



1738 PRINSENBOSCH GILZE
GEBOUW 35, 39, 40 EN 41

PROJECTNUMMER: 1738
FASE: VOORONTWERP
DOCUMENTNUMMER: DO-3810
DATUM: 11-06-2024



INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	3
2	Opname en herstelplan	4
15	Terreinverhardingen	4
17	Terreininrichting en groen	4
20	Funderingspalen en damwanden	4
21	Betonwerk	4
22	Metselwerk.....	5
24	Ruwbouwtimmerwerk.....	7
30	Kozijnen, ramen en deuren.....	8
33	Dakbedekkingen	10
34	Beglazing.....	10
35	Natuur- en kunststeen	10
40	Stukadoorwerk	11
41	tegelwerk	11
46	Schilderwerk	12
50	Dakgoten en hemelwaterafvoeren	13



1 INLEIDING

Op de datum 24 mei 2023 heeft Braaksma & Roos Architectenbureau in opdracht van COA een visuele technische opname gedaan naar de staat van de casco/schil van Gebouw 35, 39, 40 en 41 op het terrein van het Prinsenbosch te Gilze.

Deze opname is uitgevoerd v.a. het maaiveld, betreedbare daken en niet in gebruik zijnde ruimten.

In het voor u liggende herstelplan wordt nader ingegaan op veel voorkomende schadebeelden aan het casco van het rijksmonument, en worden de benodigde herstelwerkzaamheden omschreven, met verwijzing naar de van toepassing zijnde Uitvoeringsrichtlijnen (URL) van de ERM.

Aanvullend zullen ook eventuele extra URL vanuit de gemeente in kaart gebracht worden.



2 OPNAME EN HERSTELPLAN

15 TERREINVERHARDINGEN

Opname

- 15.1 Deels tegelbestrating en deels grondwerk rondom het gebouw
 - 15.2 Ter plaatse van de entrees is er een gemetselde trap met rollagen, twee tredes hoog.
- Gebouw 35
- 15.3 Bij de gemetselde trap aan de rechtergevel zijde zit de hoek los

Werkzaamheden

- 15.1 Aansluitng aan nieuwe terreininrichting cf ontwerp landschapsarchitect.
 - 15.2 Voegwerk herstellen
- Gebouw 35
- 15.3 Voegwerk herstellen en drie stenen inboeten.

17 TERREININRICHTING EN GROEN

Opname

- 17.1 Op het terrein zijn diverse monumentale bomen aanwezig.

Werkzaamheden

- 17.1 Beschermen monumentale bomen incl. wortel gestel tijdens de werkzaamheden.
- 17.1 Indien nodig tijdig kapvergunning aanvragen.
- 17.1 Wij adviseren tijdig een ecologisch onderzoek te laten uitvoeren op het gebouw en de omgeving.

20 FUNDERINGSPALEN EN DAMWANDEN

Algemeen

- De gebouwen zijn vermoedelijk op staal gefundeerd

Opname

- 20.1 De kruipruimte is niet geïnspecteerd
- 20.2 Er zijn geen verzakkingen geconstateerd

Werkzaamheden

21 BETONWERK

Algemeen

- De begane grondvloer en de verdiepingsvloer zijn uitgevoerd in gewapend beton. Steunend op metselwerkwanden
Dikte verdiepingsvloer is rond de 200mm en de dikte van de begane grondvloer is niet geïnspecteerd.
- Bij gebouw 35 is een deel van de verdiepingsvloer is niet voorzien van een afwerklaag aan de bovenzijde.
- De begane grondvloer is niet geïsoleerd.



- De begane grond vloer is verkennend geïnspecteerd door de Constructeur. Een aantal ruimten zijn voorzien van een zwevende houten vloer. De andere ruimten zijn voorzien van tegelwerk en tapijt.

Opname

- 21.1 In alle gebouwen is vanaf de onderzijde en bovenzijde weinig schade zichtbaar aan de betonvloer en de onderzijde is geheel voorzien van stucwerk op houtwolcement
- 21.2 In de oude woonruimtes op de begane grond ligt er een zwevende houten vloer, tussen de bovenzijde van de zwevende houten vloer en de betonnen vloer zit zo'n tien (10) cm. In gebouw 35 komt dit in vier ruimtes voor, gebouw 39 zeven ruimtes, gebouw 40 vier ruimtes en in gebouw 41 zeven ruimtes.

Gebouw 35

- 21.3 Er is op de onderzijde van de verdiepingsvloer een scheur geconstateerd in het stucwerk en waarschijnlijk in het beton, vanaf de buitenmuur tot de binnenmuur, met vochtdoorslag aan de buitenwand zijde. Mogelijk een thermische scheur.

Gebouw 41

- 21.4 Er is op de onderzijde van de verdiepingsvloer een scheur geconstateerd in het stucwerk en waarschijnlijk in het beton, over de hele lengte van de kamer.

Werkzaamheden

- 21.1 Herstellen van betonnen bg constructies cf advies constructeur (herstellen draagkracht ivm blootliggende wapening) Herstellen van voldoende dekking cf advies constructeur. Aanbrengen van spuitisolatie van onderkant tegen bestaande betonvloeren.
- 21.2 Advies constructeur over de verschillende peilmaten van het beton op de begane grond, en het hiermee eventuele dikteverschil van het beton

Gebouw 35

- 21.3 Nader onderzoek constructeur t.a.v. staat verdiepingsvloer

Gebouw 41

- 21.4 Nader onderzoek constructeur t.a.v. staat verdiepingsvloer

22 METSELWERK

Algemeen

- De gevels van gebouw 39, 40 en 41 bestaan uit een schoon metselwerk halfsteens buitenblad van rode baksteen in een laag strekkenverband en een laag kettingverband
- De gevels van gebouw 35 bestaan uit een schoon metselwerk halfsteens buitenblad van rode baksteen in een laag strekkenverband en een laag koppenverband
- Kopgevels 40 en 41 zijn voorzien van vlechtwerk
- Het binnenblad is van twee steens vuil metselwerk. Tussen het binnen- en buitenblad is een niet volledige spouw van max. 2 cm aanwezig.
- Het originele voegwerk is uitgevoerd in een schelpkalkhoudende iets terugliggende platte voeg
- De gevels zijn niet geïsoleerd.

Opname



- 22.1 De rode baksteen is over het algemeen van een behoorlijke hardheid. De achterwerkers zijn van een zachtere kwaliteit. Het kwaliteitsverschil tussen voor- en achterwerkers heeft niet geleid tot waarneembare problemen. De baksteen zelf heeft zich uitstekend gehouden. Er werden zelden gebreken gezien welke voort komen uit de kwaliteit van de steen.
- 22.2 De oorspronkelijke voegen zijn aan vervanging toe
- 22.3 Op verschillende plaatsen zijn de gevels opnieuw gevoegd met een platvolle voeg. Het nieuwe voegwerk is slecht uitgevoerd: de voegen zijn niet diep genoeg uitgeslepen, de cementvoeg is te licht, niet goed verdicht, niet lang genoeg vochtig gehouden, hechting is slecht en de gevelstenen zijn gesmet door het grof afborstelen van de voegen.
- 22.4 Diverse oorspronkelijke ventilatie openingen zijn dichtgemetseld
- 22.5 Op diverse plaatsen zit er overtollig ijzerwerk op de gevel.
- 22.6 Voor het overige is er (nog) geen schade in het metselwerk waargenomen t.g.v. ankerwerk van muurplaten en blindankers.

Gebouw 35

- 22.7 Op een paar plaatsen in de gevel zijn scheuren in het metselwerk zichtbaar
- 22.8 Aan de binnenzijde van de rechtergevel zit vlak boven de verdiepingsvloer een horizontale scheur over de hele lengte van de gevel. Aan de binnenzijde van de linker gevel zit vlak onder het plafond een horizontale scheur over de gehele lengte.
- 22.9 Aan de buitenzijde hoek gevel rechts en achtergevel zit een horizontale scheur
- 22.10 Binnenwand op verdieping heeft een grote schuin lopende scheur

Gebouw 39

- 22.11 Verticale en horizontale scheur in metselwerk in de achtergevel
- 22.12 Scheur in het metselwerk boven in de negge van een raamkozijn aan de achtergevel
- 22.13 Verticale scheur in muur van boven naar beneden, op de verdieping

Gebouw 40

- 22.14 Verticale scheur in gemetselde knieschot vanaf de spant

Gebouw 41

- 22.15 Scheur in stucwerk van een negge
- 22.16 Op de eerste verdieping in de hal zit een scheur in het metselwerk, tegen het plafond aan
- 22.17 Op de eerste verdieping zitten meerdere lange scheuren in het metselwerk de achtergevel, zijgevel rechts en de voorgevel

Werkzaamheden

- 22.1 geen
- 22.2 Alle voegen (ook de vernieuwde voegen) uitslijpen en gehele gevel opnieuw voegen tot 30cm onder het maaiveld met een iets terugliggende platte voeg van vergelijkbare kleur en kwaliteit als de originele voeg
- 22.3 Zie punt 22.2
- 22.4 Ventilatieopening van achterzijde vol dichtmetselen
- 22.5 Overtollig ijzerwerk verwijderen, bevestigingsmateriaal vervangen door roestvrij materiaal (RVS of koper), schade herstellen met metselwerk reparatiemortel en voegen.
- 22.6 In verband met mogelijk herstel van ankerwerk van muurplaten en blindankers een stelpost op te nemen

Gebouw 35

- 22.7 Ter plaatse van scheuren in metselwerk, voegen diep (40mm) uitslijpen, aankauwen met metselspecie en voegen



- 22.8 Advies constructeur
- 22.9 Advies constructeur
- 22.10 Wand wordt er uit gesloopt, geen actie
Gebouw 39
- 22.11 Advies constructeur
- 22.12 Advies constructeur
- 22.13 Wand wordt er uit gesloopt, geen actie
Gebouw 40
- 22.14 Wand wordt er uit gesloopt, geen actie
Gebouw 41
- 22.15 Advies constructeur
- 22.16 Advies constructeur
- 22.17 Advies constructeur

Te vervaardigen proefstukken:

Verwijderen metselwerk / inboeten metselwerk
Verwijderen voegwerk / nieuw voegwerk

Monsters

Baksteen
Metselmortel
Voegmortel
Gevelmetselwerk

Bouwdeel	URL
Metselwerk	URL 4003
Voegwerk	URL 4006

24 RUWBOUWTIMMERWERK

Algemeen

- Door de aanwezige betimmering kon er geen volledige inspectie plaats vinden. De kapconstructie en de muurplaat was niet volledig bereikbaar door het gemetselde knieschot en in sommige gebouwen een verlaagd plafond zonder luik.
- De houten kapconstructie is uitgevoerd in grenenhout van verschillende afmetingen.
- De hellende daken zijn opgebouwd uit houten dragende spanten, gordingen en een houten dakbeschot
- Het dak is niet geïsoleerd
- De spanten zijn uitgevoerd als variant op het verstijfde Hollandse spant, zonder borstwering. De spanten hebben geen korbeel en de kreupele stijl is verticaal geplaatst, op een slof.

Opname

- 24.1 In de kapconstructie heeft er geen inspectie kunnen plaatsvinden naar houtrot, maar gezien een aantal details en lekkages zal er wel rekening met herstel moeten worden gehouden, met name t.p.v. de dakkapellen.



Alg Gezien de h.o.h. afstand van de spanten,, gecombineerd met de dimensionering van deze onderdelen, zijn vermoedelijk aanpassingen noodzakelijk om de constructieve stijfheid en krachtenopvang bij het nieuwe gebruik te waarborgen.

Gebouw 35

24.2 Eén spant vertoont veel waterschades aan de slof

Gebouw 41

24.3 Twee spanten zijn op een wat eigenaardige manier aangelast

Werkzaamheden

24.1 Bestaande kapconstructies en dakbeschot handhaven, waar nodig aanhelen/verstevigen/vervangen, stelpost opnemen

ALG Om de constructieve stijfheid en krachtenopvang bij het nieuw gebruik te waarborgen is advies van de constructeur noodzakelijk

ALG De bestaande hellende daken isoleren aan de binnenzijde (ONTW)

Gebouw 35

24.2 Het aangetaste hout vervangen

Gebouw 41

24.3 Advies constructeur

Te vervaardigen proefstukken:

Herstel van houtwerk d.m.v. aanlassen

Monster

Oregon pine

Bouwdeel	URL
Historische houtconstructies	URL 3001
Historisch timmerwerk	URL 4001
Houtaantasting	URL 5001

30 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Algemeen

- De originele kozijnen en ramen zijn uitgevoerd in naaldhout
- De naar binnen kiepende roede ramen zijn nog origineel, met enkelglas, en aan de buitenzijde stopverf
- Het overgrote deel van de kozijnen zijn in het verleden aangepast. Hierbij zijn er grotere roede ramen geplaatst (Dit zijn twee grotere roede 3x2 roederamen in de voorgevel, en twee ramen van 2x2 roede in de achtergevel). In de jaren 90 zijn er nieuwe naar buiten draaiende ramen geplaatst, welke voorzien zijn van isolerend dubbel glas.
- De originele voordeuren zijn van eiken g.g. delen gemaakt.
- Later toegevoegde deurkozijn is een houten kozijn voorzien van een moderne profilering en een hardsteen dorpel met neuten.



- Een meeste binnendeuren zijn nog de originele paneel binnendeuren, een paar deuren zijn vervangen.

Opname

- 30.1 Originele ramen, inclusief de ramen boven de entredeuren hebben achterstallig onderhoud. De kwaliteit van het hout is niet goed te controleren wegens nieuw schilderwerk
- 30.2 De ramen zijn plaatselijk aangepast veranderd, op enkele plaatsen is het raam vervangen .
- 30.3 Houten binnen kozijnen geschilderd niet opgenomen.
- 30.4 Houten binnendeuren geschilderd niet opgenomen.
- Gebouw 35
- 30.5 In één raam is er een roede weg en een dubbel zo breed glas in gezet.
- Gebouw 39
- 30.6 Lood is niet terug gezet na het schilderen van de kozijnen in de gevel (1x)

Werkzaamheden

- 30.1 Stelpost herstel kozijnen en roedes, incl. nieuw stopverfvervanger aanbrengen
- 30.2 De roede ramen: kozijnen waar nodig herstellen, glas vervangen voor vacuüm glas
- 30.3 Geen
- 30.4 Geen
- ALG Op basis van steekproeven is geconstateerd dat toepassing van vacuümbeglazing mogelijk lijkt. Beoordeling door schilder glasleverancier ivm de noodzakelijke aanpassingen aan kozijnen en roedes. (zie ook principedetail aanpak ramen) ramen vv rondlopende kierdichting in gefreesd in het kozijn
- ALG Rekenen op een stelpost voor het herstel van kozijnen/ramen en deuren.
- Gebouw 35
- 30.5 Nieuwe roede plaatsen op de oorspronkelijke plek, ramen vervangen voor vacuümglas
- Gebouw 39
- 30.6 Lood terugzetten

Te vervaardigen proefstukken:

- Herstel van houtwerk kozijnen en ramen d.m.v. aanlassen
- Herstel van houtwerk kozijnen en ramen d.m.v. epoxyhars
- Sponningen aanbrengen t.b.v. vacuüm glas
- Tochtwering aanbrengen

Monster

Houtsoorten

Vacuüm glas

Bouwdeel	URL
Historisch timmerwerk	URL 4001
Houtaantasting	URL 5001



33 DAKBEDEKKINGEN

Algemeen

- Het hellend dak bestaat uit een dakbeschot met daarop het pannendak
- Dakkapellen zijn later toegevoegd

Opname

33.1 De staat van de panlatten, dakfolie en voetlood is onduidelijk

33.2 Staat schoorstenen niet goed kunnen opnemen

33.3 Dakkapellen, het zink is aan vervanging toe

Gebouw 41

33.4 Loodslabben tegen één schoorsteen zit los

33.5 Dakpannen zijn vernieuwd, maar de oude loodslabben zijn hergebruikt, dakpannen zitten los

Werkzaamheden

33.1 Gehele dak voorzien van waterdichte dampopenfolie en nieuwe pan- en tengellatten en alle pannen herleggen, kapotte pannen vervangen. Dak voorzien van nieuwe hoek- en nokpannen in geventileerde opstelling. Lood toepassen conform andere gebouwen, Lood uitvoeren in minimaal 25 kg/m² (NHL 25), in meterstukken met felsnaden.

33.2 Schoorstenen worden gesloopt, geen actie (ONTW, nieuwe prefab schoorstenen)

33.3 Reken op het vervangen van het zink van het dak en de zijwanden van de dakkapellen

Gebouw 41

33.4 Schoorstenen worden gesloopt, geen actie (ONTW, nieuwe prefab schoorstenen)

33.5 Zie punt 33.1

34 BEGLAZING

Zie punt 30 kozijn, ramen en deuren

35 NATUUR- EN KUNSTSTEEN

Algemeen

- In beide kopgevels zitten aan beide zijden een tufsteen console (4 per gebouw)

Opname

Gebouw 39

35.1 Natuursteen element is beschadigd (1 stuks)

Werkzaamheden

35.1 Geen

Bouwdeel

URL

Steenhouwwerk

URL 4007



40 STUKADOORWERK

Algemeen

- De binnenwanden van de begane grond en de 1^e verdieping zijn v.v. stucwerk/wit pleisterwerk
- De binnen plafonds zijn vermoedelijk stucwerk direct op het houtwolcement

Opname

- 40.1 Stucwerk binnenwanden zijn in het algemeen in een goede staat, wel is plaatselijk lichte scheurvorming geconstateerd.
- 40.2 Stucwerk plafonds op de begane grond zijn vermoedelijk aangebracht aan het houtwolcement en zijn in het algemeen in een goede staat, wel is plaatselijk lichte scheurvorming geconstateerd.

Gebouw 35

- 40.3 Er is in het stucwerk plafond een scheur geconstateerd, zie punt 21.3

Gebouw 40

- 40.4 Er zit een lekkagevlek in de hoek van het muur en plafond,. Roet/ creosoot meegetrokken uit de schoorsteen .
- 40.5 Het stucwerk laat los in de hoek boven het raam
- 40.6 Stucwerk wand in de keuken is beschimmeld

Werkzaamheden

- 40.1 Stucwerk binnenwanden zijn in het algemeen in een goede staat, wel is plaatselijk lichte scheurvorming geconstateerd. Herstel afhankelijk van ontwerp keuze (ONTW)
- 40.2 Herstel stucwerk plafonds op de begane grond afhankelijk van ontwerp keuze (ONTW)
- Gebouw 35
- 40.3 Nader onderzoek constructeur t.a.v. staat verdiepingsvloer, herstel stucwerk hierna, afhankelijk van ontwerp keuze (ONTW)
- 40.4 Schoorsteen wordt gesloopt. De lekkage vlek op plafond overschilderen met isoleerverf.
- 40.5 Advies constructeur, stucwerk herstellen
- 40.6 Wand wordt gesloopt, ruimte veranderd van functie, geen actie

41 TEGELWERK

Algemeen

- In de gangen en de keukens is wand en vloer tegelwerk aangebracht.
- In de toiletruimten is wand tegelwerk aangebracht.
- In het voorportaal en badkamer aan de linkergevel is nog origineel vloer geometrisch tegelwerk

Opname

- 41.1 Wand en vloer tegelwerk
- Gebouw 39
- 41.2 In de gang zit een scheur in tegelwerk op de muur. En drie tegels bij de deur op de wand zijn gebroken.
- Gebouw 40
- 41.3 Bij de entree, direct bij de deur is de zwarte tegelrand kapot, de tegels zijn weg of gebroken
- 41.4 Terrazzovloer in de badkamer heeft achterstallig onderhoud



Gebouw 41

41.5 Tegels in de hal zitten los (circa 3m²)

Herstelplan

41.1 Wand en vloer tegelwerk aanpassen ivm veranderd gebruik van toiletruimtes ONTW, het originele tegelwerk behouden en reinigen.

Gebouw 39

41.2 Tegelwerk wordt gesloopt, dus geen actie

Gebouw 40

41.3 De tegels herstellen, en een vergelijkbare tegel plaatsen.

41.4 Terrazzovloer blijft als het mogelijk is zitten, dan polijsten en impregneren. (ONTW)

Gebouw 41

41.5 Tegels vastzetten

Te vervaardigen proefstukken:

- Tegels aanhelen

Monster

- Zwarte tegel

42 DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN

Algemeen

- Op de begane grond zitten in alle gebouwen, in sommige ruimten een zwevende houten vloer,

Opname

Gebouw 40

42.1 In één ruimte zakken de houten planken bij de ingang door

42.2 In een andere ruimte zijn de houten planken beschadigd door hitte/as van het vuur

Werkzaamheden

Gebouw 40

42.1 De houten vloeren worden verwijderd, geen actie

42.2 De houten vloeren worden verwijderd, geen actie

46 SCHILDERWERK

Algemeen

- De houten kozijnen, ramen, deuren, boeiboorden en bakgoten zijn pas geschilderd
- Toekomstige kleurstelling in relatie tot het historische kleuronderzoek

Opname

46.1 De kwaliteit van het schilderwerk van houten kozijnen, ramen, deuren, boeiboorden en bakgoten is niet overal te controleren.



- 46.2 Op verschillende plekken is het schilderwerk van de buitenkozijnen en -ramen niet goed, het ziet er naar uit dat er over slecht hout heen is geschilderd
- 46.3 Het schilderwerk binnendeuren en kozijnen in redelijke staat

Werzaamheden

- 46.1 Niets
- 46.2 Het rot/slecht hout herstellen d.m.v. inschieten en lamineren. De delen zullen opnieuw geschilderd moeten worden basis verf- en glasbestek OHD 56
- 46.3 Bij het herstel van de buitenkozijnen en -ramen het schilderwerk aan de binnenzijde ook goed herstellen. Het schilderwerk binnendeuren en kozijnen schilderen basis verf- en glasbestek OHD 56

50 DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Algemeen

- In hoofdzaak zijn de goten uitgevoerd als getimmerde bakgoot met houten consoles, boeideel, kraallijst en gootbodem van houten delen. Daarnaast zijn zinken mastgoten met thermisch verzinkte gootbeugels toegepast.
- Door de schilderbeurt is de schade aan de goten niet goed zichtbaar

Opname

- 50.1 Op div. plaatsen waar in 2015 is aangegeven dat de gootbodem, boei, lijst en gootklossen vervangen dienen te worden is geconstateerd dat ter plekke is gewerkt, maar niet duidelijk is of dit op een duurzame wijze is gebeurd of vooral cosmetisch.
- 50.2 Gootbekleding uitgevoerd in zink, gootbekleding is vervangen, niet kunnen opnemen of er genoeg rekstukken of broekstukken toegepast zijn.
- 50.3 De hwa 's zijn van PVC, het water wordt in het afvoersysteem geloosd.

Werzaamheden

- 50.1 Informatie van de aannemer nodig
- 50.2 Informatie van de aannemer nodig
- 50.3 Nieuwe hwa's aanbrengen aan buitenzijde gevels, uitvoeren in zink. Nieuwe stalen ondereinden hwa's (tot een hoogte van hoogte 2m boven maaiveld)
- ALG Alle gootconstructies controleren en vervangen waar nodig.