2021-020

Archeologienota
Gent Holstraat 80-82

Verslag van Resultaten

Bert ACKE, Maarten BRACKE en Paulien FONTEYN

6-10-2021

Titel: Archeologienota Gent Holstraat 80-82

Erkend archeoloog: Maarten Bracke, OE/ERK/Archeoloog/2015/00036

Auteurs: Bert Acke, Maarten Bracke en Paulien Fonteyn

Uittreksels uit CartoWeb.be met toelating van het Nationaal Geografisch Instituut C18084 - www.ngi.be

Projectcode bureauonderzoek: 2021A257

Intern projectnummer: 2021.020

Locatiegegevens: Oost-Vlaanderen, Gent, Holstraat 80-82

Lambertcoördinaten plangebied: X: 104048,29 en Y: 193733,82; X: 104124,35 en Y: 193769,73

Kadastergegevens: Gent, afdeling 15, sectie F, percelen 2234B, 2235K, 2236P (zie figuur 3)

Oppervlakte plangebied: ca. 687m²

Topografische kaart: zie figuur 1 en 2

Betrokken actoren: Bert Acke (assistent-archeoloog), Maarten Bracke (erkend archeoloog), Paulien Fonteyn (assistent-archeoloog)

Wetenschappelijke advisering: /

Plaats en datum: Moerbeke-Waas, 06/10/2021

© Acke & Bracke bv, Dorpvaart 76, 9180 Moerbeke. De auteurs aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke wijze ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de auteurs.

1. INLEIDING 4

1.1. WETTELIJK KADER 4
1.2. ONDERZOEKSOPDRACHT 4
1.2.1. VRAAGSTELLING 4
1.2.2. RANDVOORWAARDEN 4
1.3. WERKWIJZE EN STRATEGIE 4
1.3.1. MOTIVERING ONDERZOEKSSTRATEGIE 4
1.3.2. ORGANISATIE VAN HET VOORONDERZOEK 5
1.3.3. ADVIES SPECIALISTEN 5
1.3.4. WETENSCHAPPELIJKE ADVISERING 5
1.3.5. SELECTIE BRONNEN 5

2. BUREAUONDERZOEK 6

2.1. HUIDIGE TOESTAND EN GEPLANDE WERKEN 6
2.2. BEKNOPT HISTORISCH EN ARCHEOLOGISCH KADER 12
2.3. SYNTHESE 17

3. SAMENVATTING 18

4. BIBLIOGRAFIE 19

5. BIJLAGES 20

1. Inleiding

1.1. Wettelijk kader

De archeologienota kadert in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Naar aanleiding van een geplande aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te Gent Holstraat 80-82 (provincie Oost-Vlaanderen), gelegen binnen een vastgestelde archeologische zone (de historische stadskern van Gent), waarbij de perceelsoppervlakte groter is dan 300m² en de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 100m² of meer beslaat, dient de initiatiefnemer een archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag. De archeologienota dient opgemaakt te worden onder supervisie van een erkend archeoloog.

1.2. Onderzoeksopdracht

1.2.1. Vraagstelling

- Zijn er archeologische of historische gegevens gekend over de site?
- Zijn er gegevens gekend dat de bodem (deels) verstoord is?
- Wat is de impact van de geplande werken op het bodemarchief?

1.2.2. Randvoorwaarden

Niet van toepassing.

1.3. Werkwijze en strategie

1.3.1. Motivering onderzoeksstrategie

Deze archeologienota betreft een nota met beperkte samenstelling. Indien de confrontatie tussen de toekomstige werken en een beperkt aantal doorslaggevende aspecten uit de beschrijving van de landschappelijke ligging van het onderzochte gebied, de historische beschrijving, of de bespreking van het onderzochte gebied in zijn archeologische kader aantoont dat:

1) met hoge waarschijnlijkheid geen archeologisch erfgoed aanwezig is op het onderzochte terrein, of;
2) de toekomstige werken met hoge waarschijnlijkheid geen verstoring zullen veroorzaken aan het eventueel aanwezige archeologische erfgoed, of;

3) verder onderzoek van het terrein in het kader van de toekomstige werken met hoge waarschijnlijkheid niet zou leiden tot nuttige kenniswinst;

en er dus geen verdere maatregelen nodig zijn, dan mag de rapportering over het bureauonderzoek van het terrein beperkt blijven tot nota met beperkte samenstelling zoals beschreven in de Code van Goede Praktijk versie 4.0, p. 108. Voor dit project zijn elementen 2 en 3 van toepassing. Het doorslaggevend aspect betreft de historische en archeologische beschrijving van het onderzochte gebied.

1.3.2. Organisatie van het vooronderzoek

Op basis van de info aangereikt door de initiatiefnemer, het raadplegen van enkele digitale en analoge bronnen kon de nota met beperkte samenstelling worden opgesteld door de erkende archeoloog.

1.3.3. Advies specialisten

Niet van toepassing.

1.3.4. Wetenschappelijke advisering

Niet van toepassing.

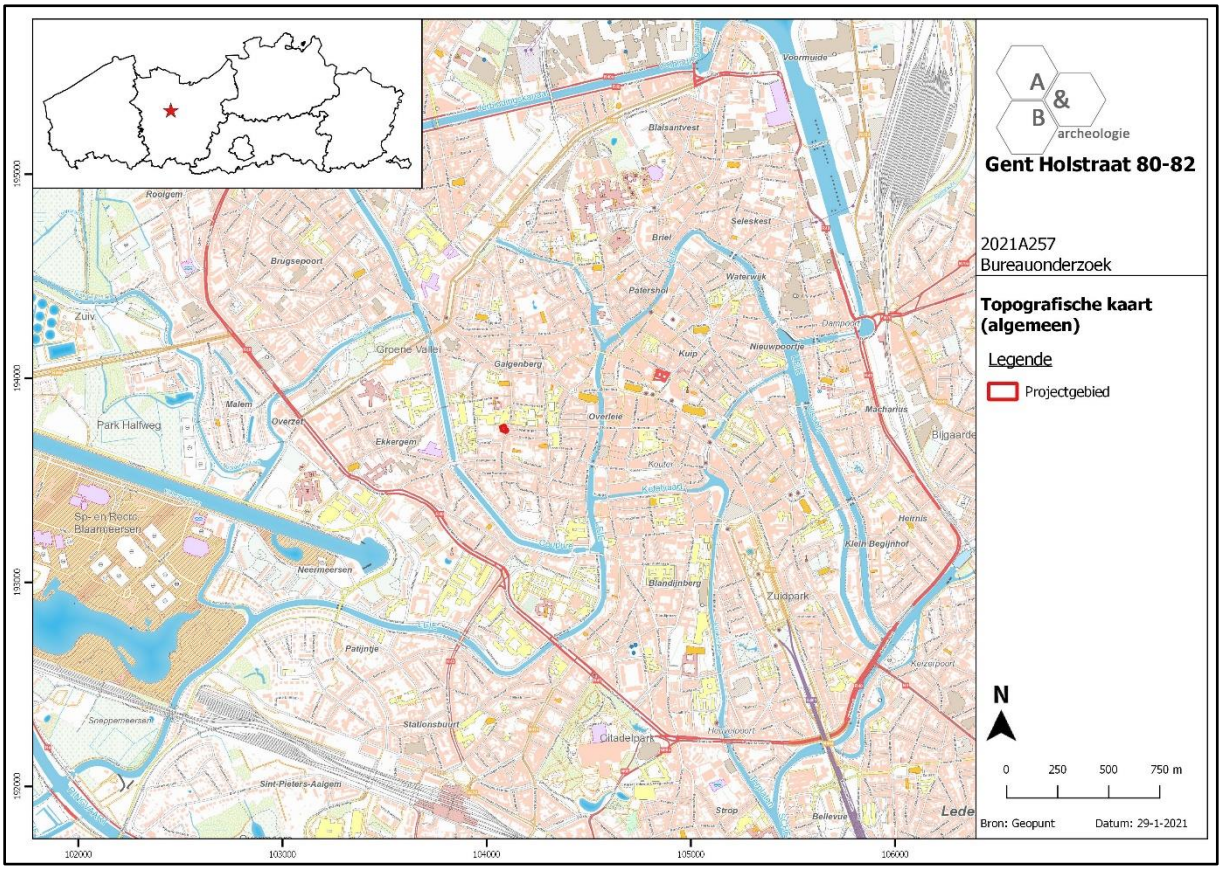
1.3.5. Selectie bronnen

Info over het project werd aangereikt door de initiatiefnemer, door de erkende archeoloog werden bijkomend enkele digitale en analoge bronnen geraadpleegd.

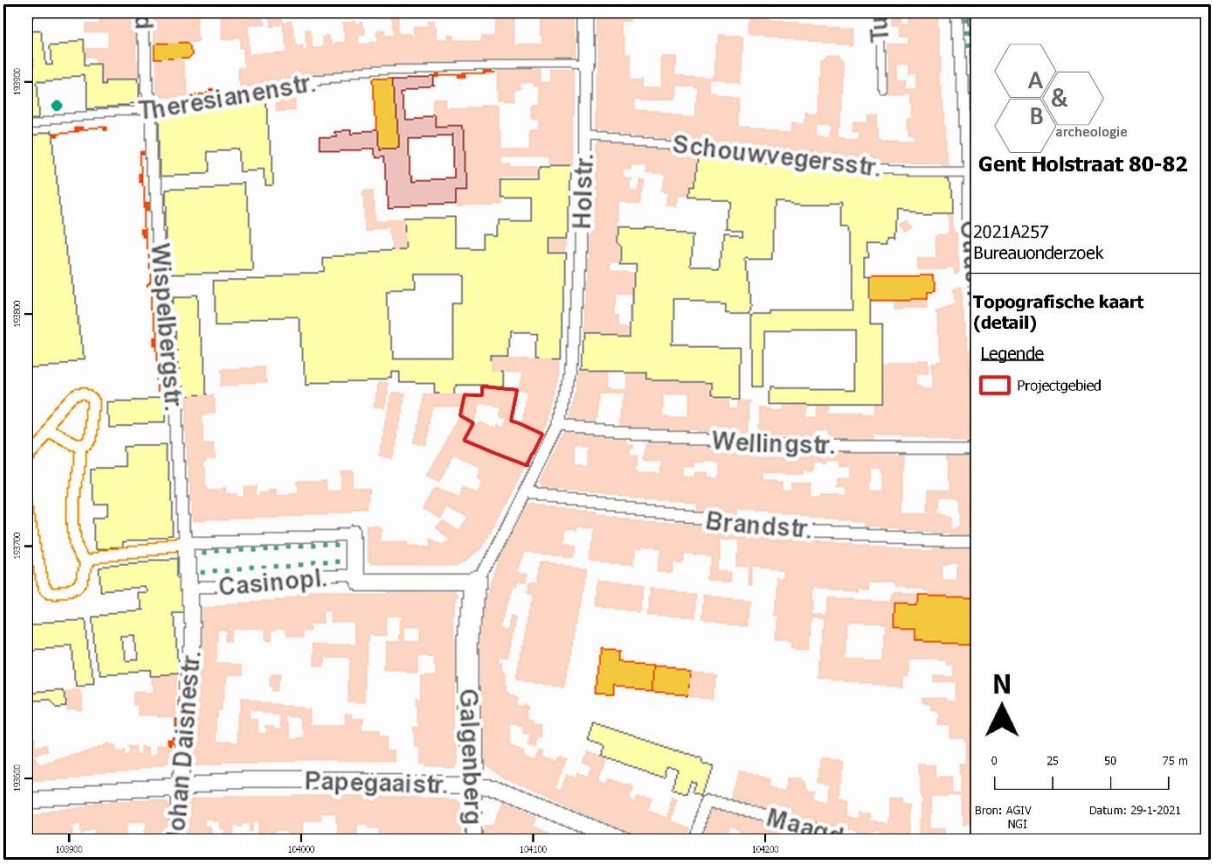
2. Bureauonderzoek

2.1. Huidige toestand en geplande werken

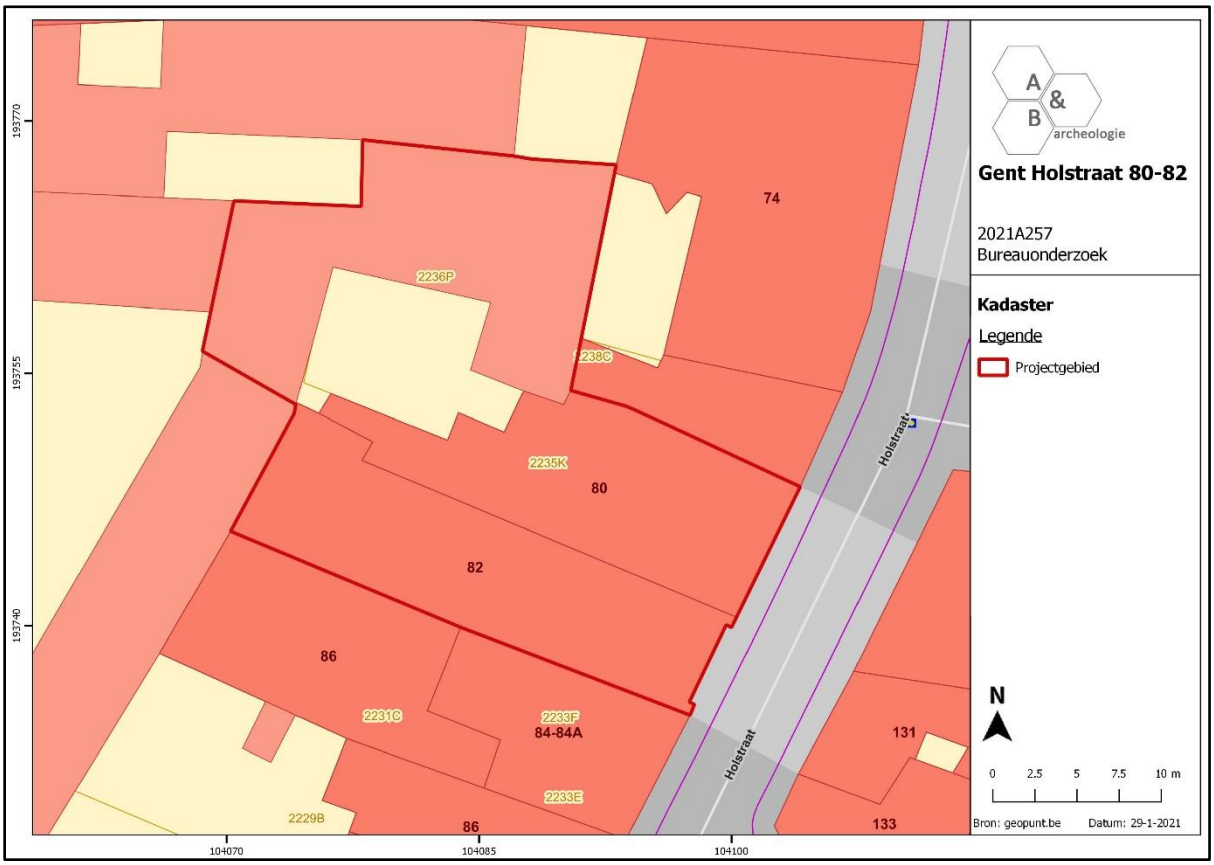
Het plangebied is ca. 687m² groot en betreft de gebouwen Holstraat 80 en 82; deze bevinden zich aan de westzijde van de Holstraat. Quasi het volledige terrein is bebouwd, achteraan is een ingesloten koer aanwezig. Deze bebouwing betreft aan de straatzijde 2 gebouwen van 3 verdiepingen hoog, achteraan zijn lagere bijgebouwen aanwezig. De gebouwen aan straatzijde zijn deels onderkelderd.



Figuur 1 Zicht op de topografische kaart met aanduiding van het plangebied (bron: NGI).



Figuur 2 Zicht op de topografische kaart met aanduiding van het plangebied, detail (bron: NGI).



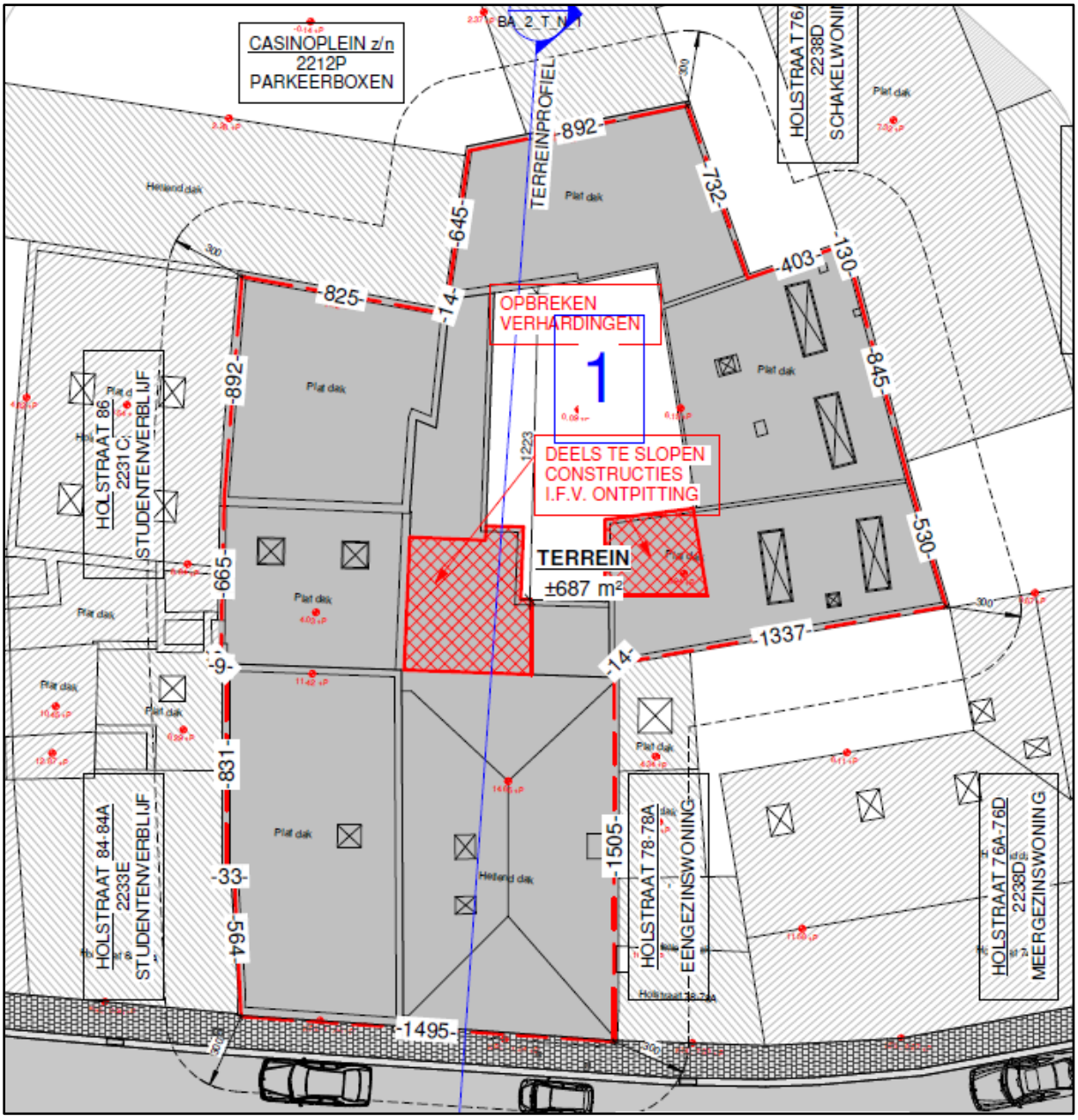
Figuur 3 Zicht op het kadasterplan met aanduiding van het plangebied (bron: geopunt.be).



Figuur 4 Aanduiding van het plangebied (rood) op de luchtfoto van 2020 (bron: geopunt.be).



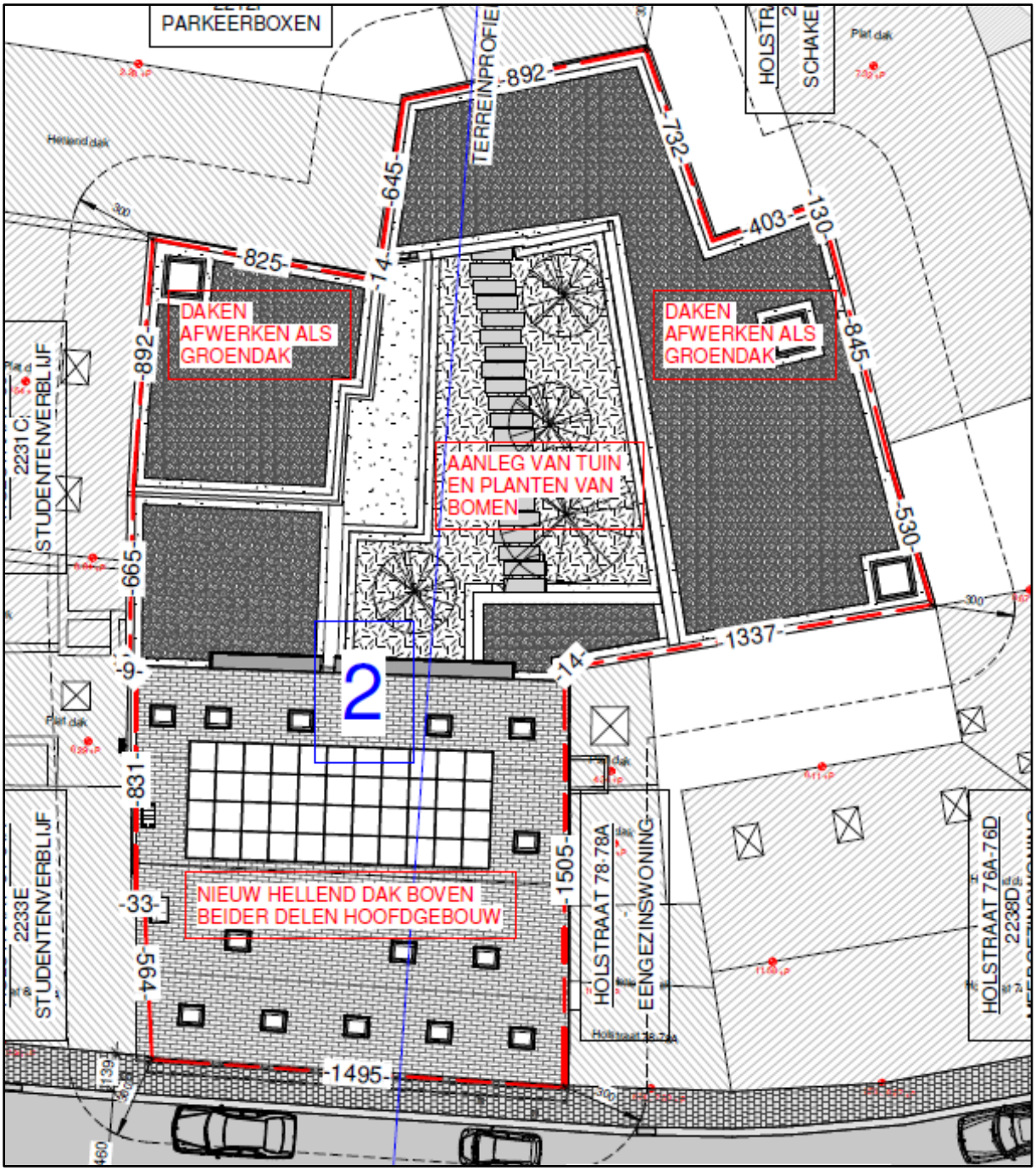
Figuur 5 Straatgevels van de gebouwen Holstraat 80 (rechts) en 82 (links) (bron: https://www.google.com/maps).



Figuur 6 Plan bestaande toestand, bovenaanzicht, het noorden ligt rechts (bron: initiatiefnemer).

De gebouwen op het terrein worden omgevormd tot studentenverblijven. Het grootste deel van de werken zal bovengronds gebeuren en betreft de interne aanpassing van de bestaande gebouwen. Achteraan het terrein worden 2 gebouwtjes die aansluiten bij de binnenkoer afgebroken, ook wordt hier de vloer verwijderd. De koer wordt eveneens opgebroken, op de nieuw vrijgekomen ruimte wordt een binnentuin met daarin enkele bomen en een pad ingericht. Op de rest van het terrein gebeuren geen bodemingrepen. De bestaande kelder blijft behouden, hierin worden de nieuwe nutsleidingen opgehangen. Ook de bestaande betonplaat en de funderingen blijven behouden.

De uit te voeren bodemingrepen betreffen dus enerzijds het opbreken van bestaande verhardingen op een deelzone binnen het plangebied, anderzijds het aanvoeren van teelaarde om de tuin te kunnen vormen, en het uitgraven van een aantal plantgaten.



Figuur 7 Ontwerpplan, bovenaanzicht, het noorden ligt rechts (bron: initiatiefnemer).

De doorsnedeplannen zijn te vinden in de bijlage achteraan deze archeologienota.

2.2. Beknopt historisch en archeologisch kader

Het plangebied bevindt zich in de Gentse binnenstad, ca. 700m ten zuidwesten van het Gravensteen en ca. 750m ten westen van het belfort. De Holstraat is al gekend onder deze naam in de 14de eeuw, maar heeft mogelijk nog een oudere oorsprong.[1] Deze straat bevond zich dan, en ook nog later, op de rand van de bebouwde binnenstad. Op de kaart van Jacob van Deventer uit 1559 is te zien dat de westzijde van deze straat bebouwd is, maar erachter bevinden zich open, onbebouwde terreinen. Vermoedelijk is er op dat moment ook bebouwing op het terrein. Ook op de Ferrariskaart (ca. 1777) wordt er bebouwing aan de straatzijde weergegeven, met ten westen ervan open ruimte/tuinen. In de loop van de 19de eeuw geraakt ook deze open ruimte ten westen bebouwd, met de oprichting van het (ondertussen verdwenen) casino en de aanleg van het Casinoplein. Op het plangebied, ter hoogte van nr. 82, was op dat moment een andere pand aanwezig, dat is opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed: "*Enkelhuis van vier traveeën en drie en een halve bouwlaag onder zadeldak (pannen), opklimmend tot 1786 met aanpassingen van 1850. Bepleisterde en beschilderde lijstgevel met behouden verankering. Rechthoekige vensters in geprofileerde omlijsting op doorgetrokken lekdrempels. Hoofdgestel met halve verdieping uit de 19de eeuw(?). Houten winkelpui*."[2] Rond 1980 werd dit huis afgebroken en vervangen door het huidige gebouw, de erfgoedwaarde is dus niet meer aanwezig. Het huidige pand nr. 80 is iets ouder, maar zeker ook 20ste-eeuws.



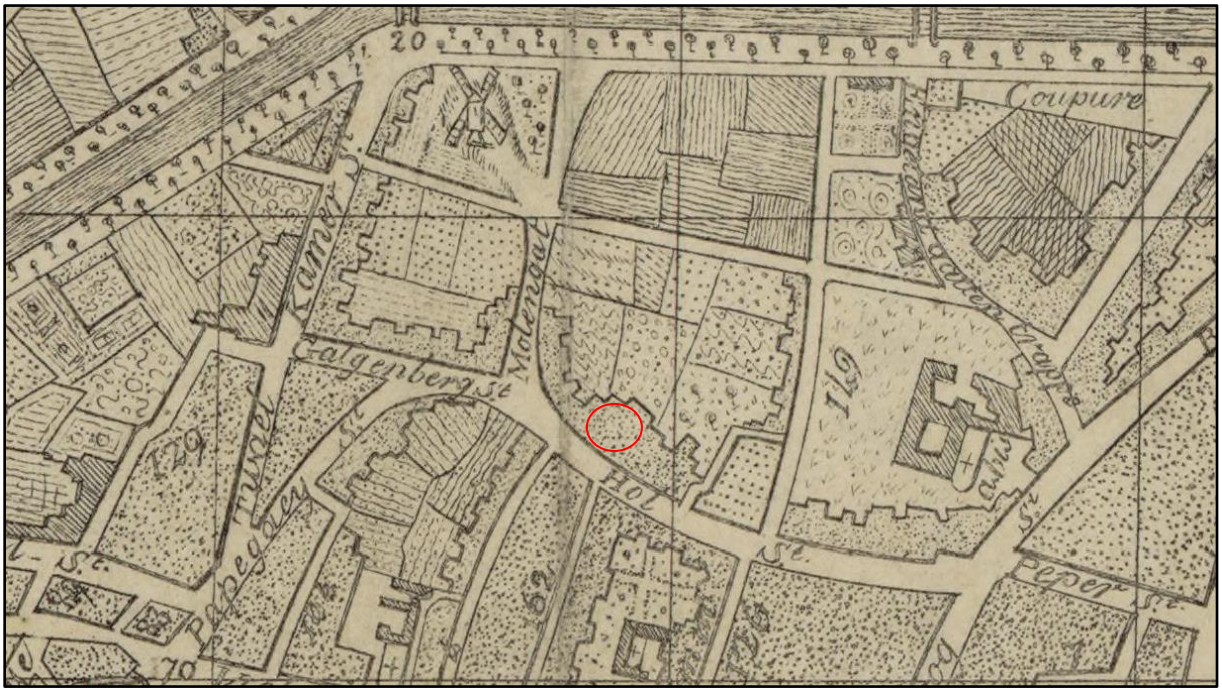
Figuur 8 Benaderende aanduiding van het plangebied op de kaart van Jacob van Deventer, uit 1559 (bron: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/2/27/Ghent_by_Jacob_Van_Deventer%2C_BN_1.jpg).

[1] https://inventaris.onroerenderfgoed.be/themas/3049

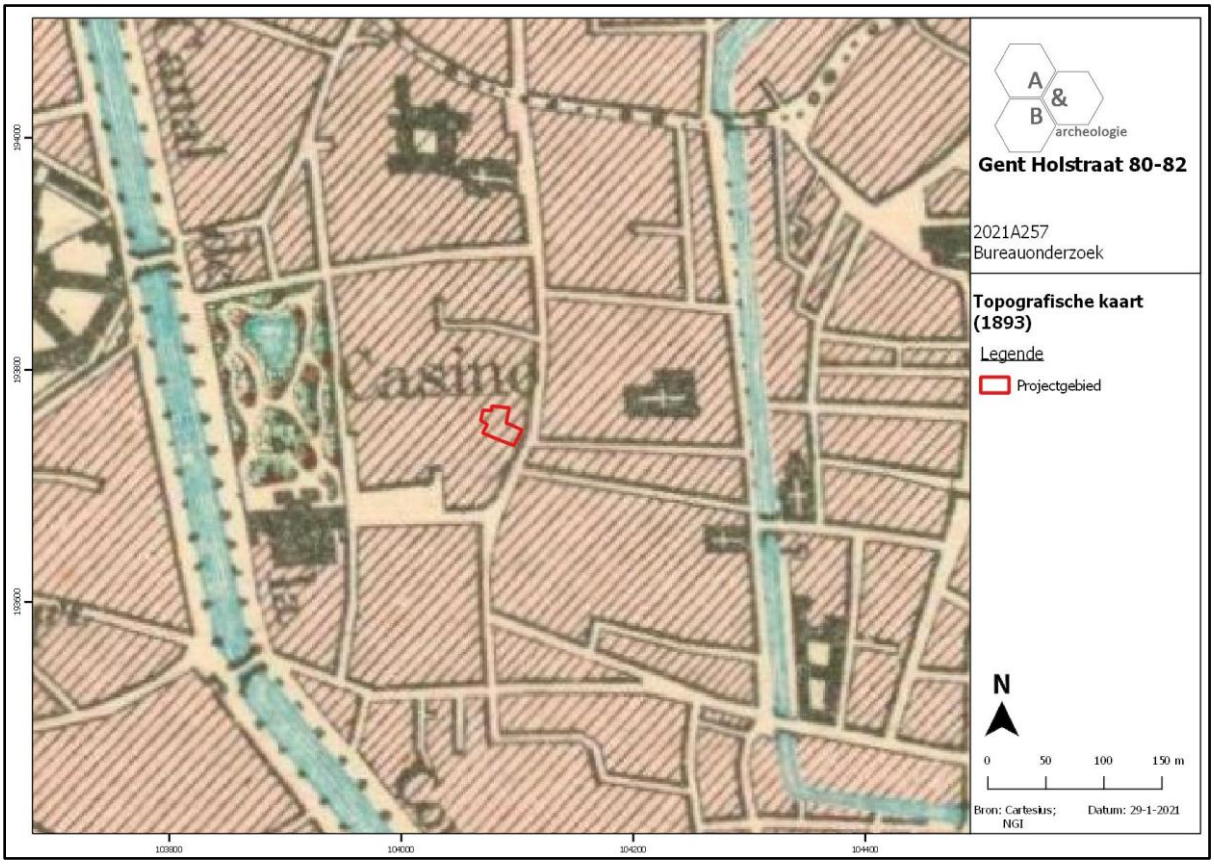
[2] https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/20421



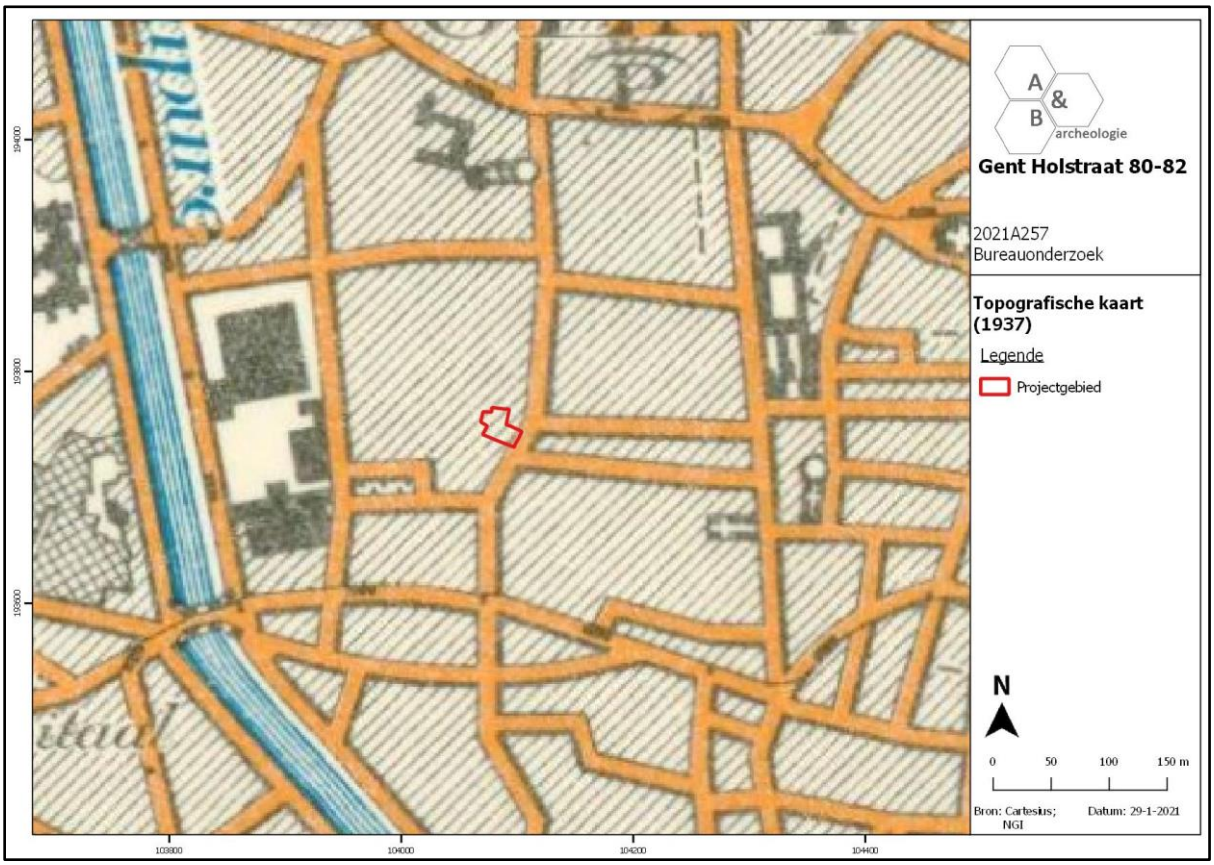
Figuur 9 Zicht op het plangebied op de Ferrariskaart (bron: geopunt.be).



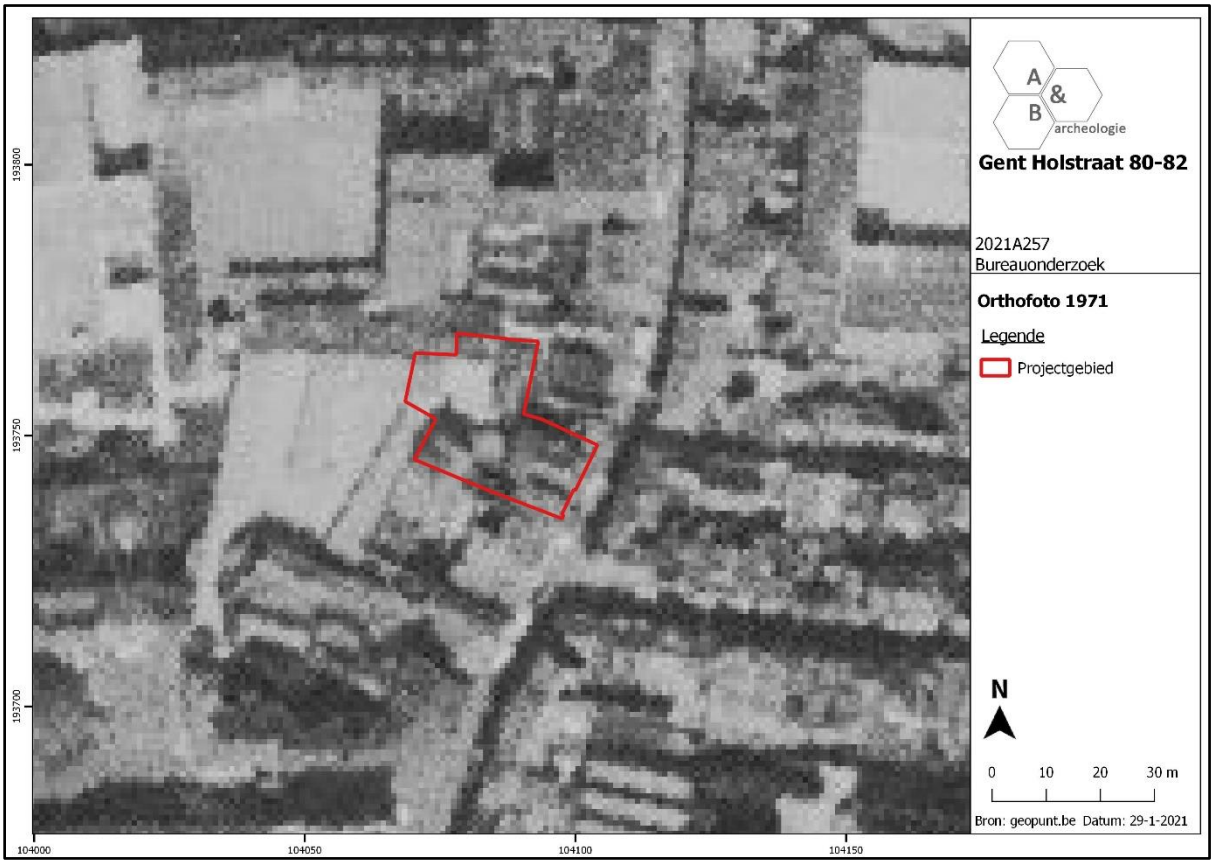
Figuur 10 Benaderende aanduiding van het plangebied op het plan van Konen en Roothaese uit 1825, het noorden ligt rechts (bron: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/2/2d/Map_of_Ghent_by_A._Roothoese_and_Kierdorff.jpg).



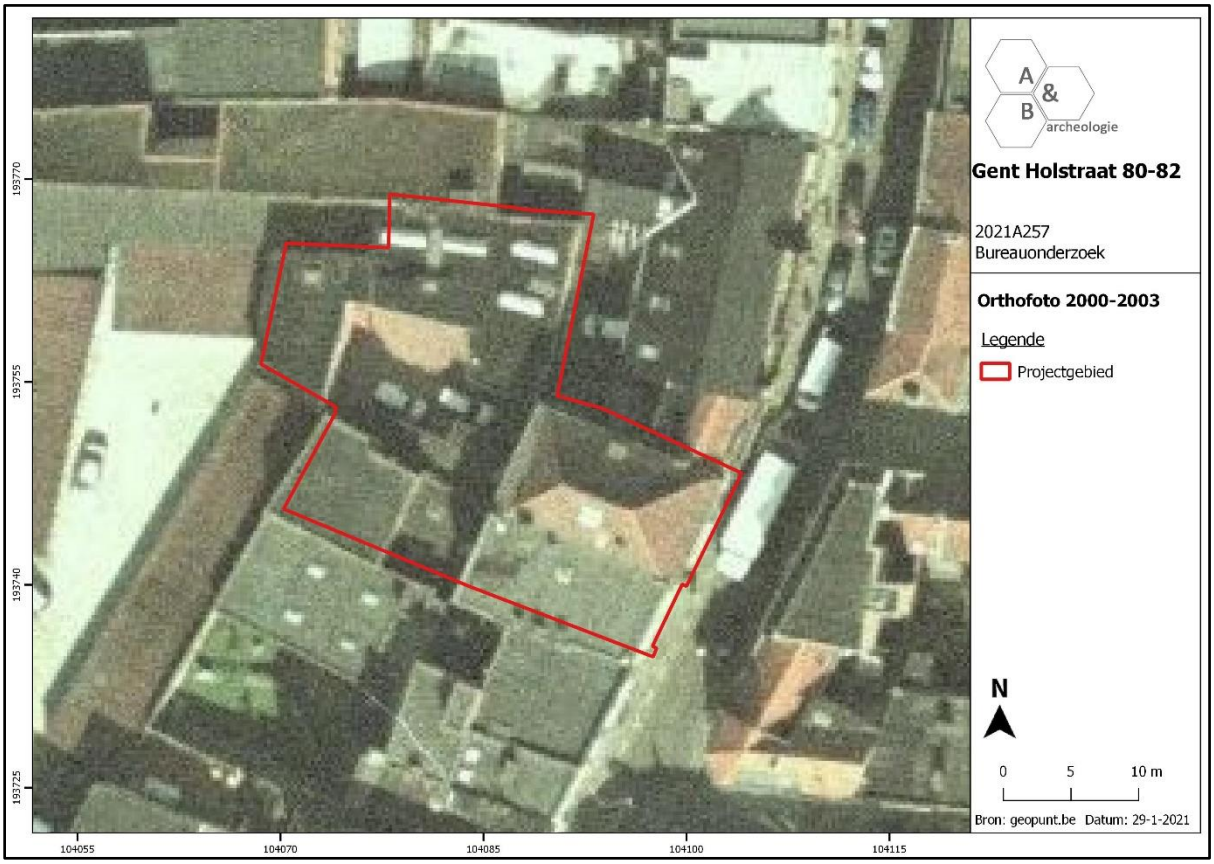
Figuur 11 Zicht op het plangebied op de topografische kaart van 1893 (bron: cartesius.be).



Figuur 12 Zicht op het plangebied op de topografische kaart van 1937(bron: cartesius.be).



Figuur 13 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 1971 (bron: geopunt.be).



Figuur 14 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 2000-2003 (bron: geopunt.be).

Op de Centraal Archeologische Inventaris worden in de dichte omgeving van het plangebied een aantal archeologische sites aangegeven:

- CAI Locatie 157832: aan de overzijde van de Holstraat, in de Wellingstraat 103, werd bij bouwarcheologisch onderzoek vastgesteld dat de kern van de woning kan teruggaan tot de 16de eeuw, mogelijk zelfs de 15de eeuw. Bij een terreinonderzoek werd een kuil met huttenleem, houtskool, klei, dakpanfragmenten en scherven aangetroffen. Het aardewerk in de kuil kan in de 13de-14de eeuw geplaatst worden. Een bakstenen sokkel die ouder lijkt dan de kuil betreft mogelijk een standvink voor een houten halle.
- CAI Locatie 222153: ten noordwesten, Archeologische sonderingen naar aanleiding van een nieuwbouwproject op de schoolterreinen aan de Wispelberstraat 1. Op deze plek is een muur in Doornikse kalksteen aanwezig. Het betreft een mogelijke herbruikmuur, de stenen zijn misschien afkomstig van de afgebroken Sint-Veerlekerk en de Bijloke.
- CAI Locatie 333562: ten zuidweste, toevalsvondst van enkele scherven in roodbakkend aardewerk, te dateren in de nieuwe tijd.



Figuur 15 Zicht op het plangebied op CAI (bron: CAI en geopunt.be).

2.3. Synthese

De Holstraat gaat minstens terug tot de 14de eeuw, zij bevond zich echter aan de westelijke rand van de Gentse binnenstad. Op de 16de-eeuwse kaarten is reeds bebouwing te zien langsheen de westzijde van de straat, zo ook op het plangebied, met erachter onbebouwde terreinen. In de loop van de 19de eeuw geraken ook deze achterliggende gronden bebouwd. Ter hoogte van Holstraat 82 werd in 1786 een nieuwe woning opgericht, die rond 1980 werd afgebroken door het huidige gebouw; eventuele erfgoedwaarde die teruggaat tot eind 18de eeuw is hier dus niet meer aanwezig. Het huidige pand nr. 80 is iets ouder dan nr. 82, maar zeker ook 20ste-eeuws. Bij deze 20ste-eeuwse bouwcampagnes zijn minstens de bovenste grondlagen verstoord.

De geplande werken hebben amper impact op de bodem: enerzijds het opbreken van bestaande 20ste-eeuwse verhardingen op een deelzone binnen het plangebied, anderzijds het aanvoeren van teelaarde om de tuin te kunnen vormen, en het uitgraven van een aantal plantgaten. Deze werken zullen enerzijds met hoge waarschijnlijkheid geen verstoring veroorzaken aan het eventueel aanwezige archeologische erfgoed, en anderzijds zal verder onderzoek van het terrein in het kader van de toekomstige werken met hoge waarschijnlijkheid niet leiden tot nuttige kenniswinst.

3. Samenvatting

De archeologienota kadert in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Naar aanleiding van een geplande aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te Gent Holstraat 80-82 (provincie Oost-Vlaanderen), gelegen binnen een vastgestelde archeologische zone (de historische stadskern van Gent), waarbij de perceelsoppervlakte groter is dan 300m² en de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 100m² of meer beslaat, dient de initiatiefnemer een archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag. De archeologienota dient opgemaakt te worden onder supervisie van een erkend archeoloog

Het plangebied is ca. 687m² groot en betreft de gebouwen Holstraat 80 en 82; deze bevinden zich aan de westzijde van de Holstraat. Quasi het volledige terrein is bebouwd, achteraan is een ingesloten koer aanwezig. Deze bebouwing betreft aan de straatzijde 2 gebouwen van 3 verdiepingen hoog, achteraan zijn lagere bijgebouwen aanwezig. De gebouwen aan straatzijde zijn deels onderkelderd.

De gebouwen op het terrein worden omgevormd tot studentenverblijven. Het grootste deel van de werken zal bovengronds gebeuren en betreft de interne aanpassing van de bestaande gebouwen. Achteraan het terrein worden 2 gebouwtjes die aansluiten bij de binnenkoer afgebroken, ook wordt hier de vloer verwijderd. De koer wordt eveneens opgebroken, op de nieuw vrijgekomen ruimte wordt een binnentuin met daarin enkele bomen en een pad ingericht. Op de rest van het terrein gebeuren geen bodemingrepen. De bestaande kelder blijft behouden, hierin worden de nieuwe nutsleidingen opgehangen. Ook de bestaande betonplaat en de funderingen blijven behouden.

Het plangebied bevindt zich in de Gentse binnenstad, ca. 700m ten zuidwesten van het Gravensteen en ca. 750m ten westen van het belfort. De Holstraat gaat minstens terug tot de 14de eeuw, zij bevond zich echter aan de westelijke rand van de Gentse binnenstad. Op de 16de-eeuwse kaarten is reeds bebouwing te zien langsheen de westzijde van de straat, zo ook op het plangebied, met erachter onbebouwde terreinen. In de loop van de 19de eeuw geraken ook deze achterliggende gronden bebouwd. Ter hoogte van Holstraat 82 werd in 1786 een nieuwe woning opgericht, die rond 1980 werd afgebroken door het huidige gebouw; eventuele erfgoedwaarde die teruggaat tot eind 18de eeuw is hier dus niet meer aanwezig. Het huidige pand nr. 80 is iets ouder dan nr. 82, maar zeker ook 20ste-eeuws. Bij deze 20ste-eeuwse bouwcampagnes zijn minstens de bovenste grondlagen verstoord.

De geplande werken hebben amper impact op de bodem: enerzijds het opbreken van bestaande 20ste-eeuwse verhardingen op een deelzone binnen het plangebied, anderzijds het aanvoeren van teelaarde om de tuin te kunnen vormen, en het uitgraven van een aantal plantgaten. Deze werken zullen enerzijds met hoge waarschijnlijkheid geen verstoring veroorzaken aan het eventueel aanwezige archeologische erfgoed, en anderzijds zal verder onderzoek van het terrein in het kader van de toekomstige werken met hoge waarschijnlijkheid niet leiden tot nuttige kenniswinst. Er zijn dus geen verdere archeologische maatregelen nodig en de rapportering kon beperkt blijven tot een archeologienota met beperkte samenstelling.

4. Bibliografie

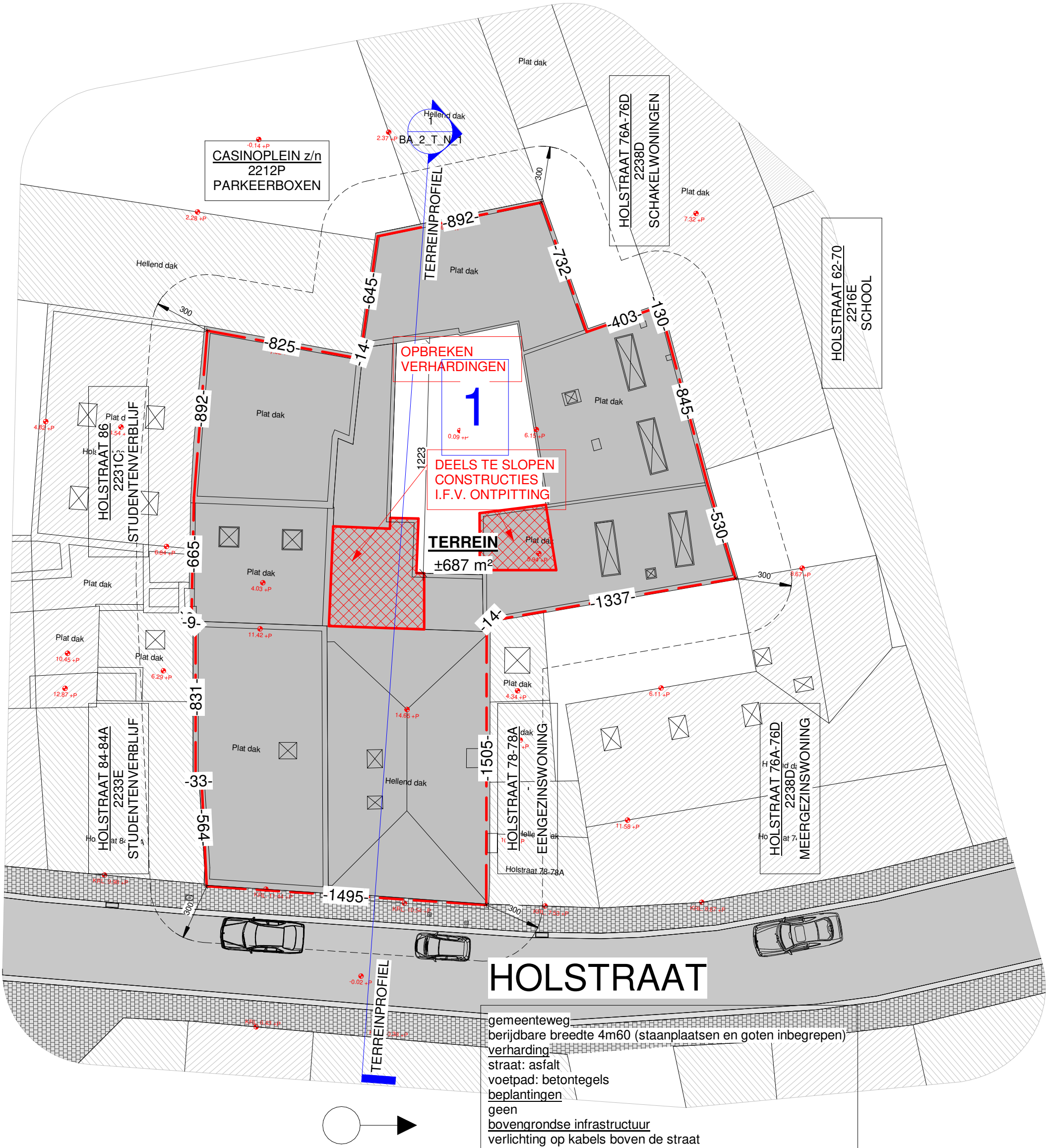
- https://cai.onroerenderfgoed.be/
- http://www.cartesius.be/CartesiusPortal/
- http://www.geopunt.be/kaart
- http://www.ngi.be/topomapviewer/
- https://www.google.com/maps
- https://inventaris.onroerenderfgoed.be
- https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/2/27/Ghent_by_Jacob_Van_Deventer%2C_BN_1.jpg
- https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/2/2d/Map_of_Ghent_by_A._Roothoese_and_Kierdorff.jpg

5. Bijlages

- Figurenlijst

Figuur 1 Zicht op de topografische kaart met aanduiding van het plangebied (bron: NGI). 6
Figuur 2 Zicht op de topografische kaart met aanduiding van het plangebied, detail (bron: NGI). 7
Figuur 3 Zicht op het kadasterplan met aanduiding van het plangebied (bron: geopunt.be). 7
Figuur 4 Aanduiding van het plangebied (rood) op de luchtfoto van 2020 (bron: geopunt.be). 8
Figuur 5 Straatgevels van de gebouwen Holstraat 80 (rechts) en 82 (links) (bron: https://www.google.com/maps). 9
Figuur 6 Plan bestaande toestand, bovenaanzicht, het noorden ligt rechts (bron: initiatiefnemer). .. 10
Figuur 7 Ontwerpplan, bovenaanzicht, het noorden ligt rechts (bron: initiatiefnemer). 11
Figuur 8 Benaderende aanduiding van het plangebied op de kaart van Jacob van Deventer, uit 1559 (bron: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/2/27/Ghent_by_Jacob_Van_Deventer%2C_BN_1.jpg).. 12
Figuur 9 Zicht op het plangebied op de Ferrariskaart (bron: geopunt.be). 13
Figuur 10 Benaderende aanduiding van het plangebied op het plan van Konen en Roothaese uit 1825, het noorden ligt rechts (bron: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/2/2d/Map_of_Ghent_by_A._Roothoese_and_Kierdorff .jpg). 13
Figuur 11 Zicht op het plangebied op de topografische kaart van 1893 (bron: cartesius.be). 14
Figuur 12 Zicht op het plangebied op de topografische kaart van 1937(bron: cartesius.be). 14
Figuur 13 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 1971 (bron: geopunt.be)..... 15
Figuur 14 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 2000-2003 (bron: geopunt.be). 15
Figuur 15 Zicht op het plangebied op CAI (bron: CAI en geopunt.be). 16

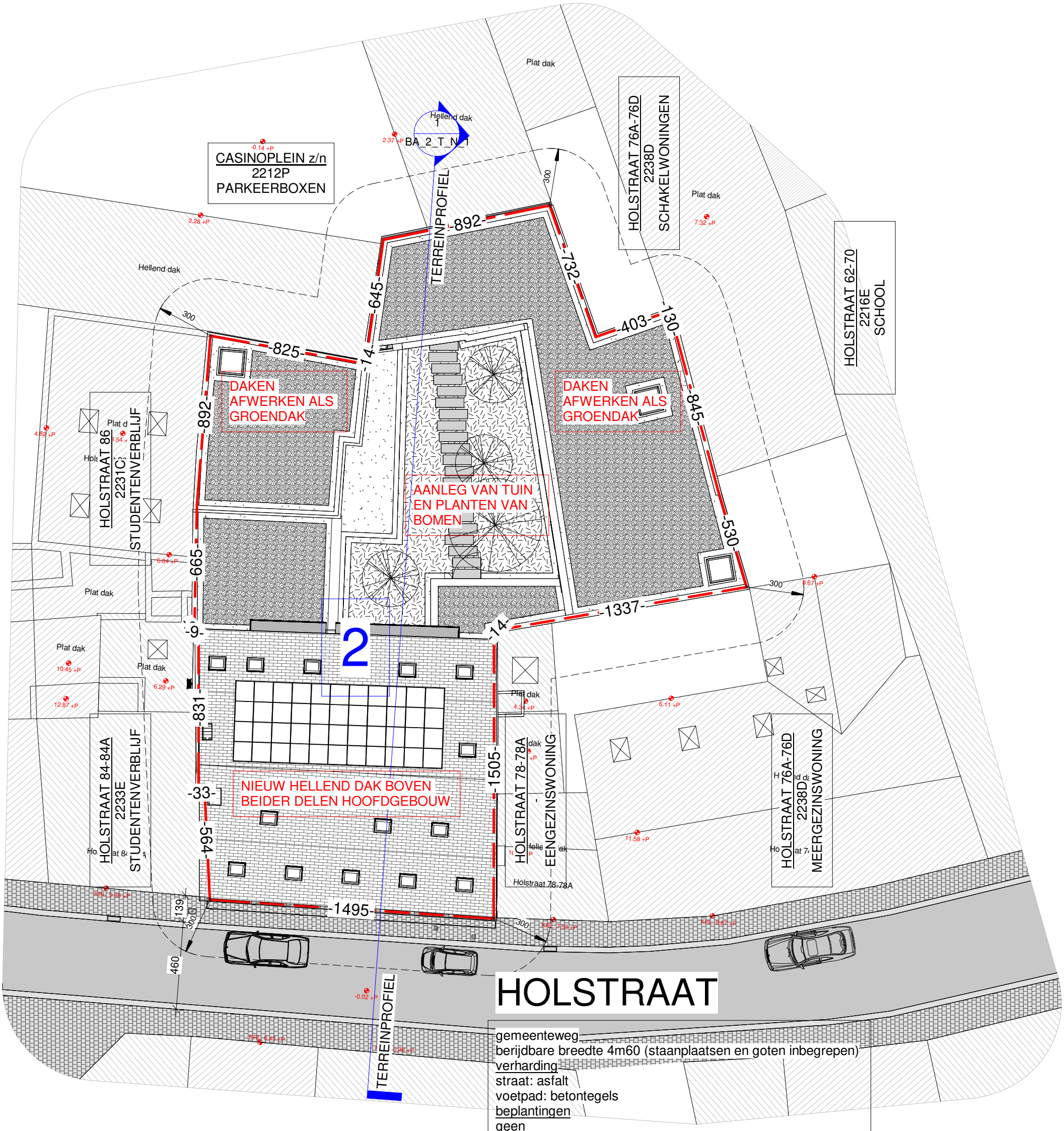
Bijlage: Bouwplannen (bron: initiatiefnemer)



TEKENINGENSET 2 - BA_2_-_B	
Nummer	Tekening
BA_2_G_B_1	Voorgevel A
BA_2_G_B_2	Binnengevel A
BA_2_G_B_3	Binnengevel B
BA_2_G_B_4	Binnengevel C
BA_2_G_B_5	Achtergevel C
BA_2_P_B_1	Niveau -1
BA_2_P_B_2	Niveau +0
BA_2_P_B_3	Niveau +1
BA_2_P_B_4	Niveau +2
BA_2_P_B_5	Niveau +3
BA_2_P_B_6	Niveau +4
BA_2_S_B_1	Snede 1
BA_2_S_B_2	Snede 2
BA_2_S_B_3	Snede 3
BA_2_T_B_1	Terreinprofiel

BA_0_I_B_1 - Inplantingsplan (bovenaanzicht) - 01/10/21 - 1 : 200 (cm)

0 200 400 1000 2000



gemeenteweg
berijdbare breedte 4m60 (staanplaatsen en goten inbegrepen)
verharding
straat: asfalt
voetpad: betontegels
beplantingen
geen
bovengrondse infrastructuur
verlichting op kabels boven de straat
distributie op de gevels
nutsvoorzieningen
gas ondergronds
water ondergronds
elektriciteit ondergronds

TEKENINGENSET 2 - BA_2_-_N	
Nummer	Tekening
BA_2_G_N_1	Voorgevel A
BA_2_G_N_2	Binnengevel A
BA_2_G_N_3	Binnengevel B
BA_2_G_N_4	Binnengevel C
BA_2_G_N_5	Achtergevel C
BA_2_L_N_1	Legende
BA_2_P_N_1	Niveau -1
BA_2_P_N_2	Niveau +0
BA_2_P_N_3	Niveau +1
BA_2_P_N_4	Niveau +2
BA_2_P_N_5	Niveau +3
BA_2_P_N_6	Niveau +4
BA_2_P_N_7	Niveau +5
BA_2_S_N_1	Snede 1
BA_2_S_N_2	Snede 2
BA_2_S_N_3	Snede 3
BA_2_T_N_1	Terreinprofiel

BA_0_I_N_1 - Inplantingsplan (bovenaanzicht) - 01/10/21 - 1 : 200 (cm)

0 200 400 1000 2000

MATERIALEN VAN DE BASISCONSTRUCTIE EN DE COMPARTIMENTEN

Fundering
Bestaande metselwerkfunderingen
Bestaande beton vloerplaten op volle grond
Bestaande vloer in potten en balken boven kruipkelders

Vloerplaat gelijkvloers
Bestaande betonplaat
Thermische isolerende uitvulling
Cementgebonden dekvloer
Vloerafwerking

Vloerplaat verdiepingen
Bestaande betonplaat in potten en balken
Akoestisch isolerende uitvulling
Cementgebonden dekvloer
Vloerafwerking

Structuur
Dragende wanden in bestaand/nieuw baksteenmetselwerk
Vloerplaten in bestaande/nieuwe beton potten en balken
Kolommen en balken: beton met brandweerstand door dekking / staal door bekleding met promatect
Stalen liggers brandveilig behandeld of ingewerkt

Gevels
Binnenspouwblad = bestaand massief baksteenmetselwerk
Thermische isolatie
!!! bij opbouw met spouw: plaatsen van brandwerend scherm
Baksteen gevelmetselwerk / cortenstaal gevelpanelen / bepleistering

Platte daken
Betontegels op tegeldragers op evacuatieroute
Extensieve groendaken, opzoomd met strook rolgrind ifv brandoverslag
Dakdichting Broof
Thermische isolatie
Dampscherm
Hellingsbeton
Bestaande of nieuwe betonplaat
Bepleistering

Hellende daken
Pannendak met tengel- en pannenlatten
Isolerende dakpanelen
Houten balken
Binnenafwerking bepleistering: dikte ifv brandweerstand
Dakvlakvensters met scharnier bovenaan ifv evacuatie bij brand

Noot:
- wijzigingen aan dragende wanden, vloeren en funderingen op aanwijzing van ingenieur stabiliteit
- brandweerstand van bestaande constructies aan te passen tot voorschriften Middelhoog Gebouw

Maten te controleren aan bestaande toestand. Waar nodig indeling bij te stellen i.f.v. verplichte oppervlaktes conform Algemeen Bouwreglement Stad Gent

TRAP 3.93 m²
B.0.5. STUDIO 22.96 m²
B.0.4. STUDIO 23.09 m²
B.0.3. STUDIO 22.96 m²
B.0.2. KAMER + k 15.46 m²
B.0.1. KAMER + k 15.13 m²
VUILNIS 3.86 m²
VUILNIS 4.90 m²
FIETSENBERGING 52 PLAATSEN
poort met evacuatiedeur
OPEN RUIMTE IN TE RICHTEN TOT TUIN:
- AANPLANTEN VAN BOMEN
- LAAG GROEN
- BEPERKTE ZITMOGELIJKHEID I.F.V. RUST
BAUD.203_3
BAUD.204_4
BAUD.202_2
OVERDEKTE ZONE (UITKRAGING 1° VERDIEPING)
SLAAPHOEK
C.0. CONCIERGE 24.51 m²
BERGING
BADKAMER
dragende wand ter ondersteuning bestaande beton tussenvloer
trappopening naast bestaande betonbalk
WC vd
BUITENSCHRIJNWERK VOOR BESTAANDE BETONKOLOM (ifv koudebrug)
2e evacuatieweg verdieping
2e evacuatieweg beluchting door openslaande ramen
school van raam afgewerkt als zitbank
LEEFRUIMTE 62.08 m²
RUIMTE BEDIENT:
gelijkvloers: 7 kamers en 4 studio's
1e verdiep: 6 kamers en 6 studio's
2e verdiep: 4 kamers
3e verdiep: 5 kamers
4e verdiep: 4 kamers
TOTAAL: 36 kamers à 1,5m² => min. 54,00m²

	IN DEZE LEEFRUIMTE	MET LEEFKEUKEN OP VERDIEPING
GV:	7 KAMERS EN 4 STUDIO'S	/
1E:	6 KAMERS EN 6 STUDIO'S	3 KAMERS
2E:	5 KAMERS	4 KAMERS
3E:	4 KAMERS	5 KAMERS
4E:	4 KAMERS	5 KAMERS

33 KAMERS EN STUDIO'S
=> MIN. 45m²

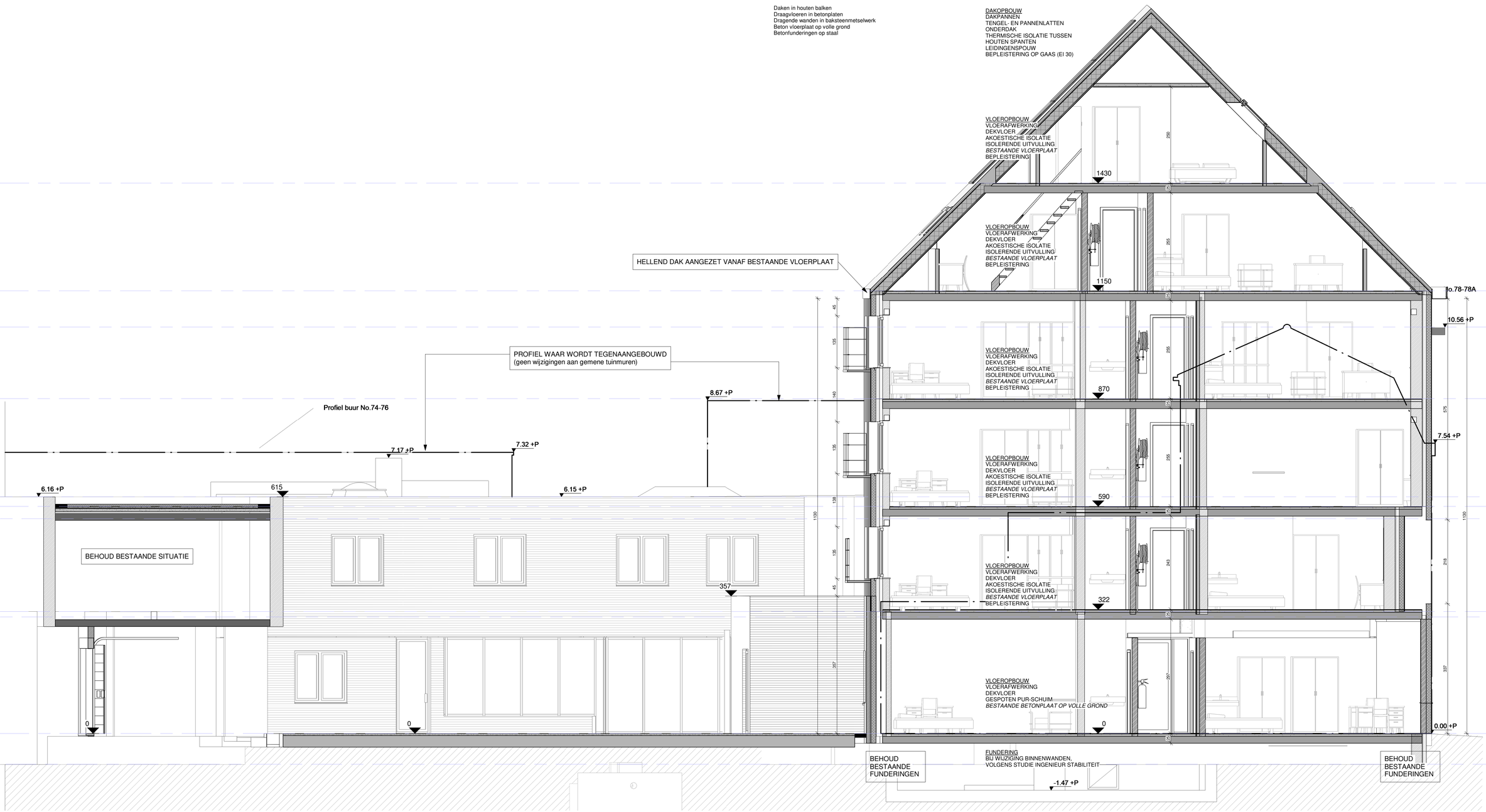
nieuwe wand en fundering onder bovenliggende wand en bestaande betonbalk
WC
verslepen afvoeren VD (brandmof of brandveilig uitkasten)
SAN.
ondermetselen van balk in bestaande gevel
vloerplaat inkorten + plaatsen nieuwe betonbalk, opgelijnd met naastliggende constructies
wand onder bestaande ligger
TRAP 6.73 m²
KEUKEN 7.06 m²
ingeëngelde douche
TOEGANKELIJKHEID: gratis zone onderdelen de toegangsdeuren tot woonenheden op meer dan twee niveaus / radiaal
trede i.f.v. bestaand hoogteverschil betonplaat
A.0.6. STUDIO 23.98 m²
A.0.5. KAMER + k 16.57 m²
beëindigen van bestaande wand
bestaande kolom
TECHNIEKEN 5.36 m²
WC 1.15 m²
BAD 4.88 m²
OVERLOOP 38.56 m²
deur positioneren i.f.v. zwenkpunt rolstoel
automatische deur i.f.v. doorgang per fiets
meddelingsborden 'Ad valvas'
traphal naar de kelder
trap naar de verdiepingen
voormalige tellerruimte over te dragen aan buur
A.0.1. KAMER + k 16.78 m²
A.0.2. KAMER 12.85 m²
A.0.3. KAMER + k 15.10 m²
A.0.4. KAMER 13.62 m²
INKOM 47.24 m²
BRANDCENTRALE
BEDIENING RWA-KOEPELS
BRANDVEILIGE TELLERKAST
his voor bussen en bellen
isoleren van buitengevel: max. 14cm over rooilijn
plantenbak in cortenstaal
overdekte zone
BAUD.201_1

BA_2_P_N_2 - Niveau +0 - 01/10/21 - 1 : 50 (cm)

0 100 200 500 1000

MATERIALEN VAN DE DRAAGSTRUCTUUR

Daken in houten balken
Draagvloeren in betonplaten
Dragende wanden in baksteenmetselwerk
Beton vloerplaat op volle grond
Betonfunderingen op staal



BA_2_S_N_1 - Snede 1 - 01/10/21 - 1 : 50 (cm)

0 100 200 500 1000

MATERIALEN VAN DE DRAAGSTRUCTUUR

Daken in houten balken
Draagvloeren in betonplaten
Dragende wanden in baksteenmetselwerk
Beton vloerplaat op volle grond
Betonfunderingen op staal

DAKOPBOUW
DAKPANNEN
TENGEL- EN PANNENLATTEN
ONDERDAK
THERMISCHE ISOLATIE TUSSEN
HOUTEN SPANTEN
LEIDINGENSPOUW
BEPLEISTERING OP GAAS (EI 30)

OPTREKKEN PUNTGEVEL VOOR HELLEND DAK

VLOEROPBOUW
VLOERAFWERKING
DEKVLOER
AKOESTISCHE ISOLATIE
ISOLERENDE UITVULLING
BESTAANDE VLOERPLAAT
BEPLEISTERING

HELLEND DAK AANGEZET VANAF BESTAANDE KROONLIJST

HELLEND DAK AANGEZET VANAF BESTAANDE KROONLIJST

No.86

PROFIEL WAAR WORDT TEGENAANGEBOUWD
(geen wijzigingen aan gemene tuinmuren)

Profiel huur No.84-84A

gemene muur over volledige zone 1e verdieping

DAKOPBOUW
EXTENSIEF GROENDAK
DAKDICHTING
THERMISCHE ISOLATIE
DAMPSCHERM
HELLINGSBETON 2%
PLAAT IN BETON POTTEN EN BALKEN
PLEISTERING

VLOEROPBOUW
VLOERAFWERKING
DEKVLOER
AKOESTISCHE ISOLATIE
ISOLERENDE UITVULLING
BESTAANDE VLOERPLAAT
BEPLEISTERING

VLOEROPBOUW
VLOERAFWERKING
DEKVLOER
GESPOTEN PUR-SCHUIM
BESTAANDE BETONPLAAT OP VOLLE GROND

BEHOUD
BESTAANDE
FUNDERINGEN

BEHOUD
BESTAANDE
FUNDERINGEN

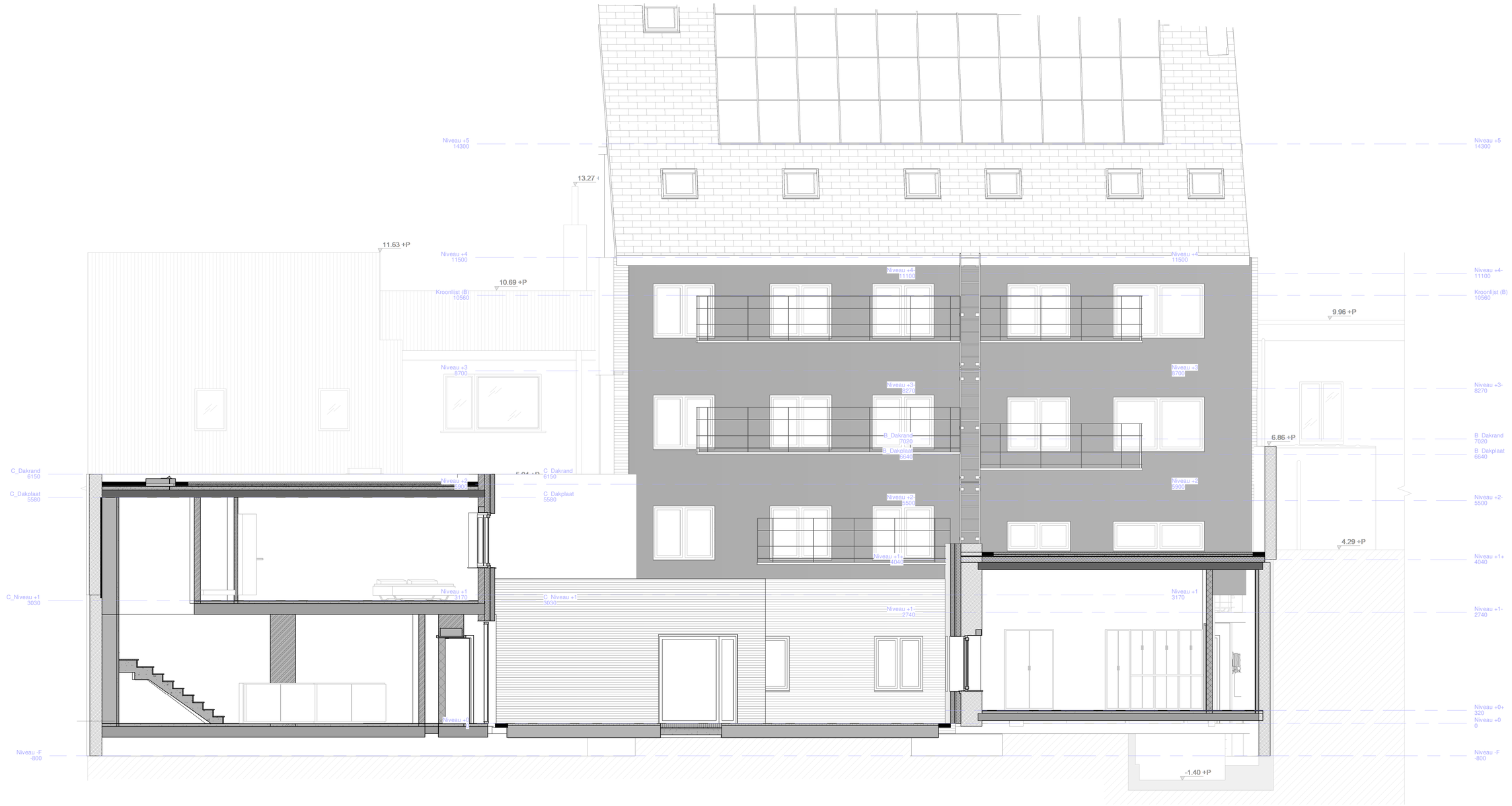
FUNDERING
BIJ WIJZIGING BINNENWANDEN,
VOLGENS STUDIE INGENIEUR STABILITEIT

Niveau +5 14300
Niveau +4 11500
Niveau +4- 11100
Kroonlijst (B) 10560
Niveau +3 8700
Niveau +3- 8270
B_Dakrand 7020
B_Dakplaat 6640
Niveau +2 5900
Niveau +2- 5500
Niveau +1+ 4040
Niveau +1 3170
Niveau +1- 2740
Niveau +0+ 320
Niveau +0 0
Niveau -F -800

1429 1150 1045 827 550 274 1140 +P 6.84 +P 684 702 7.02 +P 404 32 2.28 +P -1.14 +P

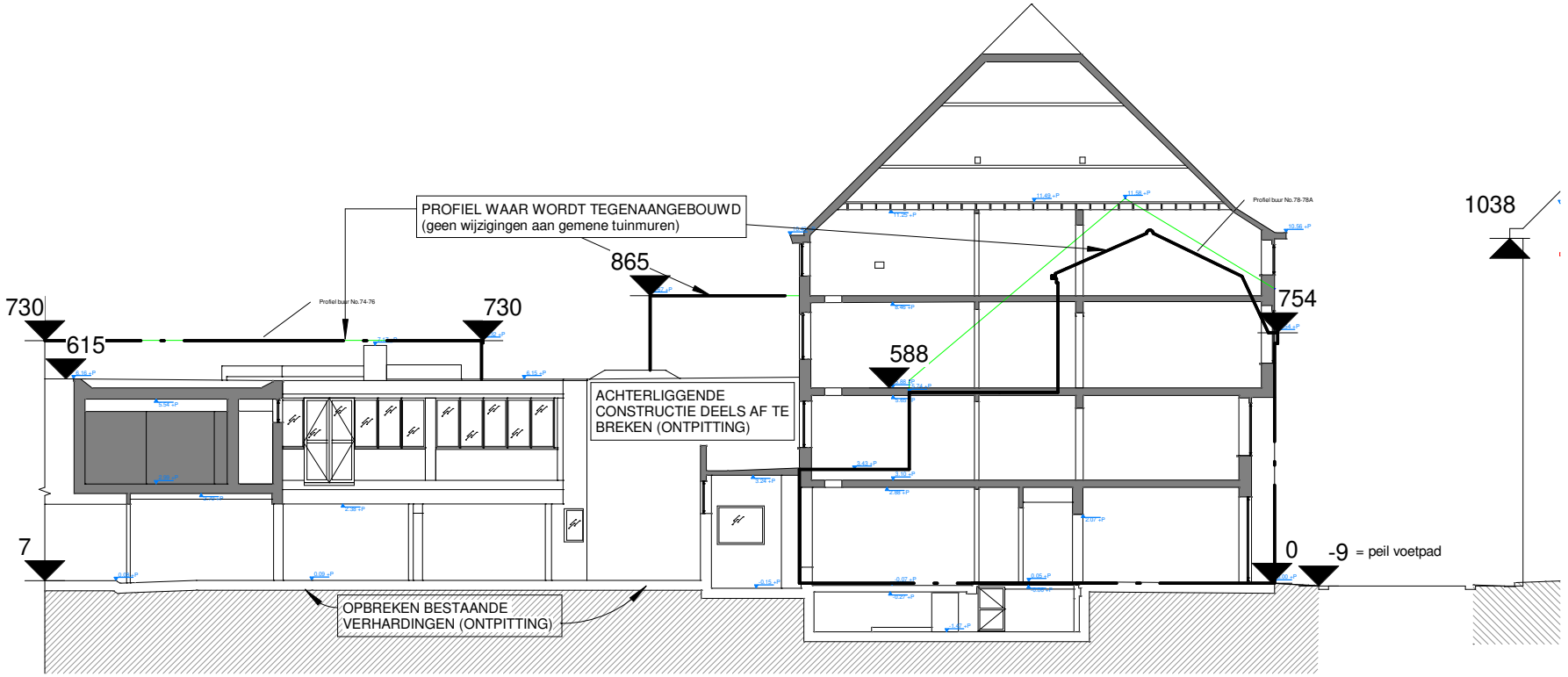
BA_2_S_N_2 - Snede 2 - 01/10/21 - 1 : 50 (cm)

0 100 200 500 1000



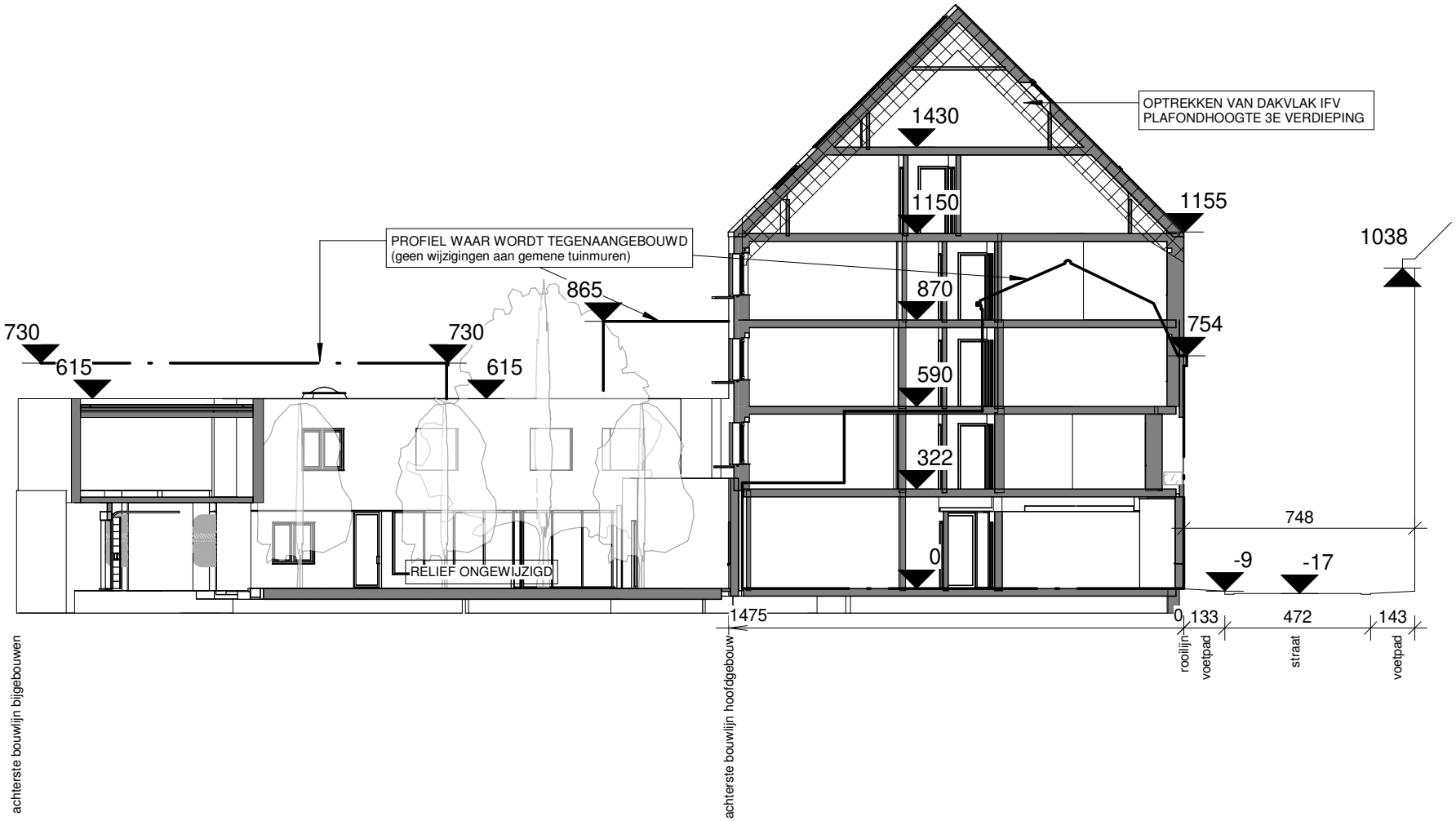
BA_2_S_N_3 - Snede 3 - 01/10/21 - 1 : 50 (cm)

0 100 200 500 1000



BA_2_T_B_1 - Terreinprofiel - 01/10/21 - 1 : 200 (cm)

0 200 400 1000 2000



BA_2_T_N_1 - Terreinprofiel - 01/10/21 - 1 : 200 (cm)

0 200 400 1000 2000