

I N D I C A T I E F      O N D E R Z O E K

=====

1 3 1 3 - 0 0 3

Uitgebracht in opdracht van

Rijkswaterstaat West Nederland Zuid,

Uitgebracht door

architect en beëdigd expert,

gevestigd te

Omschrijving van de opdracht

Het onderzoeken van de mogelijkheid om een gedeelte van de hierna te omschrijven onroerende zaak te amoveren.

Omschrijving van de onroerende zaak

Bouwmassa van 2 woningen,

Oudenbosch gemeente Halderberge.

## Inhoudsopgave

bl.: onderdeel:

- 2 1. Inleiding
- 3 2. De woningen en te Oudenbosch
- 5 3. Het amoveren van de woning
- 6 4. Indicatieve begroting van de kosten
- 7 5. Samenvatting en conclusie

## 1. Inleiding

### 1.1

In verband met het transport van gevaarlijke stoffen kan het gewenst zijn om bepaalde gebouwen of een gedeelte daarvan te amoveren.

Hier gaat het met name om de woning te Oudenbosch, die met de woning één bouwmassa vormt.

### 1.2

Rijkswaterstaat heeft ondergetekende gevraagd om te onderzoeken of het constructief gezien mogelijk is om de woning te amoveren en of dat consequenties heeft voor de andere woning.

In dit rapport worden de verschillende aspecten vermeld en geanalyseerd en wordt er op basis van de beschikbare gegevens een onderbouwde conclusie getrokken.

## 2. De woningen \_\_\_\_\_ en te Oudenbosch

### 2.1

De woning \_\_\_\_\_ te Oudenbosch vormt samen met de woning met huisnummer \_\_\_\_\_ één vrijstaande bouwmassa in het zuidelijk kwadrant van de kruising gevormd door de spoorlijn Rotterdam-Roosendaal en de \_\_\_\_\_ in Oudenbosch **(bijlage 1)**.

Op 09-10-2013 werd het object vanaf de openbare ruimte visueel geïnspecteerd en beoordeeld.

### 2.2

De woning \_\_\_\_\_ is meer dan 100 jaar oud en volgens de beschikbare gegevens constructief gezien niet belangrijk veranderd.

Door medewerkers van de gemeente Halderberge en van het regionaal archief in Oudenbosch werd desgevraagd bericht dat er van de bouw van de woning en/of van later uitgevoerde veranderingen - behoudens de hierna te vermelden tekening uit 1985 - geen bouwtekeningen of andere relevante stukken beschikbaar zijn.

In 1985 werd de woning verbouwd en uitgebreid overeenkomstig de bij de bouwvergunning van 05-11-1985 behorende ongesignde tekening d.d. 08-10-1985 **(bijlage 2)**.

De woning heeft evenwijdig aan de \_\_\_\_\_ een breedte van ca. 10,0m de diepte is ca. 6,0m. Inclusief de zolderverdieping zijn er 2 bouwlagen. Het pand heeft een mansardekap waarvan de nok evenwijdig aan de voorgevel loopt. Aan de achterzijde van het hoofdgebouw is er een uitbouw met een breedte van ca. 6,0m en een diepte van ca. 8,0m. Dit bouwdeel heeft een met pannen gedekt zadeldak waarvan de nok loodrecht op de voorgevel loopt **(bijlage 3)**.

### 2.3

De te handhaven woning \_\_\_\_\_ is van recenter datum. Uit het kadastrale veldwerk **(bijlage 4)** blijkt dat er oorspronkelijk sprake was van een afzonderlijke woning die vrij stond van de woning met huisnummer \_\_\_\_\_.

Bij de gemeente en bij het regionale archief is navraag gedaan naar beschikbare bouwtekeningen en andere relevante stukken. Van zowel de oorspronkelijke woning als de later uitgevoerde veranderingen en/of herbouw, zijn geen tekeningen of dergelijke beschikbaar.

Uit de bij de bouwvergunning van 10-11-1987 behorende tekening d.d. 25-09-1987, waarbij vergunning verleend werd voor de bouw van een garage links van de woning **(bijlage 5)**, blijkt uit de situatieschets dat in die tijd het pand al wel aansloot op de woning met huisnummer 2 **(bijlage 3, foto: 1, 2, 3, 7 en 8)**. De op deze tekening aangegeven woning ( \_\_\_\_\_ ) komt in grote lijnen overeen met de bij het visuele onderzoek op 09-10-2013 aangetroffen situatie.

Het ziet er verder naar uit dat de woning met huisnummer \_\_\_\_\_ een eigen rechter zijgevel heeft **(bijlage 3, foto: 4, 5, 7 en 8)**.

1313-003

2.4

Van de zijde van de gemeente Halderberge werd desgevraagd gemeld dat alle woningen in het betreffende gebied op staal gefundeerd zijn, dat wil zeggen: niet onderheid zijn.

### 3. Het amoveren van de woning

#### 3.1

De woningen en zijn afzonderlijke bouwwerken, waarbij de woning met huisnummer tegen die met huisnummer is aangebouwd. Uit een inspectie vanaf de openbare ruimte valt op de maken dat elk van de beide woningen een eigen functionerende zijgevel heeft (2.3). Het verdient aanbeveling om een en ander in het werk te controleren, bijvoorbeeld door het meten van de breedte van het voorgevelpenant ter plaatse van de onderlinge aansluiting zowel buiten als binnen. De eventuele samenhang van de beide gevels kan gecontroleerd worden door middel van een boorcylinder vanuit het interieur van huisnummer 2, waarbij de boordiepte kan worden bepaald aan de hand van de hiervoor genoemde gemeten penantbreedten.

#### 3.2

Omdat de rechter zijgevel van de te handhaven woning met huisnummer hoogstwaarschijnlijk deels al als buitengevel functioneert, is het aannemelijk dat de gehele gevel als zodanig is uitgevoerd.

Ook is duidelijk dat het na het amoveren van de woning met huisnummer in het zicht komend gedeelte van de zijgevel van huisnummer niet gevoegd is; dit zal in onderling overleg alsnog moeten gebeuren.

In dit verband is het op basis van de beschikbare gegevens waarschijnlijk zo dat de linker zijgevel van de aanbouw van huisnummer tegen de toen reeds bestaande en afgewerkte linker zijgevel van huisnummer is aangebouwd.

#### 3.3

Het amoveren van de woning brengt verder met zich mee dat de nutsleidingen en riolering afgekoppeld en voor zover nodig verwijderd zullen moeten worden.

#### 3.4

Het terrein van de beide woningen is voor de aan- en afvoer van de te gebruiken apparatuur en voor de afvoer van de vrijkomende materialen goed bereikbaar.

#### 3.5

Na de sloop van de woning en de aanbouw zal het terrein moeten worden geëgaliseerd en ingezaaid.

#### 3.6

Bij dit onderzoek is vooralsnog geen rekening gehouden met de mogelijke aanwezigheid van asbest en/of olietanks.

#### 4. Indicatieve begroting van de kosten

##### 4.1

Op basis van de beschikbare gegevens worden de kosten van het amoveren en de bijkomende kosten als volgt begroot.

Inhoud te slopen woning met aanbouw: ca. 530m <sup>3</sup> .	
Slopen woning en afvoeren puin: 530 * € 75 =	€ 39.750
Oppervlakte vrijkomende zijgevel: ca. 43m <sup>2</sup> .	
Afwerken zijgevel inclusief kosten steiger: 43 x € 30 =	€ 1.300
Dakrand vrijkomende zijgevel: ca. 4,5m.	
Afwerking 13 kantpannen:	€ 1.450
Stelpost afsluiten en verwijderen leidingen:	€ 1.500
Egaliseren en afwerken terrein: stelpost:	€ 3.000
Totaal:	€ 47.000
Algemene kosten 10%:	€ 4.700
Totaal: exclusief btw:	€ 51.700
Kosten vergunning e.d. geschat:	€ 1.300
	<u>€ 53.000</u>

5. Samenvatting en conclusie

5.1

Samenvattend kan op basis van de bevindingen van de visuele inspectie vanaf de openbare ruimte en op basis van het archiefonderzoek het navolgende worden vastgesteld.

- De woning te Oudenbosch kan constructief gezien gecomoveerd worden zonder daarbij de aansluitende woning met huisnummer 4 te schaden.
- Aan de blijvende woning moeten voorzieningen worden getroffen in de vorm van het voegen van het vrijkomend gevelgedeelte en het afwerken van de vrijkomende dakrand met passende dakpannen.
- De indicatieve kosten van het amoveren inclusief de bijkomende kosten worden door mij begroot op € 53.000 exclusief btw.

Aldus gedaan en getekend, naar beste kennis en wetenschap,

Vlaardingen, 26 november 2013

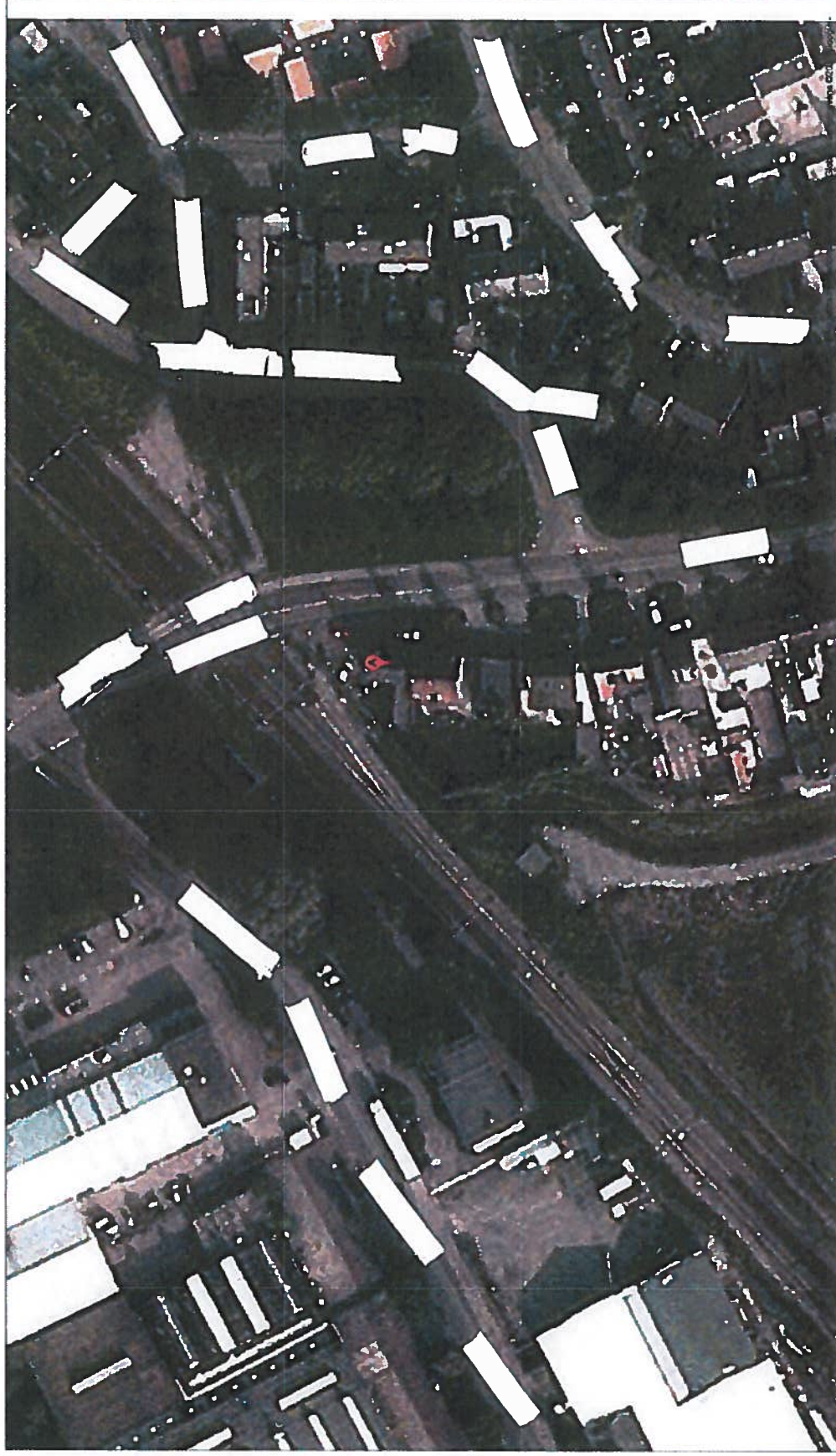
---

1313-003

**bijlage: 1**



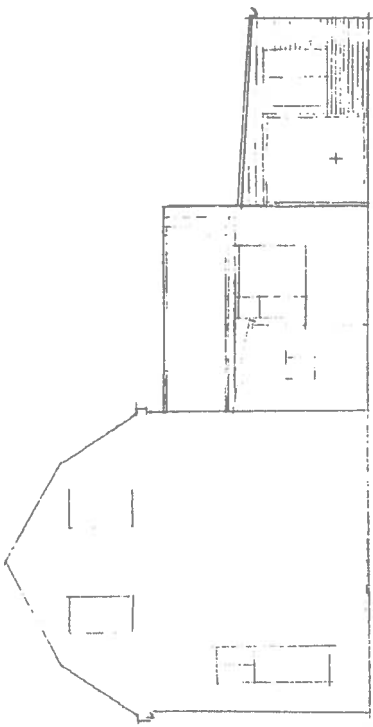
Klik op de link "Afdrukken" naast de kaart om alle details op het scherm weer te geven.



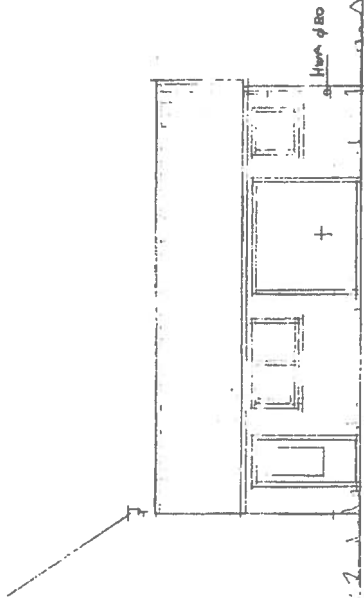
---

1313-003

**bijlage: 2**



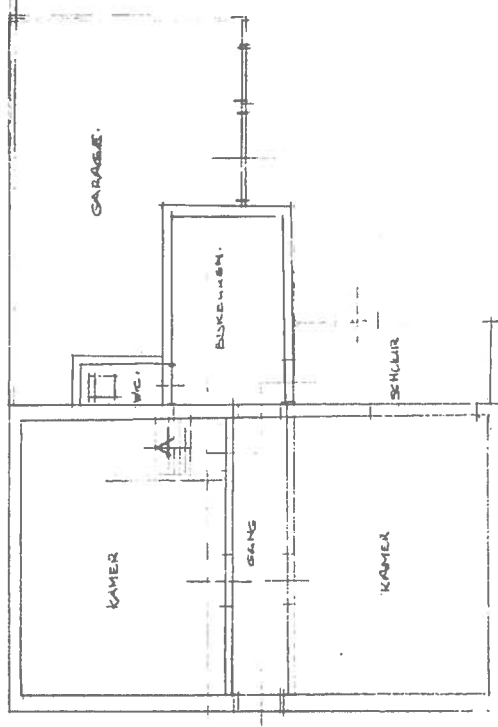
ZUAANZICHT. BEST.



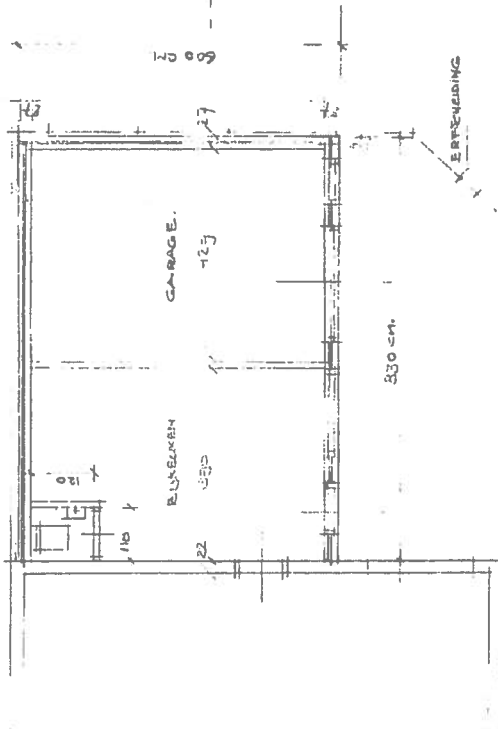
ZUAANZICHT. NIEUW.



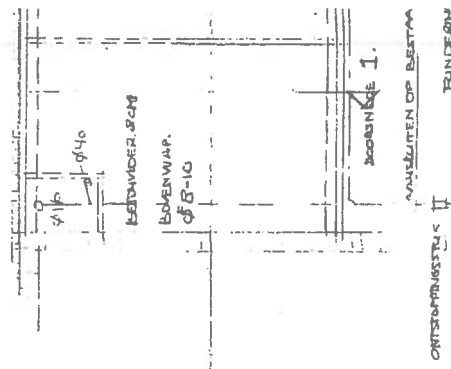
ZIE VOOR EIKENDOM!

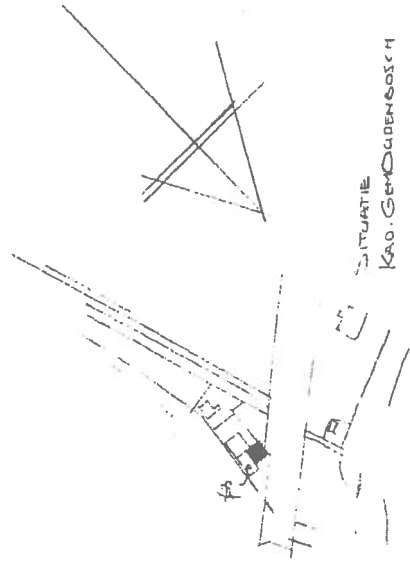
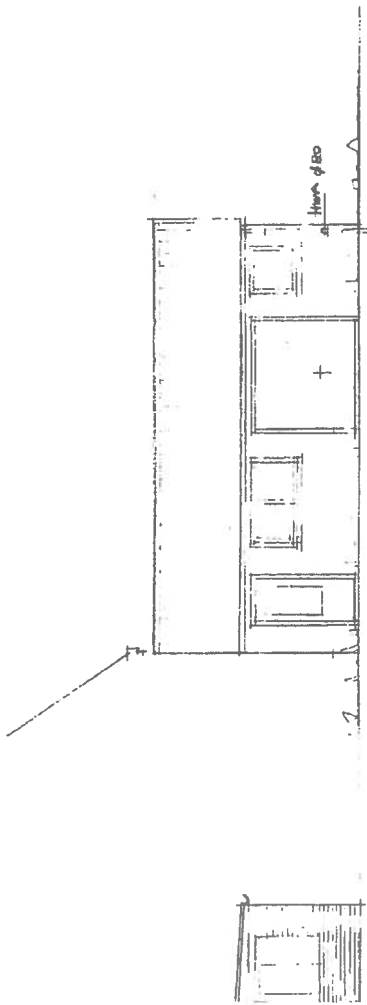


PLATTEGROND BESTAAND.



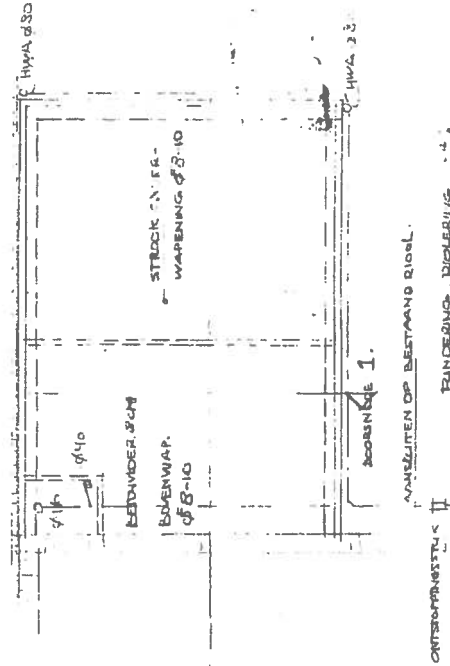
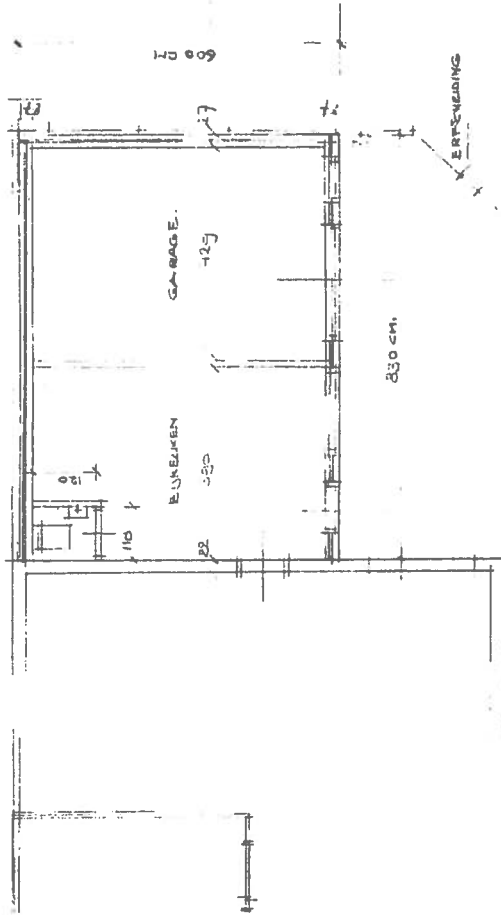
PLATTEGROND NIEUW.

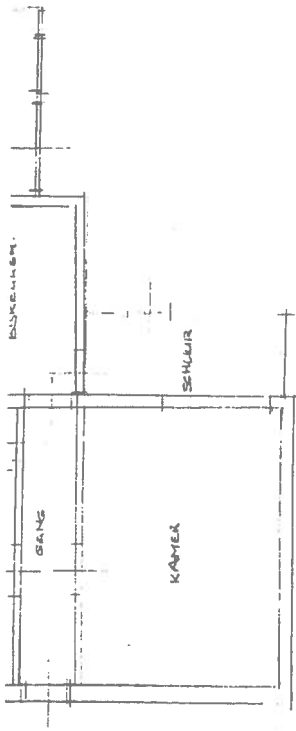




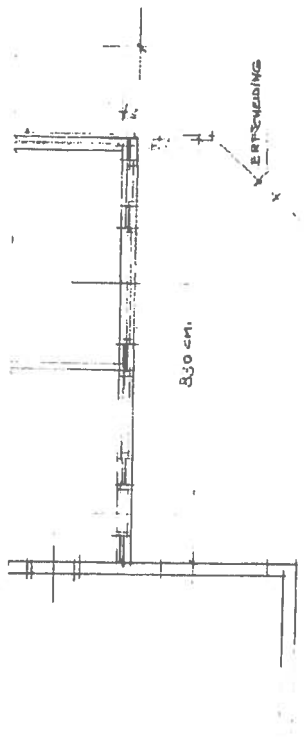
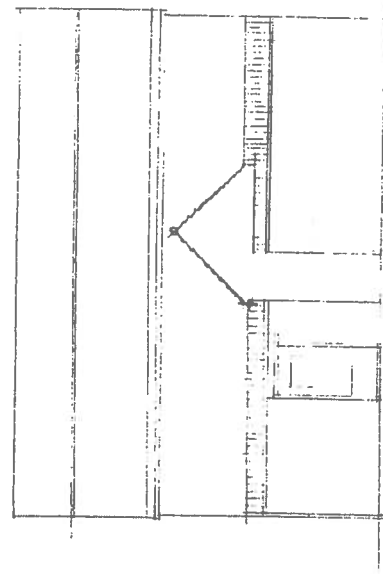
ZIJN ZICHT NIEUW.

ZIE VOOR EIGENDOMSGRENSZEN TEVENI RIJSEVERGEE INMETING KADASTER.

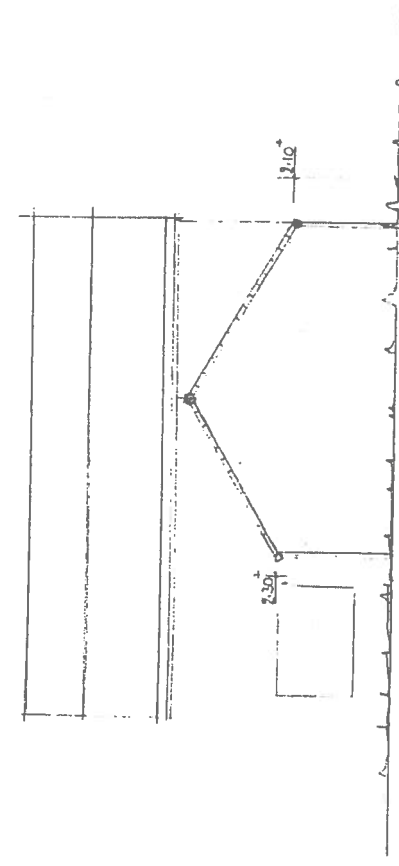




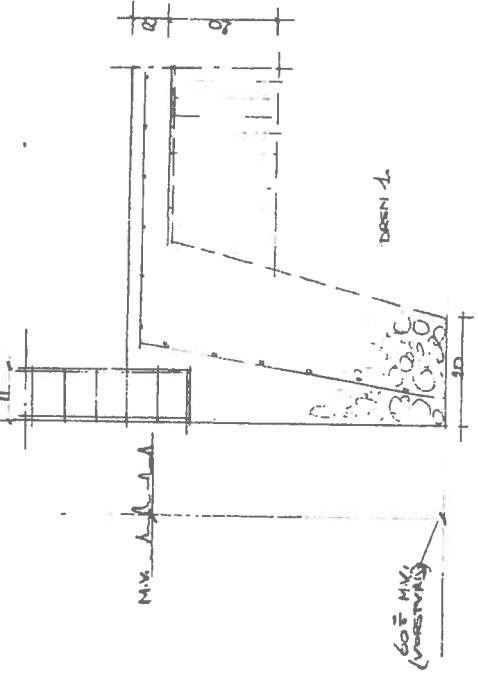
KATTENGROND BESTAAND



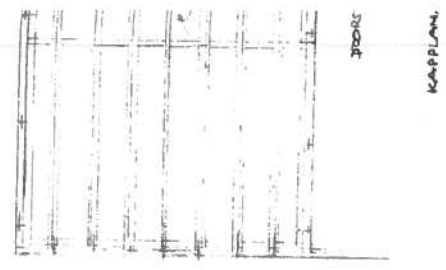
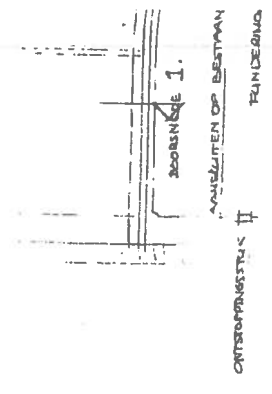
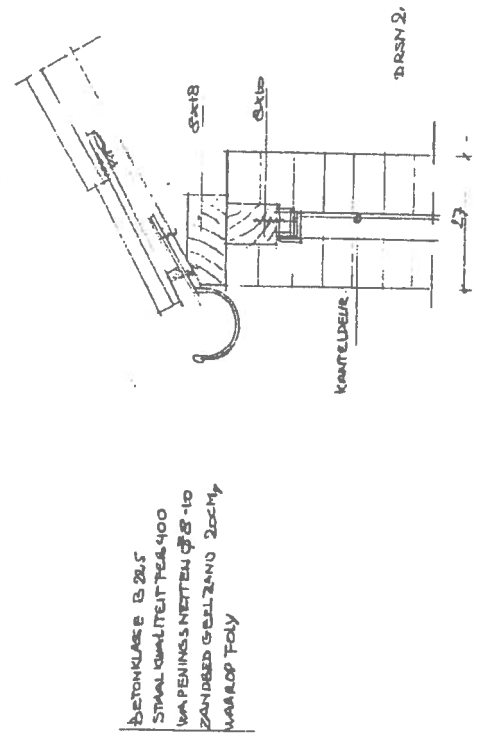
PLATTEGROND NIEUW



ACHTERANZICHT BEST.



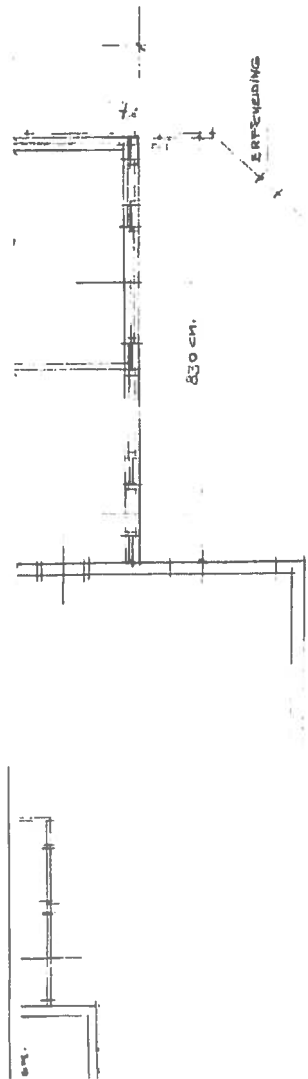
ACHTERANZICHT NIEUW



- KENMID:
- ZAKSTEN
- DAKPAN
- SCHILDEN

PLAN VOOR HET VERG  
10V. DHR. A. WAGENT

SCHAAL 1:100



ESTRAND.

PLATTEGROND NIEUW.

ERFVERBODING

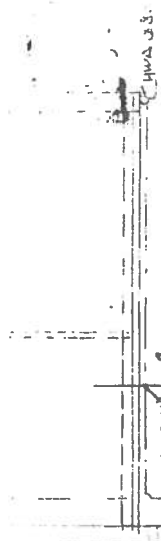
830 cm.

BOORING 1.

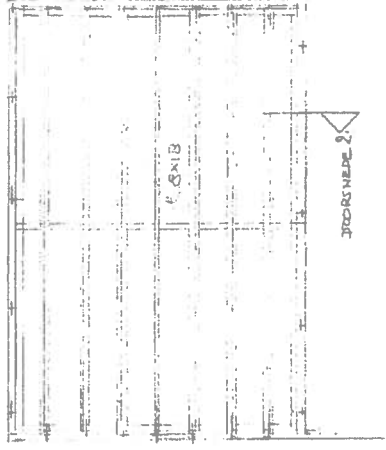
VERZUREN OP BESTAAND RIJGEL.

ONTWERPSTUUR II

RUNDEGROND, DIERBERING



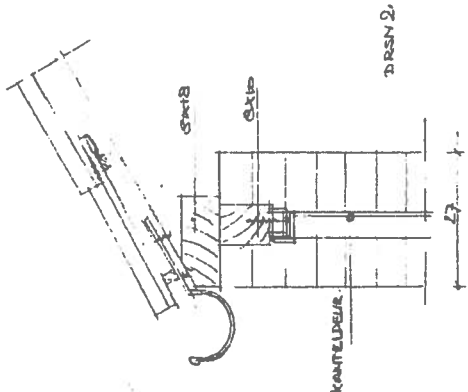
HWS 3.3.



KAPPLAN.

1:100  
19-10-85

ACHTERBANKZICHT NIEUW



BETONKLASSE B 22.5  
STAALQUALITEIT S 400  
WAPENINGSNETTEN Ø 5-10  
ZANDEBEGELZAND 20cm  
WAAKOP POLY

RENVOI:

- DAGSTEEN KLEBIA ROOD
- DAKPAN . . . ANTHRACIET - ALS BEST.
- SCHILDERW. . . GEBRUIKEN WIT/GROEN

PLAN VOOR HET VERGROTEN VAN EEN GARAGE - BERSING.

100% DHR

SCHAAL 1:100

GET. 4-7-85 | GEV. 8-10-85

1313-002

**bijlage 3**

1313-003



**foto: 1**



**foto: 2**



1313-003



**foto: 3**



**foto: 4**

1313-003



**foto: 5**



**foto: 6**

1313-003



**foto: 7**



**foto: 8**

1313-003

**bijlage: 4**

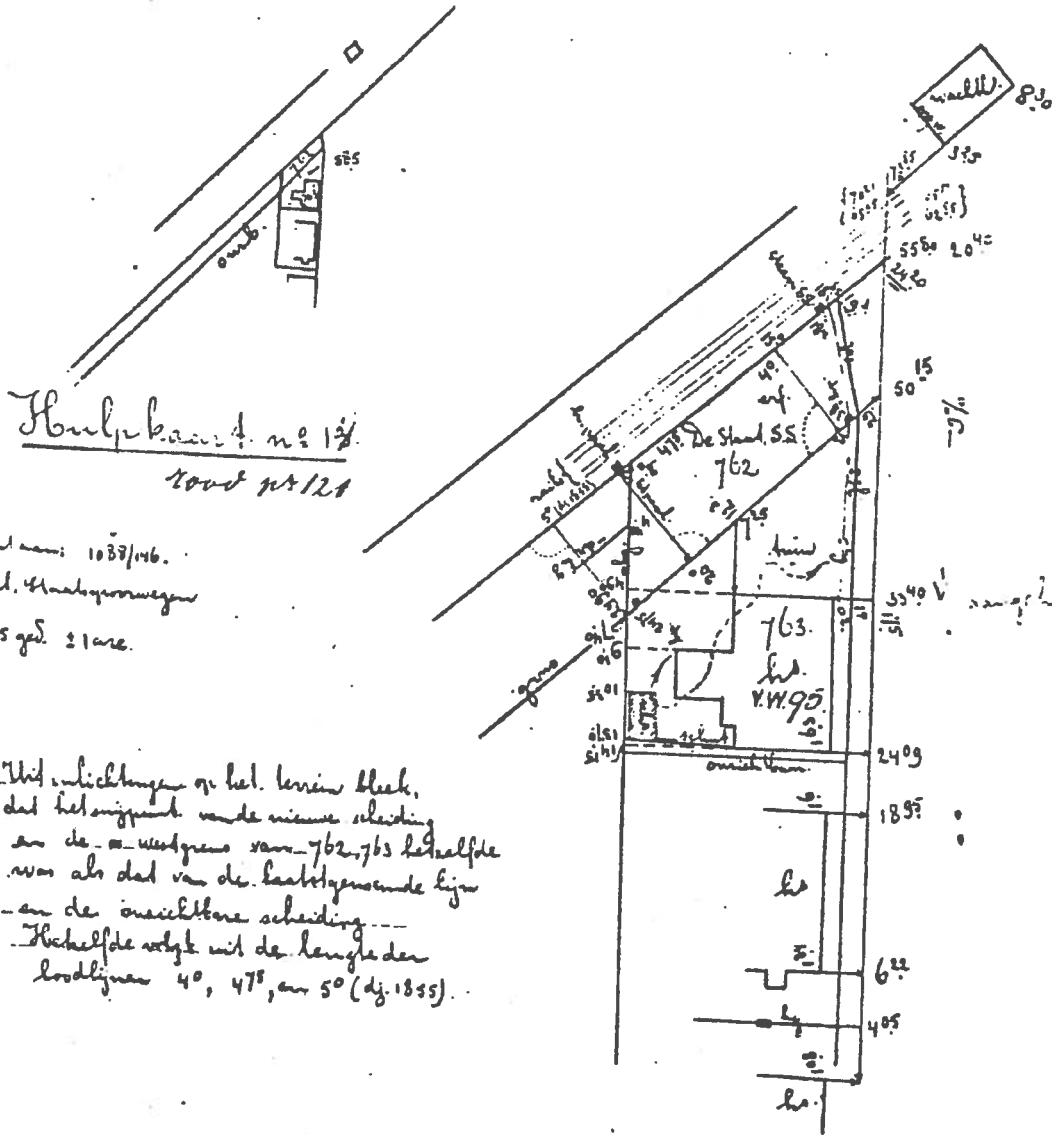
Nieuwe Nummers: 762.763.

Dienstjaar 1916

Opdracht N<sup>o</sup>.

40

Deel van B  
Deel van A



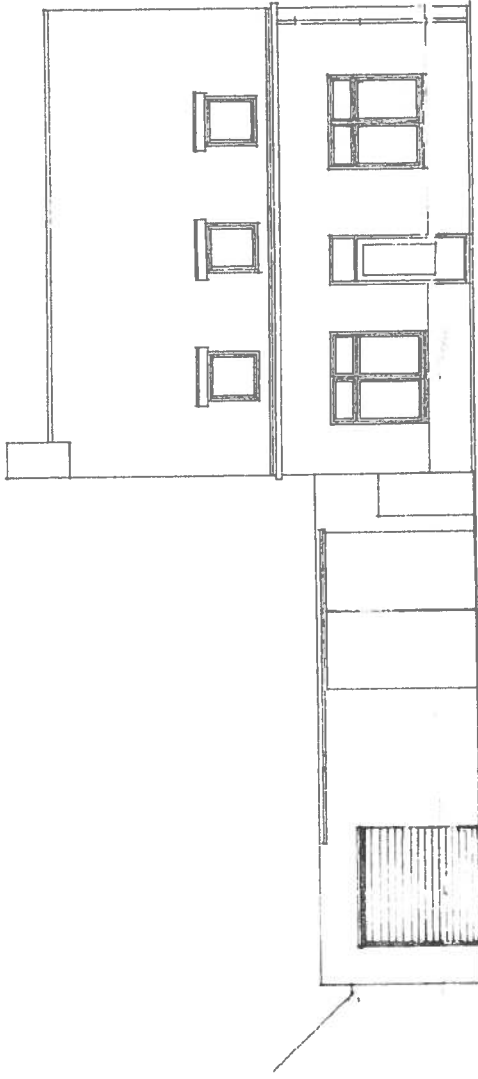
Hoofdekaart n<sup>o</sup> 12  
toot n<sup>o</sup> 121

Staatplan: 1038/146.  
Staat. Hoofdekaart  
585 ged. 21 are.

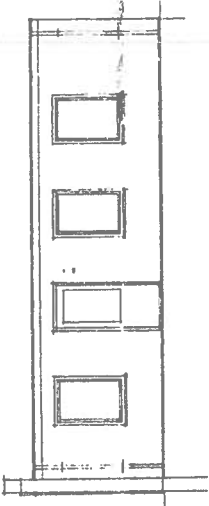
De afmetingen op het terrein bleek,  
dat het zijpunt van de nieuwe scheiding  
op de westgrens van 762.763 hetzelfde  
was als dat van de kaartgrensde lijn  
op de onzichtbare scheiding.  
Hetzelfde volgt uit de lengte der  
loodlijnen 4°, 47°, en 5° (d.g. 1855).

1313-003

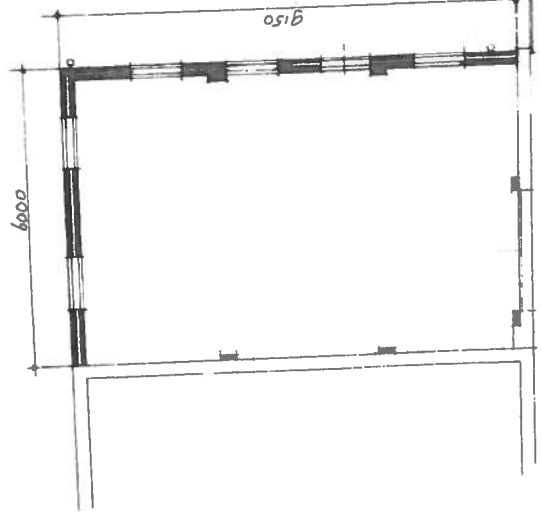
**bijlage: 5**



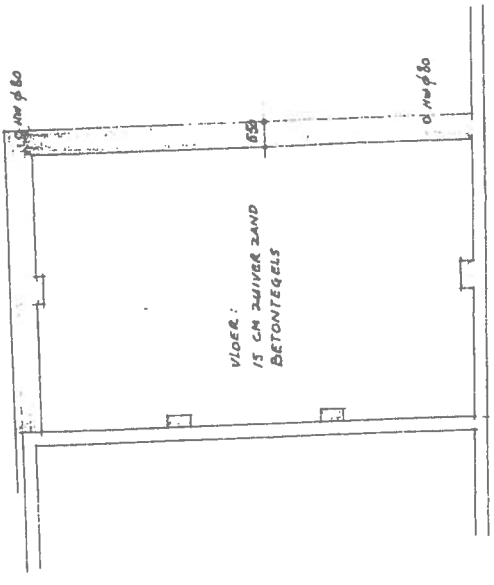
OOSTGEVEL



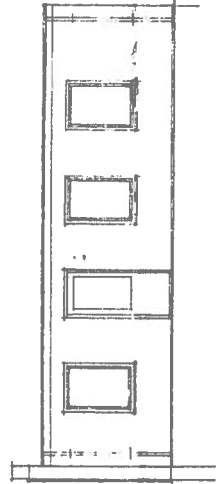
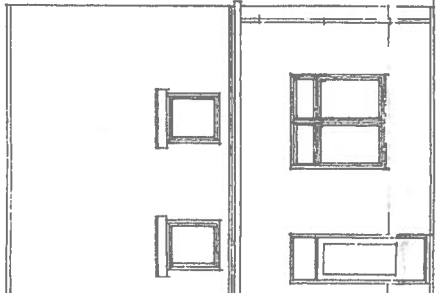
NOORDGEVEL



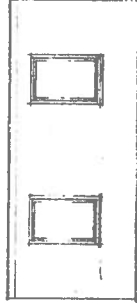
PLATTE GROND



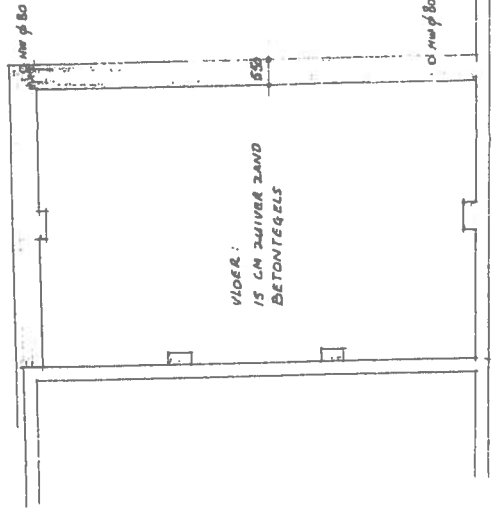
FUNDERING



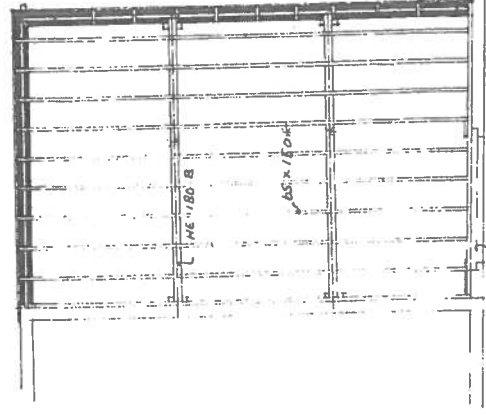
NOORDGEVEL



WESTGEVEL



FUNDERING



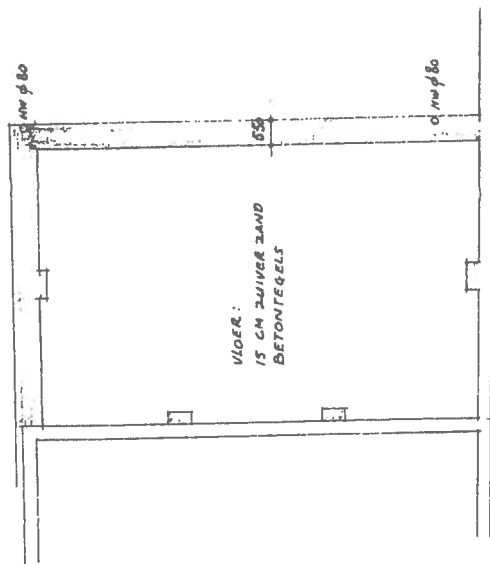
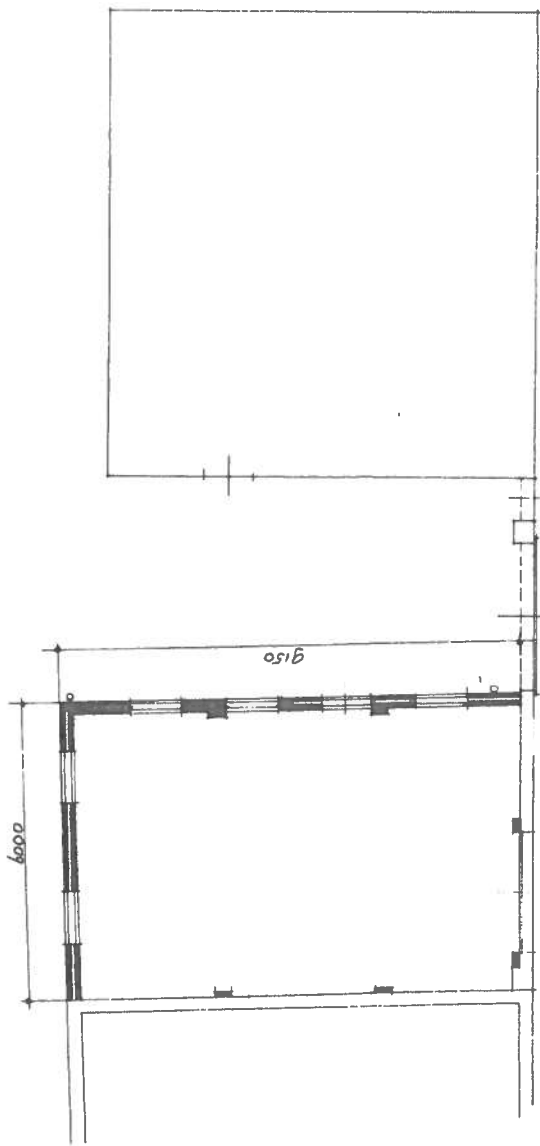
PLAT DAK

*Handwritten note:*  
 \* Aan de buitenzijde  
 met de 100 linnen



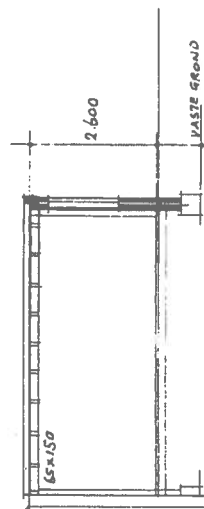
OOSTGEVEL

NOORDGEVEL

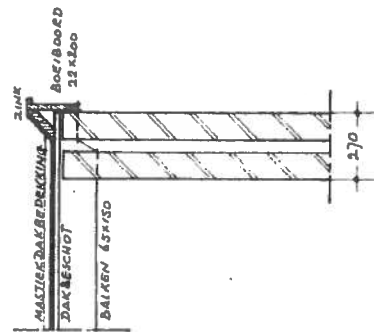
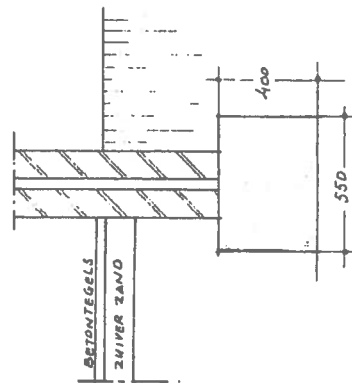


PLATTE GROND

FUNDERING

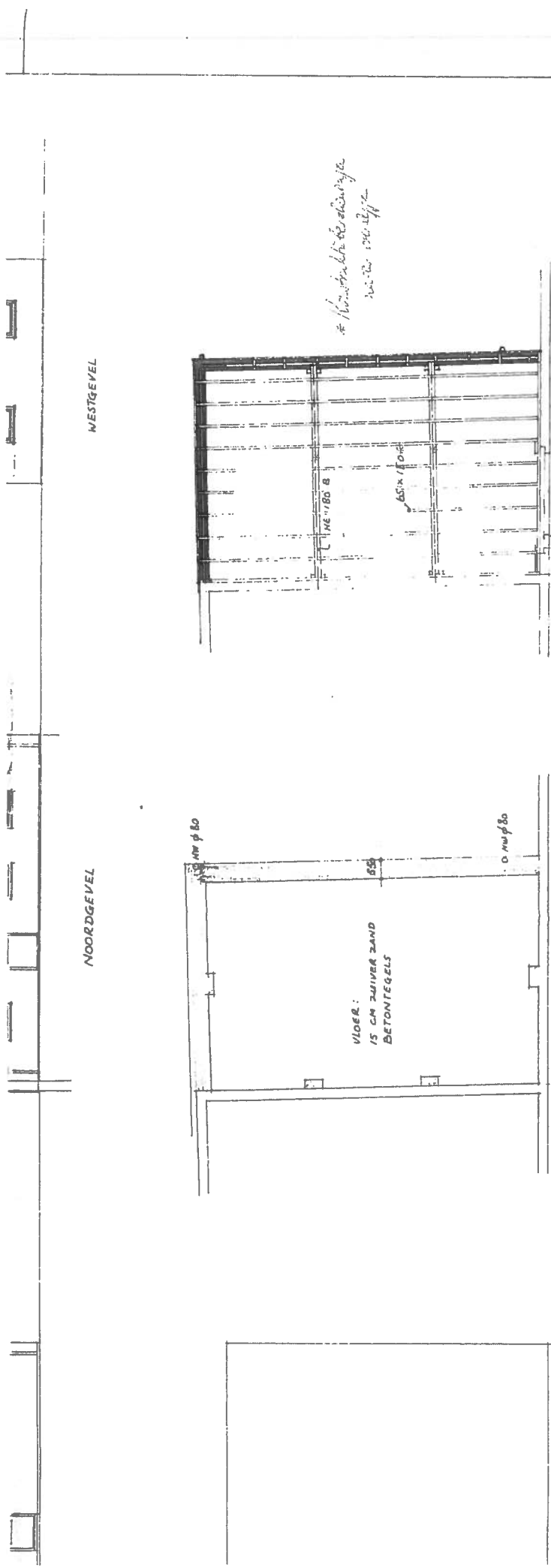


DOORSNEDEN



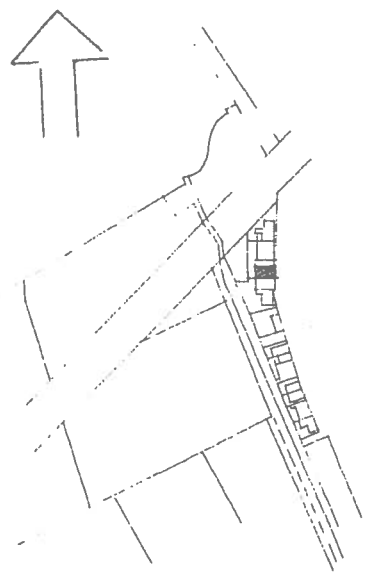
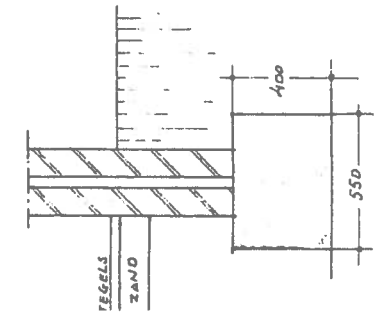
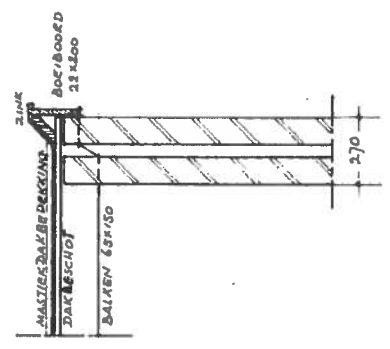
DETAILS 1:20

PLAN EN h



FUUNDERING

PLAT DAK



SITUATIE GEMEENTE OUDENBOSCH  
SEKTIE B NR 586 SCHAAL 1:2500

DETAILS 1:20

PLAN VOOR HET BOUWEN VAN EEN GARAGE - BERGING VOOR .....

25-9-87