

Gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

ewroosen@haarlem.nl

Amsterdam, 10 juni 2021
Deze brief: 221370 _ BRIEFRAPPORT _ 01
Project: Oostvest 54 te Haarlem
Projectnummer: 221000

Betreft: Opname en advies casco

Geachte heer Roosen,

U heeft ons verzocht om een opname uit te voeren aan het pand Oostvest 54 te Haarlem en een uitspraak te doen aangaande het casco van het pand.

Dit in het verlengde van het meerjarenonderhoudsplan van PVM van 16-04-2021.

PVM adviseert nader onderzoek uit te laten voeren naar de gevels die iets naar buiten lijken te zijn gedrukt.

Dat het pand voordat deze opnieuw in gebruik genomen kan worden groot onderhoud behoeft is duidelijk. Onderstaande adviezen zullen zich richten op het casco/ de constructie van het pand.

Fundering.

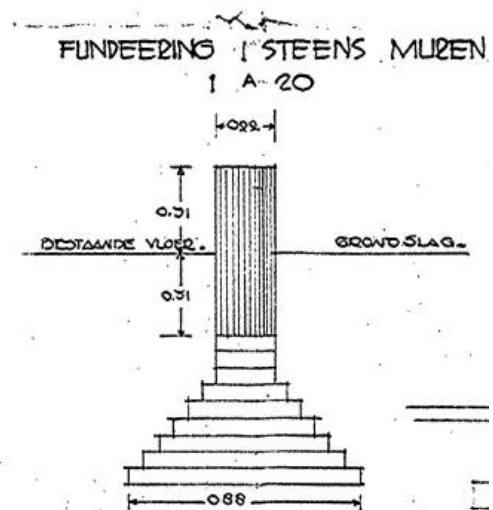
Conform de archieftekeningen is het pand gefundeerd "op staal" op circa 1,2 onder peil.

Bij de opname op 4-6-2021 zijn geen signalen waargenomen die wijzen op een gebrek in de fundering.

Het maken van een kelder in of nabij het pand wordt sterk ontraden, omdat hierbij de draagkracht van de ondiepe fundering kan worden aangetast.

Zonder verdergaand onderzoek naar de draagkracht van de fundering adviseren wij geen bouwmassa aan het pand toe te voegen.

Door de vroegere functie van kaaspakhuis en drukkerij zullen de vloeren en fundering zijn gedimensioneerd op een relatief hoge veranderlijke belasting. In geval van een renovatie naar woningen zal de optredende veranderlijke belasting lager zijn. Het verschil tussen deze belastingen kan worden gebruikt voor een inbouwpakket.



Begane grond

De vloer is betonachtig en bevindt zich circa 450 mm onder het maaiveld aan de voorgevel.

Via een rioolluik is op één plaats de dikte vastgesteld op 120 mm.

In deze betonvloer zijn geen noemenswaardige scheefstanden en geen scheuren waargenomen.



Verdiepingsvloeren

De balklaagafmetingen zijn fors: 120*280 h.o.h. 590 mm, maar de overspanning is relatief lang. Gezien de voormalige functie als pakhuis is de verwachting dat deze balklaag prima is te gebruiken voor bewoning.

Of bijvoorbeeld een vloerafwerking met vloerverwarming haalbaar is kan desgewenst nader worden onderzocht met een controleberekening.

Dak

Balklaag 80*250 h.o.h. 630 mm.

Een berekening zal kunnen uitwijzen of dit dak geschikt is voor zonnepanelen.

De verwachting is dat een mossedumdak zonder extra voorzieningen niet haalbaar is.

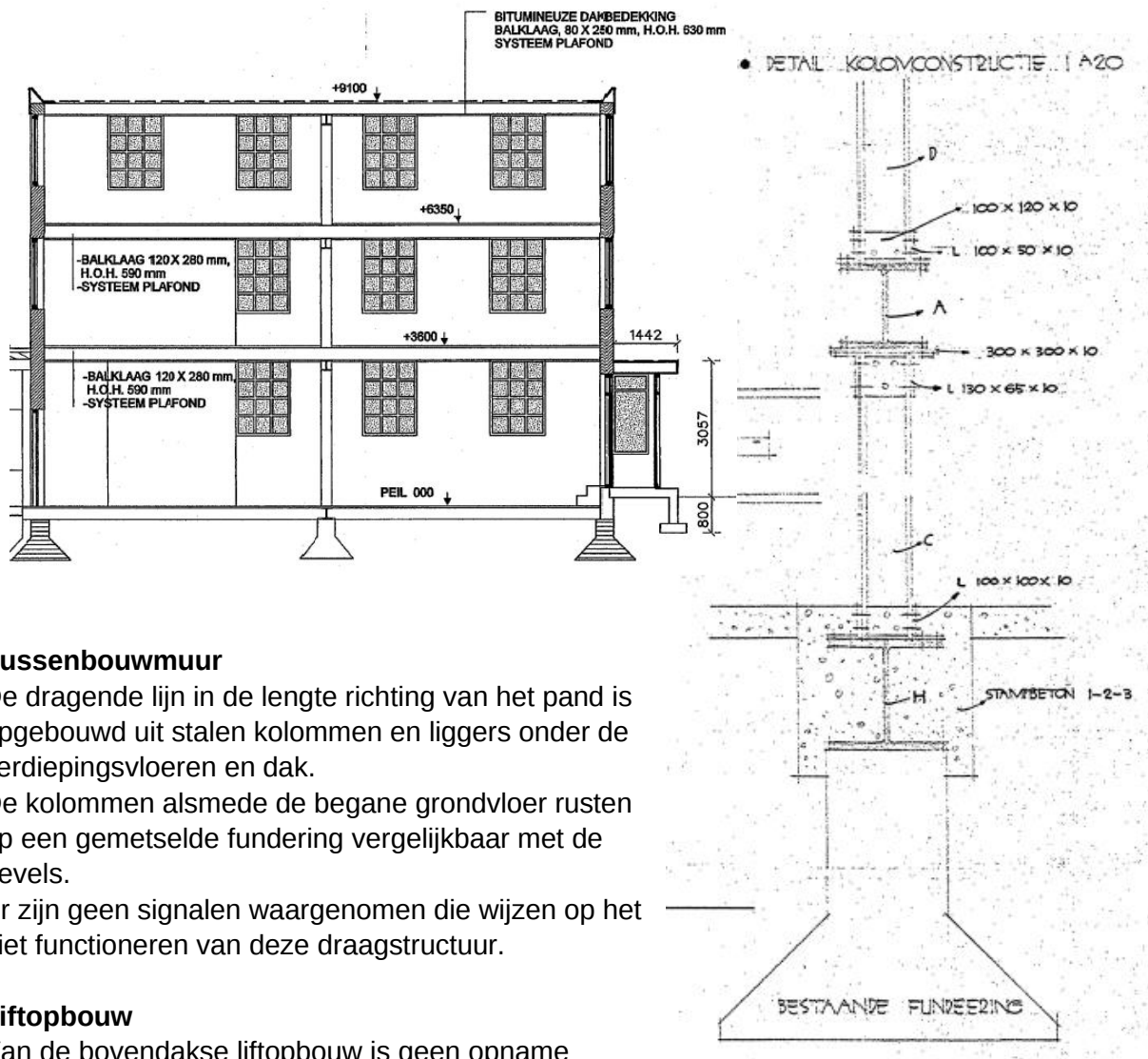
Verdiepingshoogten.

De vrije hoogte op de begane grondvloer is 2990 mm.

Op de eerste verdieping bedraagt de vrije hoogte 2420 en op de tweede verdieping 2370.

Duytsbouw cons truc ties

Voor de plannen van de renovatie adviseren wij de vloeren te handhaven. Dit mede gezien de ligging van de vloeren ten opzichte van de gevelopeningen.
Op de begane grond kan desgewenst een lichte afwerking worden gemaakt om de aansluiting met het maaiveld (en daarmee de vochthuishouding) te verbeteren.



Tussenbouwmuur

De dragende lijn in de lengte richting van het pand is opgebouwd uit stalen kolommen en liggers onder de verdiepingsvloeren en dak.

De kolommen alsmede de begane grondvloer rusten op een gemetselde fundering vergelijkbaar met de gevels.

Er zijn geen signalen waargenomen die wijzen op het niet functioneren van deze draagstructuur.

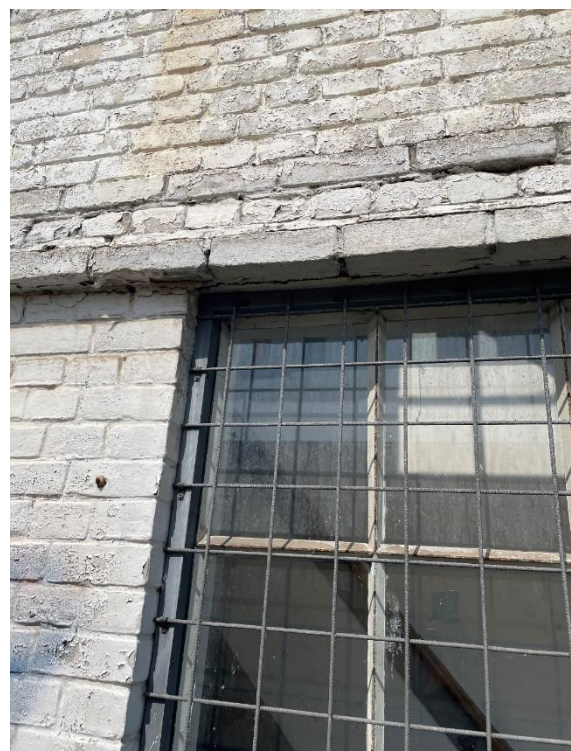
Liftofbouw

Van de bovendakse liftofbouw is geen opname uitgevoerd.

Voorgevel (Oost)



Overzicht voorgevel



De gemetselde rollaag bij een kozijn is gebroken.
Dit heeft geen effect op het casco van de voorgevel.
Wij adviseren bij de renovatie bij de rollagen een verborgen stalen latei toe te passen.

Achtergevel (West)



Overzicht westgevel.



Lichte diagonale scheur boven gevelopening



Zelfde lichte scheur, maar dan van binnenuit



Lichte diagonale scheur boven gevelopening.

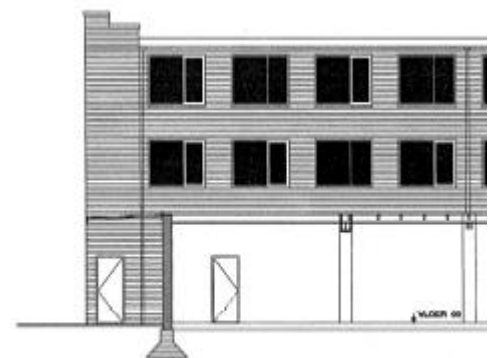
De scheuren in de achtergevel wijzen op een geringe verschildzetting, welke zich tekent nabij de gevelopeningen.

Tijdens de renovatie adviseren we deze scheuren te repareren.

Rechter zijgevel (Noord)



Overzicht noordgevel



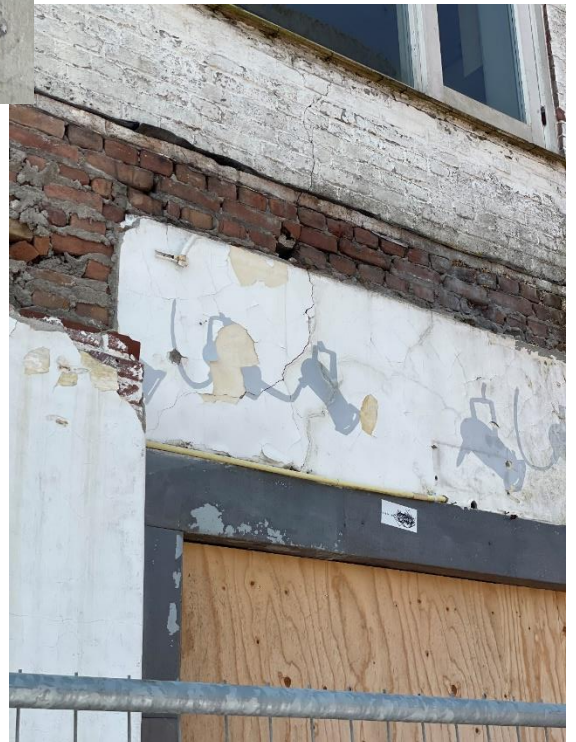
DOORSNEDE C - C / NOORDGEVEL

Nabij de voorgevel zijn boven de toegangsdeur naar de verdiepingen enkele scheuren aanwezig. De oorzaak van deze scheuren is enerzijds dat de gevelopeningen niet recht boven elkaar zijn gesitueerd. En anderzijds omdat de trappenhuiswand conform de archieftekening ook is gefundeerd. Dit geeft plaatselijk een extra draagvermogen in de gevel. Tijdens de renovatie adviseren we deze scheuren te repareren. Aanvullend adviseren wij dit deel van de gevel te voorzien van voegwapening, om de kans op terugkeren van de scheuren op deze plaats te verminderen.

Duytsbouw cons truc ties



In de noordgevel zijn in het verleden doorbraken gerealiseerd om toegang te krijgen tot de naastgelegen (inmiddels gesloopte) bebouwing. Door een geringe doorbuiging/ werking van de bovenliggers is het metselwerk erboven licht gescheurd. We verwachten dat bij de renovatie de plaats van de openingen zullen worden aangepast naar het nieuwe ontwerp. Op dat moment kan ook de staalconstructie worden geoptimaliseerd en de scheuren worden gerepareerd.





Op diverse plaatsen in de noordgevel is een lichte uitbuijing van het metselwerk zichtbaar. Omdat deze plaatsen overeenkomen met de oplegging van de verdiepingsbalklaag achten wij het aannemelijk dat deze schade is ontstaan door corroderende balklaagverankering. Door corrosie zet het anker een beetje uit en drukt het metselwerk naar buiten. Ons advies is om ter plaatse van deze naar buiten gedrukte stenen de muur open te halen, de verankering te ontroesten, te conserveren en het metselwerk terug te plaatsen.

Ter hoogte van de begane grond staan muurdammetjes tegen de gevel geplaatst. Het is aannemelijk dat deze zijn aangebracht om de spanten van de naastgelegen eenlaagse bebouwing op te vangen. Deze metselwerkdammen kunnen zodoende desgewenst worden verwijderd. De mogelijke verbreding van de fundering ter plaatse van deze muurdammen adviseren wij te handhaven.

Linker zijgevel (zuid)



Overzicht achterste en
vorste deel zuidgevel





Op diverse plaatsen in de zuidgevel is een lichte uitbuiking van het metselwerk zichtbaar. Omdat deze plaatsen overeenkomen met de oplegging van de verdiepingsbalklaag achten wij het aannemelijk dat deze schade is ontstaan door corroderende balklaagverankering. Door corrosie zet het anker een beetje uit en drukt het metselwerk naar buiten. Ons advies is om ter plaatse van deze naar buiten gedrukte stenen de muur open te halen, de verankering te ontroesten, te conserveren en het metselwerk terug te plaatsen.

Voor het overzicht van de bebouwing verwijzen wij naar de archiefstukken.

Wij vertrouwen er op u voldoende geïnformeerd te hebben en zijn bereid, indien gewenst, nadere toelichting te geven.

Met vriendelijke groet,
Duyts Bouwconstructies BV

Wouter Nelis