



bouwplanning & advies

ontwerp ■ advies ■ begeleiding

Horaplantsoen 20
6717 LT Ede (Gld.)
Tel. 0318 - 438408
contact@BTO-online.nl
www.BTO-online.nl

Hotel Heinink

herstel voormalig hotel en wijzigen in appartementengebouw
Marktstraat 23 – 25 te 's-Heerenberg



Opdrachtgever : Bloed Vastgoed BV
Molweg 5, 3784 VC Terschuur

Projectnr. : 170790

Versie : maart 2020

Inhoudsopgave

Projectgegevens en betrokken partijen	2
Korte omschrijving van het werk	3
Sloopwerken	3
Kelders	3
Buitengevels	4
Binnenwanden	4
Vloeren	4
Trappen	5
Daken	5
Goten en hemelwaterafvoeren	5
Gevelkozijnen	6
Binnenkozijnen en wandopeningen	6
Isolatie	7
Kleine timmerwerken, plinten en kozijnbetimmeringen, vensterbanken	7
Inbouwkasten en koven	7
Schilderwerk	7

Projectgegevens en betrokken partijen

Adresgegevens project

Marktstraat 23 - 25
7041 AH 'S-HEERENBERG

Opdrachtgever

Bloed Vastgoed BV
Molweg 5
3784 VC TERSCHUUR



Contactpersoon

dhr. M. Bloed
T 06 – 54 30 11 58
M bloedvastgoed@kliksafe.nl

Planvorming en
vergunningaanvraag

BTO bouwplanning & advies
Horaplantsoen 20
6717 LT EDE



Contactpersoon

dhr. D. van der Plaat
T 0318 – 438 408
M contact@BTO-online.nl

bouwplanning & advies
ontwerp ■ advies ■ begeleiding

Bouwhistorisch onderzoek

Van Reenen Onderzoeksbureau voor Bouwhistorie
Palissade 22
4143 GB LEERDAM

Contactpersoon

dhr. W. van Reenen
T 06 – 10 320 443
M info@vanreenen-bouwhistorie.nl

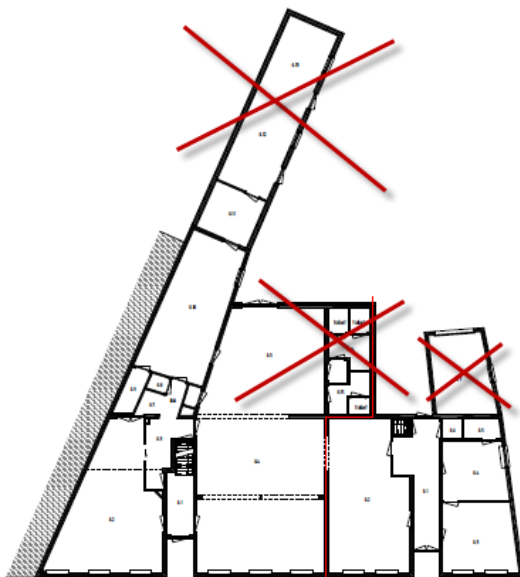
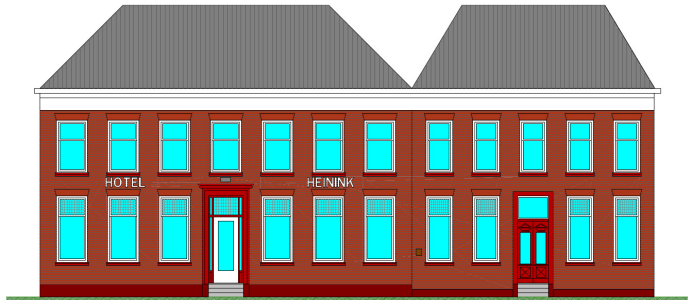


Korte omschrijving van het werk

Aan Marktstraat 23-25 te 's-Heerenberg liggen het voormalige Hotel Heinink (nr. 23) en de vroegere burgemeesterswoning (nr. 25). In de jaren '30 van de vorige eeuw is de burgemeesterswoning door dhr. Heinink aangekocht en samengevoegd met zijn hotel. Sinds medio jaren '60 was in beide panden een chinees restaurant gevestigd.

Beide panden genieten bescherming als gemeentelijk monument. Voorgaande eigenaren hebben echter weinig besteed aan onderhoud en de gebouwen verkeren in een matige tot slechte bouwkundige staat.

Eind 2017 zijn beide panden aangekocht door Bloed Vastgoed te Terschuur. De eigenaar heeft in samenwerking met zorginstelling Azora het voornemen de gebouwen te herstellen en hierin een beperkt aantal appartementen te realiseren voor cliënten met een zorgindicatie tot aan zorgzwaartepakket 4. De zorg wordt verleend vanuit het tegenover Hotel Heinink gelegen zorgcentrum Gertrudis van Azora, waar cliënten met een zwaardere zorgvraag zijn gehuisvest.



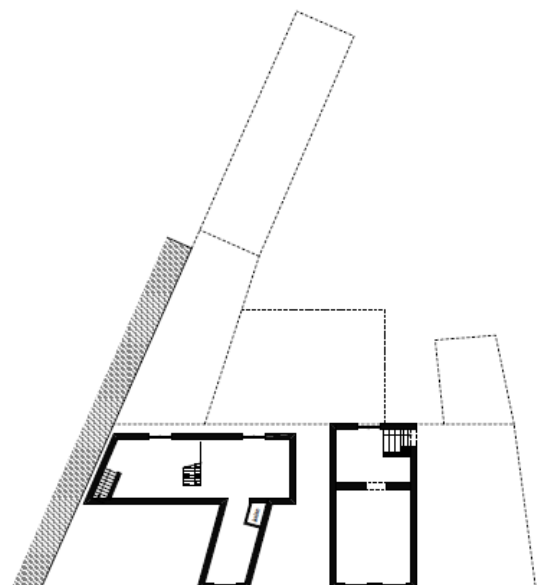
Sloopwerken

De bestaande, recentere aan- en uitbouwen aan de achterzijde van beide hoofdgebouwen worden verwijderd. De bouwkundige staat is slecht, de bouwhistorische waarde indifferent. Op deze manier ontstaat op het achterterrein ruimte voor tuinen, ontmoetingsplekken en parkeergelegenheid.

Kelders

Onder beide hoofdgebouwen uit ca. 1857 – 1860 bevinden zich aanzienlijk oudere kelders.

De keldergewelven zullen waar nodig worden hersteld. Beide kelders worden voorzien van een vloer van gebakken klinkers en van voldoende ventilatiemogelijkheden.



Bij de aanleg van leiding- en rioleringswerken dient terdege met de positie van deze kelders rekening gehouden te worden.

Buitengevels

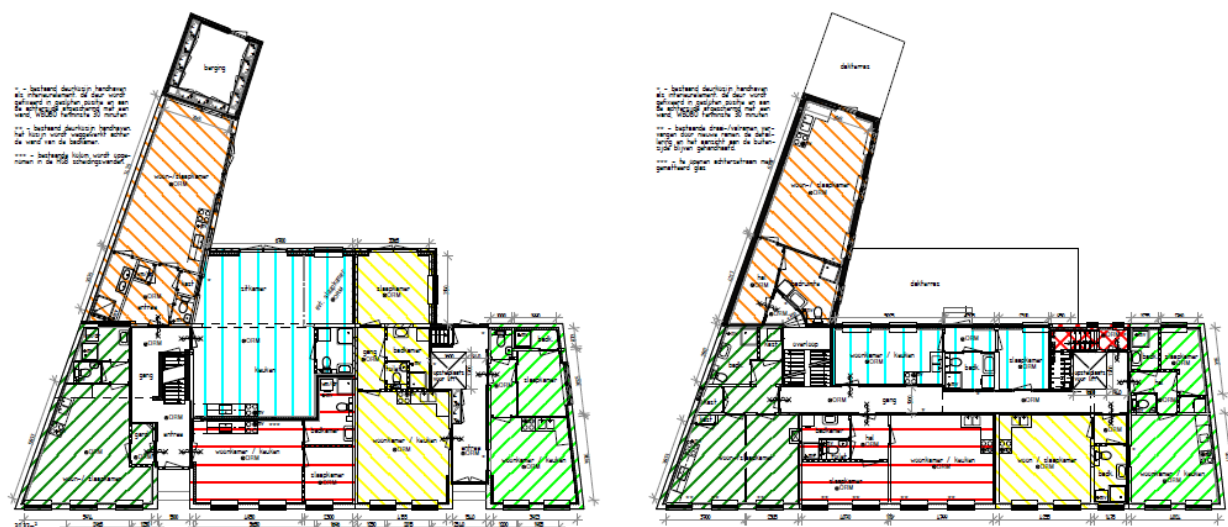
Het metselwerk, voeg- en stucwerk van de bestaande gevels wordt nagelopen en waar nodig hersteld. Ter plaatse van de aansluitingen met de te slopen bouwwerken wordt het metselwerk ingeboet.

Ter vervanging van de te verwijderen serre komt een nieuwe uitbouw, minder diep dan de oudbouw. Het dak hiervan dient tegelijk als buitenruimte voor het bovengelige appartement.

Binnenwanden

De nieuwe indeling met appartementen volgt vrijwel geheel de huidige indeling met handhaving van het bestaande muurwerk.

Op de begane grond worden enkele scheidingswanden toegevoegd. De sparingen in de scheidende wand tussen nrs. 23 en 25 worden op de begane grond dichtgezet. De zgn. Brabantse wanden op de verdieping worden aan de gangzijde brandwerend afgewerkt met Fermacell o.g..



Vloeren

De bestaande vloeren blijven gehandhaafd. Natuurstenen vloeren in de entrees op de begane grond worden uitgenomen, aan de onderzijde geïsoleerd en teruggelegd. De verticale brandwerendheid wordt opgelost door het aanbrengen van minerale wolisolatie tussen de balklagen. Waar plafonds vanwege hun historische waarde gehandhaafd blijven, worden de vloeren aan de bovenzijde geopend om isolatie en leidingwerk aan te brengen. De vloeren worden van boven afgewerkt met een Fermacell Estrich vloersysteem o.g..

Op nr. 25 worden vloersparingen gemaakt t.b.v. een lift en voor een trapopgang van de eerste naar de tweede verdieping.

Trappen

De bestaande trappen blijven gehandhaafd. Op nr. 25 wordt een nieuwe trap aangebracht op de eerste verdieping.

Vanwege de zorgbehoefte van de nieuwe bewoners wordt een lift aangebracht op nr. 25. De positie van de lift komt op hoofdlijnen overeen met de plaats van het oorspronkelijke trappenhuis.

Daken

Het dakbeschot van beide gebouwen is uitgevoerd in asbesthoudende beplating. Dit dakbeschot zal gesaneerd worden. De kappen worden vanuit de binnenzijde geïsoleerd.

In het (relatief) recente verleden is de dakbedekking van beide panden vervangen waarbij betonpannen in de plaats zijn gekomen van de eerder aanwezige keramische pannen. Na de sanering van het dakbeschot zullen opnieuw keramische pannen aangebracht worden. De reeds aanwezige dakramen zullen daarbij worden vervangen door Ferolux o.g. dakramen.

Het plan omvat ook het maken van een dakkapel op het achterdakvlak van beide hoofdgebouwen. Bij nr. 25 is deze dakkapel tevens nodig om ruimte te creëren voor de liftopbouw.

Goten en hemelwaterafvoeren

Vanwege kennelijke lekkages zijn meerdere provisorische aanpassingen aan de goten uitgevoerd. Goten zijn los op elkaar gelegd, wateren lukraak af, lekken e.d.. Marktstraat 23 zal weer voorzien worden van een omtimmerde bakgoot, detaillering zoals eerder aanwezig. De vrijdragende bakgoot van Marktstraat 25 zal worden hersteld en waar nodig vernieuwd.



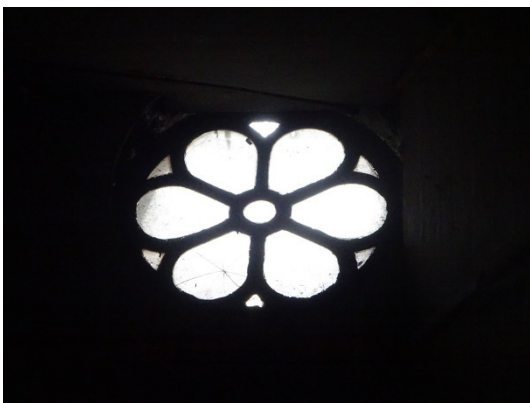
Gevelkozijnen

De bestaande gevelkozijnen en draaiende delen verkeren in slechte staat van onderhoud. Deze zullen hersteld worden conform URL 4001 (historisch timmerwerk).

Op de begane grond wordt de aanwezige glas-in-loodbeglazing van zij- en bovenlichten in de voorgevel hersteld. De bovenlichten van deze kozijnen worden aan de binnenzijde voorzien van achterzetramen. De onderramen worden vernieuwd en uitgevoerd als draai-/valramen met dunne isolerende beglazing. De detaillering van de ramen blijft aan de buitenzijde zo goed als gelijk aan de detaillering van de bestaande schuiframen.

De kozijnen in de zij- en achtergevel zullen voorzien worden van dunne isolerende beglazing in de bestaande raamsponningen. De sponningen zullen hiervoor dieper uitgefreesd worden.

Op de verdieping van nr. 23 zijn aan de voorzijde vroege draai-/valramen aanwezig. Het raamhout is in slechte staat. Deze ramen worden vervangen door draai-/valramen met dunne isolerende beglazing.



Op de verdieping van nr. 25 zijn aan de voorzijde schuiframen aanwezig. Deze worden hersteld of waar nodig vervangen en voorzien van dunne isolerende beglazing. Het hef-/schuifstelsel wordt uitgevoerd met balansveren en tochtprofielen of –borstels.

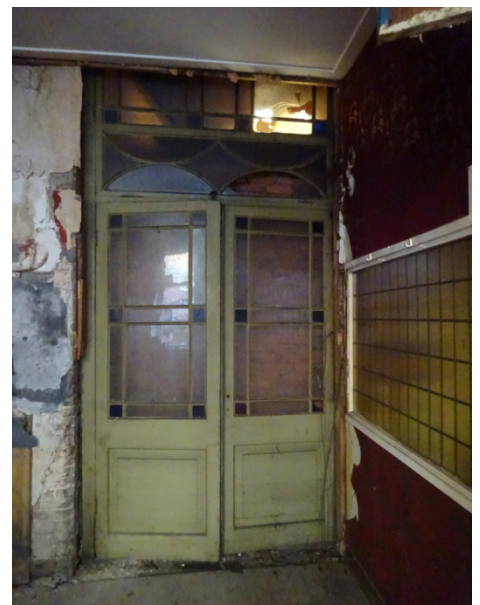
Op de verdieping is op de perceelgrens tegen nr. 21 een gietijzeren roosvenster aanwezig. Dit zal worden voorzien van brandwerende achterzetbeglazing.

Binnenkozijnen en wandopeningen

Waar mogelijk blijven de bestaande deurkozijnen en binnendeuren gehandhaafd in de nieuwe indeling. Waar kozijnen verwijderd moeten worden, worden deze op een andere plaats in het plan opnieuw gebruikt.

Binnendeuren waarvan in de nieuwe indeling de functie verval, blijven aan de gangzijde in het zicht gehandhaafd. Aan de kamerzijde worden de kozijnen afgewerkt met Fermacell o.g.. De ruimte tussen het plaatmateriaal en de deur wordt dichtgezet met isolatie minerale wol.

De aangetroffen glasdeuren aan de achterzijde van ruimte 0.2 op de begane grond worden hersteld en blijven in situ in het zicht, als afwerking van een ondiepe kast of nis.



Isolatie

De schil van het gebouw wordt geïsoleerd met aandacht voor de monumentale waarden.

De vloeren van de begane grond worden aan de onderzijde geïsoleerd. De buitengevels van de gebouwdelen worden aan de binnenzijde geïsoleerd met dampopen materiaal als houtvezelplaat o.g., evenals de kappen.

De ramen aan de straatzijde op de begane grond worden voorzien van te openen achterzetbeglazing, het roosvenster op de eerste verdieping krijgt vaste achterzetbeglazing. De overige ramen worden voorzien van dunne isolerende beglazing (Da Vinci o.g.) met aan de buitenzijde bij de tijdsperiode passend zgn. 'levend glas' / getrokken glas en floatglas aan de binnenzijde.

De nieuwe bouwdelen zoals de uitbouw aan de achterzijde en beide dakkapellen worden conform het Bouwbesluit geïsoleerd op nieuwbouwniveau. De bestaande, monumentale bouwdelen worden lichter, dampopen geïsoleerd om eventuele problemen met condensatie, rot en zwamvorming te voorkomen.

Kleine timmerwerken, plinten en kozijnbetimmeringen, vensterbanken

Bestaande aftimmeringen blijven behouden of worden, wanneer dat niet mogelijk zou blijken, elders binnen het plan teruggebracht. Nieuw aan te brengen aftimmeringen, lijstwerk, plinten, vensterbanken e.d. worden uitgevoerd als in de monumentale bouwdelen.

Inbouwkasten en koven

In ruimte 0.2 op de begane grond wordt een ondiepe kast of nis gemaakt achter de dubbele glasdeuren. De bestaande inbouwkasten op de gang (ruimte 1.2) en een van de kamers (ruimte 1.3) op de eerste verdieping blijven gehandhaafd.

Schilderwerk

Voor het binnen- en buitenschilderwerk zal een beknopt kleurhistorisch onderzoek uitgevoerd worden. Het te hanteren kleurenschema wordt hier op afgestemd.

