moeten vervangen door een zwaardere elektromotor.

2.7 Winkelruimte

Achter de maalderij is een grote winkelruimte opgenomen. De buitenmuren bestaan uit strengpers Waalformaat bakstenen in staand verband. Gezien de uitvoering is het pand in de jaren '60 gebouwd. Een archiefonderzoek zal hier meer duidelijkheid in kunnen verschaffen.

In het pand is een verhoogd deel ofwel laadperron opgenomen. De vloer is van stampbeton en de muren van Waalformaat kalkzandsteen. Als metselmortel is een portlandcement gebruikt. In het grijze verleden werden kalkzandsteenmuren wel vaker voor buitentoepassingen gebruikt. De verwerking valt mee. Waarschijnlijk heeft er een groot afdak boven het laadperron gezeten. Bouwsporen hiervan zijn op dit moment vanwege de vele aftimmeringen niet zichtbaar. Toen de winkelruimte werd gebouwd, verviel de functie van laadperron.



6. Het hoge deel van de winkelruimte. Een eventuele overkapping is aan het zicht onttrokken.



7 De zijmuren van het laadperron zijn van kalkzandsteen.



8 De kassen van de maalstoel zijn in de rechter zijgevel duidelijk zichtbaar. Het lage raam heeft in de kelder onder de maalstoel gezeten. Duidelijk is zichtbaar dat dit raam later is aangebracht.



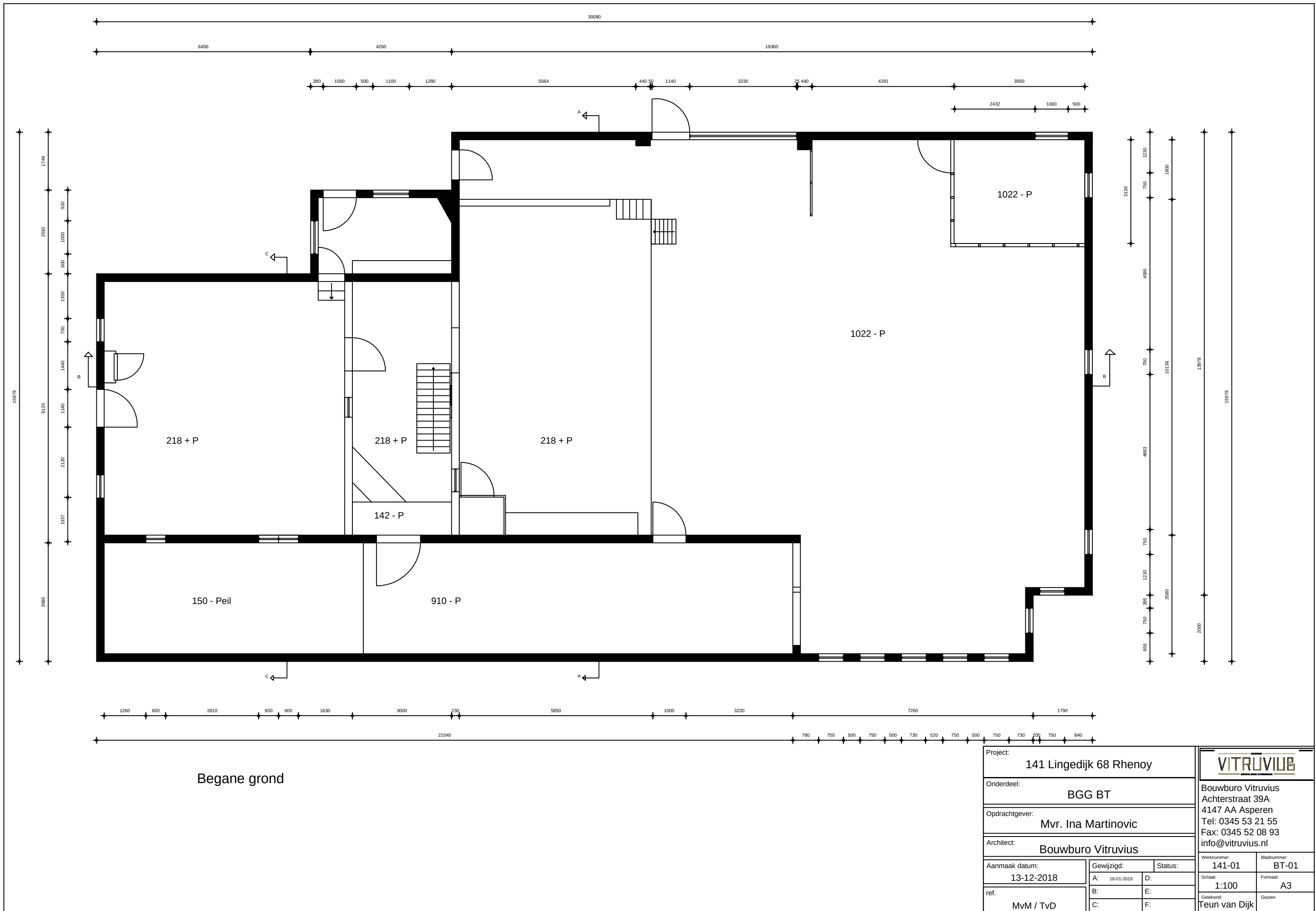
9 Links het kantoor dat op de plaats van de oude uitlaat en koeling van de motor is gebouwd.

10. Op de zolder onder de kap staat het oude luiwerk opgesteld.

3. CONCLUSIES

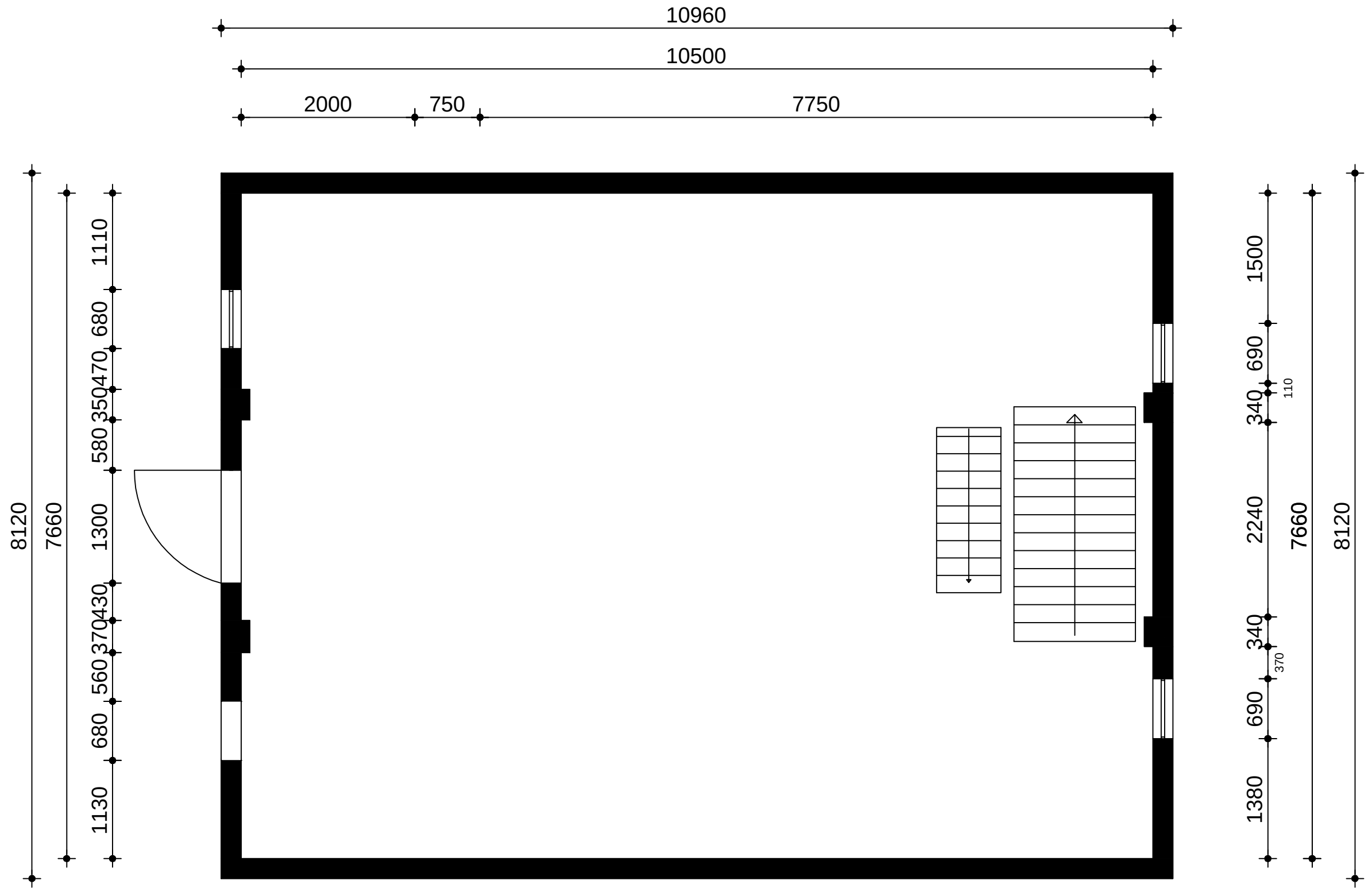
Het casco van het pand dateert grotendeels uit de bouwtijd en heeft een hoge monumentale waarde. De gevels en de kapconstructie vormen in feite het monument. De vloeren zijn recent vervangen en hebben een indifferente waarde.

Aan het pand zelf zijn de ontwikkelingen van de maalderij zichtbaar. Diverse elementen zoals, de motor en het luiwerk zijn nog aanwezig. De bouwsporen van het maalbedrijf, met de wijziging van het motortype en het laadperron dragen bij aan de monumentale waarde.



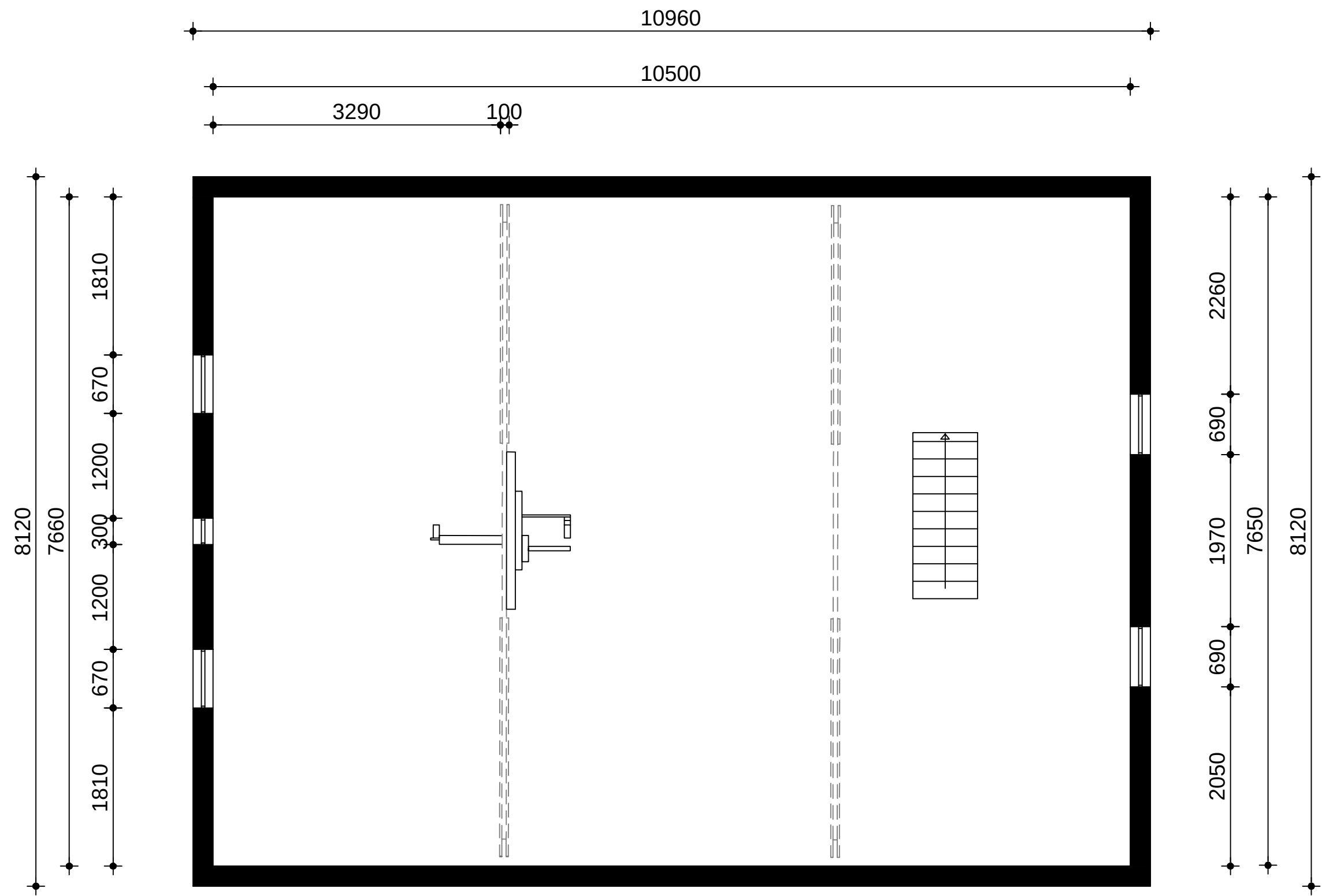
Project: 141 Lingedijk 68 Rhenoy		
Onderdeel: BGG BT		
Opdrachtgever: Mvr. Ina Martinovic		
Architect: Bouwbuuro Vitruvius		
Aanmaak datum: 13-12-2018	Gewijzigd: A: 16-01-2019	Status: D:
ref. MvM / TvD	B: C:	E: F:

VITRUVIUS	
Bouwbuuro Vitruvius Achterstraat 39A 4147 AA Asperen Tel: 0345 53 21 55 Fax: 0345 52 08 93 info@vitruvius.nl	
Werknummer: 141-01	Bladnummer: BT-01
Schaal: 1:100	Formaat: A3
Getekend: Teun van Dijk	Gezien:



1e verdieping

Project: 141 Lingedijk 68 Rhenoy			VITRUVIUS	
Onderdeel: 1 ste verdieping BT			Bouwburo Vitruvius Achterstraat 39A 4147 AA Asperen Tel: 0345 53 21 55 Fax: 0345 52 08 93 info@vitruvius.nl	
Opdrachtgever: Mvr. Ina Martinovic				
Architect: Bouwburo Vitruvius				
Aanmaak datum: 13-12-2018		Gewijzigd:		Status:
ref. MvM / TvD		A: 16-01-2019		D:
		B:		E:
		C:		F:
		Werknummer: 141-01		Bladnummer: BT-02
		Schaal: 1:50		Formaat: A3
		Getekend: Teun van Dijk		Gezien:



2e verdieping

Project: 141 Lingedijk 68 Rhenoy			VITRUVIUS Bouwburo Vitruvius Achterstraat 39A 4147 AA Asperen Tel: 0345 53 21 55 Fax: 0345 52 08 93 info@vitruvius.nl	
Onderdeel: 2e verdieping BT				
Opdrachtgever: Mvr. Ina Martinovic				
Architect: Bouwburo Vitruvius				
Aanmaak datum: 13-12-2018		Gewijzigd:		Status:
ref. MvM / TvD		A: 16-01-2019		D:
		B:		E:
		C:		F:
		Werknummer: 141-01		Bladnummer: BT-03
		Schaal: 1:50		Formaat: A3
		Getekend: Teun van Dijk		Gezien:

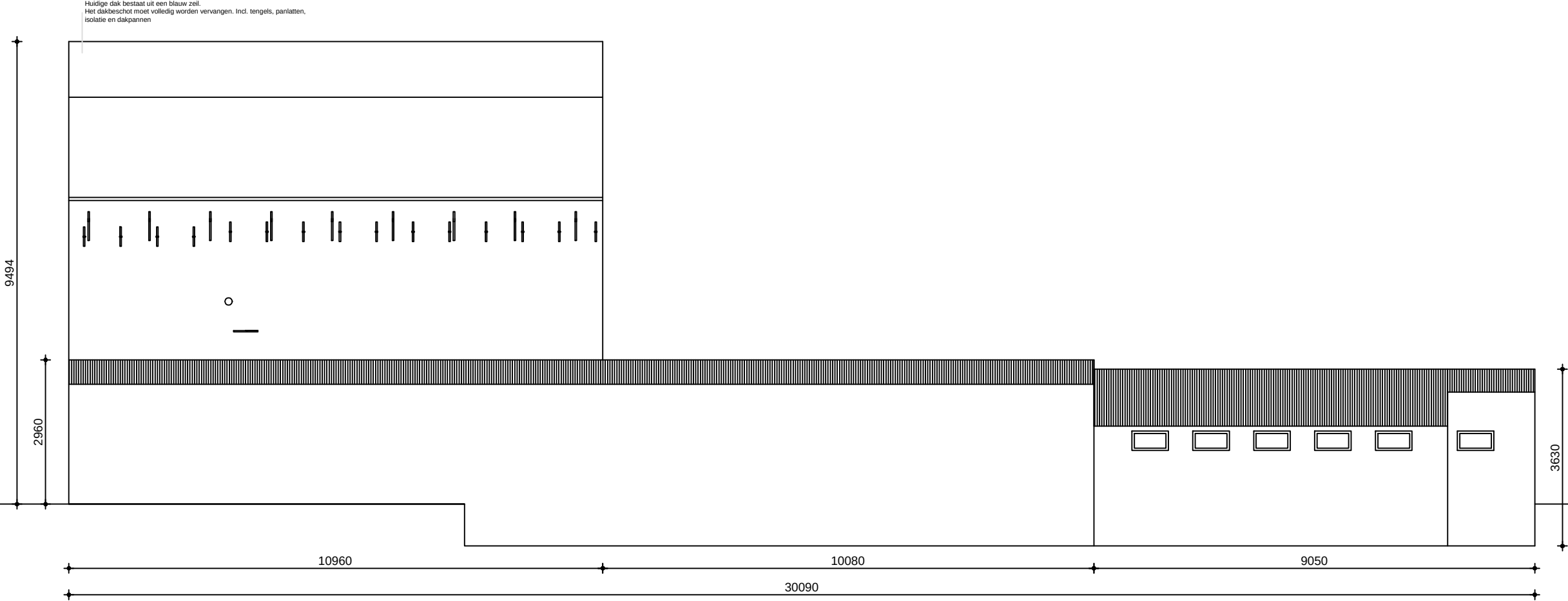


Vorgevel



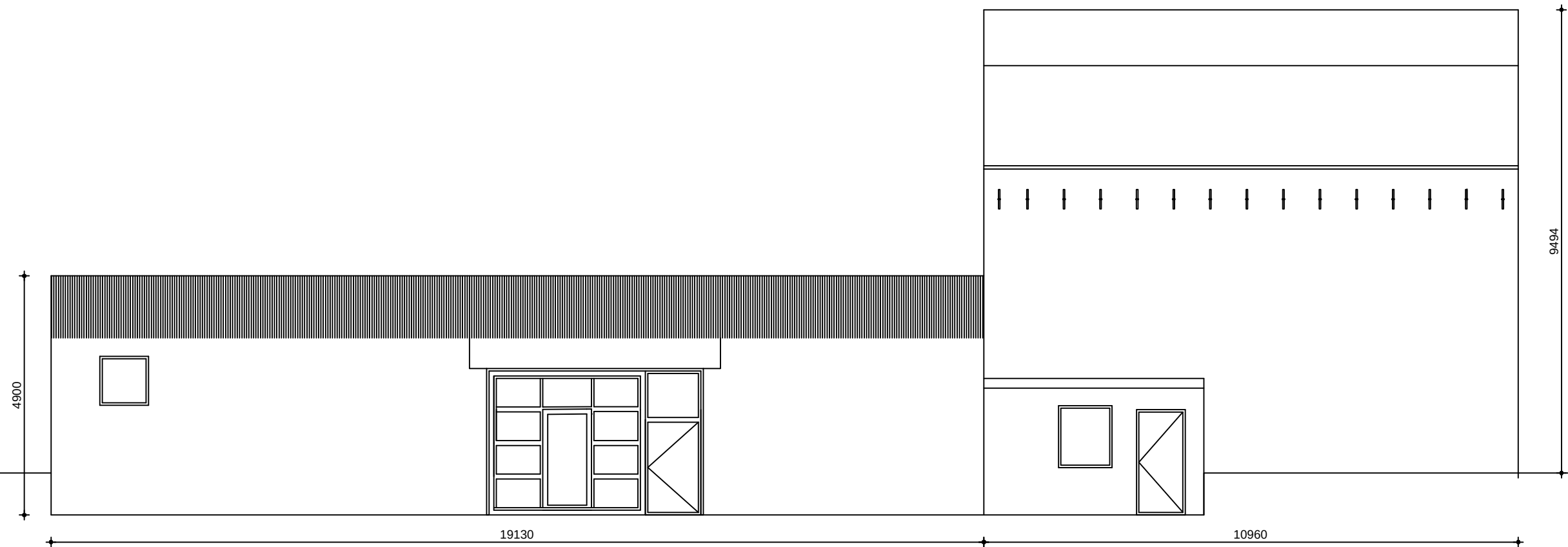
Achtergevel

Project: 141 Lingedijk 68 Rhenoy			VITRUVIUS	
Onderdeel: Voor en achter gevel BT				
Opdrachtgever: Mvr. Ina Martinovic				
Architect: Bouwburo Vitruvius			Bouwburo Vitruvius Achterstraat 39A 4147 AA Asperen Tel: 0345 53 21 55 Fax: 0345 52 08 93 info@vitruvius.nl	
Aanmaak datum: 13-12-2018		Gewijzigd:		Status:
ref. MvM / TvD		A: 16-01-2019	D:	
		B: 13-02-2019	E:	
		C:	F:	
		Getekend: Teun van Dijk		
		Gezien:		



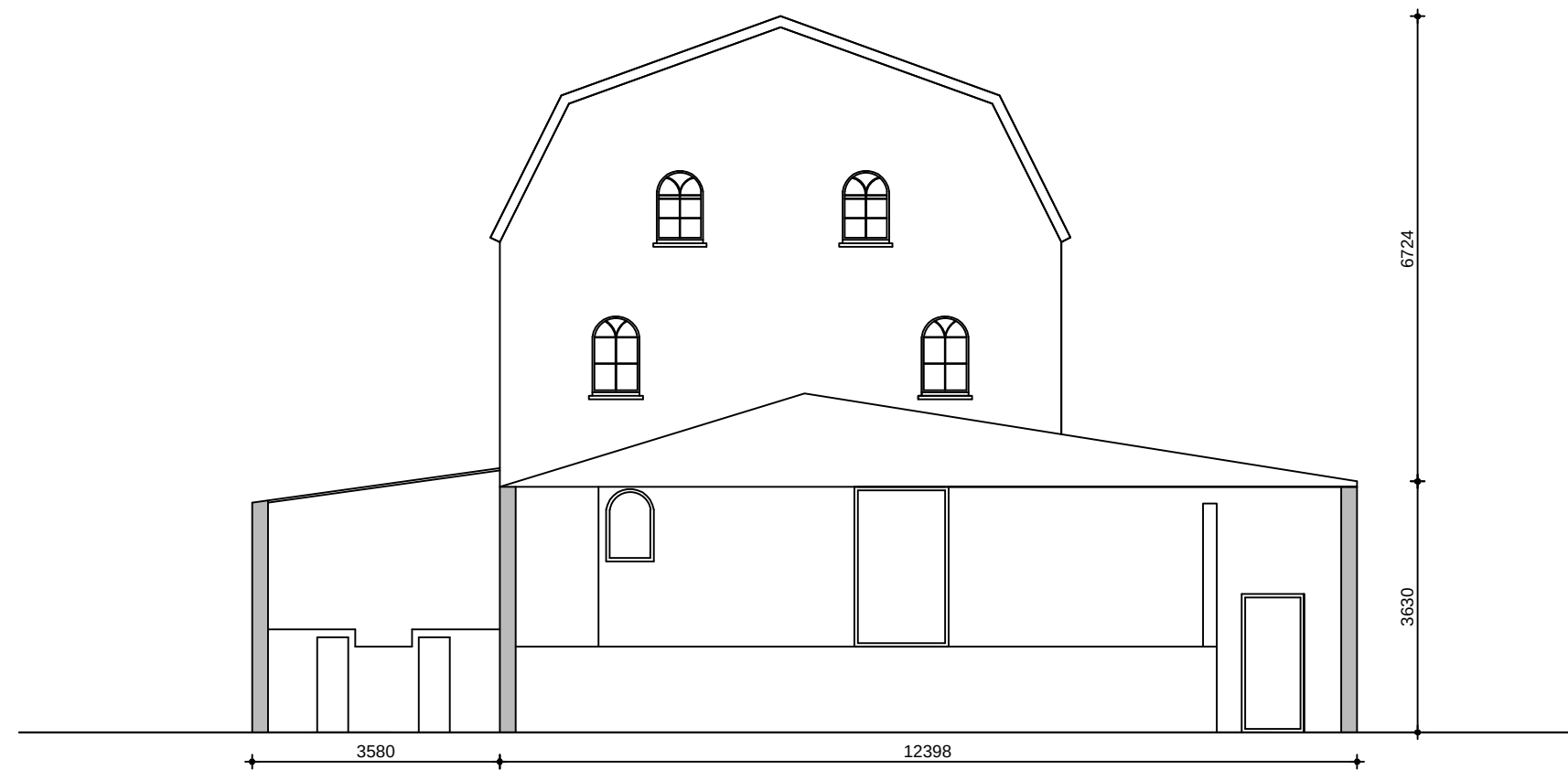
Rechterzijgevel

Project: 141 Lingedijk 68 Rhenoy			VITRUVIUS Bouwburo Vitruvius Achterstraat 39A 4147 AA Asperen Tel: 0345 53 21 55 Fax: 0345 52 08 93 info@vitruvius.nl		
Onderdeel: Rechterzijgevel BT					
Opdrachtgever: Mvr. Ina Martinovic					
Architect: Bouwburo Vitruvius					
Aanmaak datum: 13-12-2018					
ref. MvM / TvD		Gewijzigd:	Status:	Werknummer: 141-01	Bladnummer: BT-05
		A: 16-01-2019	D:	Schaal: 1:100	Formaat: A3
		B: 13-02-2019	E:	Getekend: Teun van Dijk	Gezien:
		C:	F:		



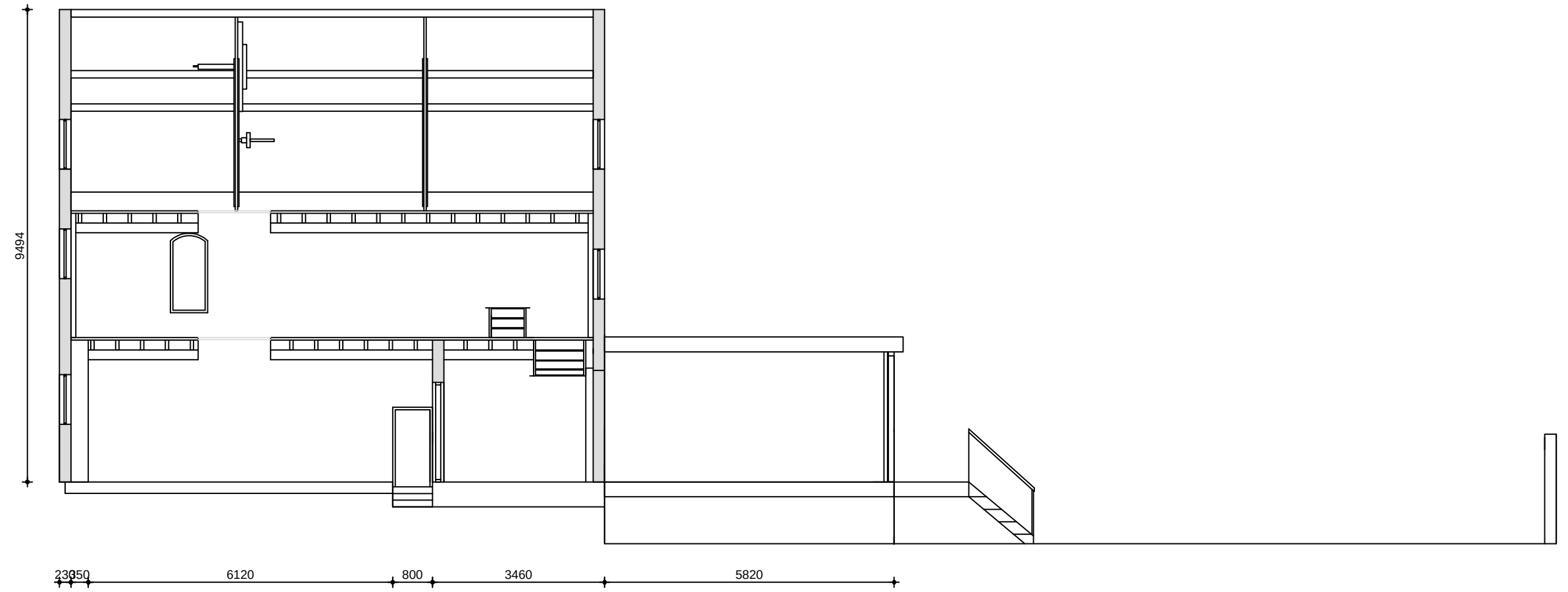
Linkerzijgevel

Project: 141 Lingedijk 68 Rhenoy			VITRUVIUS Bouwburo Vitruvius Achterstraat 39A 4147 AA Asperen Tel: 0345 53 21 55 Fax: 0345 52 08 93 info@vitruvius.nl	
Onderdeel: Linkerzijgevel BT				
Opdrachtgever: Mvr. Ina Martinovic				
Architect: Bouwburo Vitruvius				
Aanmaak datum: 13-12-2018		Gewijzigd:		Status:
ref. MvM / TvD		A:	16-01-2019	D:
		B:	13-02-2019	E:
		C:		F:
		Werknummer: 141-01		Bladnummer: BT-06
		Schaal: 1:100		Formaat: A3
		Getekend: Teun van Dijk		Gezien:



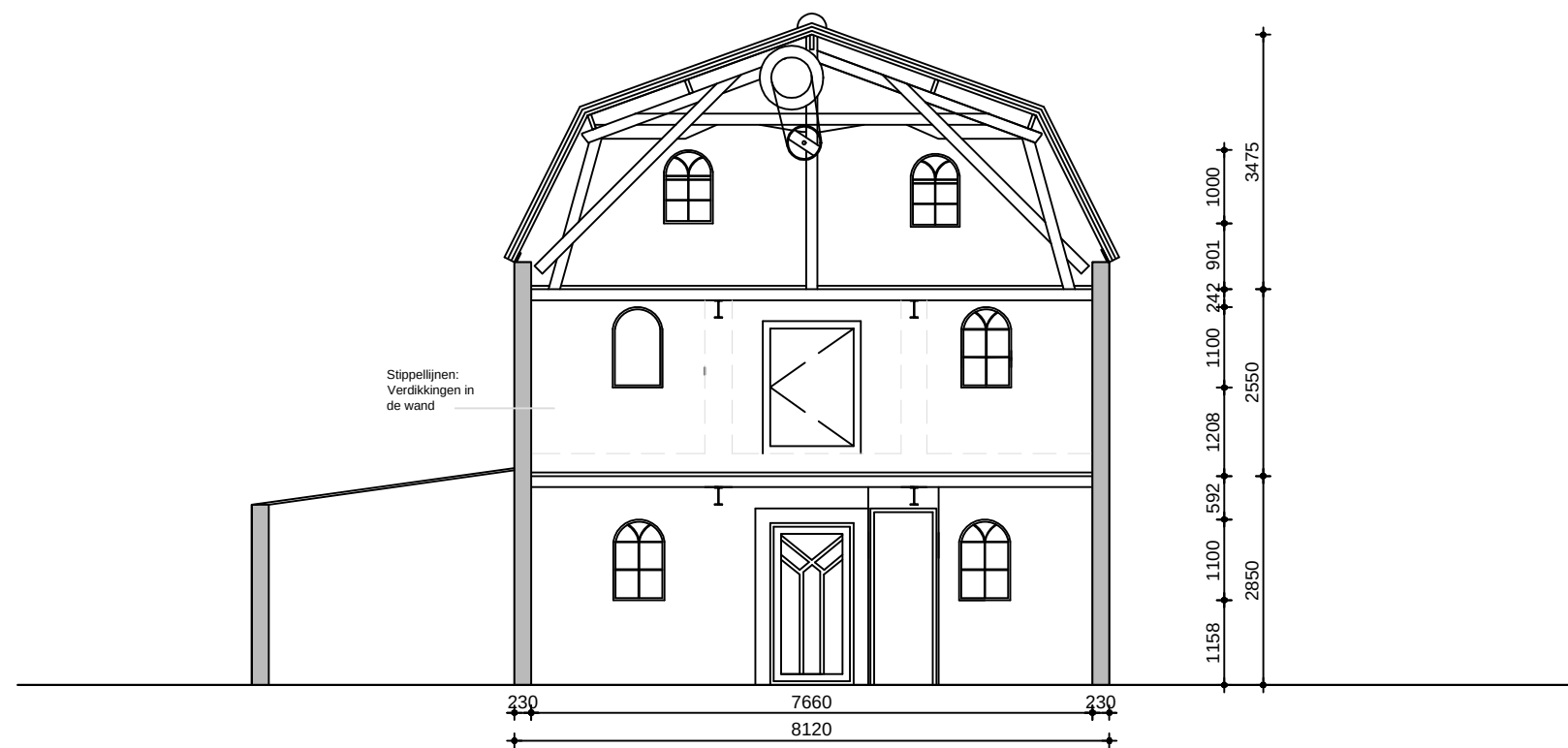
Doorsnede A-A

Project:		141 Lingedijk 68 Rhenoy		 Bouwburo Vitruvius Achterstraat 39A 4147 AA Asperen Tel: 0345 53 21 55 Fax: 0345 52 08 93 info@vitruvius.nl	
Onderdeel:					
Doosnede A-A					
Opdrachtgever:					
Mvr. Ina Martinovic					
Architect:					
Bouwburo Vitruvius					
Aanmaak datum:		Gewijzigd:		Status:	
18-12-2018		A: 16-01-2019		D:	
ref.		B: 13-02-2019		E:	
		C:		F:	
MvM / TvD					
				Werknummer: 141-01	
				Bladnummer: BT-07	
				Schaal: 1:100	
				Formaat: A3	
				Getekend: Teun van Dijk	
				Gezien:	



Doorsnede B-B

Project: 141 Lingedijk 68 Rhenoy			VITRUVIUS		
Onderdeel: Doorsnede B-B NT			Bouwburo Vitruvius Achterstraat 39A 4147 AA Asperen Tel: 0345 53 21 55 Fax: 0345 52 08 93 info@vitruvius.nl		
Opdrachtgever: Mvr. Ina Martinovic					
Architect: Bouwburo Vitruvius					
Aanmaak datum: 18-12-2018					
ref. MvM / TvD	Gewijzigd:		Status:	Werknummer: 141-01	Bladnummer: NT-08
	A:	16-01-2019	D:	Schaal: 1:100	Formaat: A3
	B:	13-02-2019	E:	Getekend: Teun van Dijk	Gezien:
	C:	27-03-2019	F:		

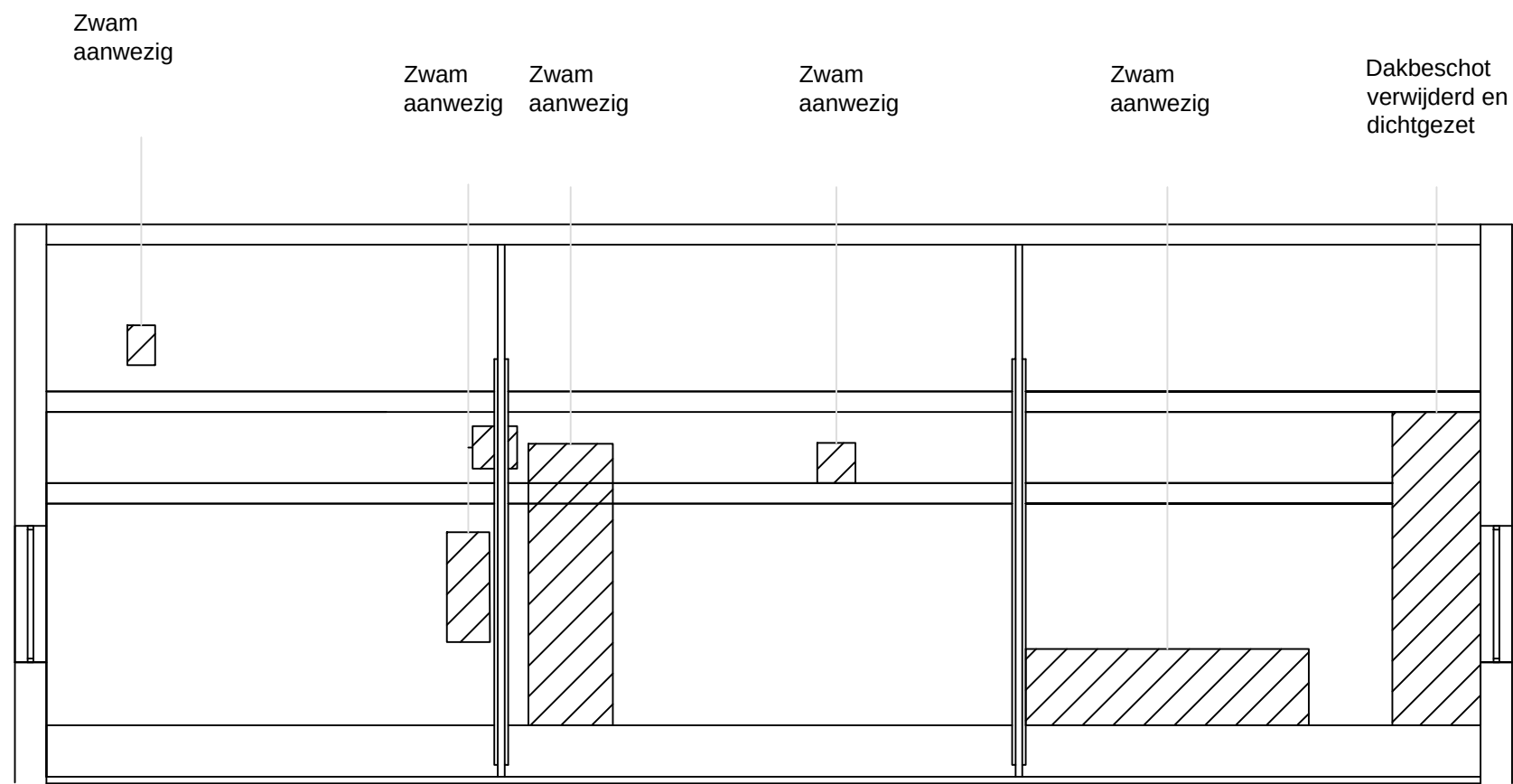


Doorsnede C-C

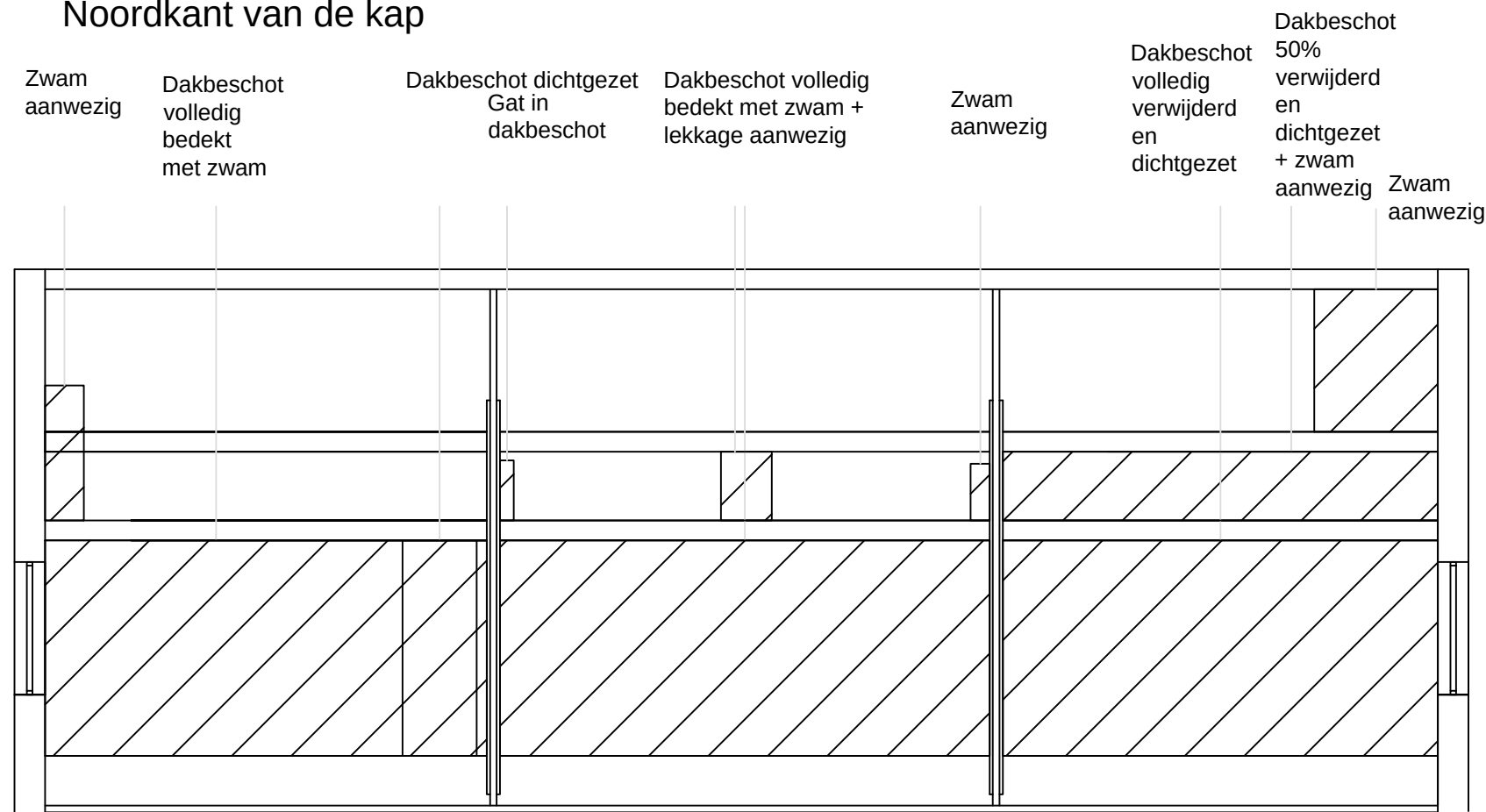
Project: 141-01 Lingedijk 68 Rhenoy			VITRUVIUS Bouwburo Vitruvius Achterstraat 39A 4147 AA Asperen Tel: 0345 53 21 55 Fax: 0345 52 08 93 info@vitruvius.nl	
Onderdeel: Doorsnede C-C				
Opdrachtgever: Mvr. Ina Martinovic				
Architect: Bouwburo Vitruvius				
Aanmaak datum: 19-12-2018		Gewijzigd:		Status:
ref. MvM / TvD	A: 16-01-2019		D:	
	B: 13-02-2019		E:	
	C:		F:	
			Werknummer: 141-01	Bladnummer: BT-09
			Schaal: 1:100	Formaat: A3
			Getekend: Teun van Dijk	Gezien:

Dakbeschot

Zuidkant van de kap



Noordkant van de kap



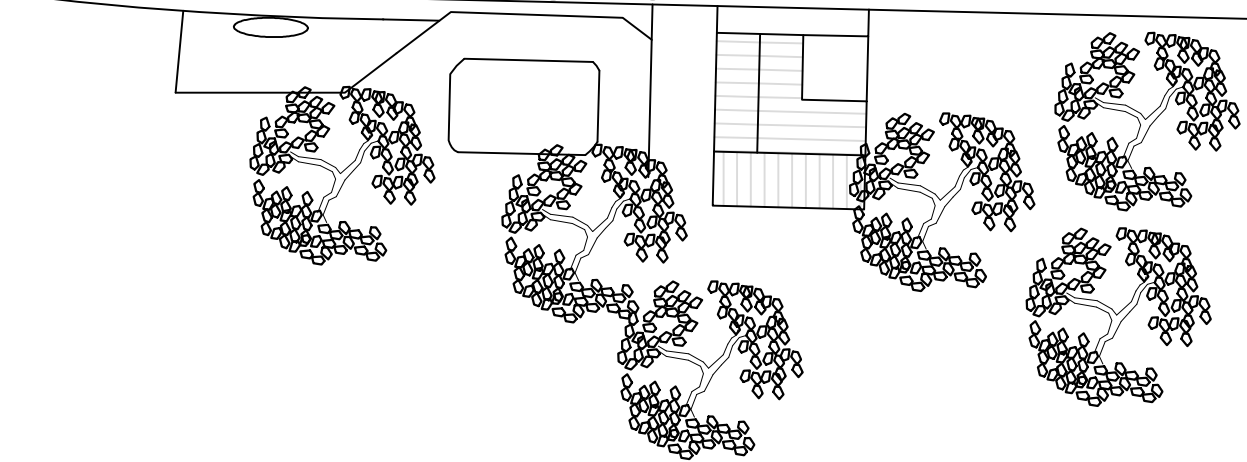
Schadebeeld dakbeschot

Project: 141-01 Lingedijk 68 Rhenoy			VITRUVIUS	
Onderdeel: Dakbeschot schade			Bouwburo Vitruvius Achterstraat 39A 4147 AA Asperen Tel: 0345 53 21 55 Fax: 0345 52 08 93 info@vitruvius.nl	
Opdrachtgever: Mvr. Ina Martinovic			Werknummer: 141-01	
Architect: Bouwburo Vitruvius			Bladnummer: BT-14	
Aanmaak datum: 21-12-2018		Gewijzigd:	Status:	Schaal: 1:100
ref.	MvM / TvD	A: 16-01-2019	D:	Formaat: A3
		B: 13-02-2019	E:	Getekend: Teun van Dijk
		C:	F:	

Middenstraat



Lingedijk



Linge

Project: 141-01 Lingedijk 68 Rhenoy			 Bouwburo Vitruvius Achterstraat 39A 4147 AA Asperen Tel: 0345 53 21 55 Fax: 0345 52 08 93 info@vitruvius.nl		
Onderdeel: Situatie tekening					
Opdrachtgever: Mvr. Ina Martinovic					
Architect: Bouwburo Vitruvius					
Aanmaak datum: 16-1-2019		Gewijzigd:	Status:	Werknummer: 141-01	Bladnummer: BT-11
ref.	MvM / TvD	A:	D:	Schaal: 1:400	Formaat: A3
		B:	E:	Getekend: Teun van Dijk	Gezien:
		C:	F:		

Maalderij te Rhenoy



Januari 2019

Maalderij Lingedijk te Rhenoy

Voorgevel



Maalderij Lingedijk te Rhenoy

Linker zijgevel



Rechter zijgevel



Maalderij Lingedijk te Rhenoy

Achtergevel



Maalderij Lingedijk te Rhenoy

Laadperron



Maalderij Lingedijk te Rhenoy

Kozijnen



Begane grond



Maalderij Lingedijk te Rhenoy



Maalderij Lingedijk te Rhenoy

1^e verdieping



Maalderij Lingedijk te Rhenoy



Maalderij Lingedijk te Rhenoy

Kap



Maalderij Lingedijk te Rhenoy



Maalderij Lingedijk te Rhenoy

RAPPORTAGE BOUWHISTORISCHE QUICKSCAN

Maalderij fa. Story te Rhenoy

Datum rapport: 29 oktober 2018
Datum opname en foto 's: 29 oktober 2018

Opdrachtgever: M. Geelen & I. Martinovic
Auteur: C.L.H. Damen



Inhoud

UITTREKSEL MONUMENTENREGISTER	3
1. INLEIDING	5
2. BESCHRIJVING VAN DE BOUWDELEN.....	5
2.1 Inleiding	5
2.1 Maalderij in relatie tot de omgeving	5
2.2 Erf.....	6
2.1 Gevels	7
2.2 Kozijnen, ramen en deuren	8
2.4 Kantoor	9
2.6 Motorruimte.....	10
2.7 Winkelruimte	11
CONCLUSIE.....	14

UITTREKSEL MONUMENTENREGISTER



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

Monumentnummer*: 523749

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

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

Status: rijksmonument
Inschrijving register*: 22 april 2002
Kadaster deel/nr: 20349/2

Woonplaats*		Gemeente*		Provincie*		
Rhenoy		Geldermalsen		Gelderland		
Straat*	Nr*	Toev.*	Postcode*	Woonplaats*	Situering	Locatie
Lingedijk	68		4152 EC	Rhenoy		
Kadastrale gemeente*		Sectie*	Kad. object*	Appartement	Grondperceel	
BEESD		F	1934			

Rijksmonumentomschrijving**

Inleiding

GRAANMALERIJ annex PAKHUIS, gebouwd in 1905 in opdracht van W. Story. Het gebouw bevindt zich aan de westzijde van de Lingedijk. Het bedrijfspand ligt iets terug ten opzichte van de dijkweg en is aan drie zijden ingebouwd.

Omschrijving

Het pand bezit een rechthoekige plattegrond, is opgetrokken in baksteen met gepleisterde gevels (waarbij de voorkant geblokt is uitgevoerd) en telt twee bouwlagen en een zolderverdieping. Het hoge en opvallende pand is gedekt met een gebroken kap met gesmoorde hollandse pannen. De zijgevels hebben zinken goten en bevatten ter hoogte van de verdiepingvloeren een groot aantal staafankers. Alleen aan de voorzijde is een windveer aanwezig.

De VOORGEVEL is, zoals eerder vermeld, in blokverband gepleisterd en heeft een symmetrische indeling. De eveneens gepleisterde plint is onbewerkt gebleven. Op de begane grond bevinden zich twee rondbogige ijzeren ramen ter weerszijden van een deur in de middenas van de gevel. De ramen bevatten een 4-ruits onderraam en een halfcirkelvormig scharnierend bovendeel met een vorktracering. Alleen het linkerraam heeft een gepleisterde lekdorpel. Boven de getoogde houten toegangsdeur is in het pleisterwerk een segmentboog gesuggereerd. De tweede bouwlaag bevat twee identieke ramen met daartussen een ten opzichte van deze ramen iets lager

* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

** Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument



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

gesitueerd, segmentboogvormig luik. Ook dit luik heeft een in het pleisterwerk gesuggereerde segmentboog met daarboven een rechthoekige gepleisterde stichtingssteen met de tekst: "ANNO / 1905 / W. STORY".

De zolder bevat twee rondboogvormige ramen van hetzelfde type, met daartussen een klein rond venster. Ter hoogte van de verdiepingsvloeren zijn in de voorgevel een viertal staafankers aangebracht.

De LINKER ZIJGEVEL is blind uitgevoerd en is gedeeltelijk voorzien van enkele moderne lage aanbousels. Op de verdieping is een oorspronkelijke vensteropening dichtgemetseld en nog te herkennen aan de uitstekende duimen waaraan een luik bevestigd is geweest.

Ook de ACHTERGEVEL is voorzien van een aanbouw. De tweede bouwlaag en de zolderverdieping bevatten per bouwlaag twee rondboogvormige vensters als in de voorgevel.

De RECHTER ZIJGEVEL is eveneens blind en door een lage houten aanbouw begane gronds aan het zicht onttrokken. De ruimtelijke indeling van het INTERIEUR van het pand is nagenoeg ongewijzigd. In de achtergevel is alleen een nieuwe ingang ingeboet. De begane vloer bestaat uit beton en de verdiepingsvloeren zijn hout en rusten op stalen I-profielbalken. De binnenwanden zijn veelal gebetonneerd. Bewaard zijn gebleven nog het oorspronkelijke maalmechanisme en enkele overige relictten die verband houden met de eertijds uitgeoefende bedrijvigheid.

Waardering

GRAANMALERIJ annex PAKHUIS, gebouwd in 1905 in opdracht van W. Story.

- Van architectuurhistorisch en typologisch belang als goed bewaard voorbeeld van een graanmalerij annex pakhuys. Het gebouw is in hoofdvorm, detaillering en materiaalgebruik goed bewaard gebleven. Karakteristiek is de in blokverband gepleisterde dijkgevel.

- Van stedenbouwkundig belang vanwege zijn ligging aan de dijk langs de Linge. Samen met naastgelegen bedrijfspanden vormt het een herinnering aan de tijd dat er grote bedrijvigheid

- Van cultuurhistorisch belang. Het pand is een onderdeel van een historisch gegroeide dijkbebouwing met afwisselend woonhuizen, boerderijen en gebouwen met een bedrijfs- en/ of opslagfunctie. Dit object is bepalend voor het zichtbaar houden van deze economisch-historische ontwikkeling.

Hoofdcategorie

Boerderijen, molens en bedrijven

Handelsgebouwen, opslag- en transportgebouwen

Subcategorie

Industrie

Opslag

Functie

Maalderij

Pakhuis

* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

** Dit is een registergegevens voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument

1. INLEIDING

Onlangs hebben M. Geelen & I. Martinovic het initiatief genomen om de voormalige maalderij te Rhenoy te herbestemmen als woonruimte. In het kader hiervan wordt middels een quickscan de monumentale waarde van de diverse bouwdelen in kaart gebracht. Hierbij is in en rond het pand veldwerk verricht en is enig historisch fotomateriaal geraadpleegd. In dit rapport treft u de resultaten van dat onderzoek aan. Een archiefonderzoek is niet verricht. Bij het opstellen van de rapportage zijn de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) uit april 2009 aangehouden.

2. BESCHRIJVING VAN DE BOUWDELEN

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt per bouwdeel globaal omschreven welke bouwhistorische sporen momenteel in de maalderij zichtbaar zijn. De basis hiervoor ligt in het veldwerk ter plaatse. Naast de beschrijving van de bouwdelen, worden er, indien daar aanleiding toe is, interpretaties gedaan aan de hand van bouwsporen, opschriften enz.

OMGEVING MAALDERIJ

2.1 Maalderij in relatie tot de omgeving

De maalderij is gelegen aan de smalle Lingedijk in een dijkbebouwing. De maalderij is aanmerkelijk hoger dan de overige bebouwing. De bouwstijl, met de gepleisterde gevels, ziet men veel de regio. De maalderij is waarschijnlijk nieuw gesticht. Rhenoy heeft niet eerder een korenmolen gehad.

De bouwheer van de maalderij, W. Story, was tevens eigenaar van de korenmolen te Rumpt. Deze molen, waar de romp nog van aanwezig is, was al in 1892 buiten gebruik en vervallen.¹ Naar verluid heeft deze molen rond 1888 ernstige brandschade opgelopen. De maalderij te Rhenoy is dus min of meer de opvolger van die molen.

In de westelijke helft van de Betuwe deelden gemiddeld twee dorpen één korenmolen². Hierbij is het opvallend dat een groot deel van deze korenmolens bewaard zijn gebleven. Na het buiten bedrijf stellen van de molen van Rumpt, waren er blijkbaar te weinig voorzieningen voor het malen van graan, zodat het haalbaar was om een nieuwe maalderij te stichten. De Rumptse korenmolen staat afgelegen aan de Linge ten noorden van de dorpen Rumpt en Rhenoy. De maalderij is aanmerkelijk beter bereikbaar voor de toenmalige klanten.

De Linge is al eeuwenlang een afgedamde rivier. Alleen lokale scheepvaart is er mogelijk. Dit betekent dat de maalderij een lokale functie had. Klanten waren boeren en bakkers in de directe omgeving.

¹ Zie www.molendatabase.org, nummer 194.

² Bijvoorbeeld, molen "De Vlinder" te Deil voor Deil en Enspijk, "De Bouwing" te Geldermalsen voor Geldermalsen en Meteren, "De Blauwe Reiger" te Haaften voor Tuil, Haaften en Hellouw, "De Haas" te Asperen voor Asperen en Acquoy etc..



1. Kaart via Google Earth van de dorpen Rhenoy en Rumpt waarop de locatie van de maalderij en de Rumptse korenmolen zijn aangegeven.

2.2 Erf



Voor de voorgevel is het erf bestraat met vijfduims klinkers (rood, geel, blauw gemêleerd) in keperverband. Een deel van het straatwerk is oud en kant uit de bouwtijd dateren. Voor de maalderij staat een 14der kunststeen loper (soort molensteen) en een oude steenkuip uit een stuk. Beiden zijn in de maalderij in gebruik geweest.

Achter het pand zijn twee schuren verrezen en is een achteruitgang naar de Dorpsstraat. Hier zijn geen waardevolle zaken aanwezig.

2. Op het erf ligt een oude loper en een steenkuip.

HET CASCO

2.1 Gevels

Voorgevel

De voorgevel is in een slordig koppenverband opgebouwd met harde rode Waalformaat stenen (vormbak, 10 lagen 600 mm, 10 koppen+voeg 1070 mm, Dit is waargenomen bij de rechter zijgevel. Aangenomen wordt dat de overige gevels gelijk zijn. Voor de metselmortel is een kalkmortel gebruikt. De voorgevel is gepleisterd met een bastaardmortel. Onderaan is een 50 cm hoge plint gesmeerd, hoger zijn V-vormige schijnvoegen aangebracht. De vakken zijn 510 x 300 mm groot. Dergelijke schijnvoegen komen bij veel panden in de regio voor. In het pleisterwerk is een "stichtingssteen" gestukt. Deze vermeldt:

ANNO
1905
W. STORY



De voorgevel is gepleisterd. De "gevelsteen" is in het pleisterwerk opgenomen.

Zijgevels en achtergevel

Tegen de rechter zijgevel is een aanbouw geplaatst. In deze gevel zijn lage vensters geplaatst. Deze moeten in het verleden onder het dek van de maalstoel zijn gevallen. Het metselwerk van de zijgevels komt overeen met de voorgevel. De drie gevels zijn dun gepleisterd met een bastaardmortel. Hierin zijn geen schijnvoegen aangebracht. Bij beide zijgevels zijn een groot aantal zware muurankers zichtbaar.

Iedere kinderbalk had een muuranker. Het geeft aan dat de zolders van het pand zwaar belast werden door de opslag van graan.



3 De achtergevel van het pand. De gietijzeren vensters zijn van hetzelfde type.

2.2 Kozijnen, ramen en deuren

In de voorgevel is bovenin een rozetraam geplaatst. Dit raam is aangebracht om als doorvoer te dienen voor de luias. Bij het ontwerpen van het pand was hier een luiuifel gepland. De zakken graan zouden buiten langs opgehesen worden om op de eerste zolder via de deur naar binnen gebracht te worden. Omdat er geen slijtage zichtbaar is bij de deur op de begane grond en de deur op de eerste verdieping, heeft het pand nooit een buitenluiwerk gehad. De ramen zijn zesruits met een boogvormige afwerking. Deze vensters zijn van gietijzer gemaakt en zijn voor het grootste deel van dezelfde afmeting. Alleen de kelderramen wijken af. De gietijzeren ramen dateren uit de bouwperiode en hebben een hoge monumentale waarde.

De toegangsdeur en de deur van het luiwerk zijn later vervangen. Deze zijn van multiplex en hebben een indifferente waarde.



2.3 Dak

De kap is uitgevoerd als mansardekap en is nu met een zeil afgedekt. De gesmoorde Oud-Hollandse pannen zijn hierdoor aan het zicht onttrokken. De kapconstructie bestaat uit zeskant geschaafde grenen onderdelen van gelijke maatvoering. Er zijn onlangs wat reparaties aan de spanten verricht. Het dakbeschot bestaat uit vallend brede grenen delen. De breedste delen zijn circa 240 mm breed. Opvallend is dat beide kopgevels met

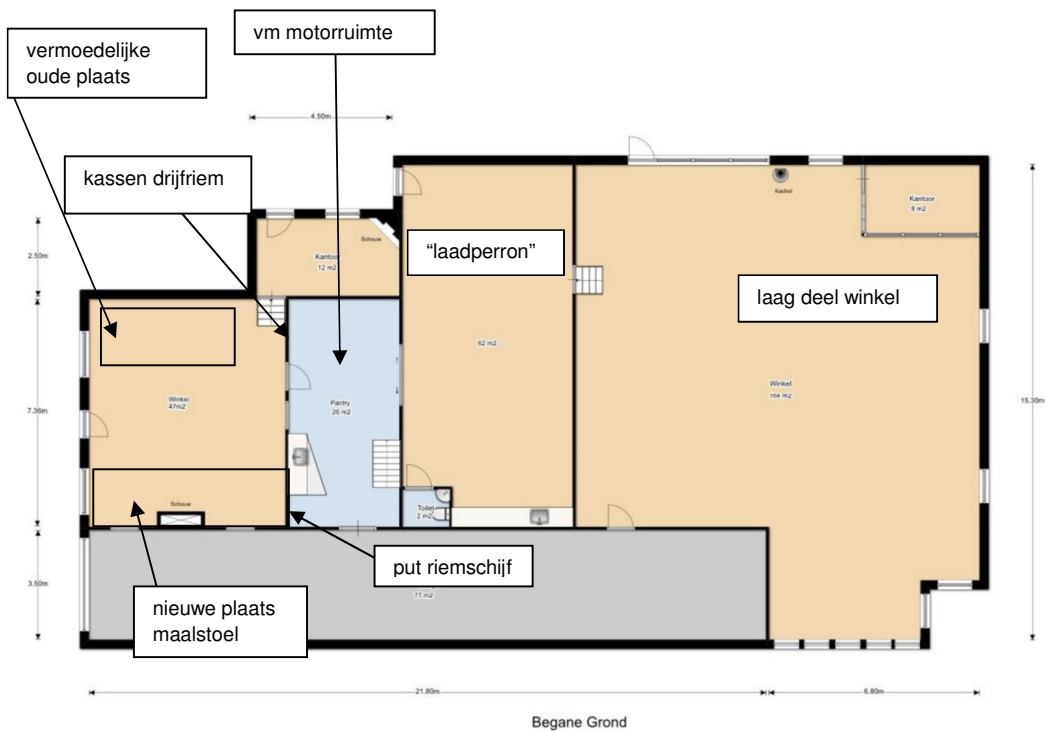
smalle windveren zijn afgewerkt. Beide langsgevels hebben bakgoten. De kapconstructie bestaat voor 90% nog uit de bouwtijd en heeft een hoge monumentale waarde.

2.4 Kantoor

Tegen de linker zijgevel is een kantoor gesitueerd. Dit kantoor is jonger dan de maalderij. Het dateert waarschijnlijk uit de jaren '30. Het kantoor is te zien aan de roetsporen op de plaats van de vroege uitlaat en de koeling van een verbrandingsmotor geplaatst.

Het metselwerk is in halfsteens Waalformaat (200-205 x 95-100 x 50-52 mm) metselwerk (10 lagen 655 mm, 10 kopen + voeg 1100 mm) opgetrokken. Hierbij is een cementmortel toegepast. De gevels zijn niet gepleisterd. De kozijnen en de paneeldeur dateren uit de bouwtijd van de aanbouw. De dakrandafwerking bestaat uit een grenen boeibord met een zinken kraal.

INTERIEUR



2.5 Vloeren

De begane grondvloer is van beton. De zolders bestaat uit oude stalen liggers die uit de bouwtijd dateren. De grenen kinderbalken en vloerdelen zijn nieuw en hebben geen monumentale waarde. Aan de uitsparingen in de muren is te zien dat de kinderbalken oorspronkelijk 15 x 10 cm dik waren.

2.6 Motorruimte

In de motorruimte staat de oude EMF elektromotor opgesteld. Deze is zeer waardevol. Op de muur zijn vele oliesporen zichtbaar. Vermoedelijk heeft hier eerst een petroleummotor of dieselmotor gestaan. Een onderzoek van het hinderwetarchief kan hier wellicht meer duidelijkheid in verschaffen. Er zijn sporen van diverse wijzigingen zichtbaar. In de tussenmuur zijn sparingen dichtgemetseld. Deze sparingen waren zeer waarschijnlijk voor een drijfriem gemaakt. De maalstoel was vermoedelijk aanvankelijk aan de westzijde van de maalruimte gesitueerd. Vanwege het recent aangebrachte stucwerk zijn er geen bouwsporen zichtbaar.

Later is aan de oostzijde een maalstoel geplaatst. De kassen van de balkkopen die het dek vormden, zijn nog duidelijk in het metselwerk zichtbaar. Tevens is de put voor de drijfriem aanwezig. De drijfriemen zijn 90 graden gedraaid. De afmetingen geven aan dat sprake was van een dubbele maalstoel met twee koppels molenstenen. Omdat sporen van roet en olie ontbreken, is deze dubbele maalstoel waarschijnlijk met de nog aanwezige elektromotor aangedreven.



5. In de motorruimte zijn sporen van dichtgemetselde gevelopeningen zichtbaar. Vermoedelijk is de maalderij is het verleden ingrijpend verbouwd. Van 1 koppel stenen ging men naar 2 koppels. Hierdoor heeft men de verbrandingsmotor moeten vervangen door een zwaardere elektromotor.

2.7 Winkelruimte

Achter de maalderij is een grote winkelruimte opgenomen. De buitenmuren bestaan uit strengpers Waalformaat bakstenen in staand verband. Gezien de uitvoering is het pand in de jaren '60 gebouwd. Een archiefonderzoek zal hier meer duidelijkheid in kunnen verschaffen.

In het pand is een verhoogd deel ofwel laadperron opgenomen. De vloer is van stampbeton en de muren van Waalformaat kalkzandsteen. Als metselmortel is een portlandcement gebruikt. In het grijze verleden werden kalkzandsteenmuren wel vaker voor buitentoepassingen gebruikt. De verwerking valt mee.

Waarschijnlijk heeft er een groot afdak boven het laadperron gezeten. Bouwsporen hiervan zijn op dit moment vanwege de vele aftimmeringen niet zichtbaar. Toen de winkelruimte werd gebouwd, verviel de functie van laadperron.



6. Het hoge deel van de winkelruimte. Een eventuele overkapping is aan het zicht onttrokken.



7 De zijmuren van het laadperron zijn van kalkzandsteen.



8 De kassen van de maalstoel zijn in de rechter zijgevel duidelijk zichtbaar. Het lage raam heeft in de kelder onder de maalstoel gezeten. Duidelijk is zichtbaar dat dit raam later is aangebracht.



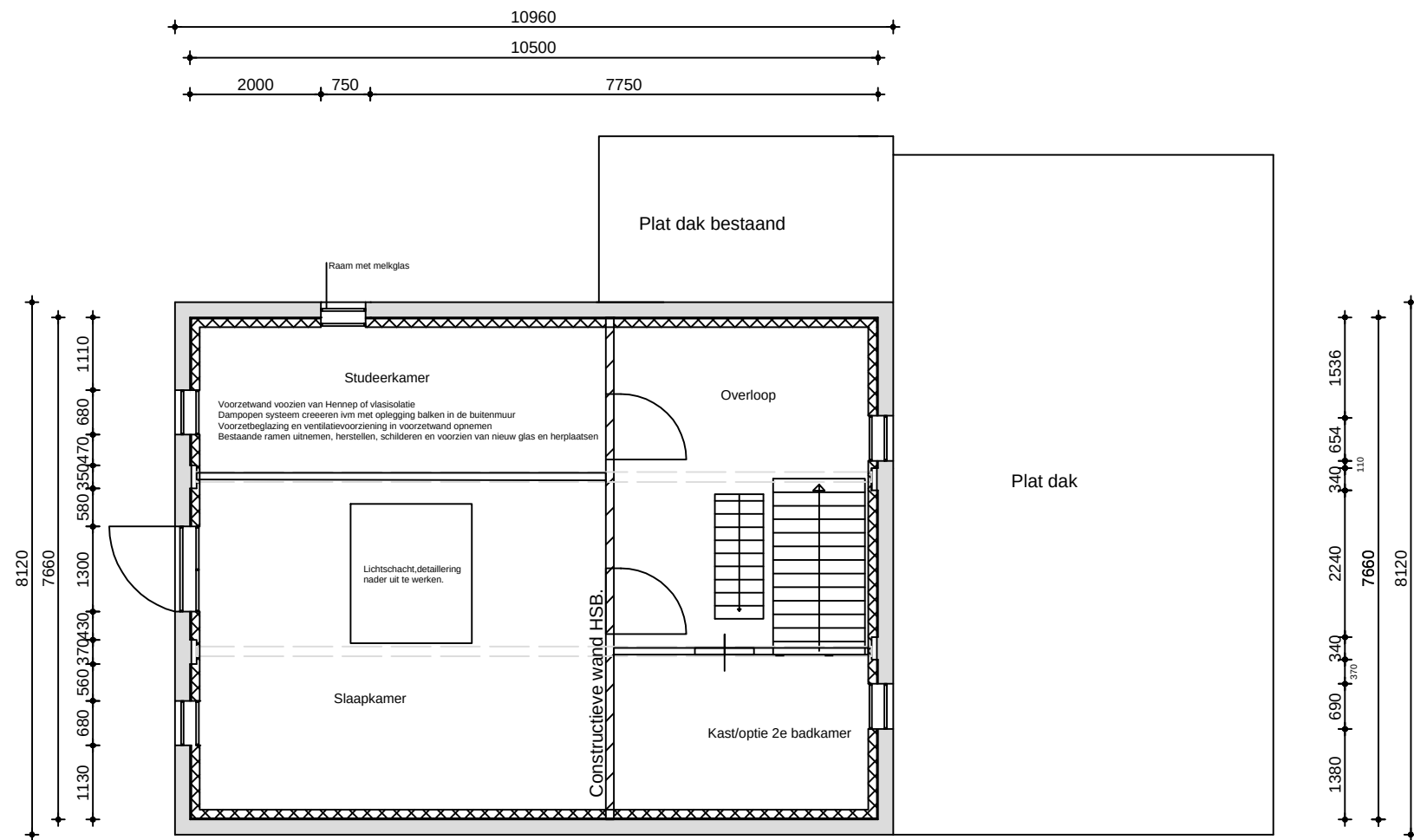
9 Links het kantoortje dat op de plaats van de oude uitlaat en koeling van de motor is gebouwd.

10. Op de zolder Onder de kap staat het oude luiwerk opgesteld.

3. CONCLUSIES

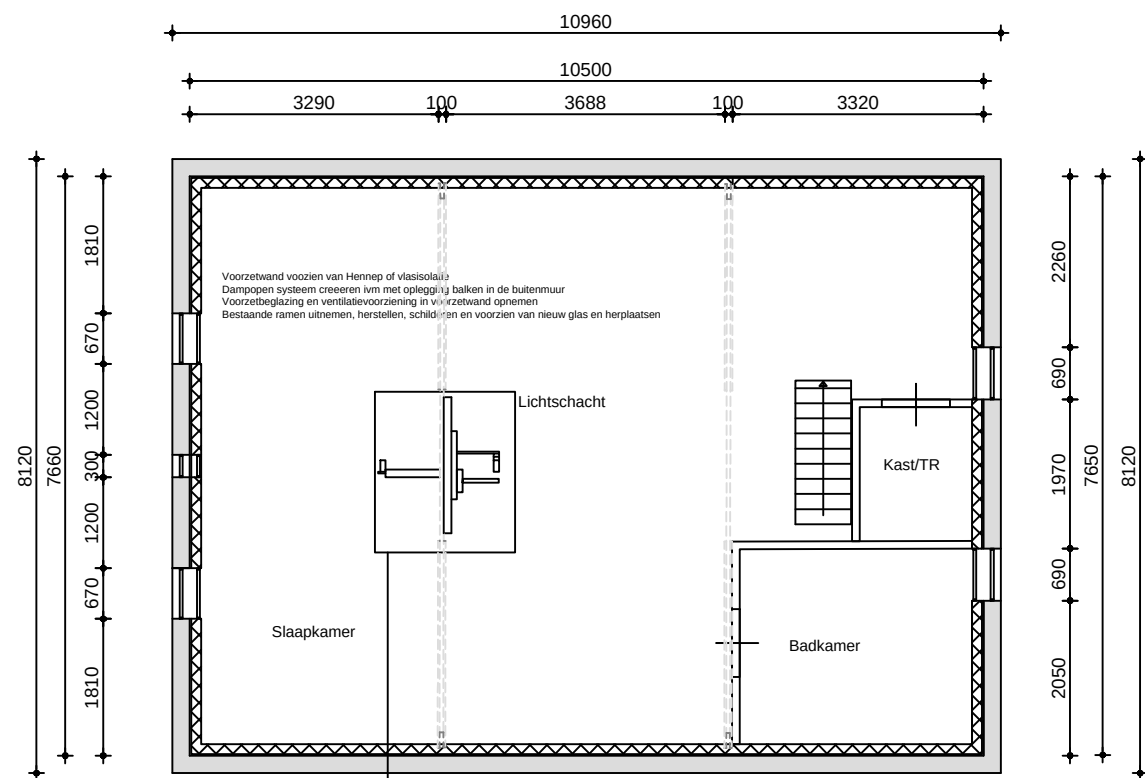
Het casco van het pand dateert grotendeels uit de bouwtijd en heeft een hoge monumentale waarde. De gevels en de kapconstructie vormen in feite het monument. De vloeren zijn recent vervangen en hebben een indifferente waarde.

Aan het pand zelf zijn de ontwikkelingen van de maalderij zichtbaar. Diverse elementen zoals, de motor en het luiwerk zijn nog aanwezig. De bouwsporen van het maalbedrijf, met de wijziging van het motortype en het laadperron dragen bij aan de monumentale waarde.



1e verdieping

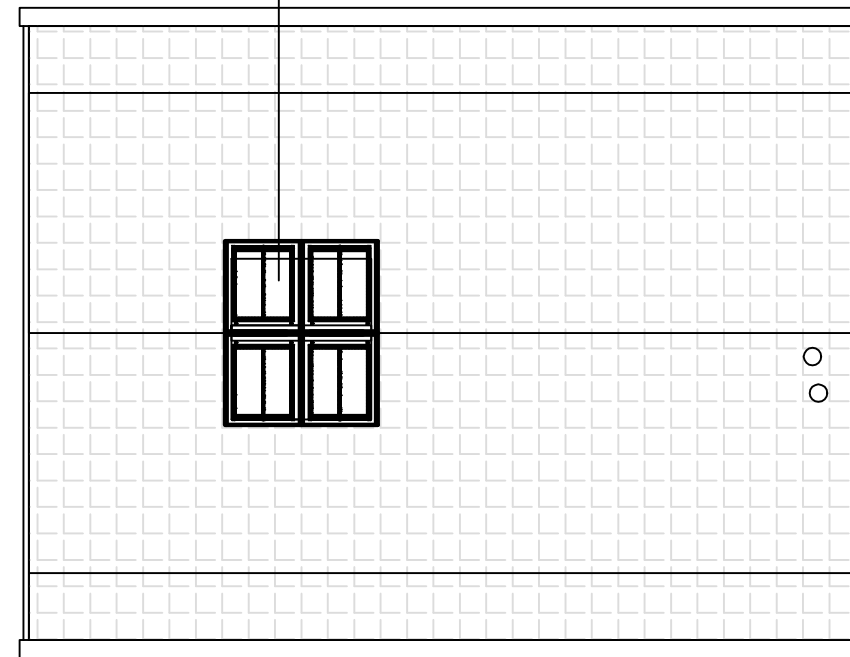
Project: 141 Lingedijk 68 Rhenoy		VITRUVIUS	
Onderdeel: Eerste verdieping NT		Bouwburo Vitruvius Achterstraat 39A 4147 AA Asperen Tel: 0345 53 21 55 Fax: 0345 52 08 93 info@vitruvius.nl	
Opdrachtgever: Mvr. Ina Martinovic			
Architect: Bouwburo Vitruvius			
Aanmaak datum: 13-12-2018	Gewijzigd:		Status:
ref. MvM / TvD	A: 16-01-2019	D:	
	B: 13-02-2019	E:	
	C: 28-02-2019	F:	
		Werknummer: 141-01	Bladnummer: NT-02
		Schaal: 1:100	Formaat: A3
		Getekend: Teun van Dijk	Gezien:



2e verdieping

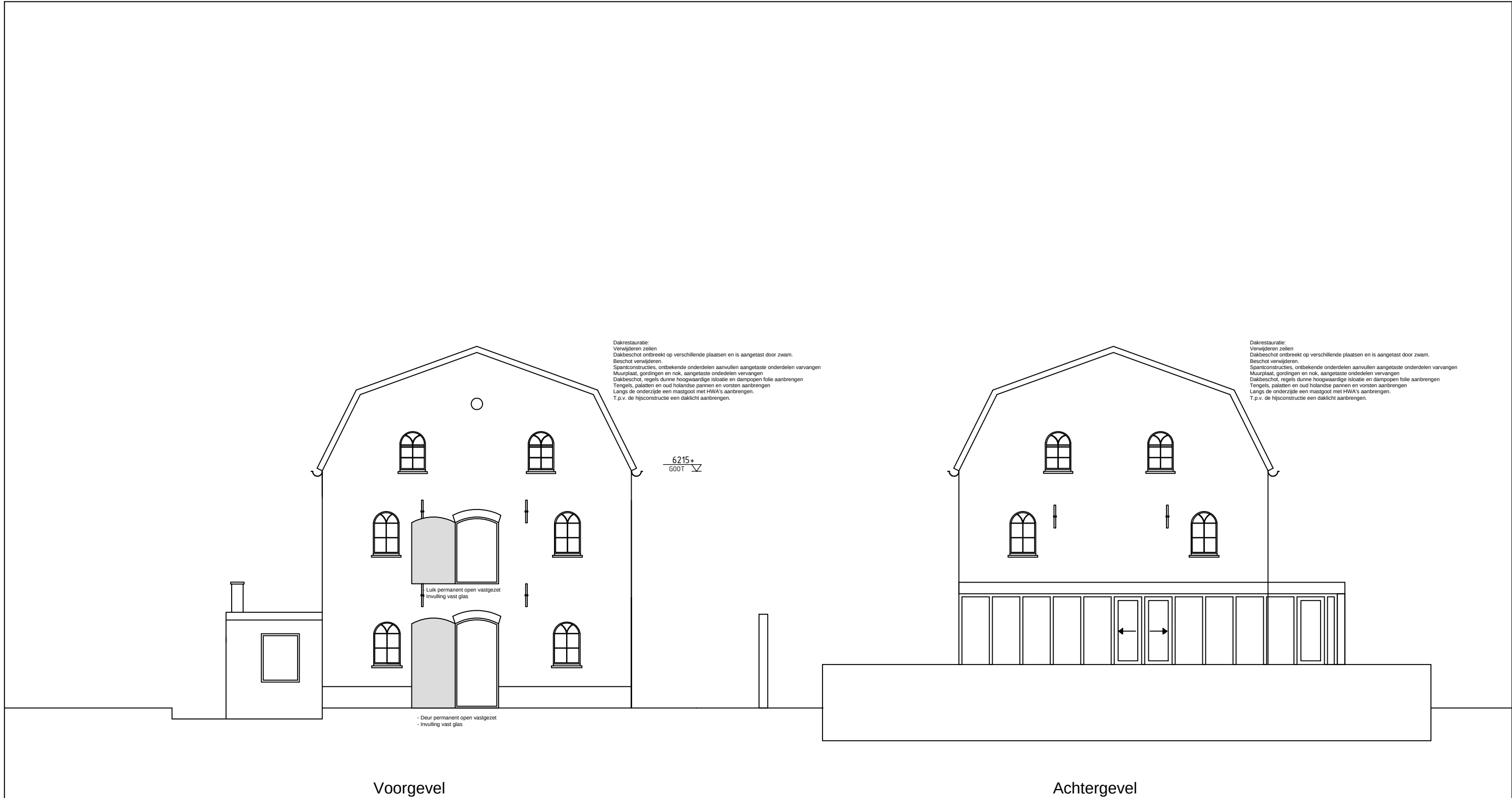
Raveling in balklaag,
conform opgave constructeur n.t.b.

Cast pmr daklichten 4 x nr. 4
De afmetingen van de dakramen zijn:
- Buitenmaat 820 x 1000 mm
- Binnenmaat 720 x 870 mm
- Daksparring 800 x min. 950 max. 1100 mm

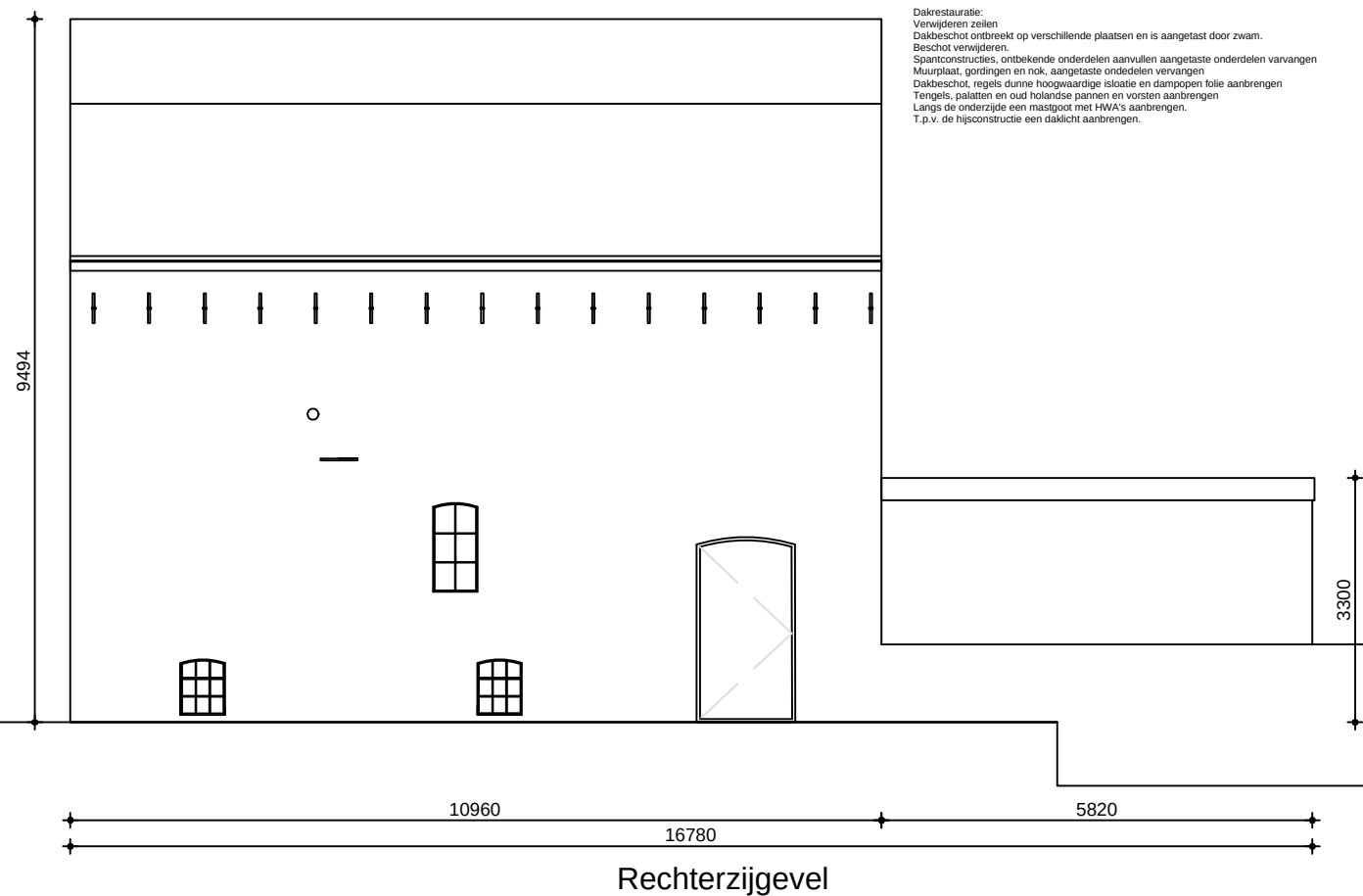


Dakaanzicht

Project: 141 Lingedijk 68 Rhenoy			 Bouwburo Vitruvius Achterstraat 39A 4147 AA Asperen Tel: 0345 53 21 55 Fax: 0345 52 08 93 info@vitruvius.nl	
Onderdeel: Tweede verdieping NT				
Opdrachtgever: Mvr. Ina Martinovic				
Architect: Bouwburo Vitruvius				
Aanmaak datum: 13-12-2018		Gewijzigd:		Status:
ref. MvM / TvD		A: 16-01-2019		D:
		B: 13-02-2019		E:
		C: 29-02-2019		F:
		Werknummer: 141-01		Bladnummer: NT-03
		Schaal: 1:100		Formaat: A3
		Getekend: Teun van Dijk		Gezien:

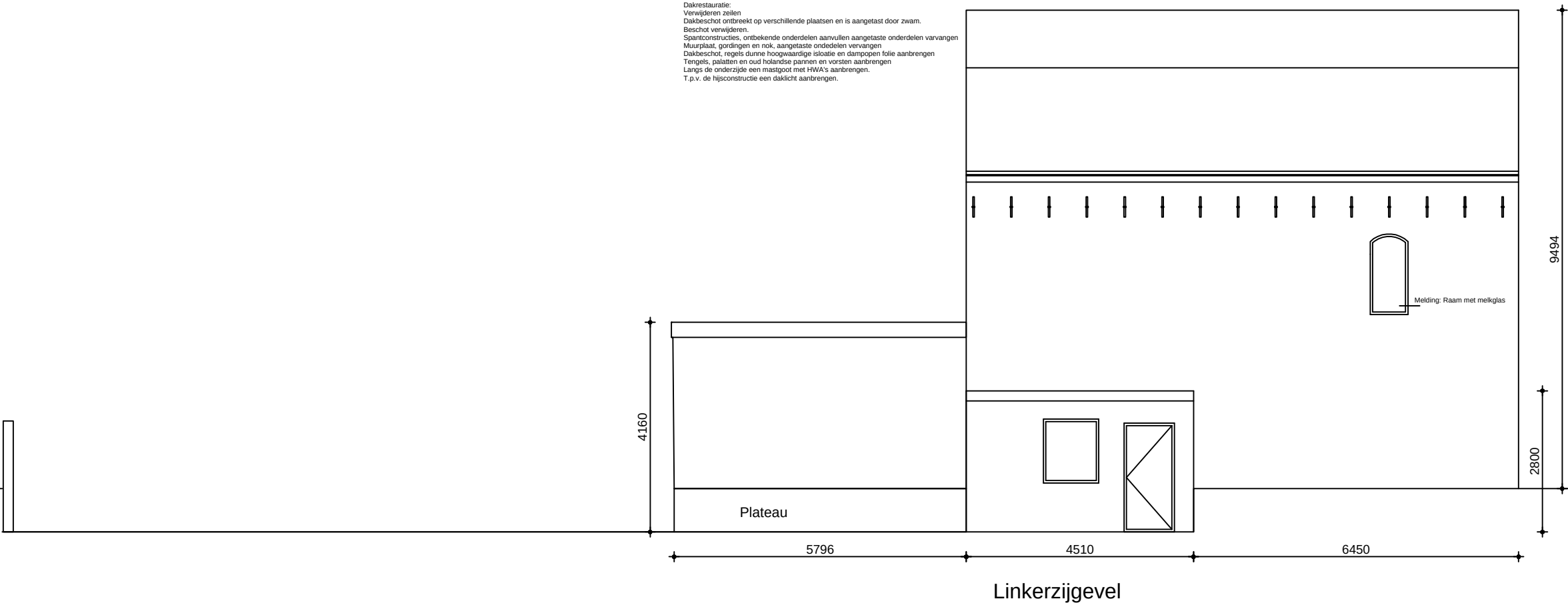


Project:		141 Lingedijk 68 Rhenoy		VITRUVIUS	
Onderdeel:		Voor -en achter gevel, NT		Bouwburo Vitruvius Achterstraat 39A 4147 AA Asperen Tel: 0345 53 21 55 Fax: 0345 52 08 93 info@vitruvius.nl	
Opdrachtgever:		Mvr. Ina Martinovic			
Architect:		Bouwburo Vitruvius		Werknummer: 141-01	
Aanmaak datum:		Gewijzigd:		Bladnummer: NT-04	
13-12-2018		A: 16-01-2019		Schaal: 1:100	
		D:		Formaat: A3	
ref.		B: 13-02-2019		Getekend: Teun van Dijk	
MvM / TvD		E:		Gezien:	
		C:			
		F:			



Project: 141 Lingedijk 68 Rhenoy			 Bouwburo Vitruvius Achterstraat 39A 4147 AA Asperen Tel: 0345 53 21 55 Fax: 0345 52 08 93 info@vitruvius.nl			
Onderdeel: Rechterzijgevel, NT						
Opdrachtgever: Mvr. Ina Martinovic						
Architect: Bouwburo Vitruvius						
Aanmaak datum: 13-12-2018		Gewijzigd:		Status:	Werknummer: 141-01	Bladnummer: NT-05
ref. MvM / TvD		A: 16-01-2019		D:	Schaal: 1:100	Formaat: A3
		B: 13-02-2019		E:	Getekend: Teun van Dijk	Gezien:
		C:		F:		

Dakrestauratie:
Verwijderen zeilen
Dakbeschot ontbreekt op verschillende plaatsen en is aangetast door zwam.
Beschot verwijderen.
Spantconstructies, onbekende onderdelen aanvullen aangetaste onderdelen vervangen
Muurplaat, gordingen en nok, aangetaste onderdelen vervangen
Dakbeschot, regels dunne hoogwaardige isolatie en dampopen folie aanbrengen
Tengels, palatten en oud holandse pannen en vorsten aanbrengen
Langs de onderzijde een mastpoot met HWA's aanbrengen.
T.p.v. de hijsconstructie een daklicht aanbrengen.

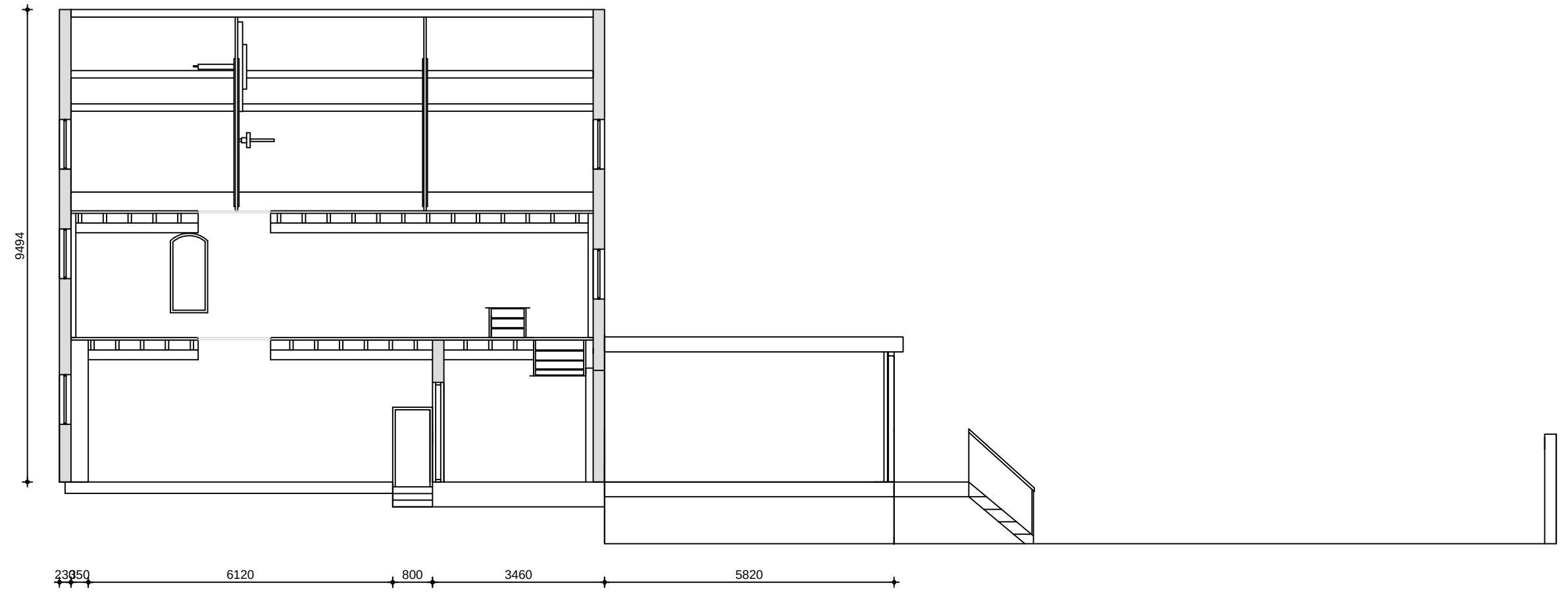


Project: 141 Lingedijk 68 Rhenoy			VITRUVIUS Bouwburo Vitruvius Achterstraat 39A 4147 AA Asperen Tel: 0345 53 21 55 Fax: 0345 52 08 93 info@vitruvius.nl			
Onderdeel: Linkerzijgevel, NT						
Opdrachtgever: Mvr. Ina Martinovic						
Architect: Bouwburo Vitruvius						
Aanmaak datum: 13-12-2018		Gewijzigd:		Status:	Werknummer: 141-01	Bladnummer: NT-06
ref. MvM / TvD	A: 16-01-2019		D:		Schaal: 1:100	Formaat: A3
	B: 13-02-2019		E:		Getekend: Teun van Dijk	Gezien:
	C: 28-02-2019		F:			



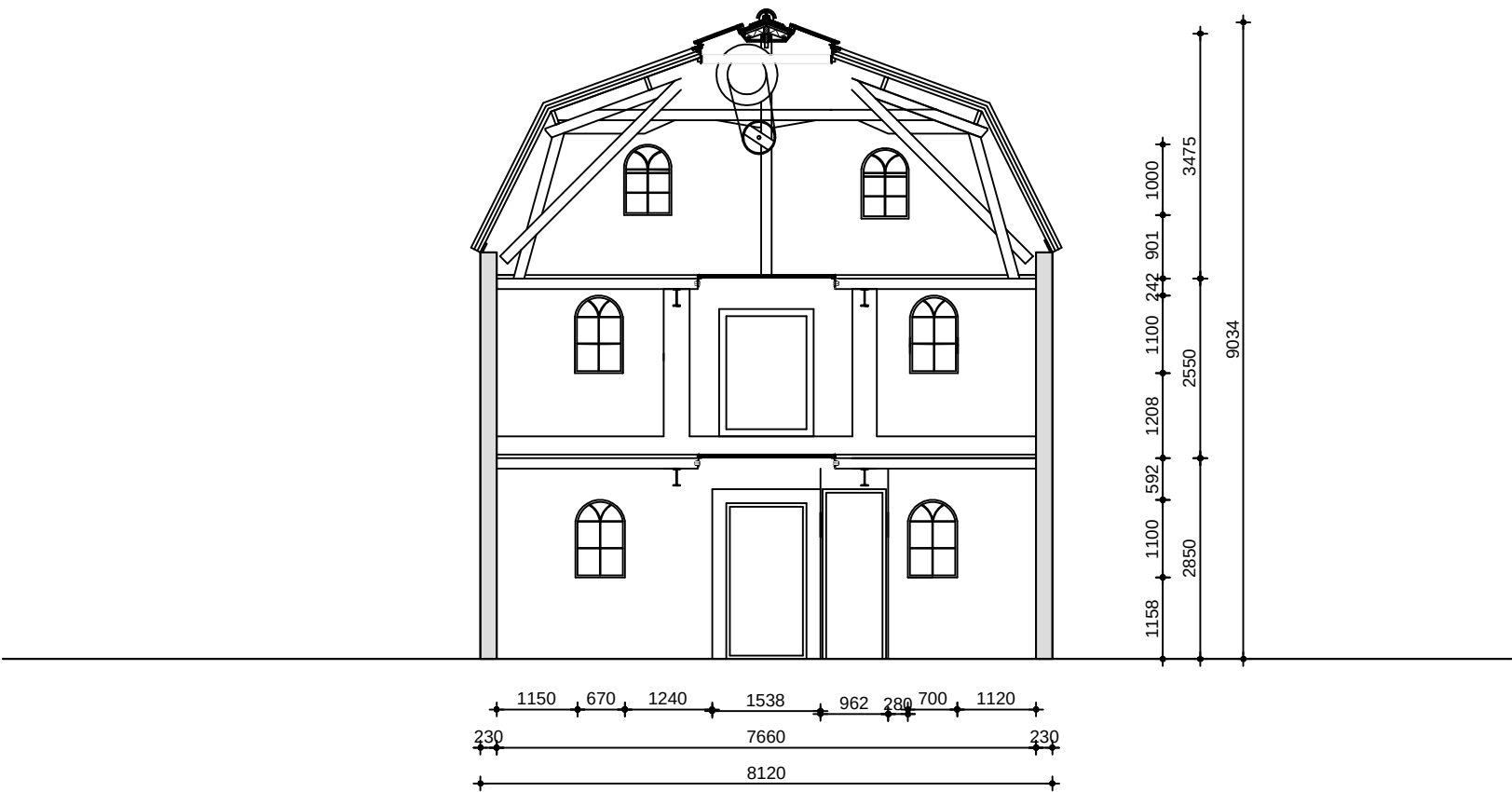
Doorsnede A-A

Project: 141 Lingedijk 68 Rhenoy			VITRUVIUS Bouwbuuro Vitruvius Achterstraat 39A 4147 AA Asperen Tel: 0345 53 21 55 Fax: 0345 52 08 93 info@vitruvius.nl	
Onderdeel: Doorsnede A-A NT			Werknummer: 141-01	
Opdrachtgever: Mvr. Ina Martinovic			Bladnummer: NT-07	
Architect: Bouwbuuro Vitruvius			Schaal: 1:100	
Aanmaak datum: 18-12-2018	Gewijzigd:		Status:	Formaat: A3
ref.	A:	16-01-2019	D:	Getekend: Teun van Dijk
	B:	13-02-2019	E:	
	C:		F:	



Doorsnede B-B

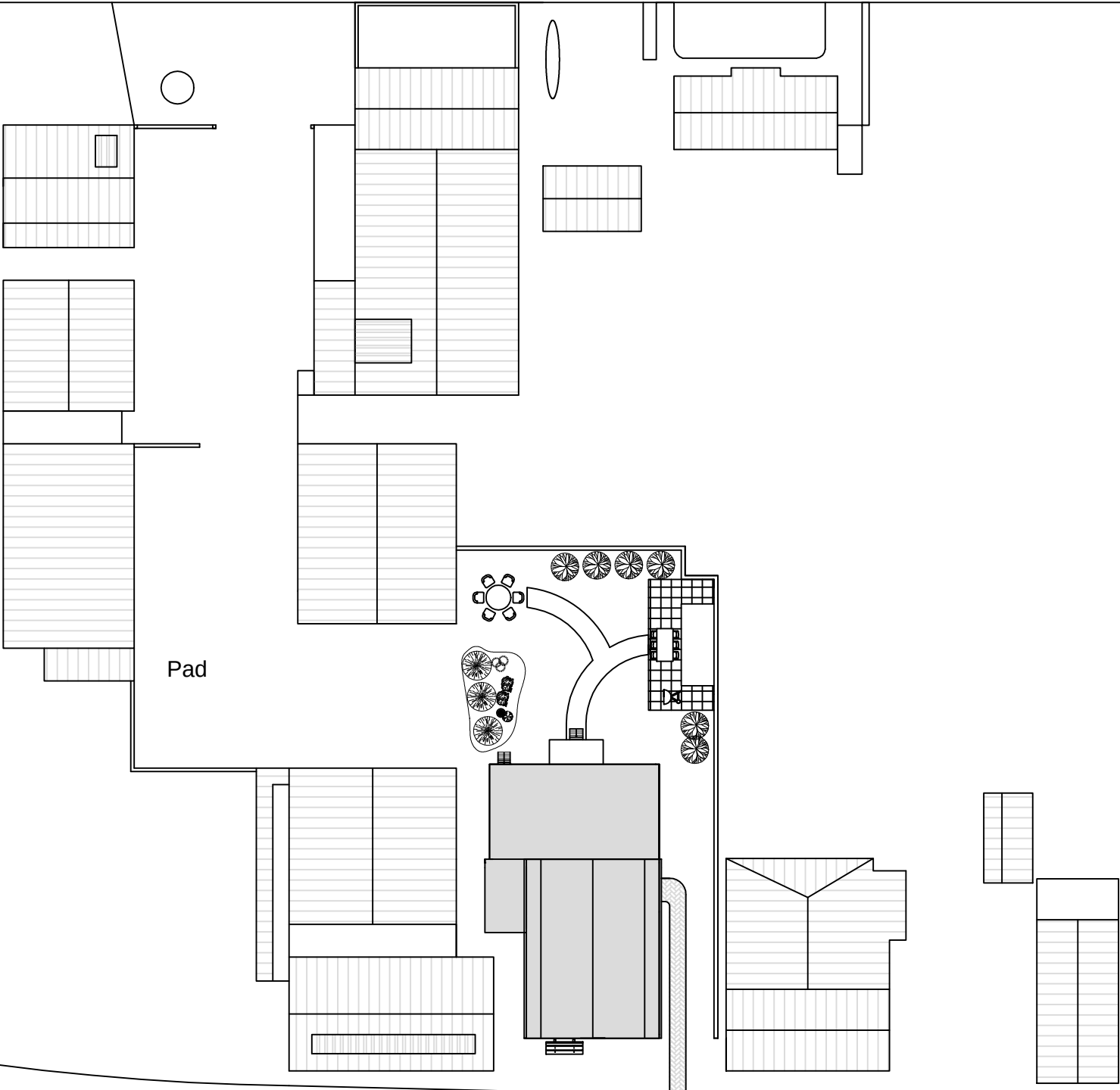
Project: 141 Lingedijk 68 Rhenoy			VITRUVIUS	
Onderdeel: Doorsnede B-B NT			Bouwburo Vitruvius Achterstraat 39A 4147 AA Asperen Tel: 0345 53 21 55 Fax: 0345 52 08 93 info@vitruvius.nl	
Opdrachtgever: Mvr. Ina Martinovic				
Architect: Bouwburo Vitruvius				
Aanmaak datum: 18-12-2018				
ref. MvM / TvD	Gewijzigd:		Status:	
	A:	16-01-2019	D:	
	B:	13-02-2019	E:	
	C:	27-03-2019	F:	
			Werknummer: 141-01	Bladnummer: NT-08
			Schaal: 1:100	Formaat: A3
			Getekend: Teun van Dijk	Gezien:



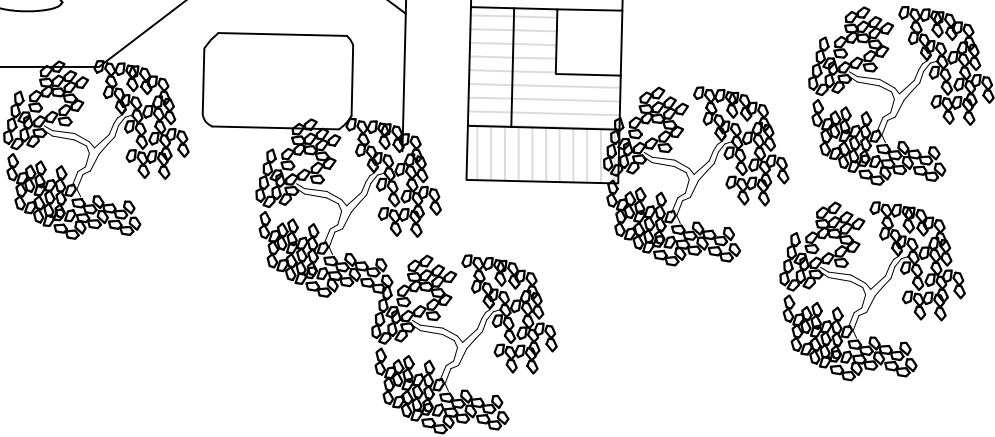
Doorsnede C-C

Project: 141 Lingedijk 68 Rhenoy		VITRUVIUS			
Onderdeel: Doorsnede C-C NT		Bouwburo Vitruvius Achterstraat 39A 4147 AA Asperen Tel: 0345 53 21 55 Fax: 0345 52 08 93 info@vitruvius.nl			
Opdrachtgever: Mvr. Ina Martinovic					
Architect: Bouwburo Vitruvius					
Aanmaak datum: 19-12-2018					
ref. MvM / TvD	Gewijzigd:		Status:	Werknummer: 141-01	Bladnummer: NT-09
	A:	16-01-2019	D:	Schaal: 1:100	Formaat: A3
	B:	13-02-2019	E:	Getekend: Teun van Dijk	Gezien:
	C:	27-03-2019	F:		

Middenstraat



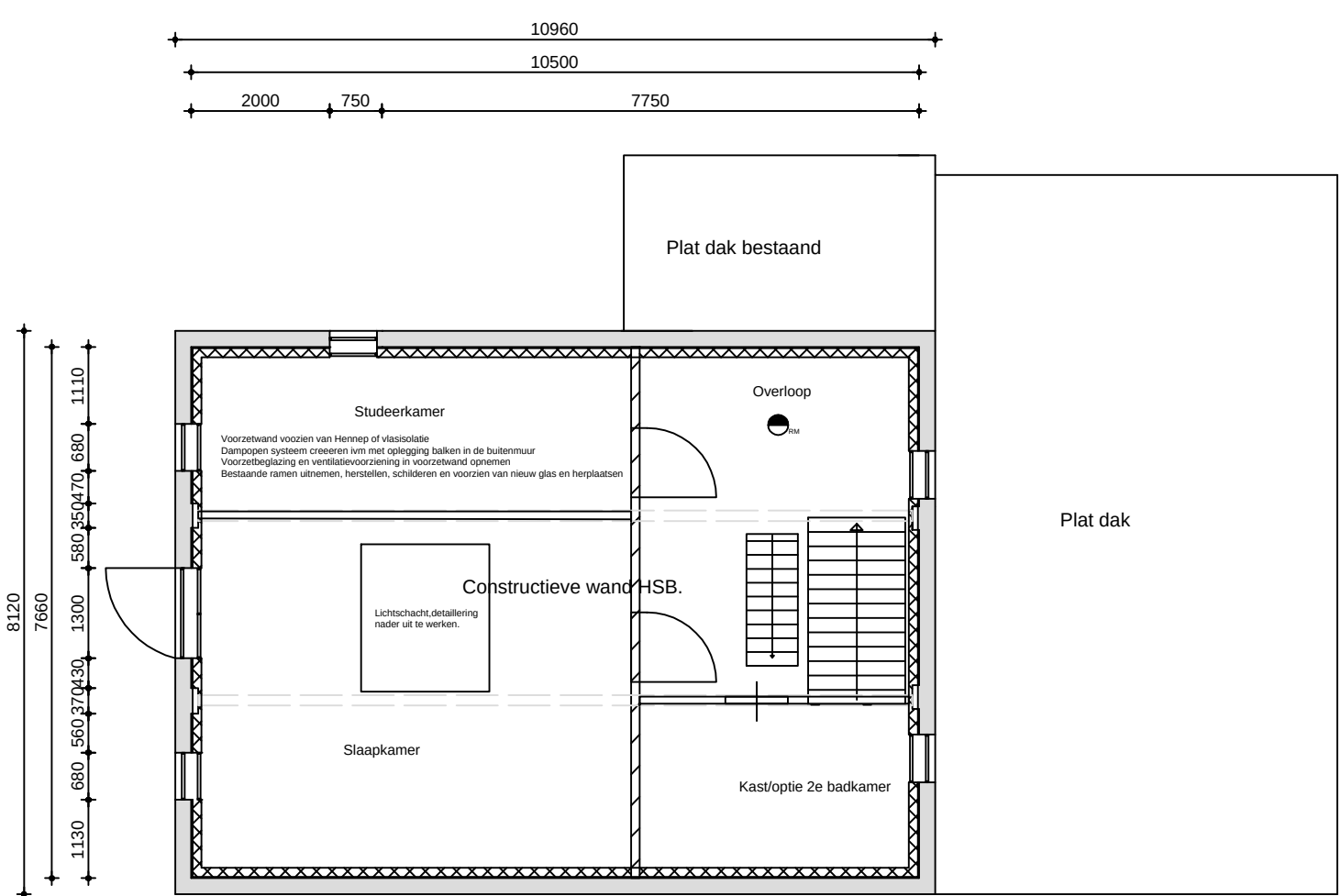
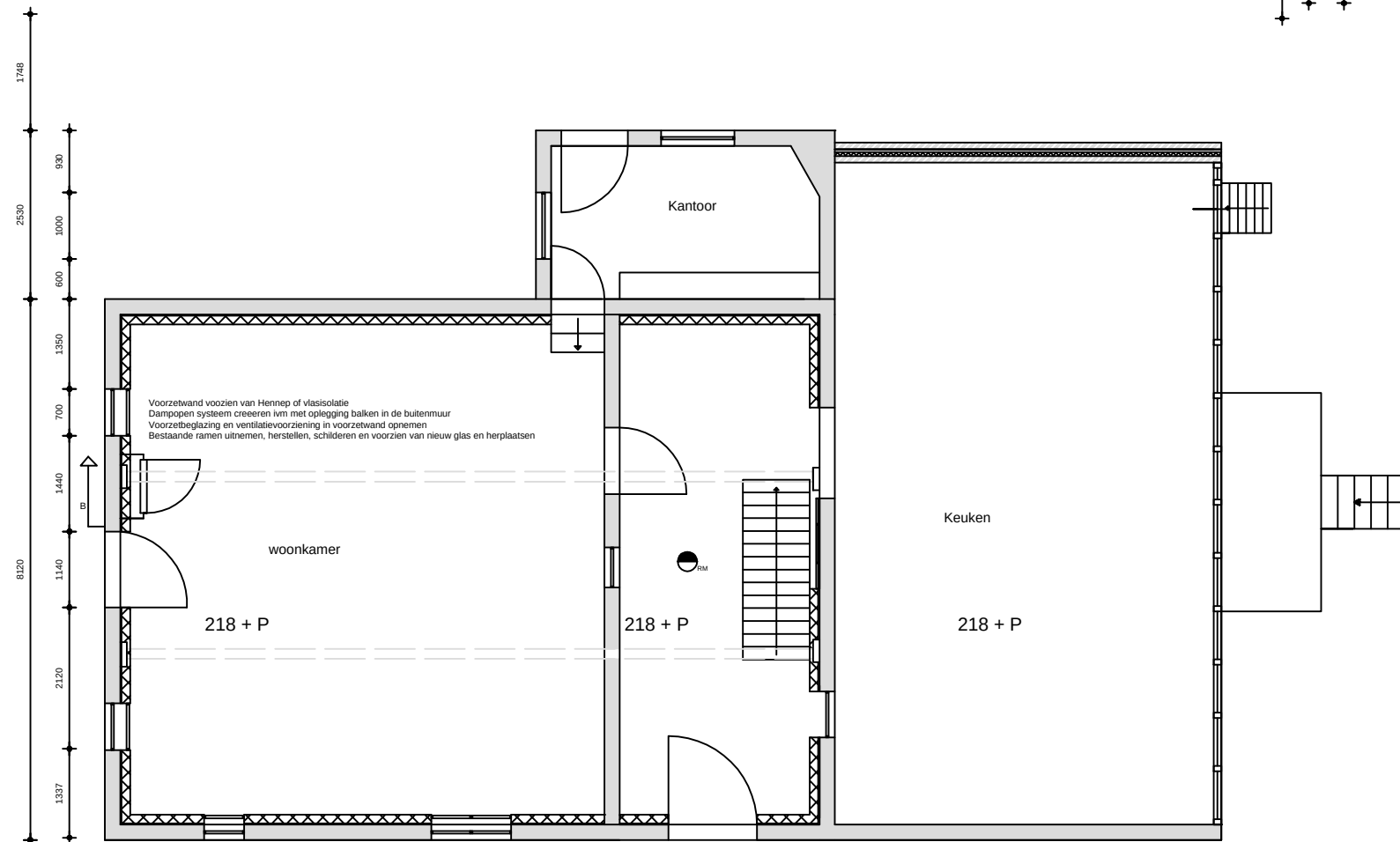
Lingedijk



Linge

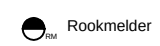
Project:		141 Lingedijk 68 Rhenoy		 Bouwburo Vitruvius Achterstraat 39A 4147 AA Asperen Tel: 0345 53 21 55 Fax: 0345 52 08 93 info@vitruvius.nl	
Onderdeel:		Situatie NT			
Opdrachtgever:		Mvr. Ina Martinovic			
Architect:		Bouwburo Vitruvius			
Aanmaak datum:		Gewijzigd:		Status:	
16-01-2019		A: 13-02-2019		D:	
ref.		B:		E:	
		C:		F:	
MvM / TvD					

Werknummer:	Bladnummer:
141-01	NT-10
Schaal:	Formaat:
1:350	A3
Getekend:	Gezien:
Teun van Dijk	



1e verdieping

Project: 141 Lingedijk 68 Rhenoy		VITRUVIUS	
Onderdeel: Plattegrond locatie van rookmelders		Bouwbuero Vitruvius Achterstraat 39A 4147 AA Asperen Tel: 0345 53 21 55 Fax: 0345 52 08 93 info@vitruvius.nl	
Opdrachtgever: Mvr. Ina Martinovic		Werknummer: 141-01 Bladnummer: NT-11	
Architect: Bouwbuero Vitruvius			
Aanmaak datum: 28-02-2019	Gewijzigd: A: D: B: E: C: F:		
ref. MvM / KY	Status: A3 Gezien:		



Bouwkundige inspectie & Beschrijving technische staat

Lingedijk 68 te Rhenoy

Straat : Lingedijk 68

Plaats : Rhenoy

Monumentstatus : Rijksmonument

Monumentnr.: 523749

Bouwjaar : 1905

Datum inspectie : 11-12-218

Rapportnummer : 141-01-A

Inspecteur : Teun van Dijk

Datum : 30-01-2019



Inhoudsopgave

1. Algemene gegevens.....	3
1.1 Inspectiegegevens.....	3
1.2 Opdrachtgever.....	3
1.3 Gegevens van het pand	3
2. Bouwkundige inspectie.....	4
2.1 Doel bouwkundige inspectie.....	4
2.2 Het bouwtechnische rapport.....	4
2.3 Beoordeling van het object.....	4
2.4 Werkwijze	5
2.5 Raming van kosten.....	5
3. Technische staat	6
3.1 Toelichting.....	6
4. Rapportage.....	7
OVERZICHT EENHEDEN	8
GEVELS	9
Oostgevel	9
Zuidgevel.....	11
Westgevel.....	13
Noordgevel.....	15
DAKEN	17
Dakvlak 1.....	17
Dakvlak 2.....	19

1. Algemene gegevens

1.1 Inspectiegegevens

Soort inspectie : Bouwkundige inspectie & beschrijving technische staat
Rapportnummer : 141-01-A
Inspecteur : Teun van Dijk
Datum aanvraag :
Datum inspectie : 11-12-2018
Aanwezig bij de inspectie : Daniël van Zee, Teun van Dijk
Weersgesteldheid met inspectie : Gunstig

1.2 Opdrachtgever

Naam : Ina Martinovic
Contactpersoon : Ina Martinovic
Adres : Van Kleffenslaan 80
Postcode : 3527CP
Woonplaats : Utrecht

1.3 Gegevens van het pand

Objecttype : Maalderij
Adres : Lingedijk 68
Postcode : 4152 EC
Woonplaats : Rhenoy
Bouwjaar : 1905
Bewoond : Ja
Gebruik : Winkel
Aantal bouwlagen : 3

2. Bouwkundige inspectie

2.1 Doel bouwkundige inspectie

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

2.2 Het bouwtechnische rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven;

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

2.3 Beoordeling van het object

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

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

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

2.4 Werkwijze

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

2.5 Raming van kosten

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

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

3. Technische staat

3.1 Toelichting

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

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

Waardering Omschrijving

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

4. Rapportage

Gevels:

Deze bouwkundige opname gaat alleen om het te behouden gedeelte. De werkplaats niet inbegrepen i.v.m. de toekomstige sloopwerkzaamheden.

Het pand bezit een rechthoekige plattegrond, is opgetrokken in baksteen met gepleisterde gevels (waarbij de voorkant geblokt is uitgevoerd) en telt twee bouwlagen en een zolderverdieping. Het hoge en opvallende pand is gedekt met een gebroken kap met gesmoorde hollandse pannen. De zijgevels hebben zinken goten en bevatten ter hoogte van de verdiepingsvloeren een groot aantal staafankers. Alleen aan de voorzijde is een windveer aanwezig.

De voorgevel is, zoals eerder vermeld, in blokverband gepleisterd en heeft een symmetrische indeling. De eveneens gepleisterde plint is onbewerkt gebleven. Op de begane grond bevinden zich twee rondbogige ijzeren ramen ter weerszijden van een deur in de middenas van de gevel. De ramen bevatten een 4-ruits onderraam en een halfcirkelvormig scharnierend bovendeel met een vorktracering. Alleen het linkerraam heeft een gepleisterde lekdorpel. Boven de getoogde houten toegangsdeur is in het pleisterwerk een segmentboog gesuggereerd. De tweede bouwlaag bevat twee identieke ramen met daartussen een ten opzichte van deze ramen iets lager gesitueerd, segmentboogvormig luik. Ook dit luik heeft een in het pleisterwerk gesuggereerde segmentboog met daarboven een rechthoekige gepleisterde stichtingssteen met de tekst: "ANNO/ 1905 / W. STORY".

De zolder bevat twee rondboogvormige ramen van hetzelfde type, met daartussen een klein rond venster. Ter hoogte van de verdiepingsvloeren zijn in de voorgevel een viertal staafankers aangebracht.

De linker zijgevel is blind uitgevoerd en is gedeeltelijk voorzien van enkele moderne lage aanbouwsels. Op de verdieping is een oorspronkelijke vensteropening dichtgemetseld en nog te herkennen aan de uitstekende duimen waaraan een luik bevestigd is geweest.

Ook de achtergevel is voorzien van een aanbouw. De tweede bouwlaag en de zolderverdieping bevatten per bouwlaag twee rondboogvormige vensters als in de voorgevel.

De rechter zijgevel is eveneens blind en door een lage houten aanbouw begane gronds aan het zicht onttrokken. De ruimtelijke indeling van het interieur van het pand is nagenoeg ongewijzigd. In de achtergevel is alleen een nieuwe ingang ingeboet. De begane vloer bestaat uit beton en de verdiepingsvloeren zijn hout en rusten op stalen I-profielbalken. De binnenwanden zijn veelal gebetonneerd. Bewaard zijn gebleven nog het oorspronkelijke maalmechanisme en enkele overige relictten die verband houden met de eertijds uitgeoefende bedrijvigheid.

Daken:

Het hellende gedeelte van het dak is in de vorm van een mansardedak opgebouwd. Dit dak is bedekt met oude hollandse pannen. Momenteel zijn de meeste pannen verwijderd i.v.m. de staat van het dakbeschot. Er is een kleine aanbouw aanwezig. Deze aanbouw is bedekt met een plat dak. Op dit dak ligt bitumineuze dakbedekking.

OVERZICHT EENHEDEN

Beschikbare gegevens:

22-01-2019 Tekeningen Lingedijk 68

	Omschrijving	Hvhd	Ehd
	Bebouwd oppervlak:	442	M2
	Perceel oppervlak	550	M2
	Inhoud gebouw	710	M3
	Omtrek gebouw	92	M1
BVO	Bruto Vloeroppervlak	612	M2
GEVELS			
	Geveloppervlak Bruto	531	M2
	Opgenomen kozijnen in gevels	50	M2
	Geveloppervlak Netto	480	M2
DAKEN	Hellende daken	124	M2
	Noklijn	11	M1
	Platte daken	11	M2
	Dakranden incl. opgaand muurwerk	13	M1

GEVELS

Oostgevel



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
A-OG-01 A-OG-01		Fundatie Fundatie	Geen bijzonderheden waargenomen	Geen werkzaamheden opgenomen			
A-OG-02 A-OG-02 A-OG-02		Gevelonderdelen Geveloppervlak Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Aanbrengen en verwijderen gevelsteigerwerk i.v.m. gevel en dak werkzaamheden.	93,4 93	M2 M2	05.10.01
A-OG-02	R	Metselwerk	Het metselwerk verkeert in redelijke staat	Incidenteel herstel in combinatie met het herstel van het stucwerk	3	M2	22.27.01
A-OG-02	R	Pleisterlaag	Pleisterlaag verkeert in een redelijke staat	Geen werkzaamheden opgenomen			
A-OG-03 A-OG-03		Gevelopeningen Stalen kozijnen, beglazing	Beglazing verkeert in een matige staat	Vervangen breukglas i.c.m. Het herstel van de stalen ramen.	6	St	34.32.10
A-OG-03	M	Stalen kozijnen, ramen	De ramen van de stalen kozijnen verkeren in een matige staat	Stalen ramen en H&S nalopen, schoonmaken, gangbaar maken	30	St	30.43.02
A-OG-03	R	Hang en sluitwerk deur en luik	Hang en sluitwerk verkeert in een redelijke staat	Nalopen, herstellen en eventueel vervangen hang en sluitwerk	2	St	30.80.34
A-OG-03	M	Hang en sluitwerk ramen	Periodieke keuring hang en sluitwerk	Nalopen, herstellen en eventueel vervangen hang en sluitwerk	1	St	30.80.34

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
A-OG-04		Schilderwerken					
A-OG-04	S	Stalen kozijnen	Schilderwerk van de stalen kozijnen verkeert in een slechte staat	Ontroesten, primeren en volledig overschilderen	4,9	M2	30.43.30
A-OG-04	S	Stalen ramen	Schilderwerk van de stalen ramen verkeert in een slechte staat	Ontroesten, primeren en volledig overschilderen	3	M2	30.43.31
A-OG-04	M	Houten luik	Schilderwerk van het houten luik verkeert in een matige staat	Volledig overschilderen van het luik (2-zijdig)	2	M2	46.21.04
A-OG-04	M	Houten deur	Schilderwerk van de houten deur verkeert in een matige staat	Volledig overschilderen van de deur	2,6	M2	46.21.03
A-OG-04	S	Stopverf	De stopverf verkeert in een slechte staat	Vervangen van de stopverf	47	M1	34.33.02
A-OG-05		Diverse					
A-OG-05	M	Gevelankers	Schilderwerk van de gevelankers verkeert in een matige staat	Volledig overschilderen van de gevelankers	4	St	46.43.01

Zuidgevel



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
A-ZG-01 A-ZG-01		Fundatie Fundatie	Geen bijzonderheden waargenomen	Geen werkzaamheden opgenomen			
A-ZG-02 A-ZG-02 A-ZG-02		Gevelonderdelen Geveloppervlak Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Aanbrengen en verwijderen gevelsteigerwerk i.v.m. gevel en dak werkzaamheden.	140 140	M2 M2	05.10.01
A-ZG-02	M	Metselwerk	Er is een opening aanwezig in het metselwerk	Inboeten van het metselwerk	1	M2	22.22.01
A-ZG-02	M	Metselwerk	Het metselwerk verkeert in redelijke staat	Incidenteel herstel in combinatie met het hertel van het stucwerk 5% van het totaal, 140 M2	7	M2	22.27.01
A-ZG-02	M	Pleisterlaag	Pleisterlaag verkeert in een matige staat	Herstellen/vervangen pleisterlaag 30%	20	M2	40.40.02
A-ZG-03 A-ZG-03		Gevelopeningen R Houten kozijnen	Houten kozijnen verkeren in redelijke staat	In combinatie met schilderwerk herstel aan houten kozijnen uitvoeren	3	M2	46.06.01
A-ZG-03	M	Hang en sluitwerk ramen	Periodieke keuring hang en sluitwerk	Nalopen, herstellen en eventueel vervangen hang en sluitwerk	1	St	30.80.34
A-ZG-03	M	Hang en sluitwerk deur	Periodieke keuring hang en sluitwerk	Nalopen, herstellen en eventueel vervangen hang en sluitwerk	1	St	30.80.33

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
A-ZG-04		Schilderwerken					
A-ZG-04	R	Houten kozijnen	Het schilderwerk verkeert in een redelijke staat	Schilderwerk volledig overschilderen, buitenzijde	2,2	M2	46.21.01
A-ZG-04	R	Houten ramen	Het schilderwerk verkeert in een redelijke staat	Schilderwerk volledig overschilderen, buitenzijde	1,2	M2	46.21.02
A-ZG-04	R	Houten deuren	Het schilderwerk verkeert in een redelijke staat	Schilderwerk volledig overschilderen, buitenzijde	1,8	M2	46.21.03
A-ZG-04	R	Houten kozijnen	Het schilderwerk verkeert in een redelijke staat	Schilderwerk volledig overschilderen, binnenzijde	2,2	M2	46.22.01
A-ZG-04	R	Houten ramen	Het schilderwerk verkeert in een redelijke staat	Schilderwerk volledig overschilderen, binnenzijde	1,2	M2	46.22.02
A-ZG-04	R	Houten deuren	Het schilderwerk verkeert in een redelijke staat	Schilderwerk volledig overschilderen, binnenzijde	1,8	M2	46.22.03
A-ZG-04	S	Stopverf	De stopverf verkeert in een slechte staat	Vervangen van de stopverf	2,2	M2	34.33.02
A-ZG-04		Boeiboorden aanbouw	Het schilderwerk verkeert in een matige staat	Volledig overschilderen van de boeiboorden	7	M1	46.21.06
A-ZG-05		Diverse					
A-ZG-05	M	Gevelankers	Schilderwerk van de gevelankers verkeren in een matige staat	Volledig overschilderen van de gevelankers	15	St	46.43.01

Westgevel



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
A-WG-01 A-WG-01		Fundatie Fundatie	Geen bijzonderheden waargenomen	Geen werkzaamheden opgenomen			
A-WG-02 A-WG-02 A-WG-02		Gevelonderdelen Geveloppervlak Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Aanbrengen en verwijderen gevelsteigerwerk i.v.m. gevel en dak werkzaamheden.	142 1	M2 Pst.	05.10.01
A-WG-02	M	Metselwerk	Het metselwerk verkeert in redelijke staat	Incidenteel herstel in combinatie met het hertel van het stucwerk 5% van het totaal, 142 M2	132	M2	22.27.01
A-WG-02	M	Pleisterlaag	Pleisterlaag verkeert in een matige staat	Herstellen/vervangen pleisterlaag 50%	20	M2	40.40.10
A-WG-03 A-WG-03		Gevelopeningen M Draaiende delen stalen kozijnen, ramen	De ramen van de stalen kozijnen verkeren in een matige staat	Stalen ramen en H&S nalopen, schoonmaken, gangbaar maken	4	M2	30.43.02
A-WG-03	S	Stalen kozijnen	Stalen kozijnen verkeren in een slechte staat	Vervangen breukglas na het uitnemen van de beglazing t.b.v. Het herstel van de stalen ramen.	4	M2	34.32.10
A-WG-03	M	Hang en sluitwerk deur	Periodieke keuring hang en sluitwerk	Nalopen, herstellen en eventueel vervangen hang en sluitwerk	1	St	30.80.33
A-WG-04 A-WG-04		Schilderwerken S Stalen kozijnen	Schilderwerk van de stalen kozijnen verkeert in een slechte staat	Ontroesten, primeren en volledig overschilderen	3	M2	30.43.30

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
A-WG-04	S	Stalen ramen	Schilderwerk van de stalen ramen verkeert in een slechte staat	Ontroesten, primeren en volledig overschilderen	2	M2	30.43.31
A-WG-04	S	Stopverf	De stopverf verkeert in een slechte staat	Vervangen van de stopverf	40	M2	34.33.02
A-WG-05		Diverse					
A-WG-05	M	Gevelankers	Schilderwerk van de gevelankers verkeren in een matige staat	Volledig overschilderen van de gevelankers	4	St	46.43.01

Noordgevel



Locatie	K	Omschrijving	Gebreik	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
A-NG-01 A-NG-01	Fundatie Fundatie		Geen bijzonderheden waargenomen	Geen werkzaamheden opgenomen			
A-NG-02 A-NG-02 A-NG-02	Gevelonderdelen Geveloppervlak Gevel en dak werkzaamheden		Bereikbaarheid gevel en dak	Aanbrengen en verwijderen gevelsteigerwerk i.v.m. gevel en dak werkzaamheden.	155,2 155,2	M2 M2	05.10.01
A-NG-02	M	Metselwerk	Het metselwerk verkeert in redelijke staat	Incidenteel herstel in combinatie met het hertel van het stucwerk 5% van het totaal, 155 M2	149	M2	22.27.01
A-NG-02	M	Pleisterlaag	Mosgroei aanwezig op de pleisterlaag	Reinigen van de pleisterlaag	4	M2	40.40.11
A-NG-03 A-NG-03	Gevelopeningen M	Draaiende delen stalen kozijnen, ramen	De ramen van de stalen kozijnen verkeren in een matige staat Er is geen glas aanwezig in de raamkozijnen	Stalen ramen en H&S nalopen, schoonmaken, gangbaar maken Aanbrengen enkel glas	1,5 1,5	M2 M2	30.43.02 34.32.10
A-NG-03	M	Hang en sluitwerk deur	Periodieke keuring hang en sluitwerk	Nalopen, herstellen en eventueel vervangen hang en sluitwerk	1	St	34.31.01
A-NG-03	M	Houten deur	De deur verkeert in een matige staat	Geen werkzaamheden opgenomen			

Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
A-NG-04		Schilderwerken					
A-NG-04	S	Stalen kozijnen	Schilderwerk van de stalen kozijnen verkeert in een slechte staat	Ontroesten, primeren en volledig overschilderen	1,5	M2	30.43.30
A-NG-04	S	Stalen ramen	Schilderwerk van de stalen ramen verkeert in een slechte staat	Ontroesten, primeren en volledig overschilderen	1,5	M2	30.43.31
A-NG-04	M	Houten deur	Schilderwerk van de houten deur verkeert in een matige staat	Schilderwerk volledig overschilderen, buitenzijde	2,6	M2	46.21.03
A-NG-05		Diverse					
A-NG-05	M	Gevelankers	Schilderwerk van de gevelankers verkeren in een matige staat	Volledig overschilderen van de gevelankers	15	St	46.43.01

DAKEN

Dakvlak 1



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
A-DK1-01		Dakconstructies, kappen					
A-DK1-01		Hellend dakoppervlak (dakpannen)			124	M2	
A-DK1-01	M	Houten kapconstructie	De houten kapconstructie verkeert in een matige staat	Herstellen/vervangen kapconstructie	1	St	24.20.01
A-DK1-01	M	Muurplaten	De muurplaten verkeren in een matige staat	Vervangen van de muurplaten	22	M1	24.21.01

A-DK1-01	M	Gordingen	De gordingen verkeren in een matige staat	Vervangen van de gordingen	18	M1	24.21.02
A-DK1-01	M	Nokgording	De nokgording verkeert in een matige staat	Herstellen/vervangen van de nokgording	11	M1	24.21.03
A-DK1-01	M	Wind en dekveren	De wind en dekveren ontbreken	Terugbrengen van de wind en dekveren	24	M1	24.21.04
A-DK1-02	Z S	Dakbeschot	Het dakbeschot verkeert in een zeer slechte staat	Herstellen/vervangen van het dakbeschot incl. tengels en panlatten	124	M2	24.40.01
A-DK1-03		Dakbedekking					
A-DK1-03		Dakpannen oudhollandse pan	Een groot deel van de dakpannen is verwijderd i.v.m. de staat van het dakbeschot	Opnieuw aanbrengen van de dakpannen	124	M2	33.41.02
A-DK1-03		Nokvorsten	De nokvorsten zijn verwijderd i.v.m. de staat van het dakbeschot	Opnieuw aanbrengen van de nokvorsten	11	M1	30.41.03
Locatie	K	Omschrijving	Gebreik	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
A-DK1-04		Goten en loodwerken etc.					
A-DK1-04		Bakgoten	De bakgoten zijn verwijderd. Echter zijn de beugels nog aanwezig	Oude beugels verwijderen en nieuwe bakgoten plaatsen	22	M1	50.30.02
A-DK1-04		HWA's	Er zijn geen HWA's aanwezig	Aanbrengen zinken HWA's	4	St	50.41.02
A-DK1-05		Diverse	n.v.t.				

Dakvlak 2



Locatie	K Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
A-DK3-01 A-DK3-01 A-DK3-01	Dakconstructies, kappen Vlak dakoppervlak (bitumen) Houten kapconstructie	De houten kapconstructie is niet gecontroleerd	Wij verwachten geen werkzaamheden	11,25	M2	
A-DK3-02 A-DK3-02	Dakbeschot Dakbeschot	Het dakbeschot is niet gecontroleerd	Wij verwachten geen werkzaamheden			
A-DK3-03 A-DK3-03	Dakbedekking Bitumineuze dakbedekking	De bitumineuze dakbedekking verkeert in een matige staat	Nalopen en incidenteel herstel dakbedekking	11	M2	33.33.10
A-DK3-04 A-DK3-04 A-DK3-04	Goten en loodwerken etc. Daktrim Loodstrook	De daktrim verkeert in een matige staat Het loodwerk is niet gecontroleerd	Nalopen incidenteel herstellen daktrim Nalopen incidenteel herstellen daktrim	7 7	M1 M1	33.63.02 33.68.04
A-DK3-05	Diverse					

Asperen, 30-01-2019

Projectplan en restauratieplan Voormalig maalderij Rhenoy



Restauratie en herontwikkeling Voormalig maalderij Rhenoy.

Inhoudsopgave

Projectplan en restauratieplan Voormalig maalderij Rhenoy	1
Verantwoordelijkheid	2
1. Aanleiding.....	4
1.1 Situatieschets en probleemstelling.....	4
1.2 Doelstelling van het project (SMART)	6
1.3 Verwachte projectresultaten.....	7
1.4 Activiteiten	7
1.5 Relatie met andere projecten of initiatieven.....	7
2. Projectorganisatie, inrichting en verantwoordelijkheden.....	8
2.1 Interne opdrachtgever.....	8
2.2 Interne projectleider.....	8
2.3 Projectgroepleden	9
2.4 Projectfasering.....	9
2.5 Projectactiviteiten	11
2.6 Beheer	11
2.7 Communicatie.....	12
3. Projectbegroting	13
3.1 Projectbegroting	13
3.2 Overzicht van de totale projectbegroting.....	13



Verantwoordelijkheid

Projectleider:

I. Martinovic en M. Geelen
Van Kleffenslaan 80
3527CP Utrecht

Projectgroepleden:

Opdrachtgever:

I. Martinovic en M. Geelen
Van Kleffenslaan 80
3527CP Utrecht

Architect:

Bouwburo Vitruvius B.V.
Achterstraat 39a
4147 AA Asperen

Directievoering:

Bouwburo Vitruvius B.V.
Achterstraat 39a
4147 AA Asperen

Projectperiode:

Aanvang:

juni 2019

Afronding:

eind 2019



1. Aanleiding

1.1 Situatieschets en probleemstelling

De maalderij is gelegen aan de smalle Lingedijk in een dijkbebouwing. De maalderij is aanmerkelijk hoger dan de overige bebouwing. De bouwstijl, met de gepleisterde gevels, ziet men veel de regio. De maalderij is waarschijnlijk nieuw gesticht. Rhenoy heeft niet eerder een korenmolen gehad. De bouwheer van de maalderij, W. Story, was tevens eigenaar van de korenmolen te Rumpt. Deze molen, waar de romp nog van aanwezig is, was al in 1892 buiten gebruik en vervallen. Naar verluid heeft deze molen rond 1888 ernstige brandschade opgelopen. De maalderij te Rhenoy is dus min of meer de opvolger van die molen.



Omgeving

In de westelijke helft van de Betuwe deelden gemiddeld twee dorpen één korenmolen. Hierbij is het opvallend dat een groot deel van deze korenmolens bewaard zijn gebleven. Na het buiten bedrijf stellen van de molen van Rumpt, waren er blijkbaar te weinig voorzieningen voor het malen van graan, zodat het haalbaar was om een nieuwe maalderij te stichten. De Rumptse korenmolen staat afgelegen aan de Linge ten noorden van de dorpen Rumpt en Rhenoy. De maalderij is aanmerkelijk beter bereikbaar voor de toenmalige klanten.

De Linge is al eeuwenlang een afgedamde rivier. Alleen lokale scheepvaart is er mogelijk. Dit betekent dat de maalderij een lokale functie had. Klanten waren boeren en bakkers in de directe omgeving.

Architectuur

Het pand bezit een rechthoekige plattegrond, is opgetrokken in baksteen met gepleisterde gevels (waarbij de voorkant geblokt is uitgevoerd) en telt twee bouwlagen en een zolderverdieping. Het hoge en opvallende pand is gedekt met een gebroken kap met gesmoorde hollandse pannen. De zijgevels hebben zinken goten en bevatten ter hoogte van de verdiepingvloeren een groot aantal staafankers. Alleen aan de voorzijde is een windveer aanwezig.

De VOORGEVEL is, zoals eerder vermeld, in blokverband gepleisterd en heeft een symmetrische indeling. De eveneens gepleisterde plint is onbewerkt gebleven. Op de begane grond bevinden zich twee rondbogige ijzeren ramen ter weerszijden van een deur in de middenas van de gevel. De ramen bevatten een 4-ruits onderraam en een halfcirkelvormig scharnierend bovendeel met een vorktracering. Alleen het linkerraam heeft een gepleisterde lekdorpel. Boven de getoogde houten toegangsdeur is in het pleisterwerk een segmentboog gesuggereerd. De tweede bouwlaag bevat twee identieke ramen met daartussen een ten opzichte van deze ramen iets lager gesitueerd, segmentboogvormig luik. Ook dit luik heeft een in het pleisterwerk gesuggereerde segmentboog met daarboven een rechthoekige gepleisterde stichtingssteen met de tekst: "ANNO / 1905 / W. STORY". De zolder bevat twee rondboogvormige ramen van hetzelfde type, met daartussen een klein rond venster. Ter hoogte van de verdiepingvloeren zijn in de voorgevel een viertal staafankers aangebracht.

De LINKER ZIJGEVEL is blind uitgevoerd en is gedeeltelijk voorzien van enkele moderne lage aanbousels. Op de verdieping is een oorspronkelijke vensteropening dichtgemetseld en nog te herkennen aan de uitstekende duimen waaraan een luik bevestigd is geweest. Ook de ACHTERGEVEL is voorzien van een aanbouw. De tweede bouwlaag en de zolderverdieping bevatten per bouwlaag twee rondboogvormige vensters als in de voorgevel. De RECHTER ZIJGEVEL is eveneens blind en door een lage houten aanbouw begane grond aan het zicht onttrokken.

De ruimtelijke indeling van het INTERIEUR van het pand is nagenoeg ongewijzigd. In de achtergevel is alleen een nieuwe ingang ingeboet. De begane vloer bestaat uit beton en de verdiepingvloeren zijn hout en rusten op stalen I profielbalken.

De binnenwanden zijn veelal gebetonneerd. Bewaard zijn gebleven nog het oorspronkelijke maalmechanisme en enkele overige relictten die verband houden met de eertijds uitgeoefende bedrijvigheid.

GRAANMALERIJ annex PAKHUIS, gebouwd in 1905 in opdracht van W. Story.

- Van architectuurhistorisch en typologisch belang als goed bewaard voorbeeld van een graanmalerij annex pakhuis. Het gebouw is in hoofdvorm, detaillering en materiaalgebruik goed bewaard gebleven. Karakteristiek is de in blokverband gepleisterde dijkgevel.

- Van stedenbouwkundig belang vanwege zijn ligging aan de dijk langs de Linge. Samen met naastgelegen bedrijfspanden vormt het een herinnering aan de tijd dat er grote bedrijvigheid

- Van cultuurhistorisch belang. Het pand is een onderdeel van een historisch gegroeide dijkbebouwing met afwisselend woonhuizen, boerderijen en gebouwen met een bedrijfs- en/ of opslagfunctie. Dit object is bepalend voor het zichtbaar houden van deze economisch-historische ontwikkeling. (bron RCE)

Algemene staat van de Maalderij;

Over het algemeen is de kwaliteit van de gevels redelijk, aan de achtergevel laat incidenteel wat stucwerk los. De stalen ramen dienen hersteld en aangepast te worden.

De dakbedekking is in matige staat. Beschot en pannen dienen vervangen te worden. Constructie zal gerestaureerd worden. overige omschrijving zie bijlage: opname bestaande toestand.



1.2 Doelstelling van het project (SMART)

Doelstelling:

Specifiek

De maalderij een herbestemming geven was lastig, met de nieuw gekozen functie wonen is het project realiseerbaar geworden en het enthousiasme van de opdrachtgevers is hierin maatgevend

Meetbaar

De maalderij herontwikkelen vraagt kennis en kunde. Niet alleen moet je exploitatie sluitend zijn maar tevens moet er kennis zijn over de kostencomponent en de gebruikersfuncties van het te verbouwen object. Om de maalderij een nieuw leven te geven hebben we er een nieuwe functie aangegeven, wonen.

Acceptabel

Zeker gezien de prominente plaats en de herkenbaarheid van de maalderij in Rhenoy is het zorg een goede ontwikkeling te vinden die de omgeving een positieve boost geeft in verjonging en kleinschalige bedrijvigheid.

Realistisch

Gezien de initiatieven die in het verleden al opgezet zijn en de medewerking van de gemeente is het plan een realistisch plan en is haalbaarheid geborgen.



Tijdgebonden

De casco restauratie zal in juni van start gaan en aan het eind van het jaar opgeleverd zijn. Als de kap weer gesloten is zullen er interne verbouwingen plaatsvinden om het gebouw bewoonbaar te maken. De opdrachtgever wil er zo spoedig mogelijk in gaan wonen. De opdrachtgever zal aansluitend in fasen de verschillende verbouwingen zoals omschreven in de omgevingsvergunning gaan uitvoeren.

1.3 Verwachte projectresultaten

Het te verwachte projectresultaat is de maarderij een nieuwe functie in het stedelijk gebied geven. Financieel is de herontwikkeling vrijwel niet rendabel zonder een zeer welkome aanvulling van de provincie.

Een ander resultaat is dat er op de locatie een monument een nieuw leven en functie, wonen, krijgt. Het tilt het monument naar de toekomst.

1.4 Activiteiten

Activiteiten:

Casco restauratie:

- *Steigerwerken*
- *Restauratie van de kapconstructie*
- *Restauratie van het dakbeschot*
- *Restauratie/ vervangen van de pannen*
- *Gevelherstel d.m.v. stucwerk herstel*

Interieur restauratie:

- *verbeteren van de toegankelijkheid*
- *Verbeteren door voorzetwanden van de duurzaamheid*
- *Vervangen van de betonvloer*

Interieur verbouw:

- *Inbouwpakket maken op basis van het ontwerp , zie nieuwe toestand*



1.5 Relatie met andere projecten of initiatieven

De herontwikkeling van de maalderij staat in directe relatie tot de omgeving. Een prominent vervallen gebouw krijgt een nieuw leven op de pitoreske lingedijk.



2. Projectorganisatie, inrichting en verantwoordelijkheden

2.1 Interne opdrachtgever

Naam: I. Martinovic en M. Geelen
Van Kleffenslaan 80
3527CP Utrecht

2.2 Interne projectleider

Naam: I. Martinovic

2.3 Projectgroepleden

Rol/functie binnen de projectgroep:

Opdrachtgever/ontwikkelaar:

I. Martinovic en M. Geelen	Van Kleffenslaan 80	3527CP	Utrecht
----------------------------	---------------------	--------	---------

Architect:

Bouwburo Vitruvius B.V.	Achterstraat 39a	4147 AT	Asperen
-------------------------	------------------	---------	---------

Directievoering:

Bouwburo Vitruvius B.V.	Achterstraat 39a	4147 AT	Asperen
-------------------------	------------------	---------	---------

Aannemer:

n.t.b.

Adviesbureau Subsidies:

Bouwburo Vitruvius B.V.	Achterstraat 39a	4147 AT	Asperen
-------------------------	------------------	---------	---------



2.4 Projectfasering

Wat:

Voorbereidingen:

Bestemmingsplanwijziging aanvragen

Omgevingsvergunning herontwikkeling

Uitwerken bestek en tekeningen.

Uitvoering:

Start casco restauratie

Start interieur verbouw

Oplevering casco

Oplevering interieur

Wanneer:

gereed
(bevestigd door
de gemeente)
in aanvraag
gereed

Juni 2019
oktober 2019
december 2019
n.t.b.



2.5 Projectactiviteiten

Activiteit:	Uitgevoerd door:	Van:	Tot:	Resultaat:	Verantw.:
Bestemmingsplanwijziging aanvragen	Groen Erfgoed		10-18 – 12-18	100%	IM
Omgevingsvergunning aanvragen	Bouwburo Vitruvius		10-18 – 03-19	90%	MvM
Architectonisch ontwerp	Bouwburo Vitruvius		12-18 – 02-19	100%	JTS
Bouwkundige uitvoering	n.t.b.		06-19 – 12-19	0%	MR
Begeleiding restauratie	Bouwburo Vitruvius		06-19 - 12-19	10%	MvM

2.6 Beheer

De beheersstructuur van de casco restauratie zal bestaan uit de volgende onderdelen;

Bestek

De omschrijving van een uit te voeren (bouw)werk, inclusief de van toepassing zijnde administratieve, juridische en technische bepalingen, materialen, (uitvoerings)voorwaarden, nota van inlichtingen en (eventueel) proces-verbaal van aanwijzing. Aan het bestek zijn tekeningen gekoppeld (bestektekeningen) die samen met de technische omschrijving de basis vormen van het contract tussen opdrachtgever en opdrachtnemer.

Directievoeren

Zowel het uitoefenen van het toezicht op de uitvoering van het werk als op de naleving van de overeenkomst. Vertegenwoordiging van de opdrachtgever en intermediair tussen de opdrachtgever en de uitvoerende partijen. Het bewaken van de financiën, de kwaliteit van geleverd werk en de planning alsmede de aansturing van de bij het proces betrokken partijen.

Toezicht houden

Het door systematische controle ervoor waken dat het werk uitgevoerd wordt zoals in het bestek of de werkschrijving is vastgelegd en er voor waken dat het eindresultaat conform het bestek of werkschrijving is.

Door wie

Door deze taken bij een gespecialiseerd bedrijf onder te brengen wordt de kwaliteit gegarandeerd en kan een goede financiële bewaking opgesteld worden die als grondslag kan dienen voor de verantwoording naar de provincie. Tevens zullen de bouwvergaderingsverslagen naar de projectleiders van de provincie gestuurd worden en kunnen ze te allen tijden aanschuiven tijdens de bedrijfsprocessen

2.7 Communicatie

Acties of middelen:

hoogste punt, herstel daken afgerond
Oplevering exterieur
Opening

Uitgevoerd door:

n.t.b.
n.t.b.
n.t.b.

Datum:

oktober 2019
eind 2019
voorjaar 2020

Voor alle activiteiten zal een programma opgesteld worden waarbij alle belanghebbende en de subsidieverstrekkingen uitgenodigd worden. Vooraf zal met de subsidieverstrekkingen overlegd worden wat de mate van belangrijkheid zal zijn voor de desbetreffende verstrekker.



3. Projectbegroting

3.1 Projectbegroting

- 141-01-00 Restauratiekosten Lingedijk 68 Rhenoy 30-01-2019

3.2 Overzicht van de totale projectbegroting

Totale kosten van het project:	100	%	Euro:
Van de totale projectkosten wordt uit eigen middelen gefinancierd:	10	%	Euro:
Van de totale projectkosten wordt uit de subsidie gefinancierd: Pov Gelderland.	60	%	Euro:
Van de totale projectkosten wordt door derden (NRF) gefinancierd:	30	%	Euro:

Asperen 01-02-2019

gemeente	:	Geldermalsen
postcode + plaats	:	4152 EC Rhenoy
straat + huisnr.	:	Lingedijk 68
naam object	:	
bescherming	:	Gemeentelijk monument
eigenaar/gebruiker(s)	:	zie vervolgblad
kadastrale gegevens	:	zie vervolgblad
oorspr. functie	:	bedrijfsgebouw, graanmalerij
huidige functie	:	bedrijfsgebouw
bouwjaar	:	1905
architect	:	
bouwstijl/ -type	:	pakhuis
beschrijver	:	Gelders Genootschap (TK)
datum beschr.	:	29-01-1993
datum foto	:	20-01-1993
neg. nr.	:	ML2426 - 30
dia	:	TKd6/15
bronnen	:	

Rh.-07

Ryksmon!
523744



Historie en ligging:

Dit in 1905 in opdracht van W. Story gebouwde bedrijf bevindt zich aan de westzijde van de Lingedijk, naast een rond het midden van de negentiende eeuw gebouwde boerderij, die tegenwoordig als woonhuis in gebruik is. Het bedrijfspand ligt iets terug ten opzichte van dit pand en is aan alle zijden ingebouwd. In het interieur van het pand bevindt zich nog het oorspronkelijke maalmechanisme.

Plattegrond en opbouw:

Het object heeft een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een zolder-verdieping. Het gehele pand is gepleisterd, waarbij de voorkant geblokt is uitgevoerd. De zijgevels zijn vlak gepleisterd. Het hoge en opvallende pand is gedekt met een gebroken kap met gesmoorde hollandse pannen. De zijgevels hebben zinken goten.

Voorgevel:

De voornaamste gevel, de voorgevel, is in blokverband gepleisterd en heeft een symmetrische indeling. De eveneens gepleisterde plint is glad. Op de begane grond bevinden zich twee rondbogige ijzeren ramen, bestaande uit een 4-ruits onderraam en een halfcirkelvormig bovendeel met een V-vormige tracering. Het linkerraam heeft een gepleisterde lekdorpel, het rechterraam heeft deze niet. Tussen beide ramen bevindt zich een getoogde houten toegangsdeur met daarboven een in het pleisterwerk gesuggereerde segmentboog. De tweede bouwlaag bevat twee identieke ramen met daartussen een ten opzichte van deze ramen iets lager gesitueerd, segmentboogvormig luik. Ook dit luik heeft een in het pleisterwerk gesuggereerde segmentboog met daarboven een rechthoekige gepleisterde stichtingssteen. De tekst op deze steen luidt : "Anno 1905 W.Story".

De zolder bevat twee rondbogige ramen van hetzelfde type, met daartussen een klein rond venster. Ter hoogte van de balklagen zijn in de voorgevel een viertal staafankers aangebracht.

Linker zijgevel:

De linkerzijgevel is blind uitgevoerd en is gedeeltelijk voorzien van enkele moderne aanbousels. Ter hoogte van de balklagen bevindt zich een groot aantal staafankers. Op de verdieping is een oorspronkelijke vensteropening dichtgemetseld en nog te herkennen aan de uitstekende duimen waaraan een

luik bevestigd is geweest.

Achtergevel:

Ook de achtergevel is voorzien van een aanbouw. De zolderverdieping is aan deze zijde voorzien van twee rondbogige vensters als in de voorgevel.

Rechter zijgevel:

De rechterzijgevel is eveneens blind en ook hier bevinden zich een groot aantal ankers ter hoogte van de balklagen. Op de begane grond is over de hele breedte van de gevel een houten aanbouw met een lessenaarsdak aangebracht.

Reden van plaatsing:

1. het object is, in opstand en plattegrond, van belang als voorbeeld van een gebouw met een bepaalde functie. Deze meelmalerijk is typerend voor het beeld van dit gedeelte van de Lingedijk in Rhenoy. Het object vertoont in hoofdvorm overeenkomsten met het even verder gelegen opslaggebouw, Lingedijk 80, met dit verschil dat Lingedijk 68 met de nok loodrecht op de dijk is gericht. Het interieur bevat nog het oorspronkelijke maalmechanisme.
2. het object is een onderdeel van een historisch gegroeide dijkbebouwing met afwisselend woonhuizen, boerderijen en gebouwen met een bedrijfs- en/ of opslagfunctie. Dit object is bepalend voor het zichtbaar houden van deze situatie.
3. het object is van belang vanwege zijn bestemming als uitdrukking van een sociaal-, en/of economisch-historische ontwikkeling.

Op het object zijn de gestelde basisnormen van toepassing en de toetsingscriteria 1b, 2b, 2d, 3c. Hierdoor voldoet het pand aan het gestelde in de Monumentenverordening van Geldermalsen, artikel 1, lid 1.





Aanvraag advies

- | | |
|--|--|
| ☒ welstand | ☐ vooroverleg |
| ☒ monumenten | ☒ advies |
| ☐ overig | ☐ herhaling |
| ☐ Commissie ruimtelijke kwaliteit | ☐ heroverweging |

Gemeente	Geldermalsen
dosiernummer ODR	0214111034
adres locatie	Lingedijk 68 in Rhenoy
omschrijving bouwwerk	Restauratie en herinrichting van de maalterij (rijksmonument)
aard werkzaamheden	
opdrachtgever	Mevr. I. Martinovic
ontwerper	
bouwkosten	€ 120000 excl. Btw
datum aanvraag advies	08-04-2019 paraaf
contactpersoon ODR	Hans Pijpers

Betreft	Beoordelingskader	
☒ omgevingsvergunning	☐ Structuurvisie	
☒ Activiteit bouwen	☒ Bestemmingsplan	Kern Rhenoy 2013
	☒ Bestemming	Wonen
☐ Activiteit slopen	☐ beeldkwaliteitsplan	
☐ Activiteit reclame	☐ gebiedstype	
☐ Activiteit werkuitvoeren	☐ toetsingsniveau welstandnota	
☒ Activiteit wijzigen monumenten	<i>algemene criteria -gebiedscriteria</i>	
☐ handhaving	<i>snelttoetscriteria</i>	
☐ overig	☐ bebouwde kom	<i>Binnen /buiten bebouwde kom</i>
	☐ beschermd stads-/dorpsgezicht	
	☐ monument	
	☐ archeologisch monument	
	☐ beeldbepalend pand	

invullen Gelders Genootschap	nr.		volgnr.	
------------------------------	-----	--	---------	--

Advies

☐ volgt na behandeling in Commissie

☐ mandaat *positief mits*

toelichting

De commissie heeft veel waardering voor de zorgvuldigheid en inzet van de eigenaar om tot een goed plan te komen. Het plan is enkele malen in de commissie en in het Planoverleg besproken en elke keer heeft het plan aan kwaliteit gewonnen. Reden waarom nu positief kan worden geadviseerd over het plan. Wel adviseert de commissie om onder de Oud Hollandse dakpannen een dampopen waterkerende folie aan te brengen om de doorslag van regen en stuifneeuw te voorkomen, zeker gezien de toepassing van een dampopen isolatiesysteem.

Het plan voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand en is tevens acceptabel vanuit het oogpunt van monumentenzorg.

Gelet op het bovenstaande adviseert de commissie de gevraagde vergunningen te verlenen voor de activiteiten bouwen en monumenten onder voorwaarde dat de werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de gemeentelijke / provinciale uitvoeringsvoorschriften voor duurzame instandhouding cultuurhistorische waarden en dat er een dampopen waterkerende folie onder de Oud Hollandse dakpannen wordt aangebracht.



= aankruisen



= invullen

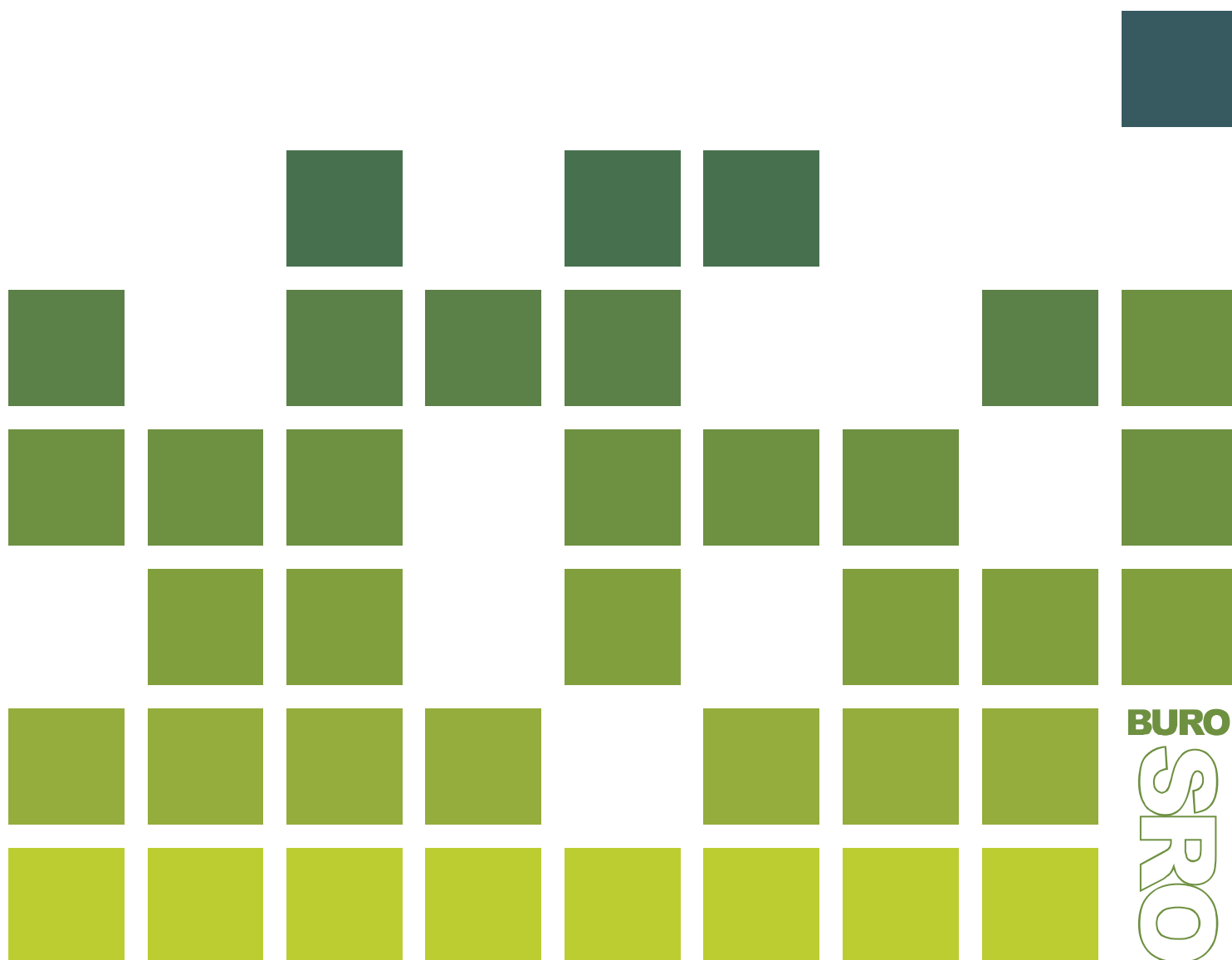


= meerkeuzeveld * doorhalen wat niet van toepassing is

Ruimtelijke motivering

Lingedijk 68, Rhenoy

Gemeente Geldermalsen



Gegevens over het plan:

Plannaam:	Lingedijk 68
Status:	Concept
Datum:	22 oktober 2018
Projectnummer Buro SRO:	58.60.03

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	mw. I. Martinovic
Betrokken gemeente:	Geldermalsen

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Guido Yntema
Bezoekadres vestiging Arnhem	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.Buro-SRO.nl



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding voor het initiatief	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldende bestemming	6
Hoofdstuk 2	Het initiatief	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Beschrijving van het initiatief	8
Hoofdstuk 3	Beleid	9
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	10
Hoofdstuk 5	Conclusie	12
Bijlage 1	Overzicht van onderhoudswerkzaamheden en andere bouwwerkzaamheden	13
Bijlage 2	Quickscan Flora en Fauna	15

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het initiatief

Aan de westzijde van de Lingedijk is in 1905 een graanmalerij annex pakhuis opgericht door de voormalige eigenaar W. Story. Tot op 2005 was het bedrijf in gebruik als groothandel voor diervoeders en sindsdien staat het pand leeg. De nieuwe eigenaar van het perceel aan de Lingedijk 68 in Rhenoy is voornemens om te gaan wonen in de graanmalerij. In het geldende bestemmingsplan is reeds voorzien in de bestemming 'Wonen', slechts de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' ontbreekt. Hierom is het momenteel niet toegestaan om het pand als woning te gebruiken.

De initiatiefnemer heeft begin 2018 bij de gemeente Geldermalsen een verzoek ingediend voor de omzetting van een groothandelsbedrijf naar een woning. De gemeente heeft op 13 maart 2018 geoordeeld dat het verzoek past binnen gemeentelijke beleid "Toetsingskader voor nieuwe woningbouwplannen" en besloten om in principe medewerking te vernemen aan het initiatief. Voorwaarde hierbij is dat de realisatie binnen 3 jaar moet plaatsvinden. Voorts dient het monumentale pand te blijven behouden en de schuur ten oosten van dit pand te slopen. De meest zuidelijke schuur mag behouden blijven voor een niet-woonfunctie, te weten in pandige statische opslag, mits het geen onevenredige hinder oplevert voor omwonenden.

Gezien het initiatief niet gepaard gaat met het realiseren van extra bebouwing is voor het mogen gebruiken van het hoofdgebouw als woning een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend op basis van de zogenaamde 'kruimelgevallenregeling' ex artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Voor bepaalde categorieën kan voor het verlenen van een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan, mits dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In bijlage II Bor, artikel 4, lid 9 (de kruimellijst) staat genoemd dat voor het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, binnen de bebouwde kom mag worden afgeweken van het planologisch vigerend regime.

In dit document wordt gemotiveerd waarom het gebruik van het bouwwerk als woning ruimtelijk aanvaardbaar is en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel aan de Lingedijk 68 is gelegen in de kern van Rhenoy in de gemeente Geldermalsen. De Lingedijk bevindt zich aan de oostzijde van de kern en langs de weg staan hoofdzakelijk woningen. De weg kent een smal wegprofiel en is bestemd voor eenrichtingsverkeer. Het perceel staat kadastraal bekend onder sectie F, perceel 2039 van de gemeente Beesd en heeft een oppervlakte van 1.220 m². Navolgende afbeelding toont globaal de ligging van het perceel in de omgeving.



Ligging van het plangebied in de kern van Rhenoy. (Bron: openstreetmap.org)

1.3 Geldende bestemming

Op de afbeelding hieronder is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan "Kern Rhenoy 2013" opgenomen. Hierop is te zien dat het perceel is bestemd met de enkelbestemming 'Wonen', maar de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' ontbreekt.



Uitsnede uit het bestemmingsplan "Kern Rhenoy 2013", plangebied rood omkaderd

Hoofdstuk 2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Ter plaatse van het perceel Lingedijk 68 is de bebouwing aanwezig van een voormalige groothandel in diervoeders. Het perceel is in onbruik geraakt en recentelijk aangekocht door de huidige eigenaren. Aan de noordzijde is een monumentaal pand aanwezig in de hoedanigheid van een pakhuis. Aan de achterzijde van het pand bevindt zich een schuur, tegen het monument aangebouwd. In de zuidelijke punt is eveneens een schuur aanwezig welke gebruikt werd voor opslag van het bedrijf. Tussen de genoemde bebouwing is een binnenplaats gelegen.

Het gehele perceel is ontsloten via de Lingedijk. Aan de voorzijde van het monument is parkeergelegenheid aanwezig. De navolgende afbeeldingen geven de huidige situatie weer.



Huidige situatie van het perceel aan de Lingedijk 68 (bron: bing maps)



Aanzicht van het perceel met het monument (Bron: google streetview)

2.2 Beschrijving van het initiatief

De initiatiefnemer is voornemens om te gaan wonen in het monumentale hoofdgebouw op het perceel. Hiertoe worden alleen inpandige verbouwingen verricht. De schuur direct ten westen heeft geen monumentale waarde en zal worden gesloopt. De meest zuidelijke schuur op het perceel blijft behouden voor een niet-woonfunctie, te weten inpandige statische opslag. Op navolgend kaartbeeld is te zien welke bebouwing behouden blijft en wordt gesloopt. De rode arcering geeft het te behouden en bewonen monument weer. De bruine arcering betreft de te slopen schuur. Tenslotte betreft het geel gearceerde deel de schuur die behouden blijft voor inpandige opslag. Voor een opsomming van welke werkzaamheden er precies worden uitgevoerd wordt verwezen naar het overzicht van onderhoudswerkzaamheden en andere bouwwerkzaamheden in bijlage 1.



Toekomstige situatie Lingedijk 68 Rhenoy: Rood = toekomstige woning in het monument; Geel = inpandige opslag; Bruin = te slopen schuur

Hoofdstuk 3 **Beleid**

Toetsing aan de beleidskaders van rijk en provincie is niet nodig, omdat het plan van een dusdanig klein schaalniveau is en het ruimtelijke effect zo beperkt is dat de beleidskaders niet raken aan dit plan.

Bij de toetsing van het initiatief door de gemeente is gekeken naar de nieuwe prognoses van de provincie voor woningbehoefte. Dit heeft geleid tot het opstellen van een gemeentelijk woningbouwprogramma, waarin is aangegeven dat er ruimte is voor de toevoeging van 72 woningen. Om deze ruimte op een verantwoorde en transparante manier in te vullen heeft de gemeenteraad op 28 november 2017 de notitie “Toetsingskader voor nieuwe woningbouwplannen” vastgesteld. In het toetsingskader is aangegeven aan welke categorieën woningbouwinitiatieven de gemeente medewerking wil verlenen.

Met de beoordeling van het principeverzoek heeft de gemeente geoordeeld dat het initiatief (grotendeels) binnen het toetsingskader past. Voorwaarde voor het toestaan van het voorgenomen gebruik is dat de realisatie binnen 3 jaar moet plaatsvinden. Voorts dient het monumentale pand te blijven behouden en de schuur ten oosten van dit pand te worden gesloopt. De meest zuidelijke schuur mag behouden blijven voor een niet-woonfunctie, te weten in pandige statische opslag, mits het geen onevenredige hinder oplevert voor omwonenden. In hoofdstuk 4 is aangetoond dat daar inderdaad geen sprake van is.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van het plan wordt gebruikt gemaakt van de buitenplanse kruimelregeling ex artikel 4 bijlage 2 Bor. In artikel 4, lid 9 staat genoemd dat voor het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, binnen de bebouwde kom mag worden afgeweken van het planologisch vigerend regime.

Het initiatief betreft het toestaan van wonen in het monumentale pand aan de voorzijde van het perceel, waarbij slechts in pandige verbouwingen aan te pas komen. Daarnaast bestaat het initiatief uit het slopen van de schuur direct ten westen van deze toekomstige woning en het blijven gebruiken van de meest zuidelijke schuur op het perceel voor een niet-woonfunctie, te weten in pandige statische opslag.

Bij de ruimtelijke toestemmingen van de Wabo spelen de ruimtelijk relevante aspecten milieu en omgeving eveneens een rol in de afweging of het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Uit navolgende toets aan de milieuaspecten blijkt dat het plan hieraan voldoet:

Bodem

In het vigerende bestemmingsplan is het perceel reeds bestemd als 'Wonen'. Hiermee is reeds aangetoond dat de gronden geschikt zijn voor de gevoelige functie van wonen. Een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem kan daarmee achterwege blijven.

Luchtkwaliteit

In de toekomstige situatie is sprake van een planologische verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatse, de verkeer aantrekkende werking van een groothandel in diervoer is vele malen hoger dan van een woning. Geconcludeerd kan worden dat er geen grote ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden middels het initiatief en het daarmee 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect lucht.

Geluid

De woning is gelegen aan het lint Lingedijk. Deze rustige weg heeft een smal wegprofiel en kent een snelheidsregime van 30 km per uur. Dit snelheidsregime van 30 km per uur geldt voor de gehele kern van Rhenoy. Tenslotte zijn de provinciale wegen in de omgeving die van invloed zouden kunnen zijn op de woning gelegen op ruim voldoende afstand. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat wat betreft het aspect geluid.

Bedrijven- en milieuzonering

Op circa 160 meter ten zuidwesten van de woning is een kerkgebouw aanwezig. De minimale gewenste afstand tot dergelijke inrichtingen bedraagt 10 meter. De rest van de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woningen. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief uitvoerbaar is vanuit het aspect bedrijven- en milieuzonering.

Externe veiligheid

Uit raadpleging van de risicokaart (risicokaart.nl) volgt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Daarnaast is er ook geen sprake van het vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Water

Het voorste gedeelte van het perceel is gelegen binnen een gebied rond de dijk (Lingedijk) die zijn aangeduid met 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'. Dit houdt in dat deze gronden bestemd zijn voor het beheer, bescherming en instandhouding van de waterkering, en er uitsluitend bouwwerken met een bouwhoogte van 2 meter gerealiseerd mogen worden ten dienste van de bestemming. Met het voorgenumen gebruik van het pand middels wonen zijn geen bouwwerkzaamheden voorzien. Daarnaast betreft het plan geen toevoeging aan verharding, het perceel is immers reeds geheel verhard. In de toekomstige situatie is een groot deel van de aanwezige schuren verwijderd en zal de binnenplaats gebruikt gaan worden als tuin. Het afvalwater is in de huidige situatie reeds aangesloten op het gemeentelijke riolering. Geconcludeerd wordt dat het plan uitvoerbaar is vanuit het aspect water.

Ecologie

Naast het mogelijk maken van het bewonen van het monumentale pand worden er tevens overvloedige bijgebouwen afgebroken in de toekomstige situatie. Om aan te tonen dat er met de sloop van deze schuur geen door de Wet Natuurbescherming beschermde soorten worden verstoord is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Uitkomst van het onderzoek is dat er geen sprake is van beschermde soorten in de te slopen schuren, zie bijlage 2. Tevens ligt het plangebied niet in de directe nabijheid van natuurgebieden die in dit kader relevant zijn. Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora en fauna de uitvoering van dit plan niet in de weg staat.

Verkeer en parkeren

De verkeersaantrekkende werking van de in het vigerende bestemmingsplan toegestane groothandel in diervoer is vele malen hoger dan van de toekomstige woning. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief niet leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Parkeren gebeurt op eigen erf. Aan de voorzijde en aan de noordelijke perceelsgrens is ruimte voor de benodigde 2 parkeerplaatsen.

Cultuurhistorie

Het in 1905 gebouwde pakhuis van de voormalige graanmalerij betreft een rijksmonument. Tevens hebben alle woningen de aanduiding 'Beeldbepalend' in het vigerende bestemmingsplan, waarmee het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden vanwege de monumenten en overige aanwezige cultuurhistorische waarden is gewaarborgd. De initiatiefnemer is voornemens slechts inpandige verbouwingen te verrichten waarmee geen sprake is van aantasting van de monumentale waarden. Bescherming hiervan vindt tevens plaats door de Monumentenwet. De schuur direct ten westen welke wordt gesloopt heeft geen monumentale waarde. Geconcludeerd wordt dat het plan uitvoerbaar is vanuit het aspect cultuurhistorie.

Archeologie

Het plangebied ligt binnen een gebied met de 'Waarde archeologie 1'. Dat betekent dat een nader onderzoek naar archeologie nodig is bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm. Het initiatief betreft geen bouw- of grondroerende werkzaamheden. Het aspect archeologie staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Economische uitvoerbaarheid

Plankosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid geborgd.

Hoofdstuk 5 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een logisch toekomstige gebruik van het pand door de woonfunctie, geheel in samenhang met de omliggende woningen. Met de bewoning van het pand ondervindt de omgeving geen nadelige invloed wat betreft de milieu en omgevingsaspecten, er treedt zelfs een verbetering op van woon- en leefklimaat doordat de groothandel voor diervoeder vervangen is door de woonfunctie. Tenslotte dient te worden opgemerkt dat met het bewonen van het monumentale pand het behoud van het gebouw wordt geborgd door de onderhoudsmaatregelen die de toekomstige bewoners zullen uitvoeren. Daarmee blijft de beeldbepalende rij woningen in tact en de cultuurhistorische waarden op de plek behouden. Bij uitvoering van het initiatief is dus sprake van goede ruimtelijke ordening. Op basis hiervan wordt geadviseerd medewerking te verlenen aan het afwijken van het vigerende bestemmingsplan en het bewonen van het pand aan de Lingedijk 68 toe te staan. In lijn met de beoordeling van de gemeente zal daarnaast gehoor worden gegeven aan de deadline om de sloopwerkzaamheden binnen 3 jaar, te weten voor 7 juni 2021, uit te voeren.

Bijlage 1 Overzicht van onderhoudswerkzaamheden en andere bouwwerkzaamheden

Bijlage 2 Quicksan Flora en Fauna



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement