

Herstelplan werfkelders
Oudegracht aan de Werf 112 - G - H - L
Utrecht



ARCHITECTENKANTOOR
T P D S

Colofon

In opdracht van

Stadsingenieurs
Stadsbedrijven
Wervenprogramma
Versie 3.0 – 9 Oktober 2023

Rapportage

Status: Definitief
Versie 1.0
23/10/2024
Versie 1.1
10/02/2025
Versie 1.2
10/04/2025
Versie 1.3
06/06/2025

Opgesteld door

Architectenkantoor TPDS
L. Koenders

In samenwerking met:

Haasnoot Restauratie Adviesbureau
S. Haasnoot
F. Sonnemans

Gecontroleerd

Projectleider gemeente Utrecht
R. Pince van der Aa

Inhoud

Colofon	2
1. Inleiding.....	4
Aanleiding en doel herstelplan.....	4
Restauratievisie	4
Samenvatting	5
Bronnen en uitgevoerde onderzoeken	7
Begrippen en afkortingen.....	7
2. Algemene gegevens	8
Algemene informatie	8
Uitgevoerde onderzoeken.....	8
3. Onderhoudsgeschiedenis	9
4. Technische inspectie	10
5. Analyse schades	11
112-G	11
112-H.....	13
112-L-1	15
112-L-2.....	17
112-L-3	19
112-L-4.....	21
112-L-5	23
112-L-6	25
112-L-7	27
112-L-8.....	29
112-L-9.....	31
6. Herstel advies.....	33
Inleiding.....	33
Herstel kelders 112-G, 112-H, 112-L-1 t/m 112-L-9.....	33
Herstelwerkzaamheden	34
112-G, 112-H, 112-L-1 t/m 112-L-9	34
7. Risico's.....	36
8. Kabels en leidingen.....	37
9. Opleverdossier en garantie	38
10. Bijlagen.....	39

1. Inleiding

Aanleiding en doel herstelplan

De aanleiding voor het opstellen van dit herstelplan is het onderzoeken welke werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden om de werf, kelders, en de bovenliggende straat te conserveren voor minimaal de aankomende 30 jaar. De hoofddoelstelling hierbij is de instandhouding van het cultureel erfgoed.

Diverse Utrechtse werfkelders zijn al sinds de middeleeuwen in de stad aanwezig. De vraag hoe deze kelders de tand des tijds hebben doorstaan is daarbij te allen tijde relevant. Onder andere omdat de veranderlijke belasting op het bovenliggende straatwerk geïntensiveerd is bij het introduceren van vrachtverkeer in de binnenstad.

Tegenwoordig is zwaar vrachtverkeer boven op de kelders nog maar zeer beperkt toegestaan, maar mogelijk zijn hierdoor al wel schades in de constructie veroorzaakt. Ook kan het zijn dat door werkzaamheden in de directe omgeving zoals het rooien van bomen of het baggeren van de gracht de grondsamenstelling en permanente belasting op de kelder veranderen. Hierdoor kunnen zettingen plaatsvinden waardoor schades kunnen ontstaan. Deze (kleine) schades leiden in de loop van de tijd door bijvoorbeeld vochtindringing of instabiliteit langzaam maar zeker tot grotere vervolgschades.

In het herstelplan worden de schades in de kelder geïnventariseerd en onderzocht, en wordt een advies gegeven over hoe deze schades verholpen dienen te worden indien nodig.

Deze rapportage heeft betrekking op Oudegracht 112-G-H-L. Deze kelders zijn momenteel in gebruik als restaurant. Meer in het bijzonder zijn de kelders 112-G en 112-H twee opslagkelders waar materieel en materiaal voor het gebruik van het restaurant zijn opgeslagen. Dit betreft oud meubilair, apparatuur en diverse levensmiddelen.

De kelders met nummer 112-L zijn onderverdeeld in een 9-tal kelders die als verblijfsruimte in gebruik zijn met een restaurantfunctie. Onderdeel hiervan zijn ook kelders met -keuken, en spoelkeuken voorziening, barfunctie en toilet- en opslagruimte.

De kelders met nummers 112-L-1 t/m 112-L-8 zijn met elkaar verbonden door openingen in de scheidingswanden tussen de kelders. Kelders 112-G, 112-H en 112-L-9 zijn opslagkelders die alleen vanaf de werf toegankelijk zijn.

Restauratievisie

De visie op de restauratie omvat alle werkzaamheden die benodigd zijn om de kelders weer in goede staat terug te brengen. Niet opgenomen zijn verbeteringen, dan wel verfraaiingen van het object. Bij de geïnspecteerde kelders is naar aanleiding van de opname en het gebruik gekozen voor het herstel in een beperkte aanpak, dan wel een algehele aanpak.

Het uitgangspunt voor de beperkte aanpak is dat de kelders voor zover er schades zichtbaar zijn deze wel hersteld worden, maar dat de bovenliggende straat niet wordt opengemaakt. Dit heeft tot gevolg dat scheuren niet verder onderzocht kunnen worden, en dat de waterkerende laag boven op het gewelf niet hersteld kan worden. Indien er scheuren waargenomen zijn worden deze gemonitord om vast te stellen of deze scheuren stabiel zijn, stabiel blijven, of instabiel zijn. In dit laatste geval kan besloten worden om alsnog voor een algehele aanpak te kiezen.

In de algehele aanpak wordt de straat boven de werfkelder wel open gemaakt. Daarbij wordt de bovenzijde van het gewelf geïnspecteerd, hersteld en van een nieuwe waterdichting voorzien.

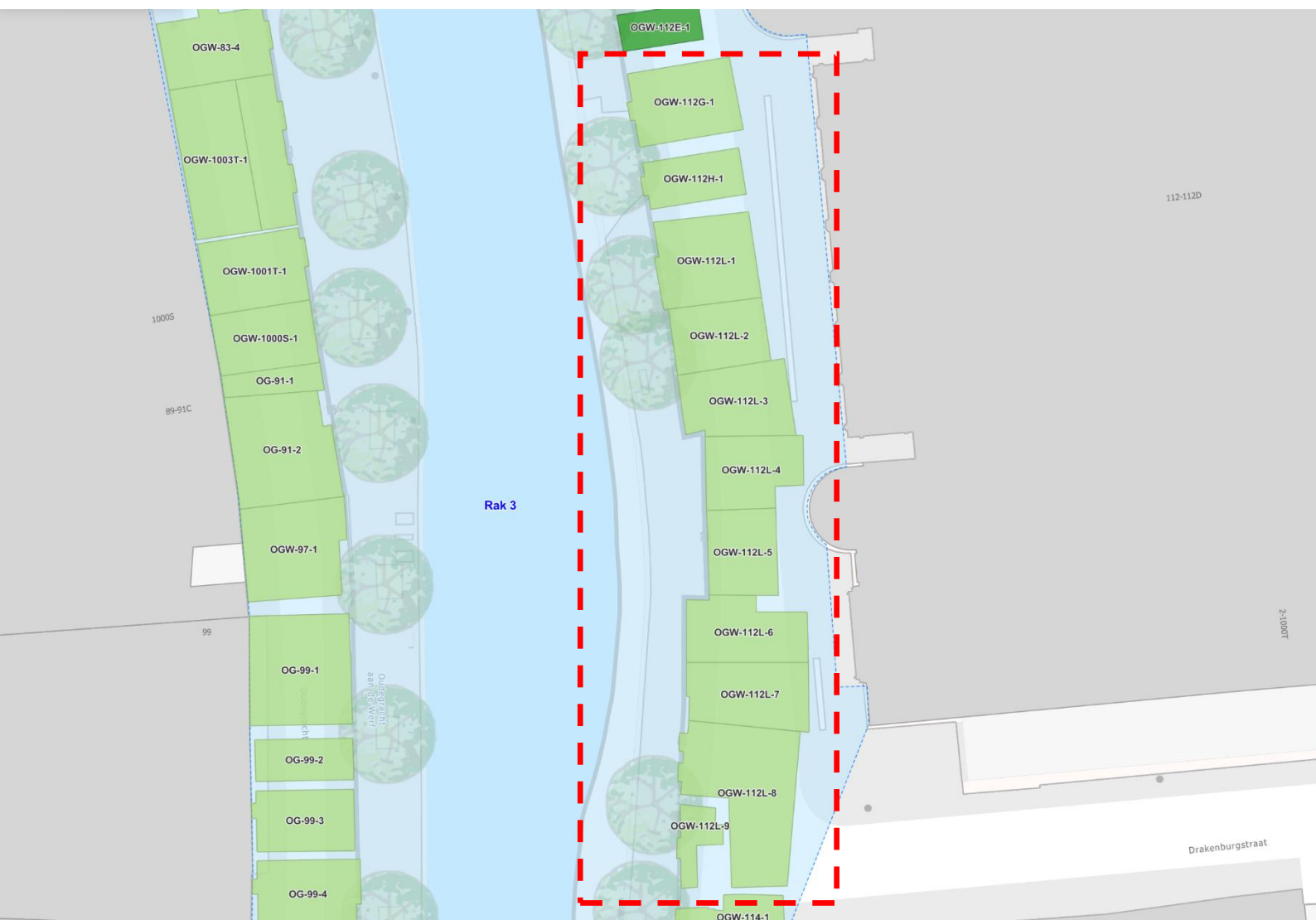
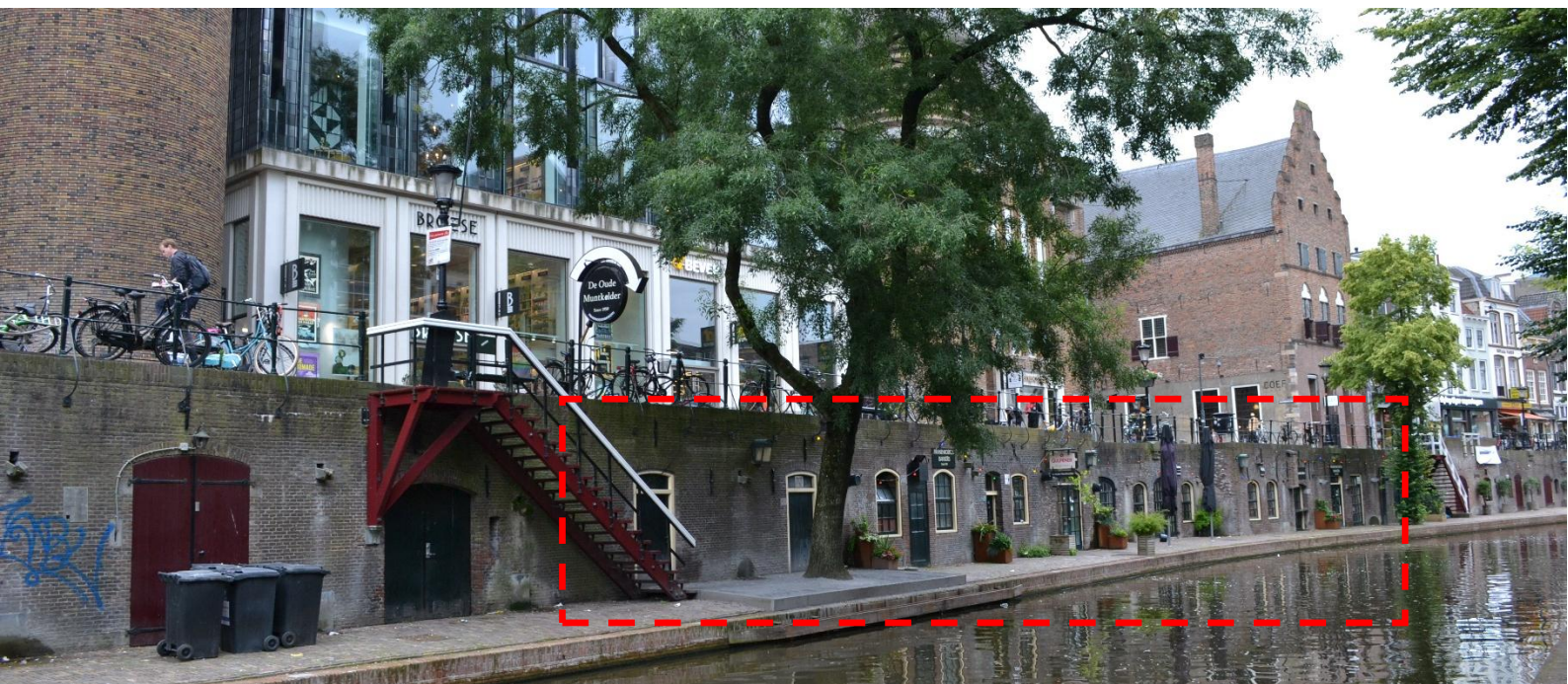
Daarbij is rekening gehouden met een m² BVO projectie van de plattegrond van de werfkelder op het bovenliggende straatwerk.

Omdat de diepte van de kelder minder is dan de afstand van de werfmuur tot de pandgevel is het aannemelijk dat de werfkelders nu dieper zijn dan wat wij nu kunnen zien. De extra m² aan straatwerk, grondwerk, waterdichting en gewelf zijn in de begrotingen nu exclusief gehouden maar wel gekwantificeerd in algemene bijlage 2: grondslag m².

Samenvatting

Tijdens de inspectie is gebleken dat de betreffende kelders een matige staat van onderhoud hebben. Ondanks een recente poging tot herstel met reparatiemortel en nieuw schilderwerk op de gewelven zorgt de hoge vochtbelasting dat deze reparaties het al begeven. Door de recente reparaties zijn schades lastig te inventariseren, desondanks zijn er veel scheuren te vinden en haarscheuren die duiden op onderliggende scheuren. Ook de werfmuur buikt op diverse plekken.

Gezien de matige staat van de kelders, en mede gezien het gebruik van de kelders als opslagruimte voor levensmiddelen, voedselbereiding, en verblijfsruimte in de vorm van een restaurant wordt geadviseerd uitgebreid herstel uit te voeren waarbij de bovenliggende straat wordt opgehaald. Hierbij worden de gewelven hersteld en wordt er een nieuwe waterkerende laag op de kelders aangebracht.



Bronnen en uitgevoerde onderzoeken

Referentie	Versie / datum	Omschrijving	Ten behoeve van
[R1]	1.0 / 13-06-2024	Onderzoek naar schades in de Utrechtse Kelders	Informatie voor herstelplan
[R2]	02-10-2024	Bureauonderzoek K&L (KLIC)	Opstellen herstelplan
[R3]	9-10- 2023	Leidraad subsidiabele kosten	Informatie voor herstelplan
[R4]	9-10- 2023	Leidraad herstelplannen	Opstellen herstelplan

Begrippen en afkortingen

Term of begrip	Definitie
Draineerlaag	Laag met losse vul laag waar water doorheen kan lopen zoals grind of zand
Dilatatie	Flexibele doorlopende verticale voeg met als doel het laten werken van de constructie
Funderingsstrook	Strook onder de verticale wand die de draagkracht van de constructie levert
Geboorte	Positie waar de verticale wand eindigt en de boogconstructie van het gewelf begint
Gewelf	Gebogen schaalvormige bouwconstructie voor het vrij overspannen van een ruimte. Kan uit meerdere gekromde oppervlaktes bestaan en in diverse materialen worden uitgevoerd
Muurankers	Gietijzeren ankerconstructies die een wand en haaks daarop aangesloten constructie constructief verbinden
Rollaag	Horizontale rij verticaal georiënteerde bakstenen, vaak getoogd, om een opening in het metselwerk te overspannen
Spuwer	Uitmonding van een waterafvoer in een verticale scheidingsconstructie waar het afvoerwater vrij uit kan lopen
Toog	Halfronde vorm boven een opening of ruimte
Vertinnen	Gecementeerde laag aanbrengen
Vlijlaag	Waterdichte getegelde laag van origine op de bovenkant van de kelder aangebracht onder het straatniveau
Werf	Horizontaal trottoir aan de zijde en op het niveau van de gracht
Werfmuur	Verticale scheidingsconstructie tussen de werf en de achterliggende kelder
Werfkelder	Kelder onder het straatniveau aangesloten op de gracht
Walmuur	Keerwand tussen de werf en de gracht

2. Algemene gegevens

Algemene informatie

Adres	Oudegracht aan de Werf 112 3511 AL Utrecht
Keldernummer en keldercode	OGW-112G-1 ID:0122 OGW-112H-1 ID:0123 OGW-112L-1 ID:0124 OGW-112L-2 ID:0125 OGW-112L-3 ID:0126 OGW-112L-4 ID:0127 OGW-112L-5 ID:0128 OGW-112L-6 ID:0129 OGW-112L-7 ID:0130 OGW-112L-8 ID:0131 OGW-112L-9 ID:0132
Eigendomssituatie	In volledig eigendom gemeente Utrecht Kelder wordt verpacht
Gebruiker	Restaurant de Oude Muntkelder
Huidige monumentale status	-
Huidig feitelijk gebruik	Opslag en restaurant
Huidige functie volgens bestemmingsplan	Bijeenkomstfunctie, industrie functie
Algemene beschrijving van de kelder	Opslagkelder zonder huiskelders. De afmetingen zijn ruwweg als volgt: 112-G: 31,6m ² 112-H: 19m ² 112L-1: 31,9m ² 112L-2: 18,6m ² 112L-3: 19,7m ² 112L-4: 22,0m ² 112L-5: 26,2m ² 112L-6: 29,3m ² 112L-7: 17,4m ² 112L-8: 38,1m ² 112L-9: 31,5m ²
Dient er een vergunning aangevraagd te worden voor de werkzaamheden	Ja. Dit betreft mogelijk een monumentenvergunning. Het verzoek is dit van tevoren af te stemmen met de gemeente en de monumentencommissie en/of rijksdienst Tevens is een vergunning benodigd voor het openbreken van de openbare ruimte.

Uitgevoerde onderzoeken

Onderzoek	Uitgevoerd ja/nee	Datum uitgevoerd
URL2005 inspectie	Ja	04-09-2024 10-09-2024
KLIC-melding	Ja	15-07-2024
Archeologisch bureauonderzoek	Nee (niet van toepassing)	
3D-scan	Ja	14-03-2024
Cultuurhistorische verkenning	Ja	13-09-2024

3. Onderhoudsgeschiedenis

1911 - 1970	De kelders zijn deels in gebruik geweest door de Koninklijke Nederlandse Munt. Dit betreffen de kelders 112-G, 112-H en 112-L1. De overige adressen hadden diverse functies, waaronder als wijnkelder. Dit waren in elk geval de kelders 112-L6, 112-L7 en 112-L9. Ten tijde van het herstel van het wervengebied omstreeks 1950 hebben hier diverse wijzigingen in de gevelopeningen in de werfmuur plaatsgevonden. Vanaf omstreeks 1972 is het pannenkoekenrestaurant hier gevestigd.
1998	Kelder is vrij gegraven aan de bovenzijde. Betonnen L-wand is geplaatst tegen de werfmuur boven op de kelder. Metselwerken en vleilagen zijn hersteld en vertind Bovenzijde gewelf is voorzien van hechtprimer en elastische bitumen laag Betonnen L-wand is ook voorzien van hechtprimer en elastische bitumen laag.
2019	Tijdens werkzaamheden aan het postkantoor wordt de straat boven de kelders uitgegraven. Hierbij wordt getracht een waterkerend membraan aan te brengen maar deze werkzaamheden worden maar gedeeltelijk uitgevoerd en gestaakt doordat de hoeveelheid kabels en leidingen de werkzaamheden bemoeilijken.
2024	Jaarlijks worden de scheuren in het gewelf aangesmeerd met mortel en worden de gewelven opnieuw geschilderd.

4. Technische inspectie

De kelders aan de Oudegracht aan de Werf met nummer 112G en 112H zijn in gebruik als opslagkelder ten behoeve van het restaurant de 'Oude Muntkelder'. De overige kelders staan direct in dienst van de restaurantfunctie, en worden gebruikt als verblijfsruimte.

De kelders met nummer 112-L zijn verbonden met elkaar door middel van openingen in de scheidingswanden tussen de kelders.

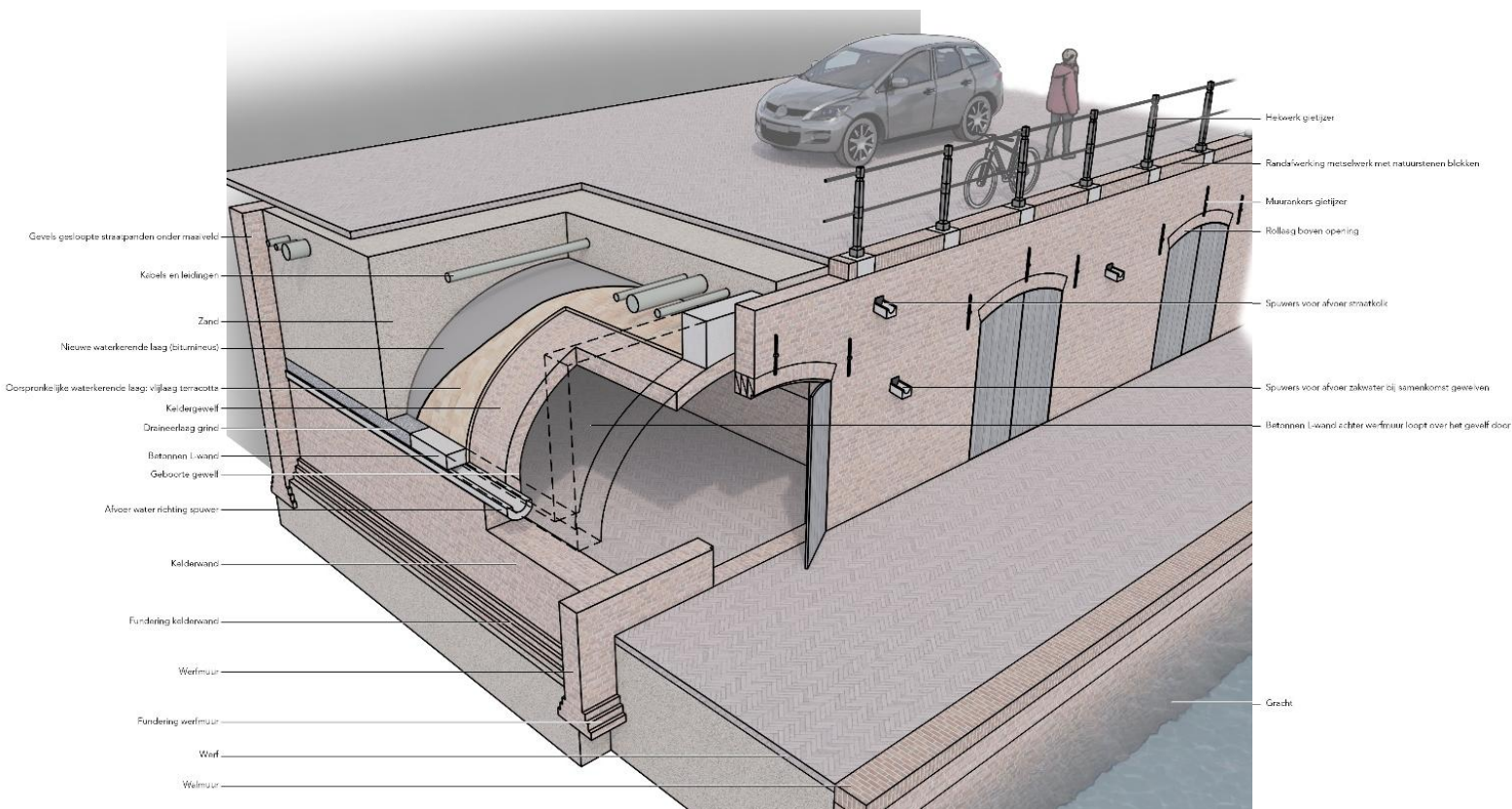
De gewelven zijn gemetseld en voorzien van een pleisterlaag al dan niet met verf afgewerkt.

Kelder **112-G** is in een redelijke staat. De onderhoudsstaat is matig. In de toog en wanden is scheurvorming waargenomen van het type S01A en S02a.

Kelder **112-H** is in een redelijke staat. De onderhoudsstaat is redelijk. Door het ruwe pleisterwerk en de vele opslag is de kelder onvoldoende te inspecteren. In de toog en wanden is scheurvorming waargenomen van het type S02A en S03.

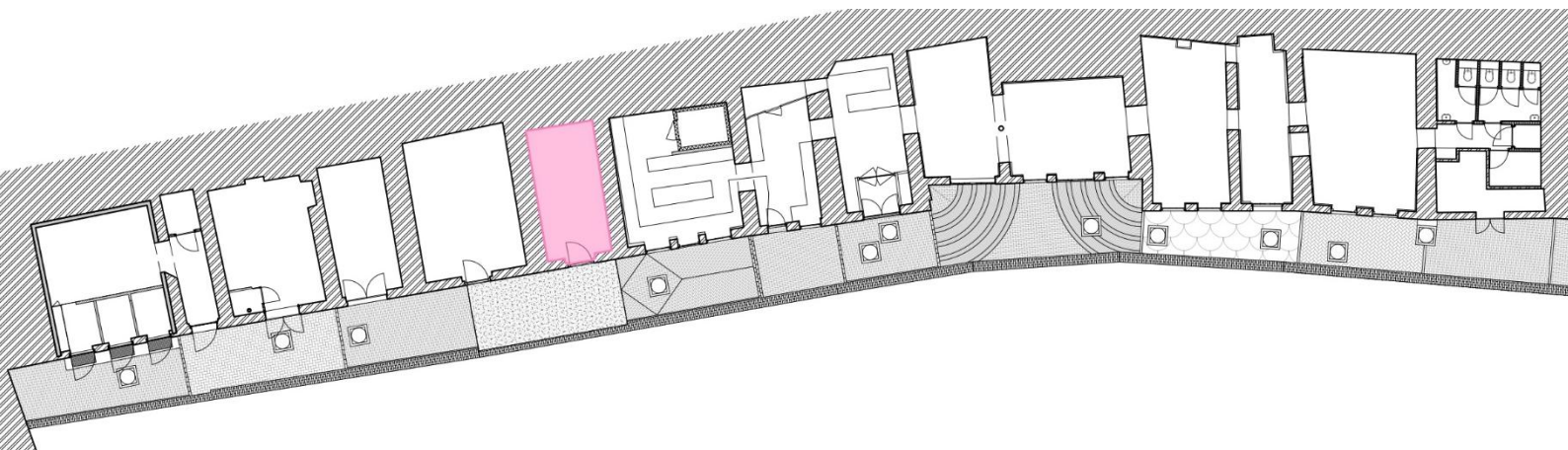
Kelders **112-L1 t/m 112-L9** zijn in een redelijke staat. De onderhoudsstaat is redelijk. Door het pleisterwerk en sauswerk zijn niet alle schades zichtbaar. In de toog en wanden is scheurvorming waargenomen van het type S01A, S02A en S02B. Ook is er regelmatig sprake van scheurvorming in de achterwand van het type S06. Bij een aantal kelders is zichtbaar dat de werfmuur aan de bovenzijde uitbuikt.

De waargenomen scheurvorming zijn geclassificeerd volgens het 'Schadeboek kelders Utrecht' d.d. 07-06-2024.



5. Analyse schades

112-G



Werfmuur

Fundering

- Er zijn geen schades geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Metselwerk en voegwerk

- Het metselwerk is vervuild, er is zout uitbloei en algvorming zichtbaar.
- Het metselwerk boven de opening verzakt doordat het kozijn in het verleden is aangepast. Het kalf is daarbij verwijderd. Achtergebleven ijzeren onderdelen veroorzaken schade aan het metselwerk.
- Het voegwerk hecht plaatselijk niet aan de omliggende bakstenen, en is plaatselijk uitgesleten ook ter plaatse van de metselwerk afdekker. Ter plaatse van het inboetwerk is het voegwerk te ondiep aangebracht.
- De metselwerk afdekker heeft plaatselijk wat mos begroeiing.
- Er staat zichtbaar spanning op de muurankers (3). Aan de binnenzijde is zichtbaar dat corrosie van het anker schade aan het metselwerk en het pleisterwerk veroorzaakt.
- Het pleisterwerk aan de binnenzijde is volledig verzand en afgevalen.

Natuursteen elementen

- De spuer vertoont veel mos en algengroei maar is verder in goede staat.

Kozijsen

- Het houten kozijn en deur liggen onder het maaiveld omdat dit ter plaatse van de boom verhoogd is. Daardoor is de vochtbelasting aan de onderzijde van het kozijn hoog, wat zichtbaar is in de vervuiling.
- De duimen van het scharnier roesten op.
- Er is corrosie ter plaatse van de bevestigingen van het beslag.

Werf en walmuur

Fundering

- Er zijn geen gebreken geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Straatwerk

- Het straatwerk en het onderliggend zandpakket is in goede staat.

Metselwerk en voegwerk

- De walmuur is volledig nieuw gemetseld en gevoegd en kent geen gebreken. Wel zijn er gaten aanwezig t.b.v. een hek of balusters, deze zijn (nog) niet geplaatst.

Constructie hout en staal

- Om het gewicht van de boom te houden is een verstevigingsconstructie geplaatst.

Openbare weg

Straatwerk

- Straatwerk is nieuw en in goede staat.

Staal elementen

- Het schilderwerk op het hekwerk op de werfmuur bladdert af. Plaatselijk is beginnende corrosie zichtbaar.

Werkelder constructie

Fundering

- Er zijn geen gebreken geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Metselwerk en voegwerk

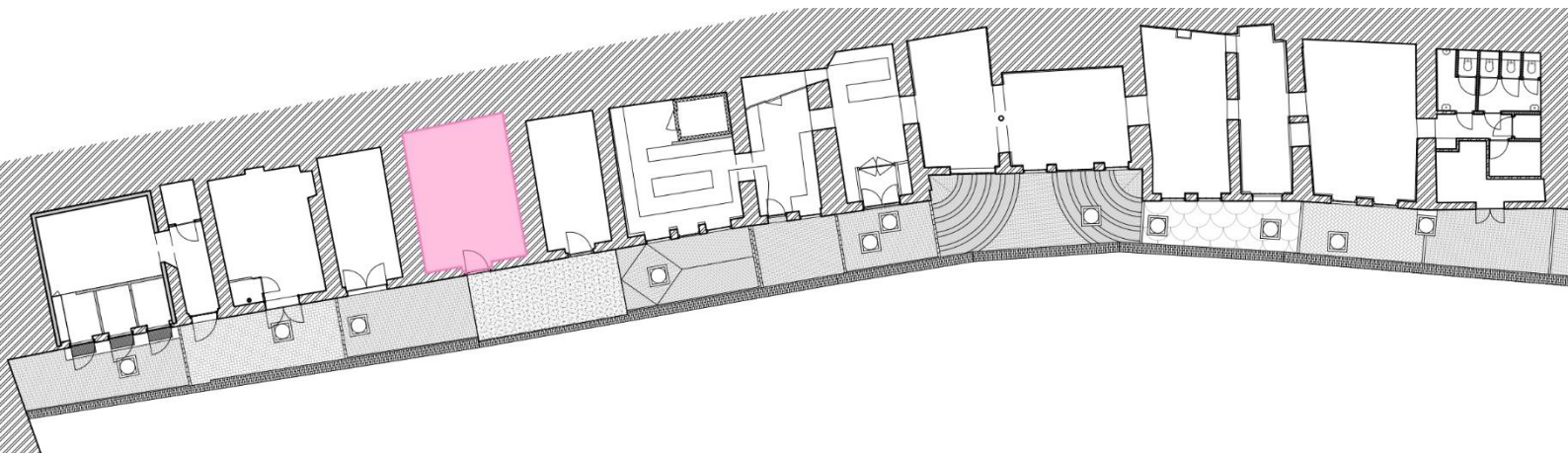
- In de rechterwand is scheurvorming aanwezig (scheurtype S02A). Langs de rechterzijde splitst de scheur en lopen er twee scheuren via de toog naar de linkerzijde. Beiden scheuren wijken van 0,5cm tot meer dan 2cm. De scheuren zijn water doorlatend en zandvoerend.
- Er is sprake van hoge vochtbelasting. Er zijn veel schimmels zichtbaar en langs de plint is er sprake van mos begroeiing op en tussen de stenen.
- Vanaf de achterwand is aan beide zijde van de toog scheurvorming zichtbaar (scheurtype S01A), echter niet doorlopend tot de voorzijde.

Interieur

- Diverse pleisterlagen zijn zichtbaar in materiaal en afwerking. Er is vochtschade, zout uitbloei en er zijn loskomende schollen.

Inbouw

Geen inbouwpakket aanwezig



Werfmuur

Fundering

- Er zijn geen schades geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Metselwerk en voegwerk

- Het metselwerk is vervuild, er is zout uitbloei en algvorming zichtbaar. Met name ter plaatse van de spuwer.
- Het metselwerk boven de opening verzakt doordat het kozijn in het verleden is aangepast. Het kalf is daarbij verwijderd. Achtergebleven ijzeren onderdelen veroorzaken schade aan het metselwerk.
- Plaatselijk is wat verwerking van het voegwerk, in de metselwerk afdekker is het voegwerk plaatselijk uitgesleten.
- De metselwerk afdekker heeft plaatselijk wat mos begroeiing.
- Aan de binnenzijde is zichtbaar dat corrosie van het anker schade aan het metselwerk en het pleisterwerk veroorzaakt.
- Het pleisterwerk aan de binnenzijde is vochtbelast, en in schollen afgevallen.

Natuursteen elementen

- De spuwer vertoont veel mos en algengroei maar is verder in goede staat.

Kozijnen

- Het houten kozijn en deur liggen onder het maaiveld omdat dit ter plaatse van de boom verhoogd is. Daardoor is de vochtbelasting aan de onderzijde van het kozijn hoog, wat zichtbaar is in de vervuiling.
- De duimen van het scharnier roesten op.
- Er is corrosie ter plaatse van de bevestigingen van het beslag.
- Het is onbekend of de lantaarn nog een functie heeft.

Werf en walmuur

Fundering

- Er zijn geen gebreken geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Straatwerk

- Het straatwerk en het onderliggend zandpakket is in goede staat.

Metselwerk en voegwerk

- De walmuur is volledig nieuw gemetseld en gevoegd en kent geen gebreken. Wel zijn er gaten aanwezig t.b.v. een hek of balusters, deze zijn (nog) niet geplaatst.

Constructie hout en staal

- Om het gewicht van de boom te houden is een verstevigingsconstructie geplaatst.

Openbare weg

Straatwerk

- Straatwerk is nieuw en in goede staat.

Staal elementen

- Het schilderwerk op het hekwerk op de werfmuur bladdert af. Plaatselijk is beginnende corrosie zichtbaar.

Werfkelder constructie

Fundering

- Er zijn geen gebreken geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Metselwerk en voegwerk

- Er is scheurvorming aanwezig (scheurtype S02A en S03) over de wanden en de toog. Ter plaatse van de toog is de scheur door het pleisterwerk lastig zichtbaar, maar haarscheuren wijzen wel op de aanwezigheid hiervan.
- Er is een verspringing in de toog aanwezig ter plaatse van de scheurvorming.

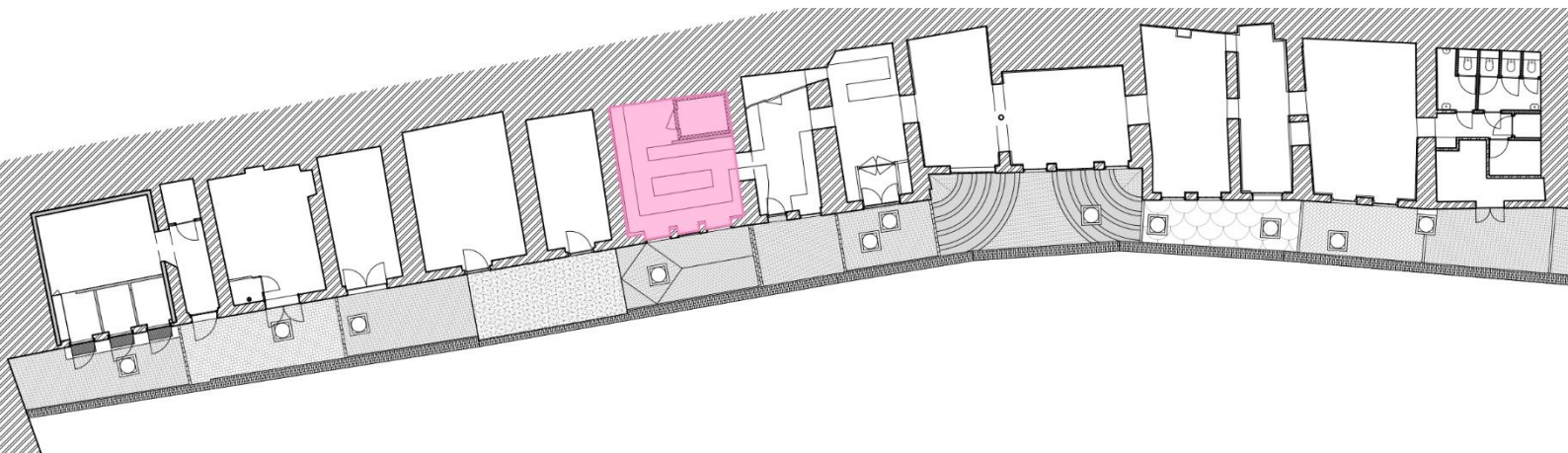
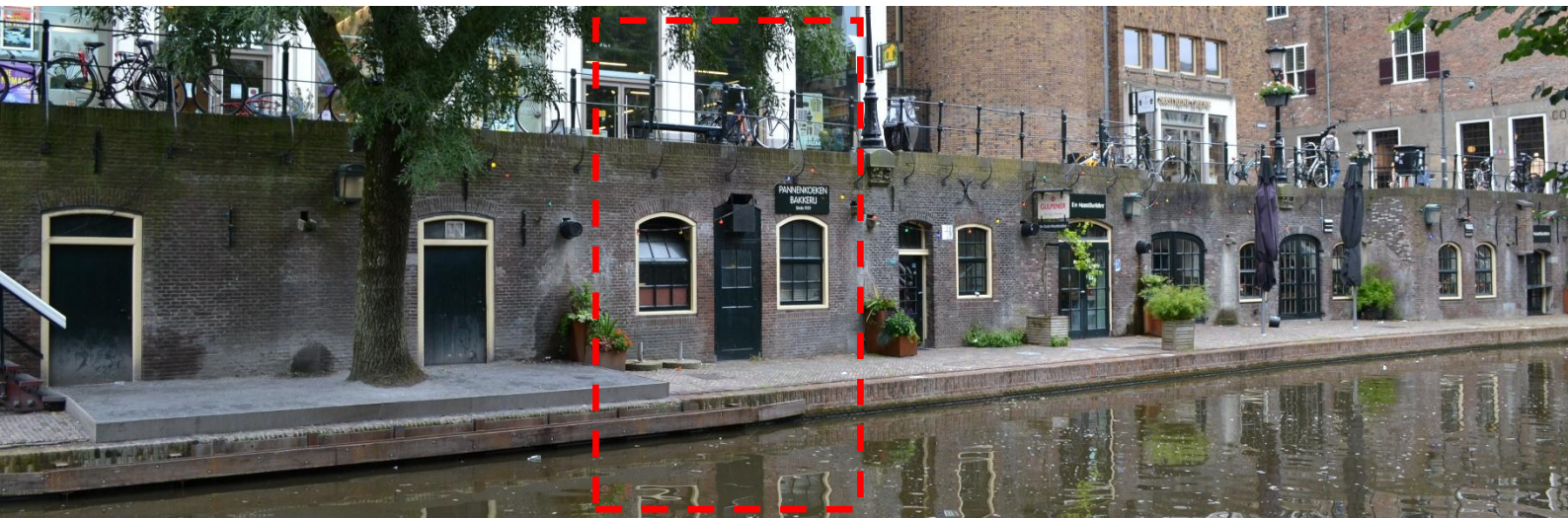
Interieur

- Diverse pleisterlagen zijn zichtbaar in materiaal en afwerking. Er is vochtschade, zout uitbloeien en er zijn loskomende schollen.
- Over de cementdekvloer is een tegelvloer gelegd welke loskomt. Hierdoor zijn scheuren zichtbaar in de cementdekvloer.

Inbouw

In het bovenlicht is een ITHO ventilator aanwezig, specificaties onbekend. Door de gehele kelder is elektra en verlichting aangebracht, de aansluiting komt van het naastgelegen pannenkoekenhuis. Onbekend is of e.e.a. conform wet- en regelgeving is aangelegd.

Opgemerkt dient te worden dat door de aanwezigheid van actieve ventilatie de vochtbelasting lager is dan de naastgelegen kelder 112-G.



Werfmuur

Fundering

- Er zijn geen schades geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Metselwerk en voegwerk

- Het metselwerk is vervuild, er is zout uitbloei en algvorming zichtbaar. Met name ter plaatse van de spuwer.
- Er zijn diverse soorten voegwerk aanwezig, welke niet goed op elkaar aansluiten. Plaatselijk is verwerking zichtbaar en is het voegwerk uitgevallen of uitgesleten.
- Er zit wat mos begroeiing op de rollaag van de afdekker.

Natuursteen elementen

- Eén van de natuursteen blokken is in het verleden hersteld met beton, de hechting hiervan is onvoldoende dus de reparatie komt los.
- De spuwers vertonen veel kalkuitslag, ze blijven lang vochtig.
- De duimstenen zijn in matige staat. De bovenste steen is gescheurd, mogelijk door de werking van de twee muurdelen waar het blok tussen staat. Beiden blokken zijn aangetast door corrosie van de duim.

Kozijsen

- In de dagkanten van het kozijn zit tegelwerk wat door de aanwezigheid van keukenapparatuur lastig te inspecteren is. Er ontbreken een aantal tegels.
- Bij twee van de drie ramen is achterzetbeglazing aanwezig. Diverse scharnieren zijn gecorrodeerd en veroorzaken schade aan het houtwerk.
- Het schilderwerk aan de buitenzijde is in redelijke staat, er zitten diverse barsten in het schilderwerk. Aan de binnenzijde is door de achterzetbeglazing en vervuiling e.e.a. lastig te inspecteren, het lijkt in matige staat.
- De duimen roesten op, dit veroorzaakt schade aan het natuursteen.

Werf en walmuur

Fundering

- Er zijn geen gebreken geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Straatwerk

- Het straatwerk en het onderliggend zandpakket is in goede staat.

Metselwerk en voegwerk

- De walmuur is volledig nieuw gemetseld en gevoegd en kent geen gebreken. Wel zijn er gaten aanwezig t.b.v. een hek of balusters, deze zijn (nog) niet geplaatst.

Openbare weg

Straatwerk

- Straatwerk is nieuw en in goede staat, plaatselijk is het iets verzakt bij de straatkolk.

Staal elementen

- Het schilderwerk op het hekwerk op de werfmuur bladdert af. Plaatselijk is beginnende corrosie zichtbaar.

Werkelder constructie

Fundering

- Er zijn geen gebreken geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Metselwerk en voegwerk

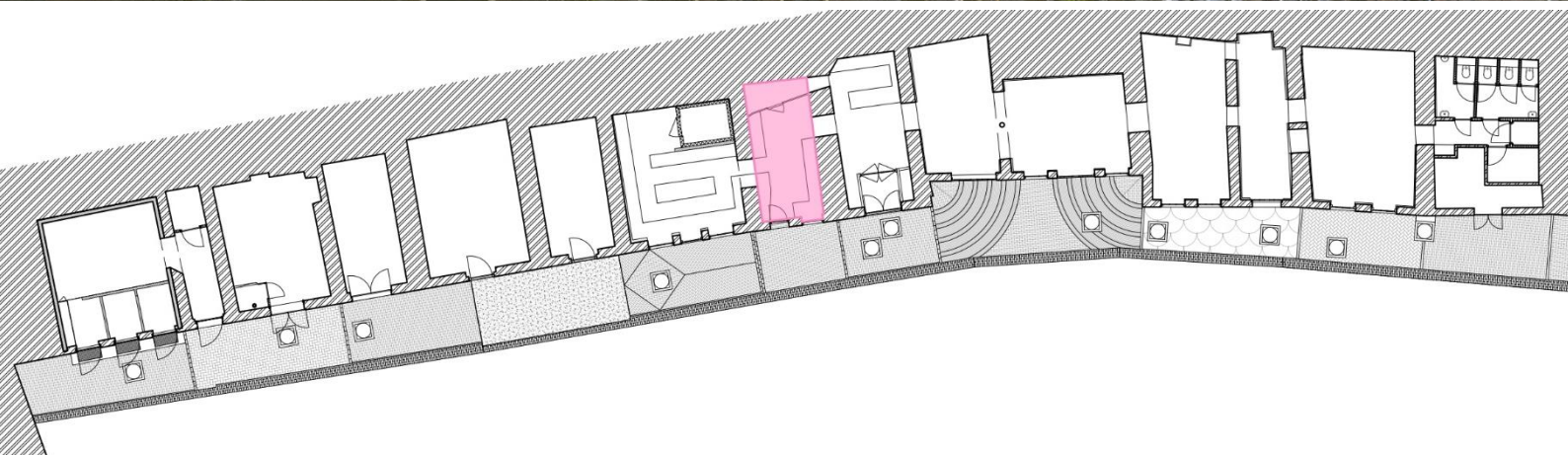
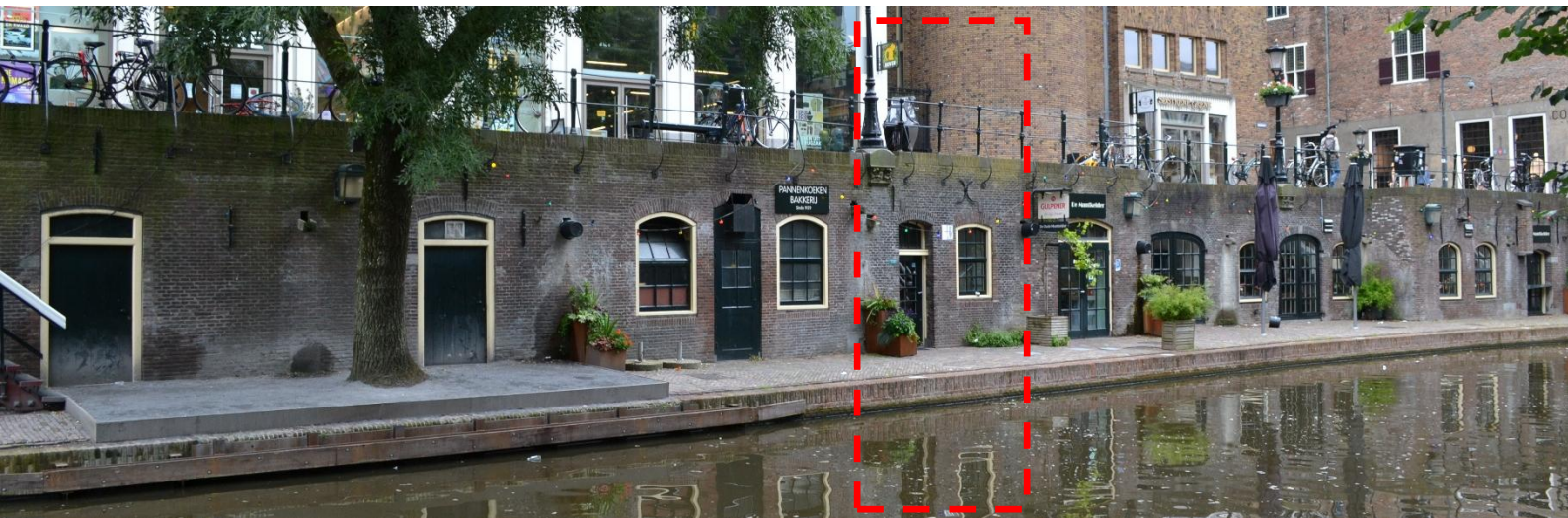
- Vanwege het tegelwerk en het verlaagde plafond is het niet mogelijk de wanden en de toog te inspecteren. Boven de koelcel is zichtbaar dat de toog bepleisterd is. Hier is zout uitbloei, vochtbelasting en schimmel zichtbaar. Vermoedelijk is dit achter het plafond ook aanwezig.

Interieur

- Vanwege het vloertegelwerk is de vloer niet te inspecteren. De hechting van de vloertegels is goed. Er zijn enkele mechanische schades.
- Het wandtegelwerk klinkt hol en langs de zijkant zijn scheuren zichtbaar.

Inbouw

De TL verlichting is provisorisch aangesloten op een stopcontact.



Werfmuur

Fundering

- Er zijn geen schades geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Metselwerk en voegwerk

- Het metselwerk is vervuild, er is zout uitbloei en algvorming zichtbaar. Met name ter plaatse van de spuwer.
- Er is schade aan het metselwerk ter plaatse van de rollaag boven de deur, veroorzaakt door corrosie van de aanwezige traliewerken. In de dagkant is lichte scheurvorming zichtbaar.
- Er is plaatselijk verwerking van het voegwerk, in de afdekker is het voegwerk plaatselijk uitgesleten. Ook is er in de afdekker sprake van wat mosbegroeiing.
- Er staat veel spanning op het muuranker (x-anker). De onderzijde komt helemaal los van het gevelwerk, aan de binnenzijde is het anker niet zichtbaar.
- Het tegelwerk aan de binnenzijde van de werfmuur is verouderd en rommelig aangebracht.
- Aan de binnenzijde van de werfmuur boven het kozijn is pleisterwerk aangebracht, dit is vochtbelast en bevat afgevallen schollen.

Natuursteen elementen

- De spuwer vertoont veel mos en algengroei maar is verder in goede staat.
- Het natuursteen in de afdekker vertoont plaatselijk wat scheurvorming.
- Er is slijtage in de onderdorpel van de deur door gebruik.

Kozijsen

- Scharnieren van de deur zijn gecorrodeerd.
- Het schilderwerk aan de binnenzijde is in matige staat en vervuild.

Werf en walmuur

Fundering

- Er zijn geen gebreken geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Straatwerk

- Het straatwerk en het onderliggend zandpakket is in goede staat.

Metselwerk en voegwerk

- De walmuur is volledig nieuw gemetseld en gevoegd en kent geen gebreken. Wel zijn er gaten aanwezig t.b.v. een hek of balusters, deze zijn (nog) niet geplaatst.

Openbare weg

Straatwerk

- Straatwerk is nieuw en in goede staat.

Staal elementen

- Het schilderwerk op het hekwerk op de werfmuur bladdert af. Plaatselijk is beginnende corrosie zichtbaar.

Werkelder constructie

Fundering

- Er zijn geen gebreken geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Metselwerk en voegwerk

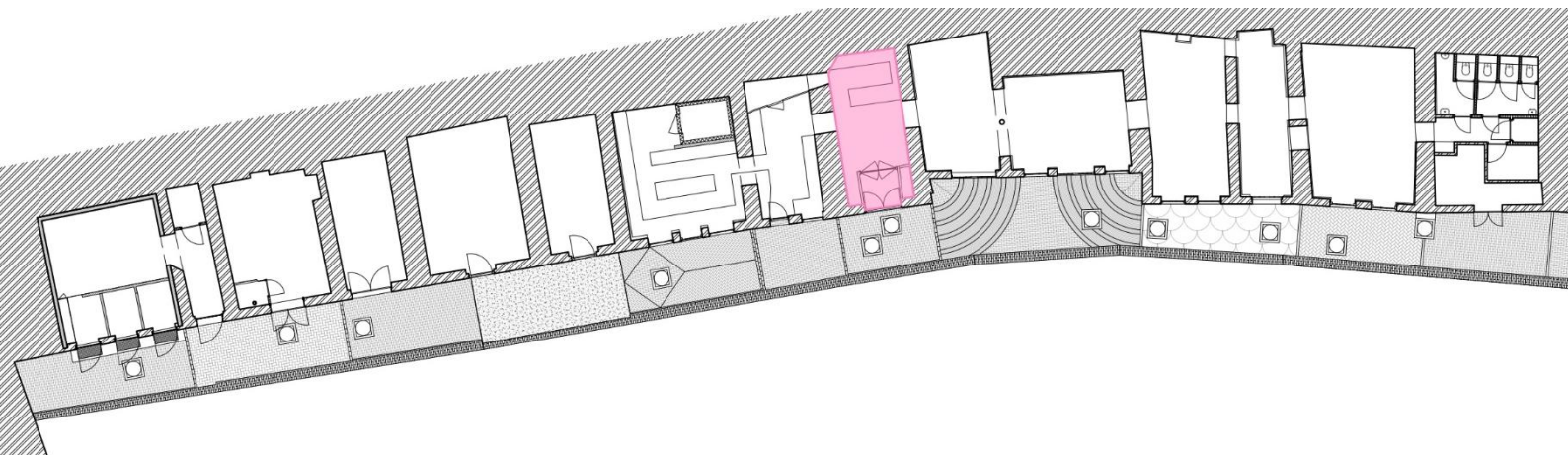
- Vanwege het tegelwerk op de vloer en de wanden, het verlaagde plafond en de aanwezige koelcel achter in de kelder is de wand- en toogconstructie niet te inspecteren.

Interieur

- Gipsplafond is onvoldoende bevestigd en hangt op een aantal plekken door.

Inbouw

Naast de deur is de gasmeter aanwezig, ook is er een ITHO Daalderop boiler aanwezig. De aanwezige noodverlichting en het vluchtbord lijken niet te werken.



Werfmuur

Fundering

- Er zijn geen schades geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Metselwerk en voegwerk

- Het metselwerk is vervuild, er is zout uitbloei en algvorming zichtbaar. Met name ter plaatse van de spuwer.
- Er is plaatselijk verwerking van het voegwerk zichtbaar. In de afdekker is het voegwerk plaatselijk uitgesleten.
- In de afdekker is wat mosbegroeiing zichtbaar.
- De binnenzijde van de werfmuur is door betimmering grotendeels niet te inspecteren. Het zichtbare deel vertoont pleisterwerk in matige staat, is vochtbelast en bevat afgevalen schollen.
- De lantaarn aan de gevel vertoont wat corrosie.

Natuursteen elementen

- De spuwer vertoont veel mos en algengroei maar is verder in goede staat.
- Een natuursteen blok in de afdekker is doorgescheurd.

Kozijnen

- Het schilderwerk is in redelijke staat. Er is wat scheurvorming ter plaatse van de naden, en er is sprake van glansverlies.

Werf en walmuur

Fundering

- Er zijn geen gebreken geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Straatwerk

- Het straatwerk en het onderliggend zandpakket is in goede staat.

Metselwerk en voegwerk

- De walmuur is volledig nieuw gemetseld en gevoegd en kent geen gebreken. Wel zijn er gaten aanwezig t.b.v. een hek of balusters, deze zijn (nog) niet geplaatst.

Openbare weg

Straatwerk

- Straatwerk is nieuw en in goede staat.

Staal elementen

- Het schilderwerk op het hekwerk op de werfmuur bladdert af. Plaatselijk is beginnende corrosie zichtbaar.

Werkelder constructie

Fundering

- Er zijn geen gebreken geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Metselwerk en voegwerk

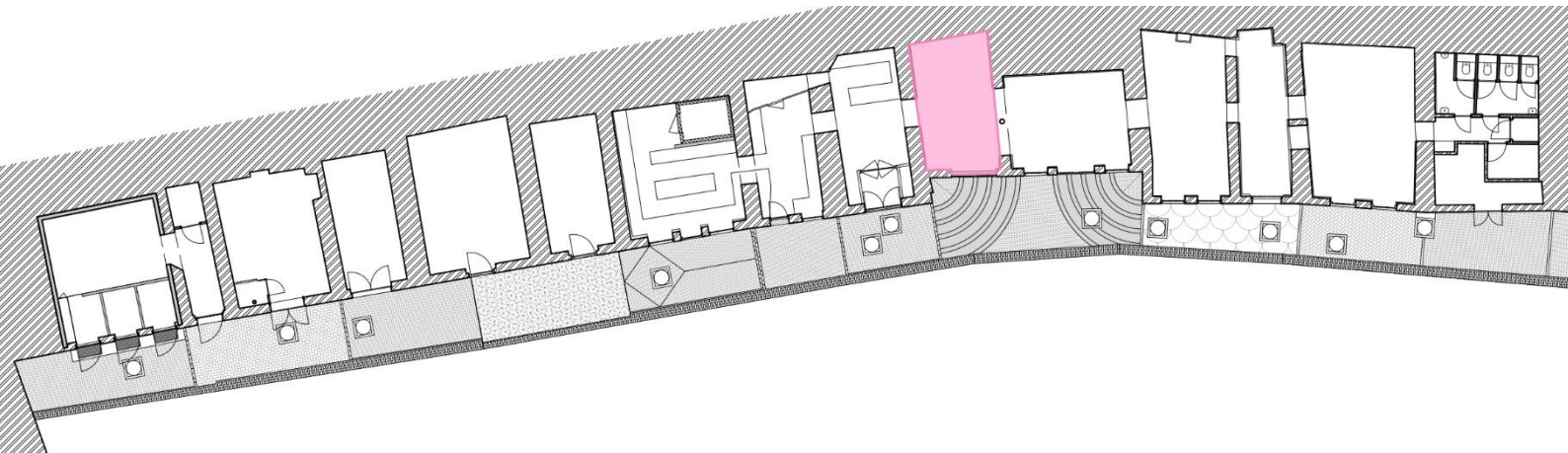
- Door het recente sauswerk van het gewelf is scheurvorming lastig te zien.
- Er zijn haarscheuren aanwezig (scheurtype S01A) over de wanden en toog van voor tot achterzijde.
- Tot circa 1,4 meter hoogte is een houten lambrisering aanwezig. Hierachter kan niet worden geïnspecteerd.
- In de achterwand is een scheur zichtbaar aan de zijkant (scheurtype S06). De aanwezig bar maakt de inspectie lastig.

Interieur

- Over de cementdekvloer is een tegelvloer gelegd, de onderliggende vloer is niet te inspecteren.

Inbouw

Verlichting lijkt niet aangesloten conform wet- en regelgeving.



Werfmuur

Fundering

- Er zijn geen schades geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Metselwerk en voegwerk

- Het metselwerk is vervuild, er is zout uitbloei en algvorming zichtbaar. Met name ter plaatse van de spuwer.
- Er is plaatselijk verwerking van het voegwerk zichtbaar. In de afdekker is het voegwerk plaatselijk uitgesleten.
- In de afdekker is wat mosbegroeiing zichtbaar.
- Het pleisterwerk aan de binnenzijde van de werfmuur vertoont scheurvorming ter hoogte van het begin van de toog van het kozijn. Er lijkt sprake te zijn van een zware belasting op de werfmuur.

Natuursteen elementen

- De spuwer vertoont veel mos en algengroei maar is verder in goede staat.

Kozijnen

- Het houten kozijn en de deuren zijn in matige tot redelijke staat. Door de openstaande verbinding met het metselwerk aan de bovenzijde van de deuren kan vocht makkelijk naar binnen dringen. Ter plaatse van de gehengen is wat corrosie.

- De duimen roesten op.
- Het schilderwerk is in redelijke staat.

Werf en walmuur

Fundering

- Er zijn geen gebreken geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Straatwerk

- Het straatwerk en het onderliggend zandpakket is in goede staat.

Metselwerk en voegwerk

- De walmuur is volledig nieuw gemetseld en gevoegd en kent geen gebreken. Wel zijn er gaten aanwezig t.b.v. een hek of balusters, deze zijn (nog) niet geplaatst.

Openbare weg

Straatwerk

- Straatwerk is nieuw en in goede staat.

Staal elementen

- Het schilderwerk op het hekwerk op de werfmuur bladdert af. Plaatselijk is beginnende corrosie zichtbaar.

Werkelder constructie

Fundering

- Er zijn geen gebreken geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Metselwerk en voegwerk

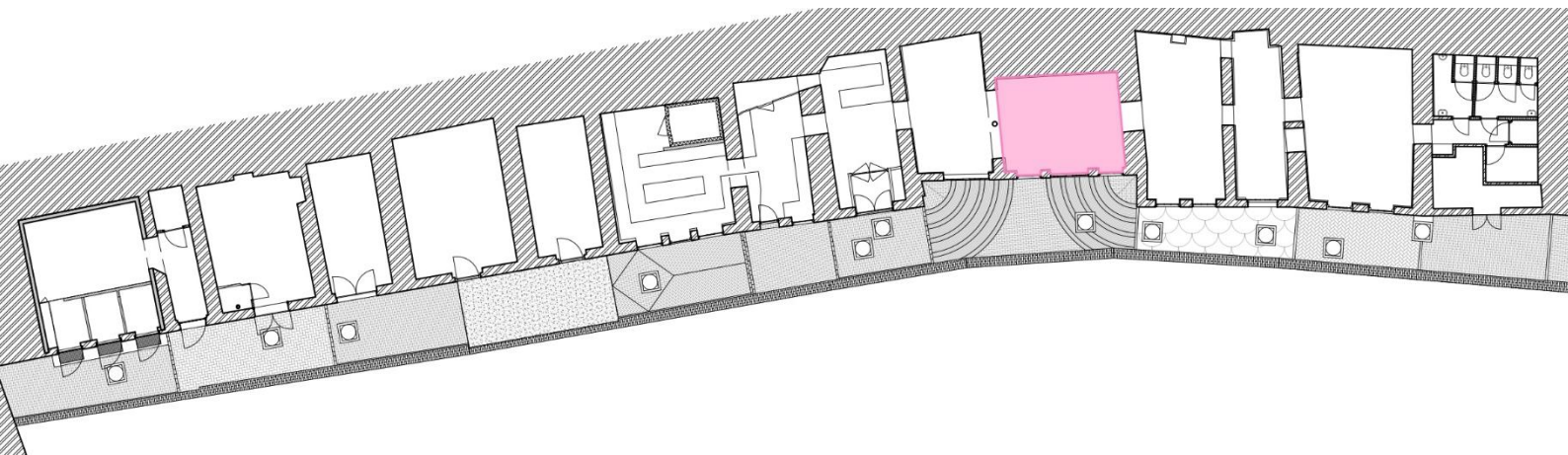
- Door het recente sauswerk van het gewelf is scheurvorming lastig te zien.
- Er zijn haarscheuren aanwezig (scheurtype S01A) vanaf de voorzijde tot de achterwand over de wanden en de toog.
- In de binnenwand is scheurvorming aanwezig (scheurtype S06)
- Er zitten enkele haarscheuren in het pleisterwerk. De gemeente heeft dit in het voorjaar van 2024 gesausd wat een vertekend beeld kan geven.

Interieur

- Over de cementdekvloer is een tegelvloer gelegd, de onderliggende vloer is niet te inspecteren.
- Er is wat mechanische schade in de houten lambrisering.

Inbouw

In de werfmuur is een ventilator aanwezig, de ruimte wordt verlicht met led snoeren. Het nooduitgang bord is defect.



Werfmuur

Fundering

- Er zijn geen schades geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Metselwerk en voegwerk

- Het metselwerk is vervuild, er is zout uitbloei en algvorming zichtbaar. Met name ter plaatse van de spuwer.
- Plaatselijk is plantengroei aanwezig in de voegen.
- Onder het raamkozijn zit een oude afvoer van een gaskachel die niet meer in gebruik is.
- De bovenste meter van het metselwerk wijkt naar voren/staat bol. Dit is zichtbaar aan het muuranker en heeft als gevolg scheurvorming van de kozijnen door de belasting hierop.
- Plaatselijk zit verwerking in het voegwerk, en is er een hoge vochtbelasting.
- Het voegwerk in de afdekker is plaatselijk uitgesleten, ook is er sprake van wat mosbegroeiing.
- Er staat veel spanning op het muuranker, de onderzijde komt volledig los van het gevelwerk. Aan de binnenzijde is het anker niet te zien.
- Het pleisterwerk aan de binnenzijde van de werfmuur vertoont scheurvorming ter hoogte van het begin van de toog van het kozijn. Er lijkt sprake te zijn van een zware belasting op de werfmuur.

Natuursteen elementen

- De spuer vertoont veel mos en algengroei maar is verder in goede staat.
- Er zit een scheur in de onderdorpel, er is sprake van slijtage.

Kozijnen

- Het houten kozijn en de deuren zijn in matige tot redelijke staat. Door de openstaande verbinding met het metselwerk aan de bovenzijde van de deuren kan vocht makkelijk naar binnen dringen. Ter plaatse van de gehengen is wat corrosie.
- De duimen roesten op.
- Het schilderwerk is in redelijke staat.

Werf en walmuur

Fundering

- Er zijn geen gebreken geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Straatwerk

- Het straatwerk en het onderliggend zandpakket is in goede staat.

Metselwerk en voegwerk

- De walmuur is volledig nieuw gemetseld en gevoegd en kent geen gebreken. Wel zijn er gaten aanwezig t.b.v. een hek of balusters, deze zijn (nog) niet geplaatst.

Openbare weg

Straatwerk

- Straatwerk is nieuw en in goede staat.

Staal elementen

- Het schilderwerk op het hekwerk op de werfmuur bladdert af. Plaatselijk is beginnende corrosie zichtbaar.

Werfkelder constructie

Fundering

- Er zijn geen gebreken geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Metselwerk en voegwerk

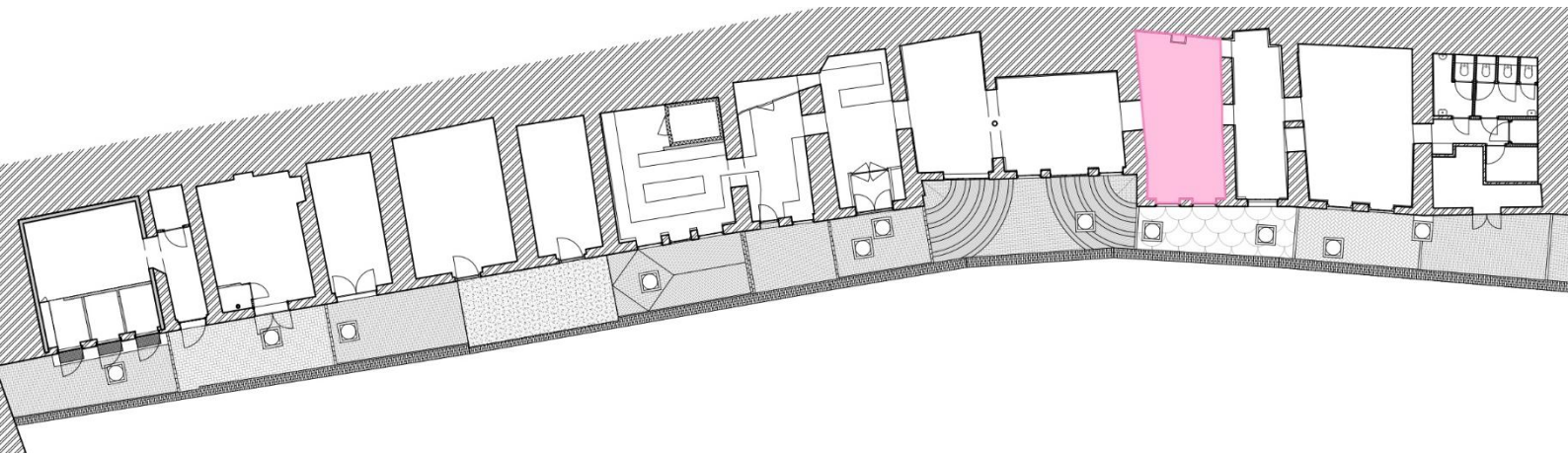
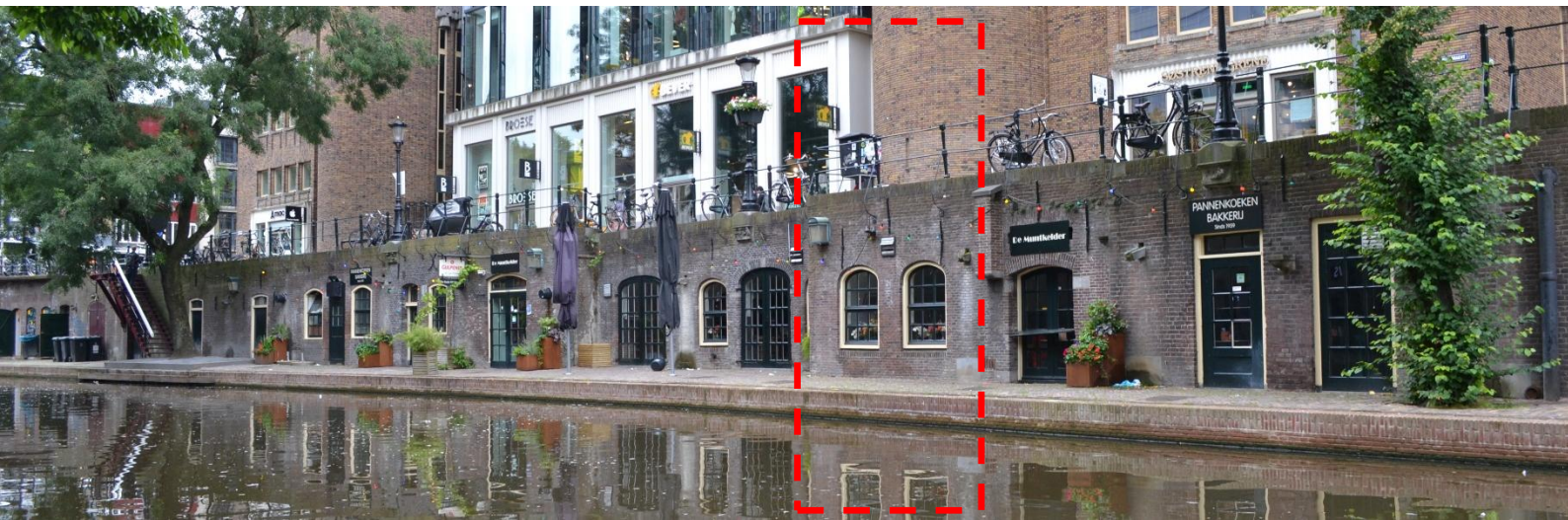
- Door het recente sauswerk van het gewelf is scheurvorming lastig te zien.
- Er zijn haarscheuren aanwezig (scheurtype S01A), vanaf de voorzijde tot de achterwand
- Door onthechting van het sauswerk zijn haarscheuren zichtbaar (scheurtype S01A) over de wanden en de toog van voor tot achterzijde van de kelder.
- Ook zijn er scheuren dwars over de wand en toog aanwezig (scheurtype S02A).
- Zichtbaar is dat er scheurvorming aanwezig is (scheurtype S06).

Interieur

- Over de cementdekvloer is een tegelvloer gelegd, de onderliggende vloer is niet te inspecteren.
- Er is wat mechanische schade in de houten lambrisering.
- Het pleisterwerk bevat enkele haarscheuren

Inbouw

In de werfmuur is een ventilator aanwezig. De ruimte wordt verlicht met LED snoeren. Het nooduitgang bord werkt, er is geen keuringssticker aanwezig.



Werfmuur

Fundering

- Er zijn geen schades geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Metselwerk en voegwerk

- Het metselwerk is vervuild, er is zout uitbloei en algvorming zichtbaar. Met name ter plaatse van de spuwer.
- Er is lichte scheurvorming zichtbaar vanaf de onderzijde van het raamkozijn tot de uitpandige hoek.
- Er is plaatselijk wat ververing van het voegwerk, er zijn foutieve herstellingen zichtbaar met gebruik van te harde cementvoeg.
- Op de metselwerk afdekker is wat mosbegroeiing aanwezig, en er is plaatselijk wat voegwerk uitgesleten.
- Er staat veel spanning op de muurankers, bij twee van de ankers is het zichtbaar dat de onderzijde volledig loskomt van het gevelwerk, mogelijk door te zware belasting.
- Het pleisterwerk aan de binnenzijde van de werfmuur vertoont scheurvorming ter hoogte van het begin van de toog van het kozijn.
- De lantaarn aan de gevel vertoont corrosie.

Natuursteen elementen

- De spuwer vertoont veel mos en algengroei maar is verder in goede staat.

- Een van de natuurstenen blokken in de afdekker vertoont scheurvorming.

Kozijnen

- Het schilderwerk is in redelijke staat.

Werf en walmuur

Fundering

- Er zijn geen gebreken geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Straatwerk

- Het straatwerk en het onderliggend zandpakket is in goede staat.

Metselwerk en voegwerk

- De walmuur is volledig nieuw gemetseld en gevoegd en kent geen gebreken. Wel zijn er gaten aanwezig t.b.v. een hek of balusters, deze zijn (nog) niet geplaatst.

Openbare weg

Straatwerk

- Straatwerk is nieuw en in goede staat.

Staal elementen

- Het schilderwerk op het hekwerk op de werfmuur bladdert af. Plaatselijk is beginnende corrosie zichtbaar.

Werkelder constructie

Fundering

- Er zijn geen gebreken geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Metselwerk en voegwerk

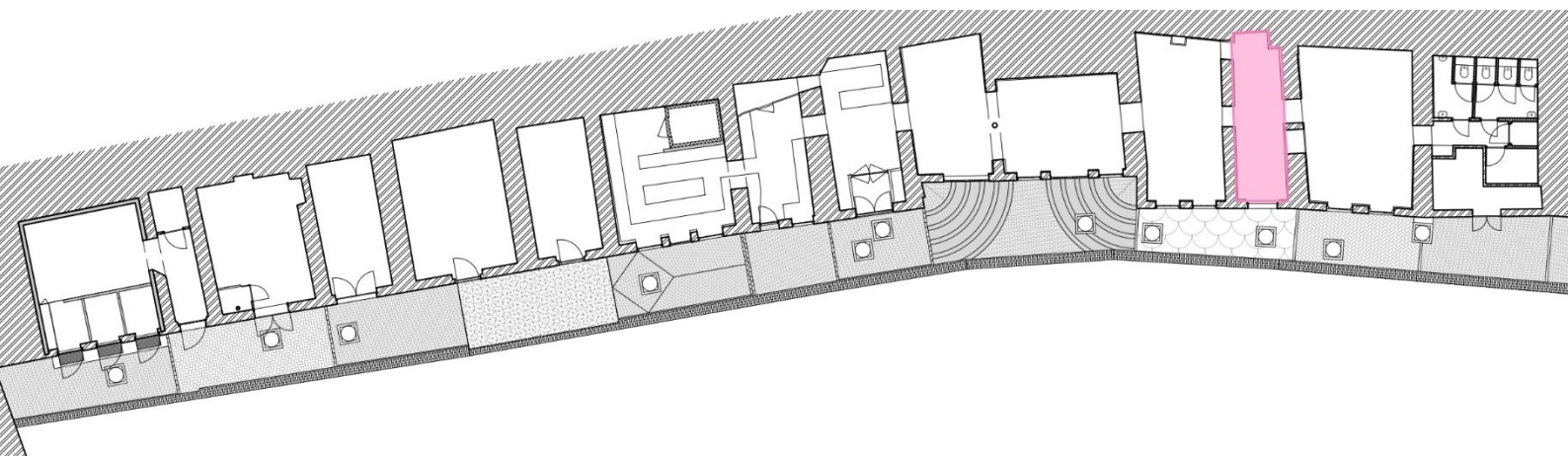
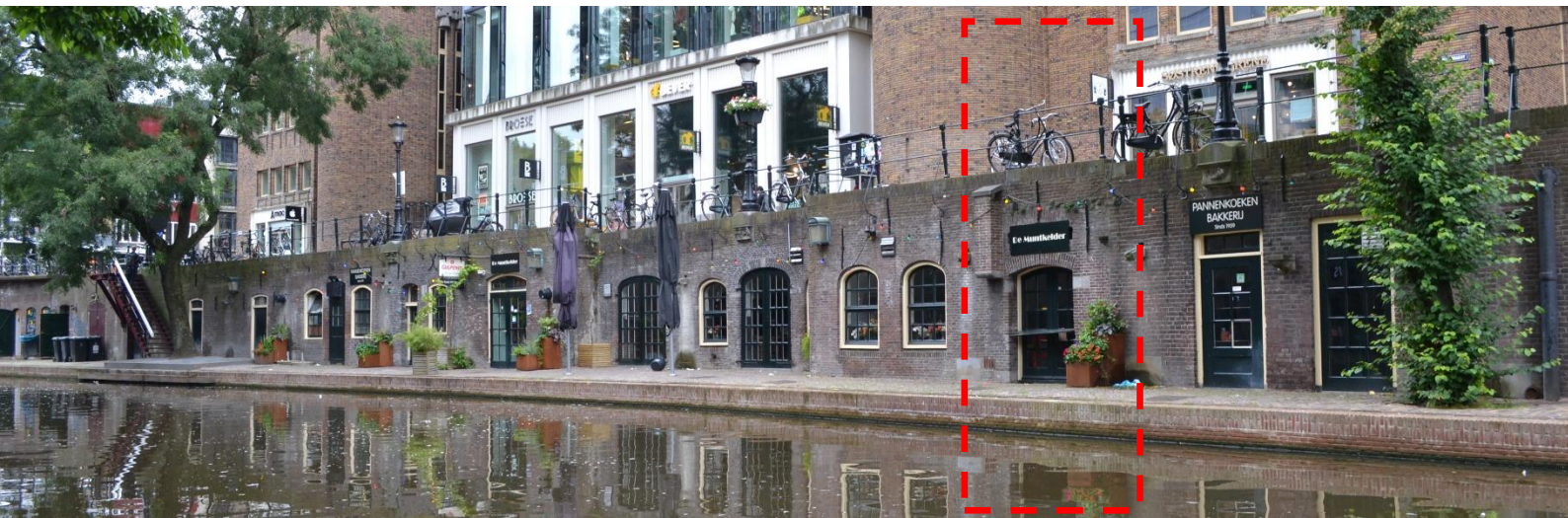
- Door het recente sauswerk van het gewelf is scheurvorming lastig te zien.
- Er zijn haarscheuren zichtbaar (scheurtype S01A) over de wanden en de toog van voor tot achterzijde.
- Er zijn scheuren zichtbaar dwars over de wand en toog (scheurtype S02A en S02B).

Interieur

- Over de cementdekvloer is een tegelvloer gelegd, de onderliggende vloer is niet te inspecteren.
- Er is wat mechanische schade in de houten lambrisering.
- Het pleisterwerk bevat enkele haarscheuren.
- Naast de doorgang naar kelder 112-L5 onthecht het schilderwerk en het onderliggende pleisterwerk. De ondergrond is verzand.

Inbouw

In de werfmuur is een ventilator aanwezig. De ruimte wordt verlicht met LED snoeren.



Werfmuur

Fundering

- Er zijn geen schades geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Metselwerk en voegwerk

- Het metselwerk is vervuild, er is zout uitbloei en algvorming zichtbaar. Met name ter plaatse van de spuwer.
- De bovenste meter van het metselwerk wijkt naar voren / staat bol. Dit is ook zichtbaar aan het muuranker en heeft, door de belasting hierop, scheurvorming van de kozijnen tot gevolg.
- Er is plaatselijk verwerking van het voegwerk, en een hoge vochtbelasting van het voegwerk. Als gevolg hiervan is er plantengroei in de voegen aanwezig.

Natuursteen elementen

- De natuurstenen ondersteuner van de schoorsteen afdekker is horizontaal doorgescheurd.
- De natuurstenen duimsteen is aangetast door vocht.

Kozijnen

- Het schilderwerk is in redelijke staat.
- Het bovenlicht is niet te inspecteren omdat er een bord voor hangt.

Werf en walmuur

Fundering

- Er zijn geen gebreken geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Straatwerk

- Er zit wat mosbegroeiing tussen de straatstenen.

Metselwerk en voegwerk

- De walmuur is volledig nieuw gemetseld en gevoegd en kent geen gebreken. Wel zijn er gaten aanwezig t.b.v. een hek of balusters, deze zijn (nog) niet geplaatst.

Openbare weg

Straatwerk

- Straatwerk is nieuw en in goede staat.

Staal elementen

- Het schilderwerk op het hekwerk op de werfmuur bladdert af. Plaatselijk is beginnende corrosie zichtbaar.

Werfkelder constructie

Fundering

- Er zijn geen gebreken geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Metselwerk en voegwerk

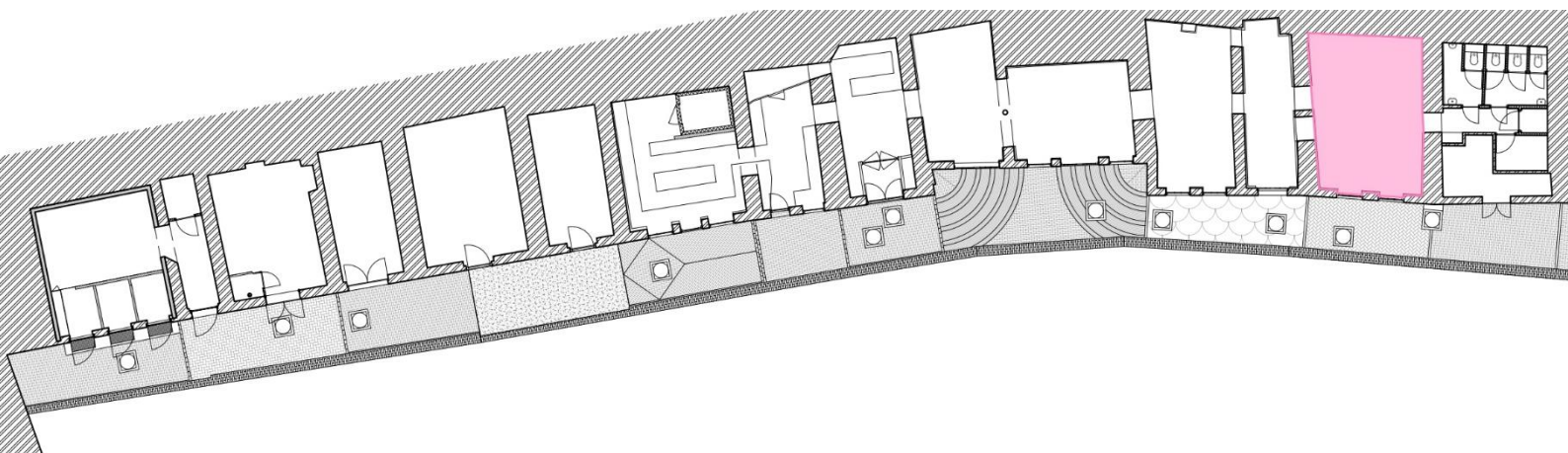
- Door het recente sauswerk van het gewelf is scheurvorming lastig te zien.
- Door onthechting van het sauswerk zijn haarscheuren zichtbaar (scheurtype S01A) over de wanden en de toog van voor tot achterzijde van de kelders.
- Ook zijn er scheuren dwars over de wand en toog aanwezig (S02A). Zichtbaar is dat deze scheur via de doorgang doorloopt vanuit naastliggende kelder 112-L8.
- De achterwand is afgetimmerd en lastig te inspecteren. Door een luik is door vocht aangetast pleisterwerk zichtbaar.

Interieur

- Over de cementdekvloer is een tegelvloer gelegd, de onderliggende vloer is niet te inspecteren.
- Er is wat mechanische schade in de houten lambrisering.
- Het pleisterwerk bevat enkele haarscheuren, plaatselijk zijn er blazen zichtbaar en klinkt het pleisterwerk hol.

Inbouw

In de werfmuur is een ventilator aanwezig. De ruimte wordt verlicht met LED snoeren.



Werfmuur

Fundering

- Er zijn geen schades geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Metselwerk en voegwerk

- Het metselwerk is vervuild, er is zout uitbloei en algvorming zichtbaar. Met name ter plaatse van de spuwer.
- Diverse stenen vertonen beschadigingen, met name rondom de buitenwandopeningen. Plaatselijk zijn schollen van de stenen af. Vermoedelijk veroorzaakt door vorstschade. In het verleden is het voegwerk hersteld in een erg harde cementvoeg, wat schade aan de baksteen veroorzaakt.
- Er is plaatselijk verwerking van het voegwerk zichtbaar, met name rond de spuwer en op het maaiveld. Op diverse plekken zijn eerdere herstellingen zichtbaar in een erg harde cementvoeg. Zichtbaar is dat deze voeg te ondiep is aangebracht en weer loskomt. Ook is er vorstschade zichtbaar aan de bakstenen, doordat het te harde voegwerk het water niet meer doorlaat.
- Op de metselwerk afdekker is mosbegroeiing zichtbaar, en is het voegwerk plaatselijk uitgesleten.
- Er staat veel spanning op de muurankers, het is zichtbaar dat de onderzijde van de ankers volledig los komt van het gevelwerk. Het meest linker anker is aan de binnenzijde zichtbaar en ondanks dat deze recentelijk mee geschilderd is, vertoont deze alweer corrosie.

- Het pleisterwerk aan de binnenzijde van de werfmuur is vochtbelast en heeft afgevalen schollen.

Natuursteen elementen

- De spuer bevat veel algenvorming en mosbegroeiing maar is verder in goede staat

Kozijsen

- Het schilderwerk is in redelijke staat.

Wurf en walmuur

Fundering

- Er zijn geen gebreken geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Straatwerk

- Het straatwerk en het onderliggend zandpakket is in goede staat.

Metselwerk en voegwerk

- De walmuur is volledig nieuw gemetseld en gevoegd en kent geen gebreken. Wel zijn er gaten aanwezig t.b.v. een hek of balusters, deze zijn (nog) niet geplaatst.

Openbare weg

Straatwerk

- Straatwerk is nieuw en in goede staat.

Staal elementen

- De bevestigingen van het hekwerk op de werfmuur zijn in matige tot slechte staat. Een bevestiging ontbreekt, de overige zijn gecorrodeerd.

Werkelder constructie

Fundering

- Er zijn geen gebreken geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Metselwerk en voegwerk

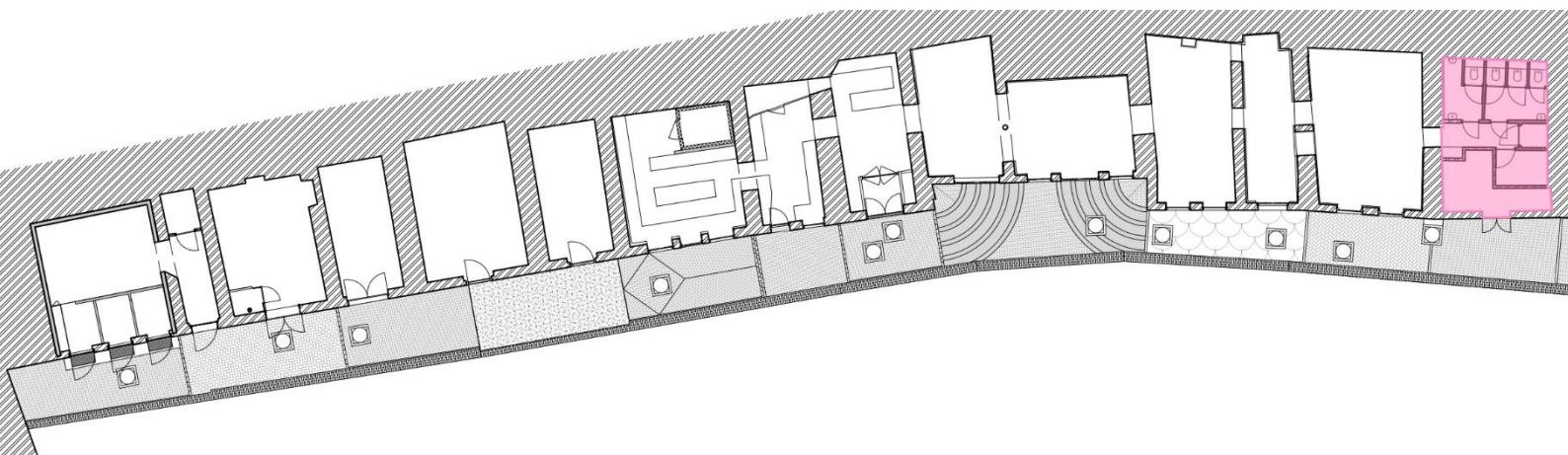
- Door het recente sauserwerk van het gewelf is scheurvorming lastig te zien.
- Door onthechting van het sauserwerk zijn haarscheuren zichtbaar (scheurtype S01A) over de wanden en de toog van voor tot achterzijde van de kelders.
- Er is schade zichtbaar ter plaatse van de werfmuur, die duidt op scheurtype S02B.
- Zichtbaar is dat er scheurvorming aanwezig is (scheurtype S06). Ook is er een scheur zichtbaar tussen de wand en de toog.

Interieur

- Over de cementdekvloer is een tegelvloer gelegd, de onderliggende vloer is niet te inspecteren. Aan de voorzijde klinkt het tegelwerk hol, en bij de doorgang richting kelder 112-L9 ligt er tegelwerk los. Onderliggende dekvloer verzand.
- Er is wat mechanische schade in de houten lambrisering.
- Het pleisterwerk bevat enkele haarscheuren, plaatselijk zijn er blazen zichtbaar en klinkt het pleisterwerk hol.

Inbouw

In een van de deuren is een ventilator aanwezig. De ruimte wordt verlicht met LED snoeren.



Werfmuur

Fundering

- Er zijn geen schades geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Metselwerk en voegwerk

- Het metselwerk is vervuild, er is zout uitbloei en algvorming zichtbaar. Met name ter plaatse van de spuwer en onder de werftrap. Er is graffiti aanwezig op de gevel.
- Er is plaatselijk schade door oude bevestigingen van onder andere de trap
- Er is plaatselijk wat verwerking in het voegwerk.
- Er is wat mosbegroeiing aanwezig op de metselwerk afdekker, ook is het voegwerk plaatselijk wat uitgesleten.
- Het pleisterwerk aan de binnenzijde van de werfmuur is in slechte staat, het metselwerk in redelijke staat. Er is schade zichtbaar ter plaatse van een van de bevestigingspunten van de trap.

Natuursteen elementen

- De spuwer bevat veel algenvorming en mosbegroeiing maar is verder in goede staat

Kozijnen

- Het houten kozijn en de deur zijn in redelijke staat, er zijn meegeschilderde ventilatieroosters aanwezig.
- Het schilderwerk is in redelijke staat.
- De duimen roesten op.

Werf en walmuur

Fundering

- Er zijn geen gebreken geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Straatwerk

- Het straatwerk en het onderliggend zandpakket is in goede staat.

Metselwerk en voegwerk

- De walmuur is volledig nieuw gemetseld en gevoegd en kent geen gebreken. Wel zijn er gaten aanwezig t.b.v. een hek of balusters, deze zijn (nog) niet geplaatst.

Openbare weg

Straatwerk

- Straatwerk is nieuw en in goede staat.

Staal elementen

- Het schilderwerk op het hekwerk bladdert af, er is plaatselijk beginnende corrosie zichtbaar.

Werkelder constructie

Fundering

- Er zijn geen gebreken geconstateerd die kunnen duiden op gebreken in de fundering.

Metselwerk en voegwerk

- Door het recente sauswerk van het gewelf is scheurvorming lastig te zien.
- De toiletten zijn door tegelwerk en verlaagde plafonds niet te inspecteren. In het kantoor is wel scheurvorming zichtbaar dwars over de toog welke ook doorloopt in de technische ruimte (scheurtype S02A).
- In de toog, ter plaatse van de aansluiting met de werfmuur is scheurvorming zichtbaar (scheurtype S02B).
- In de wand aan de linkerzijde is een scheur zichtbaar (scheurtype S03).
- In de wand tussen de technische ruimte en het restaurant is scheurvorming langs de bovenzijde en de toog zichtbaar.

Interieur

- De pleisterlaag in de technische ruimte lijkt een cementpleister. Er is veel vochtschade, zoutuitbloei en loskomende schollen.
- Ter plaatse van de berging is het tegelwerk verouderd.

Inbouw

In de technische ruimte is een CV-ketel aanwezig (bouwjaar 2014) aanwezig inclusief expansievat. De ombouw van de CV-ketel is verwijderd. Er is een ITHO Daalderop MV-unit (bouwjaar 2022) aanwezig voor de toiletten.

6. Herstel advies

Inleiding

Het hersteladvies is opgesteld op basis van de bouwtechnische inspectie. De waargenomen schades zijn daarbij geïnterpreteerd. Vervolgens is beoordeeld welke schades hersteld dienen te worden om de bouwtechnische staat voor tenminste 30 jaar te waarborgen. Hierbij weegt mee dat de kelders een specifieke functie hebben. Deze functie kan bepaalde schades in meer of mindere mate verdragen.

Daarom wordt voorgesteld bij het herstel van de schades te kiezen voor een volledige aanpak of een beperkte aanpak. Beiden waarborgen het gebruik van de kelder voor de aankomende 30 jaar, maar verschillen in hoe verregaand het herstel wordt uitgevoerd.

Bij de volledige aanpak worden alle waargenomen schades hersteld als ook de waterdichting van de kelder aan de bovenzijde. Dit zorgt voor meer zekerheid ten aanzien van schades die momenteel niet zijn waargenomen maar binnen de aankomende 30 jaar wel kunnen ontstaan. Omdat de herstelwerkzaamheden ingrijpender zijn kan tijdens de uitvoer de constructie ook beter geïnspecteerd worden.

Bij de beperkte aanpak worden voor de kelders niet per definitie alle waargenomen schades hersteld omdat er op basis van de inspectie, het gebruik, en de periode van 30 jaar geen aanleiding toe is.

Herstel kelders 112-G, 112-H, 112-L-1 t/m 112-L-9

Voor de kelders 112-G, 112-H, en 112-L-1 t/m 112-L-9 wordt geadviseerd de kelders met een uitgebreide aanpak te herstellen. Dit zal inhouden dat het bovenliggende straatwerk uitgehaald wordt en dat het zandpakket wordt afgegraven zodat de bovenzijde van de gewelven vrij komt te liggen.

Zodra de bovenzijde van de gewelven zichtbaar is wordt de waterkerende laag verwijderd, de schades hersteld in overleg met een constructeur, en zal de waterkerende laag opnieuw worden aangebracht.

De voornaamste reden het advies te geven deze specifieke kelders uitgebreid te herstellen volgt uit de bouwtechnische inspectie en het gebruik van de kelders. Uit de inspectie is gebleken dat de kelders veel schade in de vorm van zichtbare scheuren bevatten. Bovendien is er veel vochtindringing en haarscheuren wat doet vermoeden dat er meer scheurvorming aanwezig is dan op dit moment vastgesteld kan worden. Dit wordt mede veroorzaakt door de jaarlijkse herstelwerkzaamheden aan de kelders die de werkelijke bouwtechnische staat verbloemen.

Er dient daarnaast rekening gehouden te worden met het gebruik van de kelders als restaurant, voedselbereiding en opslagruimte voor levensmiddelen. De eisen die gesteld worden aan het binnenklimaat bij een dergelijk gebruik zijn hoog, en duidelijk is dat deze eisen momenteel niet gehaald worden op meerdere vlakken.

De lekkages en hoge vochtbelastingen zorgen voor een muff en oncomfortabel binnenklimaat. De schades die hieruit volgen zoals schimmels en rot dragen hieraan bij. Ook lijkt er in het verleden veel aangepast te zijn aan de (elektrische) installaties buiten de geldende veiligheidsnormen.

Bij het uitgebreide herstel dient er een monitoringsplan opgesteld te worden. De kosten hiervoor vallen onder 'architectenkosten'.

Herstelwerkzaamheden

112-G, 112-H, 112-L-1 t/m 112-L-9

De werkzaamheden als begroot in bijlage 9: projectbegroting zijn als volgt onderverdeeld, en beoordeeld op urgentie. De mogelijke urgenties zijn als volgt:

- Constructief noodzakelijk (**CN**)
- Constructief wenselijk (**CW**)
- Noodzakelijk behoud erfgoed (**NBE**)
- Functioneel gewenst eigenaar (**FGE**)
- Functioneel gewenst gemeente (**FGG**)

Hersteladvies	Urgentie
---------------	----------

Introductie

Omdat de betreffende kelders als een project worden gezien zijn de werkzaamheden in zijn totaliteit beschreven, in plaats van per kelder.

Algemeen

Onderdeel van de algemene kosten zijn de bouwplaats voorzieningen. Hieronder vallen inzet van steigermateriaal, verkeersvoorzieningen op basis van het BLVC en vuilcontainers.

Werfmuur

Het metselwerk van de werfmuur en de metselwerk afdekker licht reinigen.	FGG
De spuwcrans worden gereinigd, aansluitingen worden nagezien en zo nodig wordt herstel uitgevoerd.	FGG
Op diverse plekken dient het metselwerk hersteld te worden door middel van inboeten.	NBE
Het voegwerk wordt hersteld in de werfmuur en de afdekker. Hierbij wordt uitgegaan van 25% van het geheel.	NBE
De hekwerken boven op de werfmuur, lantaarnpalen, ankers, scharnierduimen, en alle stalen elementen die (beginnende) corrosie bevatten of andersoortige schade bevatten worden conserverend hersteld.	NBE
De natuursteen elementen die schade bevatten worden hersteld met reparatiemortel, foutieve herstellingen worden eerst verwijderd.	NBE
Ongebruikte duimen die zijn achtergebleven in natuursteen worden eerst vrijgehakt.	NBE
Er wordt een herstelpost opgenomen voor houtwerk in kozijnen en ramen.	NBE
Voor alle kelders wordt het buiten- en binnenschilderwerk uitgevoerd.	NBE
Diverse installaties ter plaatse van de werfmuur worden schoongemaakt zodat deze weer gangbaar zijn.	FGE
Bij diverse deuren wordt het beslag vervangen om meer passend beslag toe te kunnen passen.	FGE
Op diverse plekken buikt het metselwerk van de werfmuur in de bovenste meter uit. Dit wordt gemonitord om te controleren of het uitbuiken gestabiliseerd is. De bovenste meter wordt hersteld inclusief afdekker.	CN

Werf en walmuur

Geen herstel opgenomen	
------------------------	--

Openbare weg

Het straatwerk en onderliggend zandpakket wordt volledig uitgehaald tot de keldergewelven volledig zichtbaar zijn.	CN
Er wordt voorzichtig omgegaan ten aanzien van kabels en leidingen, er wordt een definitieve KLIC melding voor graafwerkzaamheden gedaan en rekening gehouden met de diverse eisen vanuit stakeholders.	FGG
Er wordt een kabeltracé aangelegd waarbij de kabels van de gewelven af gehesen worden.	CN
De bouwplaats wordt afgezet en er wordt een voetgangerstracé aangelegd zodat de omliggende winkels bereikbaar zijn. Het voetgangerstracé is minimaal 1,2 meter breed (zie bouwplaats tekening als onderdeel van het ontwerp BLVC plan).	FGG
De aansluiting van de kelders met de werfmuur wordt geïnspecteerd en zo nodig wordt deze verbeterd.	CN
Het grondpakket wordt terug aangebracht. Er kan niet gewerkt worden met een gesloten grondbalans i.v.m. voorschriften van de gemeente Utrecht.	FGG

Werkelder constructie

Op diverse plekken wordt rekening gehouden met het herstellen van de vloer.	FGE
Het restaurant wordt tot het casco leeg gehaald/gesloopt. Rekening houden met pleisterlagen aan de binnenzijde verwijderen voor zover dat noodzakelijk is voor het herstel van de constructie, dan wel indien plaatselijk de kwaliteit van het pleisterwerk slecht is.	CN
Er wordt een stelpost opgenomen voor het inspecteren van de bestaande top laag, het verwijderen van de bestaande waterdichte laag, en deze opnieuw verbeterd aan te brengen.	CN
Er wordt een herstelpost opgenomen voor het restaureren van de gewelven. Dit betreft ook het herstellen van de (haar-)scheuren, in overleg met een constructeur.	CN
Na bovenstaande werkzaamheden wordt rekening gehouden met kopiëren van het pleisterwerk voor zover gewenst nadat de oorzaak is weggenomen.	FGE

Inbouwpakket

Diverse plafonds en voorzetwanden dienen gesloopt te worden zodat de constructies goed geïnspecteerd kunnen worden.	CN
Er wordt een NEN3140 en NEN1010 keuring uitgevoerd op het installatiewerk.	FGE
Er dient onderhoud aan de CV-ketel en installatie uitgevoerd te worden.	FGE

Opslagen

De opslagen in de begroting volgen uit de URL en hebben betrekking op de nodige algemene kosten voor de aannemer die voortvloeien uit de hierboven genoemde werkzaamheden, advieskosten, legeskosten en verzekeringen. Er is geen indexeringspercentage verwerkt.

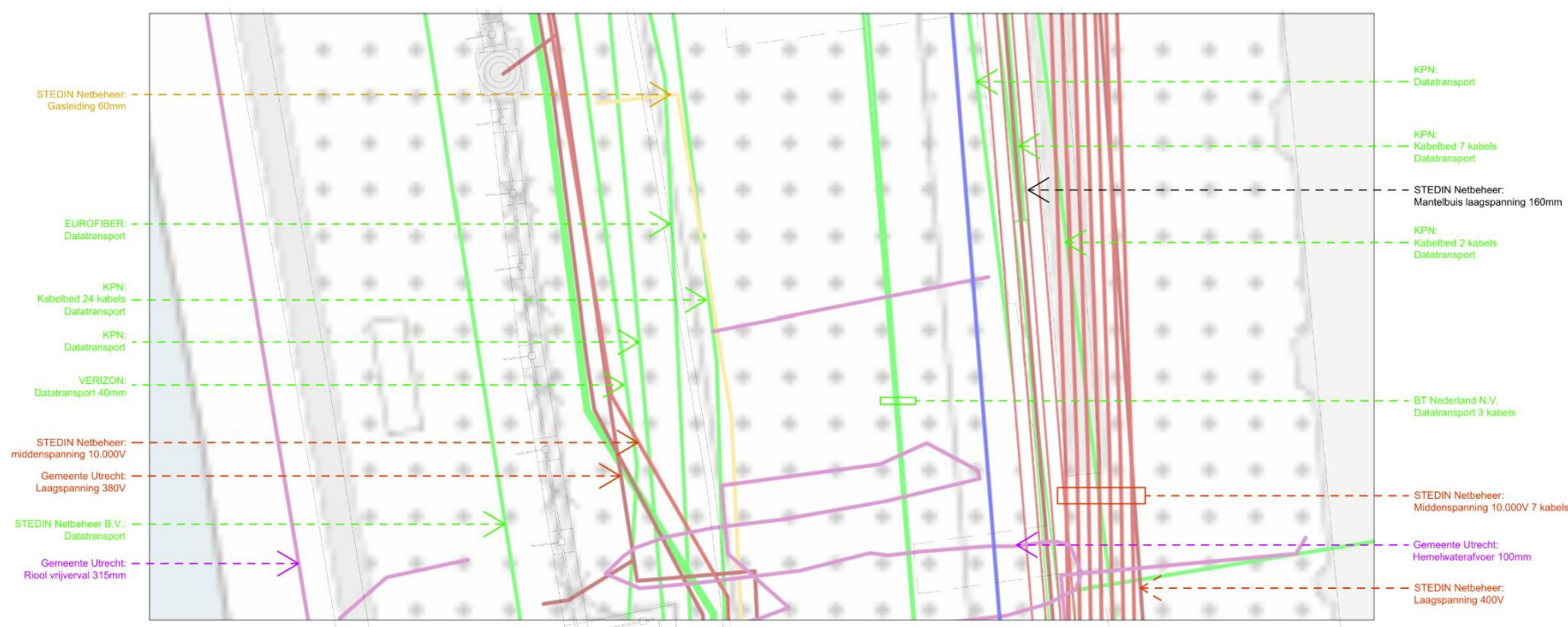
7. Risico's

Risico	Oorzaak	Gevolg	Mitigerende Maatregel	Eigenaar
Aantreffen van onbekende kabels en leidingen	- KLIC melding is onnauwkeurig.	- Vertraging van de werkzaamheden - Extra kosten	- Proefsleuven graven. - Extra tijd opnemen voor graafwerkzaamheden	- Gemeente Utrecht - Adviseur - Aannemer
Afwatering geboorte gewelf functioneert niet	- Verkeerd aangelegd waardoor tegenschot. - Verzakt. - Verstopt.	- Afschot aanpassen. - Leidingen schoonmaken.	- Extra kosten voor schoonmaak. - Aanpassen leiding. - Video inspectie uitvoeren.	- Gemeente Utrecht.
Tijdens ontgraven en ontdoen van pleisterlagen worden onbekende scheuren aangetroffen	- Vanuit visuele opname binnen waren deze scheuren niet zichtbaar	- Extra werkzaamheden - Extra kosten	- Destructief onderzoek uitvoeren. - Extra tijd in de planning opnemen. - Een ruimte stelpost voor onvoorziene kosten opnemen.	- Gemeente Utrecht - Aannemer
Inzet MKB tijdens grondwerkzaamheden.	- Vervuilde grond aangetroffen bij graafwerkzaamheden.	- Vertraging. - Extra kosten.	- Milieutechnisch onderzoek uit laten voeren.	- Gemeente Utrecht
Tijdens monitoring destabiliseren scheuren tussen werfmuur en gewelf	- Fluctuatie grondwaterstand. - Overmatig baggeren van de gracht. - Onverhoopt toch te hoge belasting op kelder.	- Constructie destabiliseert waardoor groot herstel uitgevoerd moet worden.	- Richtlijnen voor baggeren opstellen. - Rekening houden met groot herstel binnen nu en 30 jaar.	- Gemeente Utrecht.
L-wand dient aangebracht te worden tijdens herstelwerkzaamheden	- L-wand is niet aanwezig	- Extra kosten. - Extra werkzaamheden.	- Proefsleuf graven om te achterhalen of L-wand aanwezig is of niet. - Extra tijd opnemen in planning om L-wand aan te brengen	- Gemeente Utrecht.
Tijdens het verwijderen van de losse delen pleisterwerk blijkt dat de volledige pleisterlaag verwijderd en opnieuw aangebracht dient te worden.	- Onzichtbare staat van het pleisterwerk doordat deze is afgewerkt met een verf (onbekend systeem). - Hoge vochtbelasting	- volledig verwijderen van de pleisterlaag	- Pleisterwerk verwijderen voor zover nodig en niet opnieuw aanbrengen - Waardestelling van het pleisterwerk laten opstellen	- Eigenaar

8. Kabels en leidingen

De werf en de grond boven de betreffende kelders bevatten een verscheidenheid aan kabels en leidingen welke voorzieningen dragen voor de omliggende wijk. Het specifieke deel boven en voor de kelder 112-L wordt gekenmerkt door de volgende categorieën:

- STEDIN elektriciteitskabels
- Datatransport door diverse leveranciers, voornamelijk KPN
- Water, Gas en Riool



In Bijlage 3: In het KLIC onderzoek is beknopt opgenomen welke maatregelen er per leverancier/stakeholder genomen moeten worden alvorens graafwerkzaamheden kunnen plaatsvinden.

9. Opleverdossier en garantie

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:

HO 22 Metselwerk en voegwerk	5 jaar
HO 30 Kozijnen, ramen, deuren	10 jaar
HO 33 Waterwerende laag	5 jaar
HO 40 Pleisterwerk	5 jaar
HO 46 Schilderwerk	5 jaar

met dien verstande dat ter zake van herstelkosten voor rekening van de aannemer komen:

<i>a. Binnen twee jaar na de oplevering</i>	<i>100%</i>
<i>b. In het derde jaar na de oplevering</i>	<i>60%</i>
<i>c. In het vierde jaar na de oplevering</i>	<i>40%</i>
<i>d. In het vijfde jaar na de oplevering</i>	<i>20%</i>

GARANTIEVERKLARING

Met betrekking tot onderdelen waarvoor een garantie wordt verlangd van een onderaannemer of leverancier, dient een garantieverklaring volgens het bij dit bestek/ herstelplan gevoegde model (AANLEVEREN DOOR GEMEENTE UTRECHT) overgelegd te worden aan de directie.

De garantieverklaring dient te worden overgelegd bij de levering van het gegarandeerde onderdeel.

10. Bijlagen

Algemeen

Bijlage 1: Cultuurhistorische verkenning	23-10-2024
Bijlage 2: m2 grondslag	18-06-2024
Bijlage 3: KLIC oriëntatiemelding	02-10-2024
Bijlage 4: KLIC lijst belanghebbenden	02-10-2024
Bijlage 5: BLVC plan Ontwerpfase	10-02-2025

112-G, 112-H, 112-L-1 t/m 112-L-9

Bijlage 6: Technische inspectie kelder en muur	03-02-2025
Bijlage 7: Overzichtstekening o.b.v. 3D-scan	10-10-2024
Bijlage 8: Schadebeeldtekeningen	10-02-2025
Bijlage 9: Projectbegroting	03-10-2024
Bijlage 10: Verdeling projectkosten	23-10-2024
Bijlage 11: Uitvoeringsplanning	03-10-2024
Bijlage 12: Bouwplaats inrichting	10-10-2024