

Omschrijving herstellingen

Monument Singel 20 te Baarle-Nassau

Projectnummer: 212110
Datum: 12-05-2023

III SCHOENMAKERS III

Colofon

Titel:	Omschrijving herstellingen Monument Singel 20 te Baarle-Nassau
Opdrachtgever:	Border Invest Molenzicht 2, 4881 BW, Zundert
Architect:	Schoenmakers Molenzicht 2 4881 BW Zundert Tel: 076-5990340 www.schoenmakersarchitectuur.nl
Contactpersoon:	Vera Jochems vera@schoenmakers-ontwerp.nl
Projectnummer:	212110
Datum:	12-05-2023
Status:	Definitief

Inhoudsopgave

COLOFON	2
INHOUDSOPGAVE	3
1. INTRODUCTIE.....	4
2. EXTERIEUR	5
3. INTERIEUR.....	11
4. INSTALLATIES EN DUURZAAMHEID.....	18

1. Introductie

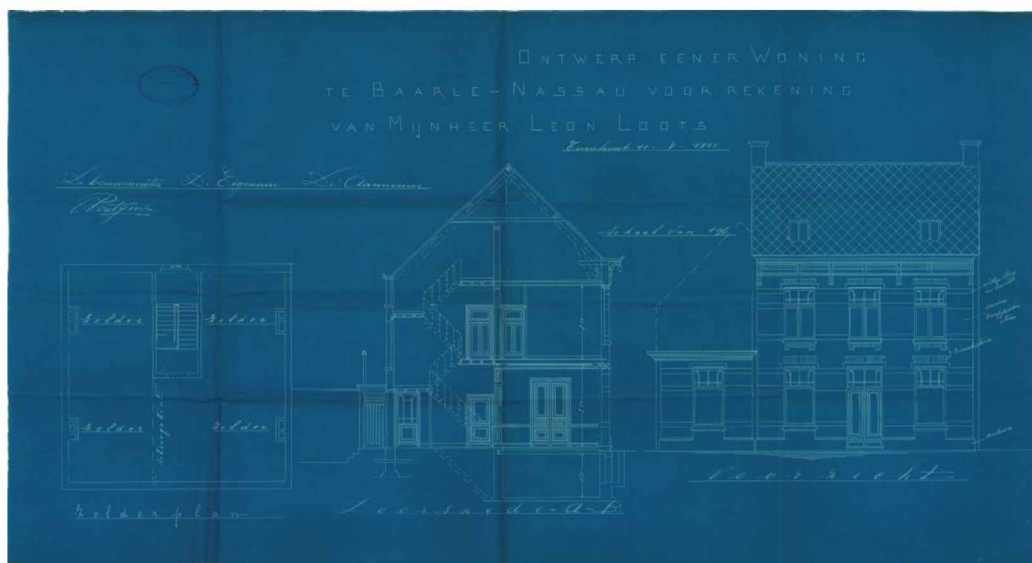
De navolgende omschrijving bevat de renovatie- en verbouwingswerkzaamheden van het monument aan de Singel 20 in Baarle-Nassau. Het monument is op dit moment in gebruik als woning en winkel.

De woning met winkel werd in 1926 gebouwd in ambachtelijk-traditionele vormen in opdracht van een sigarenfabrikant. Achter het woonhuis en winkel was een fabriek gelegen die inmiddels is verdwenen en vervangen door een ander bouwblok. Dit geheel ligt op de hoek van de Singel met het Kerkplein.

Dit rapport is opgesteld om de behoud- en herstelwerkzaamheden te beschrijven zonder dat de cultuurhistorische waarde verloren gaat.

In dit document zal tekstueel en met foto's duidelijk gemaakt worden welke zaken hersteld zullen worden. Bij dit document behoren de volgende tekeningen:

- 212110_bestaand_details_A_2023-03-15
- 212110_bestaand_2023-03-15
- 212110_plannen 1925 Singel 20
- 212110_B01_A_2023-05-12
- 212110_B02_A_2023-05-12
- 212110_B03_A_2023-05-12
- 212110_B04_A_2023-03-15
- 212110_B05_A_2023-05-03



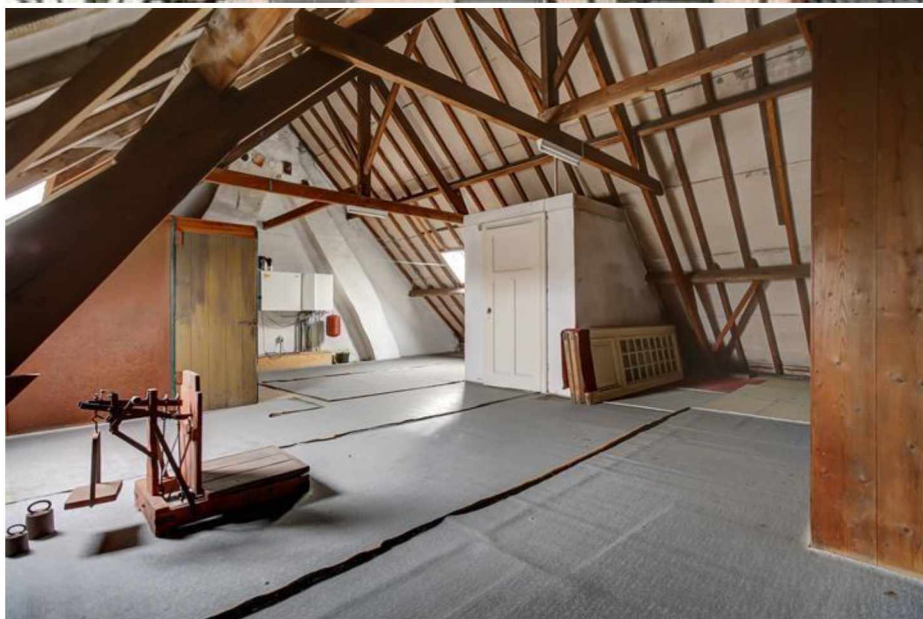
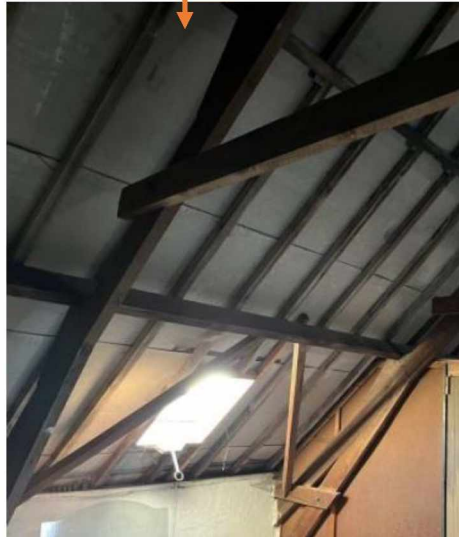
In dit document wordt Singel 20 én een gedeelte van de begane grond van Kerkplein 2 besproken. Op de plattegronden van document 212110_V01-2022-11-08 is in stippellijn te zien waar het om gaat.

2. Extérieur

Door middel van een asbestinventarisatie is er een vaststelling van asbest gedaan in de beplating van het dak van Singel 20. Om deze reden zal de dakbedekking vervangen worden.

Foto's dak in- en uitwendig

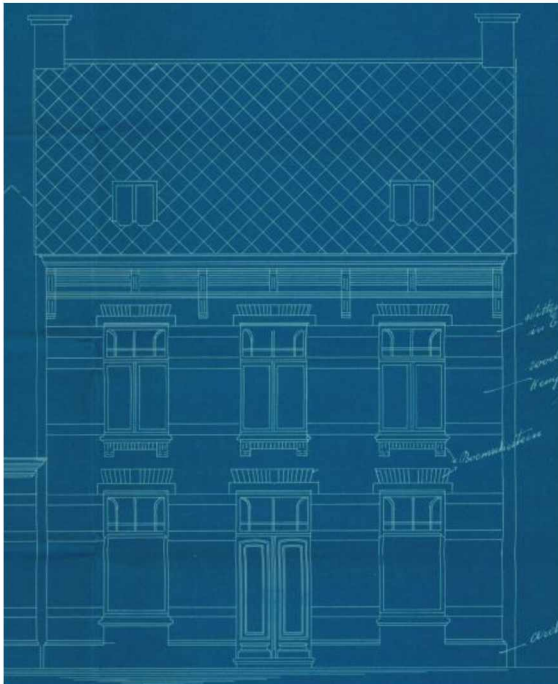
Vaststelling van asbest



Informatie bestaande leidekking – patroon

Uit de ontwerptekening van 1925 is op te maken dat de leien in een ruitpatroon zijn getekend. Ook beschikte het dak toen over 2 dakramen aan weerszijden. Echter ligt er nu een Maasdekking (halfsteens) patroon op het huidige dak en zijn de dakramen anders gesitueerd.

Ontwerptekening 1925 - ruitpatroon

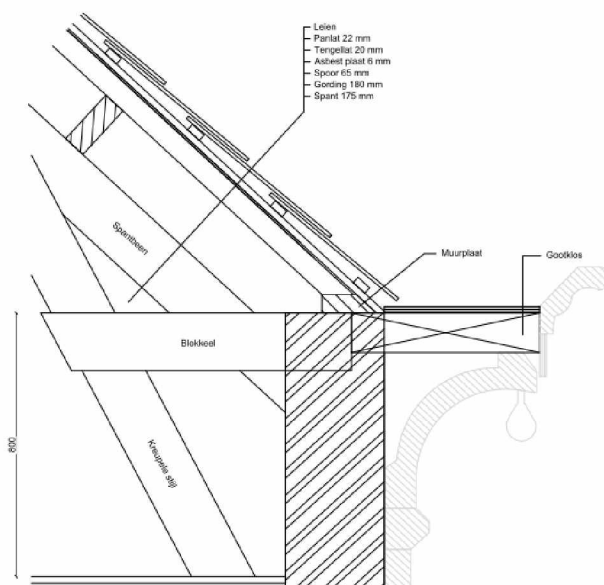


Heden – Maasdekking (halfsteens)



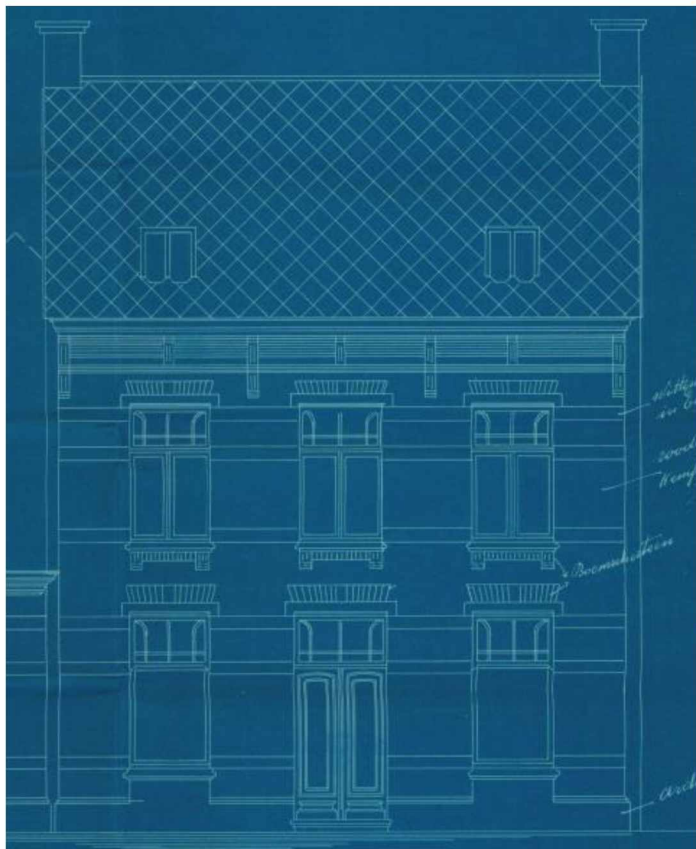
Bestaande opbouw

Uit: 212110_bestand_details_2022-03-21



Oorspronkelijke dakbedekking

In het regionaal archief van Tilburg hebben wij een foto terug kunnen vinden uit 1934 waarop dakpannen te zien zijn in plaats van leien. Ook is hier maar één dakraam te zien, in plaats van twee in het ontwerp van 1925. Dit toont aan dat de huidige dakbedekking met leien niet oorspronkelijk is. Wij vermoeden dat er na de oorlog een verbouwing heeft plaatsgevonden waarbij er asbest platen, nieuwe dakramen en leien zijn gerealiseerd.



Ontwerptekening van 1925



Singel Baarle Nassau. (z.d.). De Singel in Baarle Nassau 1934. Geraadpleegd op 10 mei 2022, van <https://www.regionaalarchieftilburg.nl/zoek-een-foto/detail/02da111e-716f-4f97-8f87-e7418793f5eb/media/60a6523d-4d4b-43c5-b9ec-27a2e79012a1?mode=detail&view=horizontal&q=singel%20baarle%20nassau&rows=1&page=22>

Oude foto waarop dakpannen te zien zijn



Toelichting vernieuwen dak

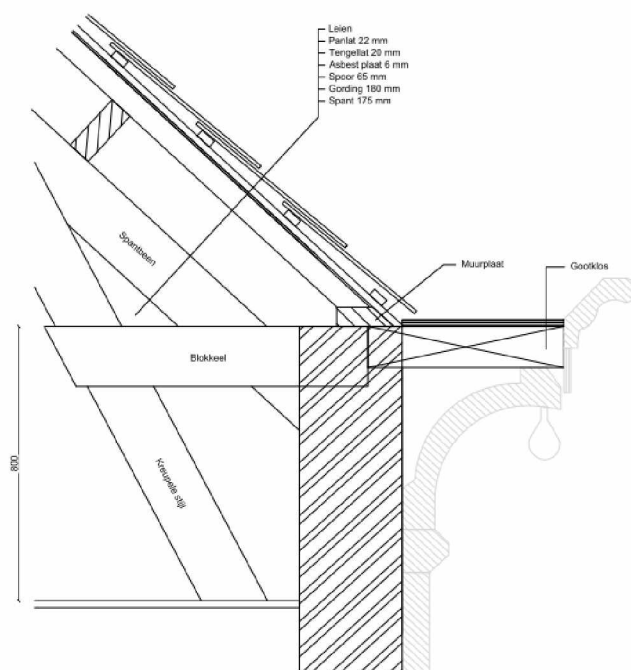
Zoals eerder al vermeld, dient de dakbedekking vervangen te worden doordat er asbest is aangetroffen. Het dakbeschot bestaat nu uit een asbestplaat, wat opgemaakt kan worden uit het asbestinventarisatierapport. Deze asbestplaat dient uiteraard verwijderd en vervangen te worden voor een nieuw dakbeschot. In de nieuwe situatie zal de zolderverdieping ook bewoonbaar worden, vandaar dat er isolatie is aangebracht.

De huidige en nieuwe dakopbouw zijn weergegeven in de details: 212110_bestaand_details_A_2023-03-15 & 212110_B05_2023-05-03 (detail 01).

Het oorspronkelijke ontwerp willen we met deze verbouwing dus terugbrengen, vandaar dat we graag natuur ruitlen willen leggen.

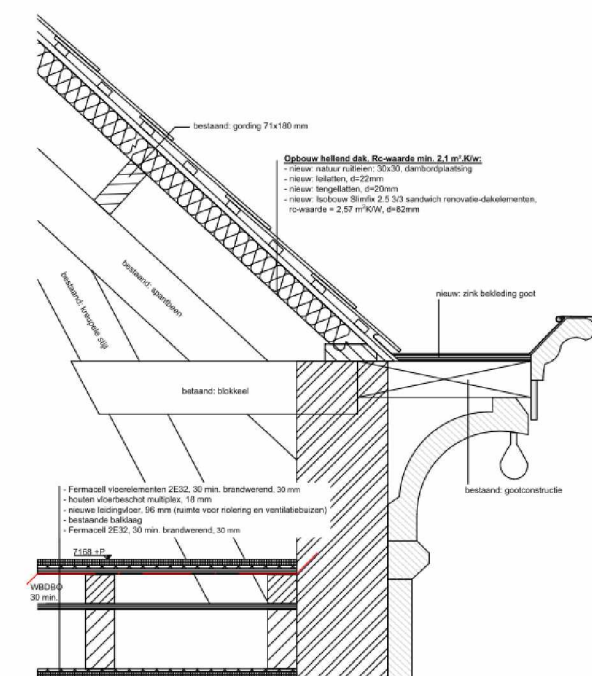
Bestaand

Uit: 212110_bestaand_details_A_2023-03-15



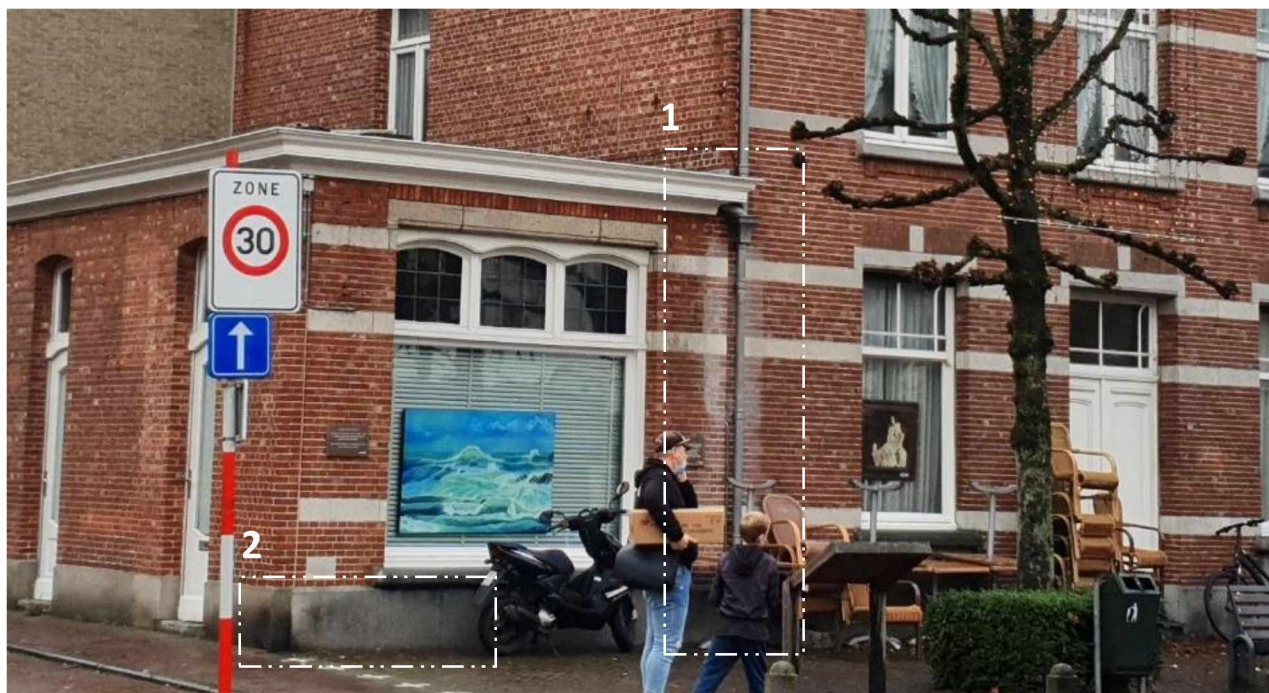
Nieuw

Uit: 212110_B05_2023-05-03



Voorgevel, gevelsteen en plint

Het huis is uitgevoerd in baksteen, waarvan de plint en speklagen zijn gecementeerd. Tussen het woonhuis en de winkel ^(zie '1') is op de gevel wat aanslag ontstaan door vocht dat in de gevelsteen is opgenomen. Ook de gecementeerde gevelplint ^(zie '2') heeft wat vochtschade, wat zich vooral onder de raamdorpel bevindt. De aanslag op de gevel, plint en speklagen zullen verwijderd worden met lauw water en dus zonder chemische reiniging. Hierdoor zal de gevel weer een uitstaling krijgen naar behoren.



Achtergevel – sloop aanbouw

In de huidige situatie is er aan de achtergevel een aanbouw gerealiseerd. Omdat deze aanbouw in slechte staat is zal deze komen te vervallen. Hierdoor zullen de bestaande deuren vanaf buiten weer zichtbaar worden en zal het uitzicht van binnen naar buiten ook fraaier zijn^(zie '3').

De achtergevel zal net zoals de voorgevel met lauwwater worden gereinigd (zonder chemische reinigingsmiddelen). De kozijnen in de achtergevel zijn in goede staat en zullen dus ook behouden blijven. Ook de kleur van de kozijnen blijft zoals bestaand, overschilderen is niet nodig.



3. Interieur

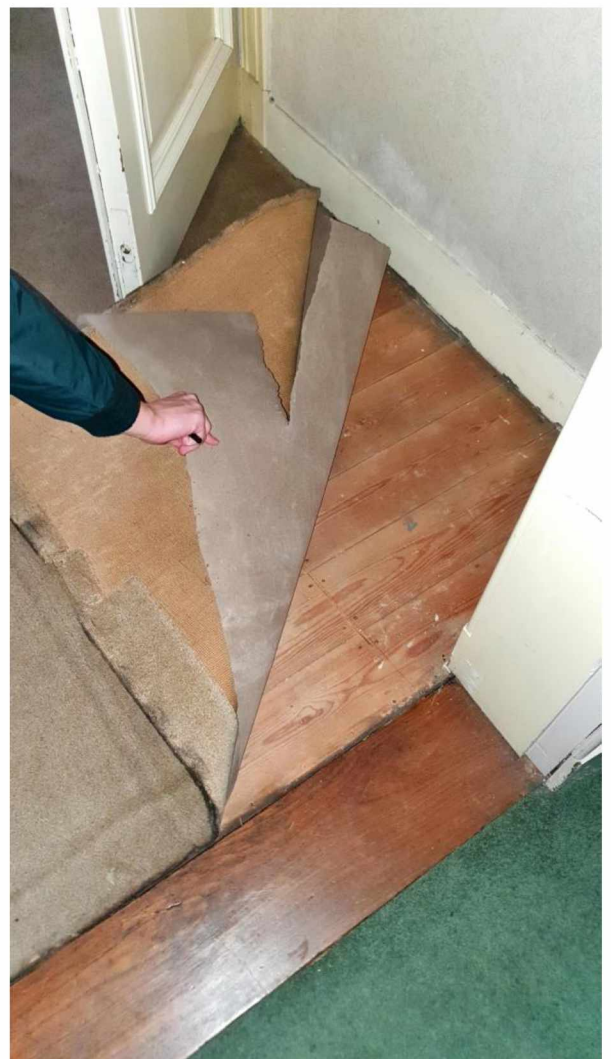
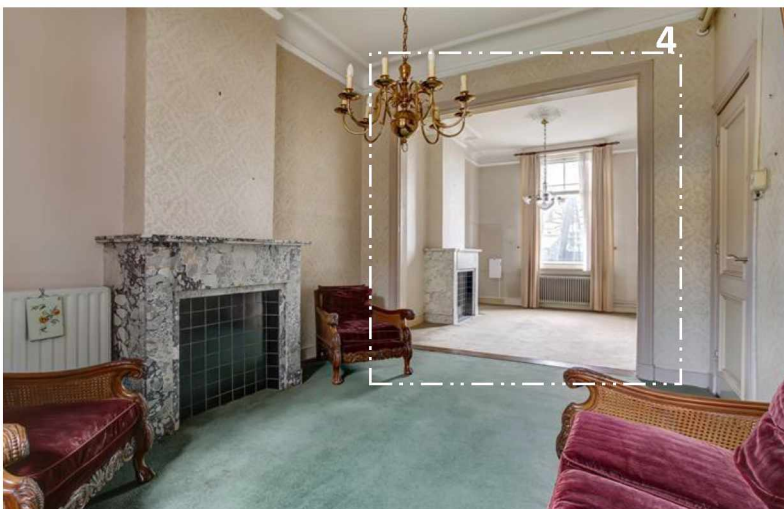
Begane grond

Zit- en eetkamer → ontbijtkamer en horeca

Singel 20 blijft de huidige indeling behouden. Tussen de eet- en zitkamer (bestaande tekening) is nu een opening met omlijsting ^(zie '4') voorzien. Op zolder liggen drie-delige deuren opgeslagen waarmee de ruimte afgesloten kan worden en de karakteristieke waarde kan worden hersteld. Deze hoog gewaardeerde deuren worden dus teuggeplaatst. De plafonds met sierlijsten en rozetten die in dit deel van de woning gerealiseerd zijn blijven behouden. Net zoals in de gehele bebouwing, is het niet nodig om te overschilderen, dus blijven de kleuren zoals bestaand.

De woning is nu voorzien van houten vloeren die met de renovatie blijven behouden. Wel zullen de nodige aanpassingen worden verricht om te voldoen aan de hedendaagse eisen omtrent brandveiligheid, geluids- en thermische isolatie & riolering.

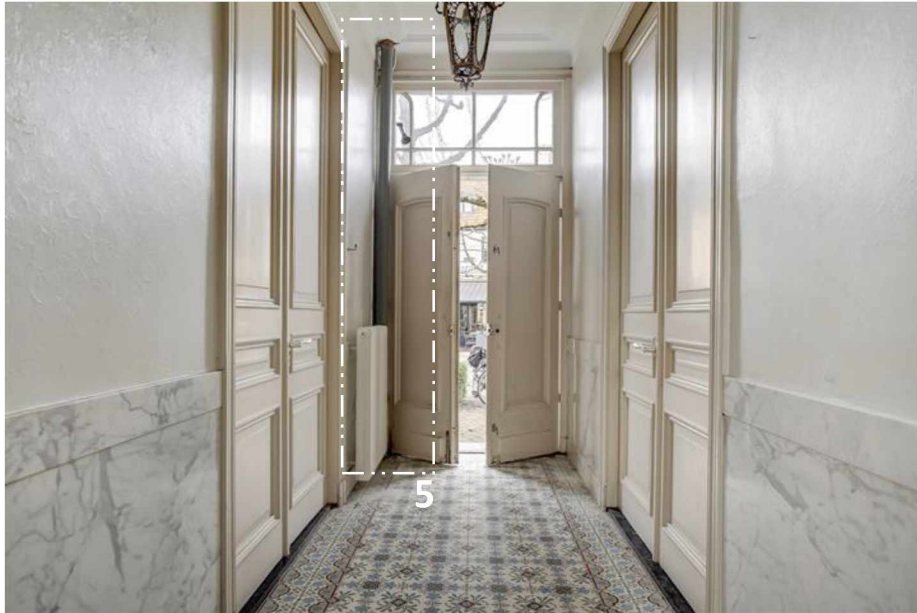
De nieuwe ontbijtkamer en aangrenzende horeca ruimte beschikken over plafonds met sierlijsten en rozetten. Deze elementen blijven behouden, er zal hier dus geen wijziging plaatsvinden.



Gang → entree

In de huidige situatie is de standleiding toegepast achter de voordeur ^(zie '5'). In de nieuwe situatie zal deze worden verwijderd en de riolering verlegd worden waardoor een betere plaats voor de standleiding wordt voorzien. Op de onderstaande foto is de marmeren lambrisering te zien achter de voordeur. Ook beschikt deze ruimte over karakteristieke vloertegels. Zowel de lambrisering als voordeur zullen dus ongewijzigd blijven.

De houten deuren blijven in originele staat, ook hierbij is overschilderen niet nodig.

Woonkamer → horeca

Deze ruimte beschikt ook over twee openslaande deuren die in de nieuwe situatie behouden zullen blijven. Het plafond van de huidige woonkamer (nieuw horecaruimte) heeft geen sierlijsten of rozetten. Deze elementen wil de opdrachtgever wel graag toepassen zodat de monumentale uitstraling versterkt wordt.



Keuken → toiletgroep

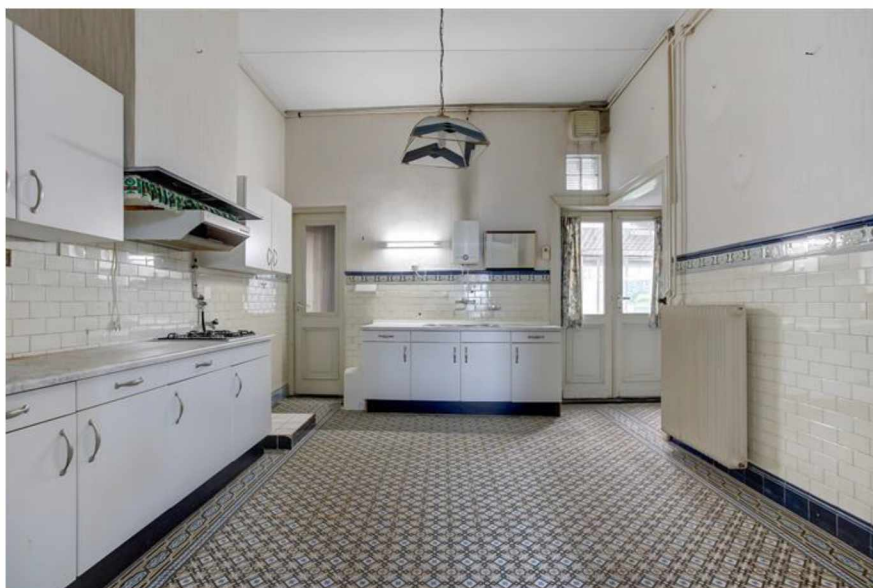
Waar nu de huidige keuken is gesitueerd, worden in het nieuwe plan de toiletgroep en garderobe gerealiseerd. Met de wetten en regels omtrent de horeca en keukens van tegenwoordig, zal er in deze ruimte geen nieuwe keuken worden toegepast die zal voldoen. Om een keuken in deze ruimte te kunnen voorzien, verwachten wij meer sloopwerkzaamheden (door bijvoorbeeld toepassing van afzuiging) dan gewenst.

Zoals eerder in het plan aangetoond, is het plan om hier de toiletgroep te realiseren. De keuken zal hierbij worden verwijderd. Het keukenblok zelf heeft geen monumentale waarde. Het vermoeden is dat er op het verhoogde stukje vloer een fornuis heeft gestaan. Omdat de schouw er niet direct boven zit, maar ernaast, zal deze hoogstwaarschijnlijk later zijn toegepast. Ook het tegelrandje op de schouw is anders dan het tegeltje dat al op de muur zit.

Het ventilatierooster (rechts boven in de ruimte) zal in de nieuwe situatie ook weer dienen als onderdeel van de ventilatie. In de nieuwe situatie zal er alleen rekening gehouden worden met de normen van nu.

De wandtegeltjes zullen in de nieuwe situatie behouden blijven. De toiletruimtes zullen gerealiseerd worden door middel van metal-stud (voorzet)wanden. Hierdoor wordt er een demonteerbare indeling voorzien waarbij er niet gesloopt hoeft te worden.

De vloertegels zullen ook behouden blijven in deze ruimte. Omdat er leidingen in deze ruimte gelegd moeten worden, zal de riolering boven de vloer gelegd worden. Het muurtje, waarachter het inbouwreservoir van het toilet is weggewerkt, zal doorgetrokken worden en dienen als koof voor de rioleringsbuis. Onder de garderobe zal ook een aftimmering komen voor de riolering die langs/evenwijdig van de trap zal lopen. Op deze manier blijft het tegelwerk intact. (zie doorsnede C voor verduidelijking: 212110_B03_A_2023-05-12)



Winkel → horeca

Op de hoek van het Kerkplein en de Singel 20, is een voormalige sigarenwinkel gevestigd (destijds gebouwd als kantoor). Omdat de functie in de nieuwe situatie zal wijzigen naar horeca, is een groot deel van dit winkelinterieur niet meer geschikt.

Op de B01 tekening (212110_B01_A_2023-05-12) is weergegeven welke twee kasten er in het monument gehandhaafd blijven.

Op de oorspronkelijke plannen (212110_plannen 1925 Singel 20) is te zien dat het achterste gedeelte van de winkel (toen magazijn), alleen toegankelijk is vanaf het Kerkplein. Later is hier een raam in geplaatst (tussen magazijn en bureel). Omdat deze ruimte betrokken zal worden tot de rest van de horeca, zal hier een doorbraak plaatsvinden. Langs deze doorbraak zullen wel penanten van ieder 40 cm blijven staan. Ook het behang dat is gebruikt in deze ruimte, zal opnieuw mee opgenomen worden in het interieur van de horeca. Op deze manier blijft de oorspronkelijke indeling en sfeer toch zichtbaar. Het plafond van het voormalige bureel zal tevens worden herstelt.



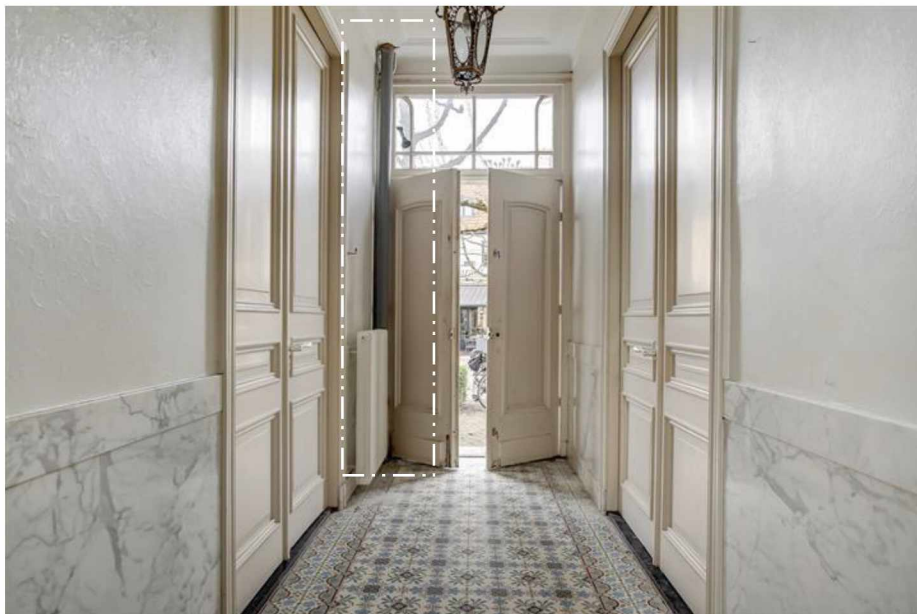
Eerste verdieping

Badkamer

Op de eerste verdieping worden drie badkamers gerealiseerd waarvan er twee volledig nieuw zijn. De bestaande badkamer aan de voorgevel wordt toegankelijk voor de slaapkamer i.p.v. de overloop. Hierdoor zal er één van de drie logiesverblijven worden gecreëerd voor de bed & breakfast.

Als we de oorspronkelijke tekeningen uit 1925 bekijken, zien we dat er later pas een badkamer is gerealiseerd op de eerste verdieping, en dit voorheen een kleerkamer was. Ook kun je aan de standleiding (naast de entree) zien, dat deze later pas toegepast is. Vanaf 1965 werd een badkamer pas een verplicht onderdeel van een nieuwbouwwoning.

Daarnaast is er destijds een stalen bad toegepast in deze badkamer, die elektriciteit kan geleiden. Hierbij kun je er ook vanuit gaan dat er geen aarding in de badkamer is voorzien. Dit kan voor onveilige situaties zorgen, die voorkomen kunnen worden door het realiseren van een nieuwe hedendaagse badkamer.



Overige kamers

De verdieping is in de bestaande situatie ingedeeld met 4 slaapkamers en één badkamer. In de nieuwe situatie worden hier 4 Bed And Breakfast verblijfsruimtes gerealiseerd.

De buitenwanden worden voorzien van Metal Stud wanden zodat de buitenschil geïsoleerd wordt maar toch demonteerbaar wordt uitgevoerd. Om de verdieping zo demonteerbaar mogelijk uit te voeren worden ook de badkamers gerealiseerd met Metal Stud wanden.

Omdat er op deze verdieping drie extra badkamers worden gerealiseerd zal de riolering verlegd moeten worden. Deze leidingen kunnen tussen de bestaande balklaag verwerkt worden, waardoor er later geen zichtbare consequenties zullen zijn. De standleidingen die geplaatst worden, worden geplaatst in de metalstud (voorzet)wanden, waardoor ze uit het zicht blijven.



Zolderverdieping

De zolderverdieping zal van functie veranderen zodat er een appartement gerealiseerd kan worden voor de hoofdbewoner van de bed & breakfast. Om tot voldoende daglicht en spuiventilatie te komen, zal het dak van nieuwe dakramen worden voorzien. Het dakraam dat hier toegepast zal worden is een Velux dakraam type Classico CK04, 550x978 mm.

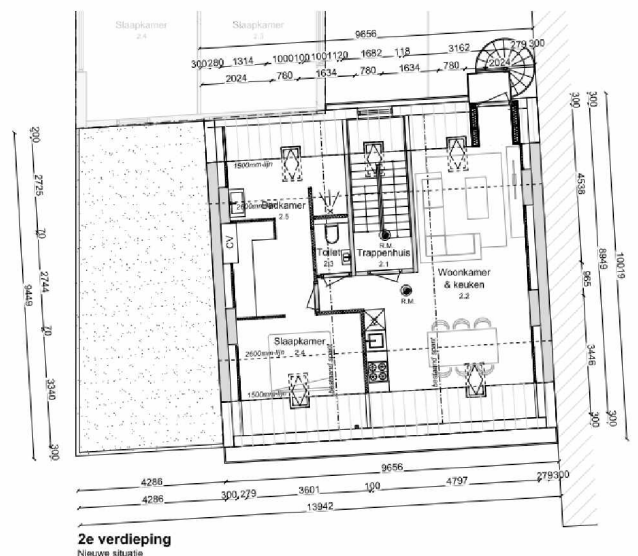
In de huidige situatie is de zolder niet in gebruik als woonfunctie, maar dient deze enkel als bergruimte. Om het financieel haalbaar te maken zal deze verdieping ook dienen als woning. Daarnaast zal de verdieping hierdoor goed benut worden en niet resulteren tot leegstand.

Om de zolder demonteerbaar te realiseren wil de opdrachtgever de indeling uitvoeren in metal stud wanden. Dan kan de indeling, indien nodig, nog veranderen. De metal stud wanden zullen gelijk gezet worden met de koven van de schoorstenen. De constructie blijft zoals het nu is en ook zichtbaar.

Op de zolder is in de bestaande situatie een soort kast ^(zie '6') gesitueerd. Deze zal in de nieuwe situatie verwijderd worden en plaats maken voor een keukenblok. Het trappenhuis ^(zie '7') wijzigt in de nieuwe situatie niet van locatie.

Het trappenhuis zal natuurlijk wel brandwerend afgesloten moeten worden, daar voldoet deze nu nog niet aan. Daarom zullen er een wandafwerking en brandwerende deur toegepast worden met een WBDBO van 30 minuten. Om een brandwerendheid van WBDBO 30 min. te garanderen, zal er op de verdiepingsvloer van de zolder een vloeropbouw van WBDBO 30 min. worden toegepast. Op deze zolderverdieping zullen rookmelders worden geïnstalleerd. Een detail van deze vloeropbouw is te zien in detail 01 van het document 212110_B05_2023-03-15.

Het huidige trappenhuis voldoet als vluchtroute voor de eerste verdieping, maar niet meer voor de zolderverdieping. Omdat we ons aan de actuele regelgeving moeten houden en aan de brandveiligheidseisen moeten voldoen, zal er aan de zuidwest gevel een vluchtroute worden gerealiseerd vanaf de zolderverdieping. Er komt een dakkapel met een deur naar buiten, waarna een trap in antracietkleur zal volgen die naar de tuin leidt.

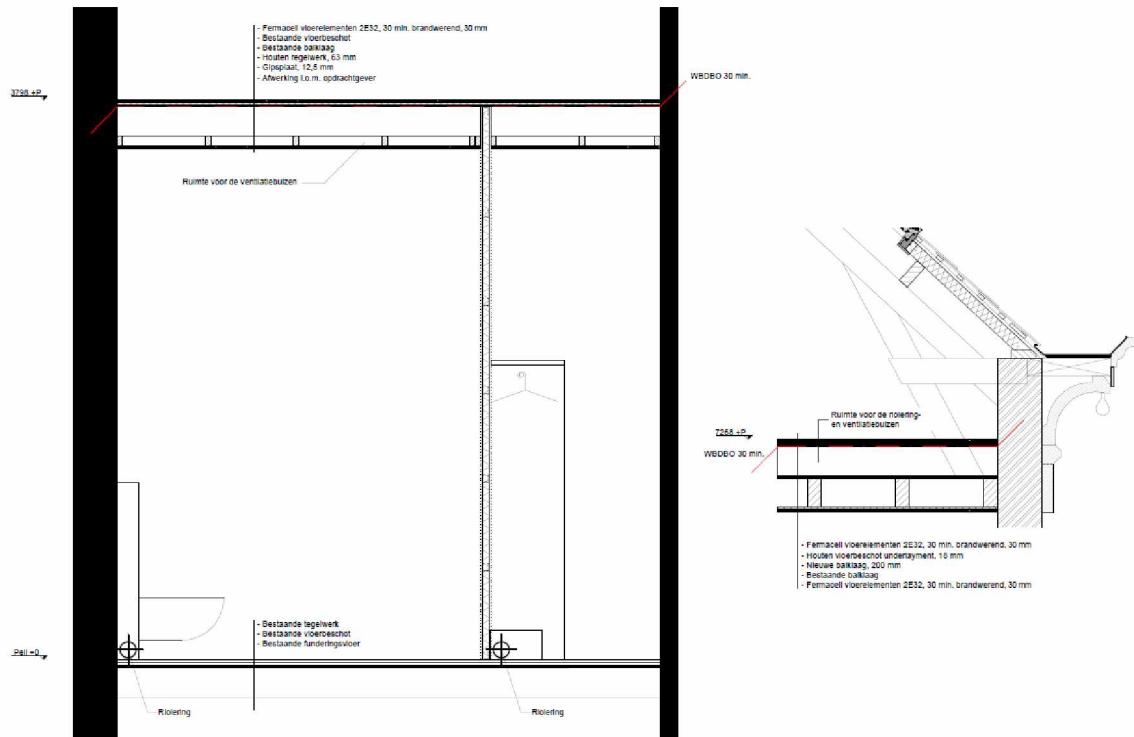


4. Installaties en duurzaamheid

Verwarmingsinstallatie

In de huidige woning is een CV ketel toegepast, die behouden blijft. Om een warmtepomp te installeren zou het pand goed geïsoleerd moeten zijn, wat hier niet het geval is. Om te voldoen aan de hedendaagse normen omtrent de isolatie, zou er dusdanig geïsoleerd moeten worden dat dat gevolgen gaat hebben op de esthetische en dus monumentale waarde van de woning.

Riolering



Op zowel de begane grond, eerste- en tweede verdieping zullen er voorzieningen getroffen moeten worden voor de riolering.

Begane grond:

Hoofdstuk 3.1 uit dit rapport betreft begane grond, keuken - toiletgroep:

'De vloertegels zullen ook behouden blijven in deze ruimte. Omdat er leidingen in deze ruimte gelegd moeten worden, zal de riolering boven de vloer gelegd worden. Het muurtje, waarachter het inbouwreservoir van het toilet is weggewerkt, zal doorgetrokken worden en dienen als koof voor de rioleringsbuis. Onder de garderobe zal ook een aftimmering komen voor de riolering die langs de trap zal lopen. Op deze manier blijft het tegelwerk intact.'

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zullen er 3 badkamers worden gerealiseerd. De standleiding loopt nu langs de voordeur, deze zal nu netjes weggewerkt worden achter een metal-stud wand. De badkamers zijn allemaal compact ingedeeld waardoor de riolering gemakkelijk tussen de bestaande balklaag ingelegd kan worden.

Tweede verdieping

Op de huidige balklaag van de zolder zal een nieuwe balklaag komen. Tussen deze balken kunnen de ventilatie- en rioleringsbuizen gelegd worden. Dit detail is te zien in detail 01 van het document 212110_B05_2023-03-15.

Ventilatie

Om de luchtverversing te kunnen toepassen in de woning, zal er op de begane grond een verlaagd plafond aangebracht worden. Dit is alleen nodig voor de toiletgroep, waar geen monumentale waarde aan het plafond gebonden is. De vervuilde lucht zal mechanisch afgevoerd worden. De toevoer van de verse lucht is natuurlijk, volgens rechtens verkregen niveau.

Omdat op de eerste verdieping 3 badkamers worden gerealiseerd, zullen hier ook drie punten moeten komen voor afzuiging. Deze worden verwerkt in de zwevende vloer die aangebracht wordt op de tweede verdieping. De toevoer is hier ook natuurlijk, volgens rechtens verkregen niveau.

Verduurzaming

De raamopeningen beschikken over voorzetramen. Deze zullen behouden blijven en dus als extra glas isolatie dienen. Hierdoor zal er minder verwarmd hoeven worden, dus minder gas verbruik.

Als binnenwanden willen we gebruik maken van metal-stud. Metal-stud is een duurzame keuze doordat het een lagere milieubelasting heeft (Cradle to Cradle gecertificeerd). Door het gebruik van metal-stud zullen er demonteerbare ruimtes gecreëerd worden. Hierdoor hoeft de bestaande indeling niet aangetast te worden, en zou de functie/indeling ook weer aangepast kunnen worden.

III SCHOENMAKERS III

Molenzicht 2

4881 BW Zundert

Tel: 076-5990340

info@schoenmakers-ontwerp.nl

www.schoenmakersadvies.nl