

BOUWKUNDIGE OPNAME EN HAALBAARHEIDSANALYSE

BOERDERIJCOMPLEX LANGEHOF

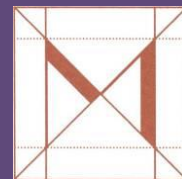
's Gravenweg 16 Nieuwerkerk aan den IJssel

Onderzoek i.o.v. gemeente Zuidplas

22-12-2022



MONUMENTEN ADVIES BUREAU



COLOFON

Onderzoeksubject

Boerderijcomplex Langehof
's-Gravenweg 16
2911 CG Nieuwerkerk aan den IJssel

Status

Rijksmonument, nr. 30444

Eigenaar / Opdrachtgever

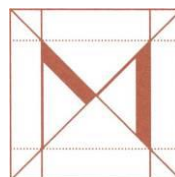
Gemeente Zuidplas
Contactpersoon: dhr. T. Hunter
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Onderzoek en rapportage

Ing. G. Korenberg, bnb

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Monumenten Advies Bureau. NB: Op de afbeeldingen in deze rapportage kunnen auteursrechten van toepassing zijn. Wij zijn niet aansprakelijk voor schade, die voortkomt uit het ongeoorloofd gebruik van het beeldmateriaal in deze uitgave.

Met betrekking tot het beeldmateriaal hebben wij ons best gedaan om alle rechthebbenden te achterhalen en deze te vermelden in de bijschriften dan wel de bronnen. Als u van mening bent dat uw beeldmateriaal zonder voorafgaande toestemming is gebruikt, neem dan contact met ons op. © Monumenten Advies Bureau – Nijmegen, 2022



MONUMENTEN ADVIES BUREAU

bureau voor architectuur- en bouwhistorisch onderzoek, cultuurhistorische gebiedsanalyses, restauratie, onderhoud en bouwtechnisch onderzoek, publieksvoorlichting en publicaties over cultuurhistorie

drs. C.J.B.P. Frank
drs. F.A.C. Haans, bnb

mw. drs. C.H.J.M. van den Broek
drs. J. de Jong
ing. G. Korenberg, bnb
mw. drs. M. Lemmens
D. Schaars MA
Mw. C. Slui MA
Mw. drs. L. Valckx

Bredestraat 1
6542 SN NIJMEGEN
tel: 024-3786742
info@monumentenadviesbureau.nl
www.monumentenadviesbureau.nl



INHOUD

1 Inleiding..... 4

2 Bouwkundige staat7

2.1	Algemeen.....	7
2.2	Algemene bouwkundige staat boerderij.....	7
2.3	Algemene bouwkundige staat zomerhuis	9
2.4	Algemene bouwkundige staat schuur	13
2.4.1	Voorste schuur.....	13
2.4.2	Tusselid	15
2.4.3	Achterste schuur	16
2.5	Algemene bouwkundige staat erfelementen.....	18
2.6	Bouwkundige staat op onderdelen.....	18
2.6.1	Bouwkundige staat boerderij op onderdelen.....	19
2.6.2	Bouwkundige staat zomerhuis op onderdelen.....	27
2.6.3	Bouwkundige staat schuur op onderdelen.....	35

3 Historische waarden versus herstel..... 43

3.1	Cultuurhistorische waarden.....	43
3.1.1	Waarden complex, erf en erfelementen	43
3.1.2	Waarden boerderij en zomerhuis	43
3.1.3	Waarden schuren.....	45
3.1.4	Waardenkaarten.....	45
3.2	Betekenis waardengradaties	50
3.3	Technische haalbaarheid.....	51
3.3.1	Boerderij.....	51
3.3.2	Zomerhuis	51
3.3.3	Schuren	51

3.3.4	Hooiberg.....	51
3.3.5	Algemeen.....	52
3.4	Ruimtelijke kenmerken en mogelijkheden	52
3.4.1	Boerderij	52
3.4.2	Zomerhuis.....	52
3.4.3	Schuren.....	53
3.4.4	Erf.....	54
3.5	Verbeteringen	54
3.5.1	Boerderij	54
3.5.2	Zomerhuis.....	55
3.5.3	Schuren.....	56
3.5.4	Algemeen.....	56
3.5.5	Erf.....	57
3.6	Herbestemming	57
3.7	Omvang bescherming rijksmonument	58
3.8	Planvisie	59
3.8.1	Boerderij	59
3.8.2	Zomerhuis.....	59
3.8.3	Schuren.....	59
3.8.4	Erf en hooiberg.....	60
3.9	Noodvoorzieningen	60

4 Conclusies en aanbevelingen.....62

4.1	Conclusies.....	62
4.2	Aanbevelingen.....	63

1 INLEIDING

Boerderijcomplex Langehof te Nieuwerkerk aan den IJssel werd in 2021 door de gemeente Zuidplas aangekocht. Dit omdat de onder hoogspanningsleidingen gelegen boerderij geen woonbestemming meer mag hebben.

Omdat het complex in een matige, deels slechte staat verkeert heeft de gemeente Zuidplas het Monumenten Advies Bureau gevraagd enerzijds de cultuurhistorische waarden in kaart te brengen en anderzijds ook de bouwkundige staat.

In dit rapport volgt een weergave van de actuele bouwkundige conditie. Deze wordt weergegeven op basis van de thans zichtbare gebreken. Op het moment van het onderzoek was de boerderij bewoond en was hier geen destructief onderzoek mogelijk. Ten aanzien van thans achter afwerkingen schuil gaande onderdelen wordt zoveel mogelijk een verwachting ten aanzien van de bouwkundige conditie weergegeven. Daar waar dat het geval is zal dat worden vermeld.

Tegelijkertijd met deze bouwkundige opname heeft ook een bouwhistorische verkenning plaats gevonden. De bevindingen hiervan zijn in een afzonderlijke rapportage uitgewerkt. In dit rapport volgt na de

weergave van de bouwkundige staat een analyse, waarbij de bij de bouwhistorische verkenning vastgestelde waarden worden afgezet tegen de bouwkundige staat om een beeld te geven van de zin en technische haalbaarheid van herstel.

De aard en conditie van funderingen is niet onderzocht. Op basis van de conditie van het opgaande werk wordt hier een indicatie van de te verwachten conditie gegeven.

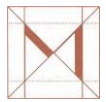
Een onderzoek naar de aanwezigheid van asbest heeft niet plaats gevonden. Daar waar onderdelen asbestverdacht zijn zal dit worden vermeld, maar dit mag niet worden gezien als een volledige asbestinventarisatie.

Veldwerk

Het veldwerkonderzoek vond plaats op donderdag 24 november 2022 en donderdag 8 december 2022. De verschillende bouwdelen zijn zowel in- als uitwendig bekeken, waarbij een goede indruk kon worden gekregen van de algehele bouwkundige opzet en conditie.

Rapport

In dit rapport wordt de bouwkundige conditie van de verschillende bouwdelen beschreven in hoofdstuk 2. Hier wordt eerst een algemeen beeld gegeven. Vervolgens wordt de bouwkundige conditie op onderdelen weergegeven voor de verschillende onderdelen van het complex.



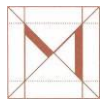
In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de technische haalbaarheid van herstel in relatie tot aanwezige cultuurhistorische waarden. Tevens worden op basis van de cultuurhistorische waarden en fysieke kenmerken van de gebouwen mogelijkheden en beperkingen ten aanzien van het gebruik en eventuele verbeteringen weergegeven. Dit biedt een kader om te komen tot een plan van aanpak en herstelvisie.

Verder volgen in hoofdstuk 4 nog conclusies en aanbevelingen en is in hoofdstuk 5 een overzicht gegeven van relevante bronnen en literatuur.

Het Monumenten Advies Bureau hoopt met dit onderzoek duidelijkheid te geven ten aanzien van de conditie van het gebouw en op welke wijze behoud van cultuurhistorische waarden mogelijk is.

Monumenten Advies Bureau – 22 december 2022
G. Korenberg, bouwhistoricus en erfgoedadviseur





2 BOUWKUNDIGE STAAT

2.1 ALGEMEEN

Dit onderzoek betreft zowel het interieur als het exterieur van de boerderij, het aangebouwde zomerhuis, de schuren en op het erf aanwezige hooiberg. Vanwege de bewoonde staat heeft geen destructief onderzoek plaatsgevonden. Dit betekent hoofdzakelijk voor de boerderij dat delen van constructies achter latere afwerkingen niet zichtbaar waren. Funderingen zijn uitsluitend beoordeeld op basis van de conditie van het opgaande werk. Waar het vermoeden van de aanwezigheid van asbest bestaat wordt dit vermeld, maar dit rapport kan niet worden gezien als een asbestinventarisatie.

2.2 ALGEMENE BOUWKUNDIGE STAAT BOERDERIJ

De boerderij heeft omstreeks 2002 een ingrijpende renovatie ondergaan, waarbij ook het interieur grotendeels nieuw werd afgewerkt. Op dat moment werd ook het voormalige bedrijfsgedeelte bij de woonfunctie gevoegd en geheel voorzien van een nieuwe vloer met vloerverwarming en geïsoleerde voorzetwanden. Zeker de laatste jaren is de mate van onderhoud onvoldoende geweest, waardoor de rietdekking in matige, tot deels slechte staat verkeert en aan enkele gevelopeningen schade is

ontstaan. De algehele conditie van het schilderwerk is matig tot slecht. De conditie van de gevels is overwegend voldoende, met beperkte scheurvorming en op enkele plaatsen beschadigd voegwerk.

Bijkomend probleem is de matig functionerende fundering. Hoewel aan de boerderij geen zeer grote zettingen voorkomen is ook niet sprake van een volledig stabiele situatie. Dat blijkt onder meer uit het feit dat eerder herstelde scheuren opnieuw zijn gescheurd. Ook tussen het voorhuis en het achterhuis komt lichte scheurvorming voor. De scheurvorming is vrij beperkt, maar ook in de toekomst zijn nieuwe zettingen te verwachten.

Door de matige conditie van de rietdekking zijn ter plaatse van de beide killen lekkages ontstaan. Met name bij de linker kil is waarschijnlijk al geruime tijd sprake van lekkage, waardoor hier ook onderliggende constructies (tot op de verdiepingsvloer) sterk vochtbelast zijn. Hier moet rekening worden gehouden met het nodige constructieve herstel. Daarnaast is bij het rechter dakvlak van het achterhuis, ter hoogte van het zomerhuis, een forse lekkage aanwezig. Zowel het onderliggende plafond als de balkkoppen van de verdiepingsvloer hebben hier schade.

Het interieur verkeert, behoudens hiervoor genoemde lekkages, in voldoende conditie. Wel zijn installaties, sanitair en keukeninrichting inmiddels ca. twintig jaar oud en komen ook deze delen voor vervanging in aanmerking. Daarbij is de buitenschil van het voorhuis minimaal geïsoleerd.



Ver teruggesleten rietdekking, waardoor lekkages ontstaan.



Scheurvorming in gevels.



Uitgesleten voegwerk en schade aan onderdorpel kozijn.



Schade aan constructies door lekkages ter plaatse van kilgoten.



Aangetaste onderdorpel van raam.

2.3 ALGEMENE BOUWKUNDIGE STAAT ZOMERHUIS

Het zomerhuis verkeert in matige tot slechte bouwkundige staat. De fundering van dit bouwdeel functioneert onvoldoende, waardoor het zomerhuis van de boerderij wegzakt en gevels ongelijke zettingen kennen. Daarbij zakt het centraal in dit bouwdeel gesitueerde rookkanaal harder doordat sprake is van een geconcentreerde belasting. Dit heeft ook gevolgen voor de aansluitende tussenmuur en hiertegen aanwezige bakoven.

Op basis van de aan het opgaande werk herkenbare zettingen moet worden geconcludeerd dat aanwezige funderingen onvoldoende basis bieden. Alleen in combinatie met het toepassen van een nieuwe fundering kan sprake zijn van een duurzaam herstel.

Door de forse zettingen zijn diverse scheuren in de gevels ontstaan, met name in het middendeel van de rechter zijgevel. Ook hier lijken het rookkanaal en de bakoven de gevel mee te trekken. Behalve de voorkomende scheuren is het metselwerk echter nog grotendeels intact. Wel is een aanzienlijk deel van het voegwerk behoorlijk uitgesleten.

Op meerdere plaatsen komen lekkages voor door verschoven of ontbrekende dakpannen. Naar verwachting zal het grootste deel van de tengels en panlatten aangetast zijn. Op enkele plaatsen is ook het dakbeschot beschadigd en boven de rechter zijgevel is een aanzienlijk deel van de muurplaat verrot en door houtworm aangetast. De onder het rechter dakvlak aanwezige houten bakgoot verkeert in zeer slechte staat, evenals een langs de achtergevel lopende houten goot vanaf de zakgoot langs de linker zijgevel.

De gevelopeningen hebben door langdurig achterwege blijven van onderhoud veel schade. Het grootste deel van de onderdorpels van kozijnen en onderramen is sterk aangetast of zelfs volledig vergaan. Ook bij direct aansluitende delen en op verschillende liggende delen komt aantasting voor. Enkele ruiten zijn gebroken.

Door de zettingen zijn ook de vloeren vervormd. Aan de voorzijde is een houten balklaag aanwezig, die al eerder werd aangepast om de aanwezige zetting te corrigeren. Verschillende balkkoppen zijn aangetast. In het achterste deel is een op de bodem gelegde baksteenvloer aanwezig. Deze is behoorlijk vervormd en heeft diverse scheuren. De verdiepingsbalklaag met hierop aanwezige vloerdelen verkeert in redelijke conditie. Een enkele balkkop heeft wat aantasting. Bij de aansluiting op het rookkanaal hebben balken schade door vochtdoorslag. Bovendien is de vloer hier doorgezakt omdat het rookkanaal is gezakt ten opzichte van de gevels. De dakconstructie heeft drie schenkelspanten. Door de zettingen van het gebouw is behoorlijk veel spanning op de spanten komen te staan. Bij het achterste spant zijn de schenkels iets uit elkaar getrokken. Ook de dakconstructie heeft bij de aansluiting op het rookkanaal schade.

De afwerkingen in het interieur verkeren in slechte conditie. Een lange periode van onvoldoende onderhoud en enkele provisorische aanpassingen hebben veel schade veroorzaakt. Het pleisterwerk zit los of heeft veel vochtschade. Omlijstingen van vensters zijn deels incompleet. De drie paneeldeuren zijn gammel en hebben beschadigingen.

De schouw in de voorste ruimte werd eerder aangepast. Consoles zijn verdwenen en de boezem heeft roetdoorslag. De stookvloer is hier door ophoging van de vloer beneden het vloerpeil komen te liggen.

In de achterste ruimte is in de rechter achterhoek een toilet ingebouwd. De wanden van gasbetonblokken zijn aan de boven- en onderzijde gescheurd. De grote hangende boezem tegen de voorwand heeft veel vocht- en roetdoorslag. De naastgelegen bakoven is ernstig gescheurd.



Door weggevalen pannen zijn lekkages ontstaan.



Vooral onderdorpels hebben veel schade.



Verspreid over de gevels komt scheurvorming voor. Voegen zijn uitgesleten.



Ernstige scheurvorming in de binnenmuur.



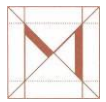
Door lekkages is schade aan constructies ontstaan.



Deels weggefallen of beschadigde betimmeringen.



Ook de schouwen en broodoven hebben schade door zettingen.



2.4 ALGEMENE BOUWKUNDIGE STAAT SCHUUR

De schuur is in drie fasen ontstaan en heeft als gevolg daarvan ook drie verschillende constructieve delen met een wat wisselende bouwkundige conditie.

2.4.1 Voorste schuur

Het wat smallere voorste deel van de schuur werd omstreeks 1850 gebouwd. De gevels van dit deel vertonen forse zettingen. Bij de rechter zijgevel komen vervormingen vooral voor ter plaatse van de vele gevelopeningen. Bij de meer gesloten linker zijgevel zijn enkele zeer forse (deels eerder gerepareerde) scheuren aanwezig. Ondanks de vrij forse scheuren heeft het omliggende metselwerk nog voldoende samenhang en liggen muurgedeeltes nog overwegend in hetzelfde vlak.

Naast aanwezige scheuren komen delen met afwijkend metselwerk voor. Op enkele plaatsen zijn stenen lang gevelopeningen weggevallen. Voegen zijn behoorlijk gesleten en vooral ter hoogte van het maaiveld geheel uitgesleten. Reparaties hebben soms met cementhoudende mortel plaatsgevonden. Enkele metalen onderdelen in het muurwerk zorgen voor schade aan het omliggende muurwerk.

Het dak is uitgevoerd met vezelcement golfplaten (mogelijk asbesthoudend). De platen zijn wat ruw en hebben veel mosvorming. Onder het rechter dakvlak is een wat golvende kunststof bakgoot aanwezig. Onder het linker dakvlak is een goot van halve asbestbuizen toegepast. Zowel de dakvlakken als de goten lopen ook door boven het tussenlid achter de voorste schuur.

De schuur heeft in het voorste deel een vrij recente vloer van betontegels. De vloer is niet helemaal vlak. Deze heeft beperkte zettingen. In het achterste deel is een betonvloer met een voergoot en grup aanwezig. De betrekkelijk recente vloer verkeert in voldoende conditie met hoofdzakelijk wat mechanische beschadigingen.

De verdiepingsvloer heeft een enkelvoudige balklaag. De in de zijgevel opgelegde balken zijn boven de voorste ruimte rechthoekig en boven de achterste ruimte gekantrecht. Ook de vloerdelen verschillen van breedte. In beide gevallen verkeren vloerdelen in matige conditie en hebben ook de balken de nodige aantasting door houtworm. Enkele balkkoppen zijn ingerot. Door de zettingen van de gevels staat veel spanning op de ankers.

De dakconstructie is in twee fasen tot stand gekomen. De grenen A-spanten en hierop aanwezige rechthoekige platen behoren tot de oorspronkelijke opzet. De verder toegepaste rechthoekige gordingen en nokgordingen werden bij het aanbrengen van de huidige dekking van golfplaten aangebracht. De constructie verkeert overwegend in voldoende conditie. De houtconstructie van de voor- en (voormalige) achtergevel werd grotendeels vernieuwd en verkeert in voldoende conditie.



Door zettingen zijn gevelopeningen wat vervormd en is muurwerk deels wat ontzet.



Door begroeiing is de gevel niet meer zichtbaar. Luiken zijn beschadigd.



Scheuren in muurwerk en schade aan historische houten topgevel.



Vochtschade aan muurwerk en sterk door houtworm verzwakte vloerdelen.



Met het aanbrengen van asbest golfplaten werd ook de constructie gewijzigd.

2.4.2 Tussenlid

Achter het oudste, voorste deel van de schuur volgt een ondiep tussenlid dat in 1915 werd tussengevoegd. Dit deel heeft houten gevels. Doordat gevels op een later moment werden vervangen hebben deze beperkte vervorming. In het interieur is echter aan de sterk hellende betonvloer en balklaag goed herkenbaar dat de voorste schuur ten opzichte van de achterste schuur een paar decimeter is gezakt.

Behalve de gevels werd ook de dakconstructie vernieuwd in samenhang met de kap van de voorste schuur. Doordat de dakconstructie aan de achterste schuur is bevestigd, is deze wat vervormd ter plaatse van het tussenlid.

De voor- en achterwand van het tussenlid worden gevormd door de oorspronkelijke gevels van de aangrenzende schuren. Deze zijn gewit en eerdere gevelopeningen zijn dichtgemetseld of afgeplaat. Met name de onderste delen van de muren zijn behoorlijk vochtbelast.



Het tussenlid is vooral door zettingen van aangrenzende schuren vervormd.

2.4.3 Achterste schuur

De achterste schuur werd omstreeks 1910 toegevoegd. Deze schuur kent duidelijk minder zetting dan de voorste schuur, maar ook hier wijzen de verspreid over de gevels voorkomende schuren ook wel op een niet geheel stabiele fundering. De scheuren zijn overwegend vrij beperkt. In de bovenhoeken van de voor- en achtergevel komen ook scheuren voor die zijn veroorzaakt door krachten vanuit de kapconstructie. Door bewegingen of het iets inzakken van de constructie zijn de muurkronen iets naar buiten gedrukt. Het voegwerk is vernieuwd met een platvolle cementhoudende voeg.

Van de achtergevel mist de rechter helft. Hier is thans alleen een invulling van gasbeton blokken aanwezig, waarschijnlijk bedoeld als binnenspouwblad. Recent werd het merendeel van de ijzeren stalramen ontvreemd. Daarbij zijn alle dagkanten ernstig beschadigd.

De enkelvoudige balklaag ligt op in de beide zijgevels en wordt door twee onderslagen op standvinken ondersteund. De onderste delen van de standvinkstijlen zijn vervangen door betonpalen. Deze hoofdconstructie verkeert overwegend in voldoende conditie. Wel zijn de vloerdelen ernstig verzwakt door houtwormaantasting. Over de oude vloerdelen zijn daarom al OSB constructieplaten aangebracht.

De dakconstructie heeft zes A-spanten met kreupele stijlen met daarover gordingen en sporen. Tussen de sporen is riet aanwezig. Dat maakt dat constructies deels niet zichtbaar zijn, maar ook dat constructies door binnendringend vocht lang vochtig kunnen blijven.

Hoewel de constructie betrekkelijk licht is uitgevoerd verkeert deze overwegend in voldoende conditie.

De begane grond heeft een betonvloer met een nogal ruw oppervlak, enkele beschadigingen en verspreid enkele metalen restanten van eerdere bevestigingen.



Scheurvorming en minder fraai herstelde voegen. Vensters zijn verwijderd, waarbij dagkanten ernstig beschadigd raakten.



Van de achtergevel ontbreekt een deel van het metselwerk.



Beschadigd overstek en windveer.



Door lekkages en houtworm aangetaste balken en vloerdelen.



Deels beschadigde dakconstructie door lekkages.

2.5 ALGEMENE BOUWKUNDIGE STAAT ERFELEMENTEN

Het erf heeft de laatste jaren hoofdzakelijk op zeer pragmatische wijze dienst gedaan. Onderhoud is beperkt geweest tot noodzakelijke maatregelen om het functioneren te waarborgen. De sobere recente bestratingen zijn veelal wat onregelmatig en soms ook wat vervuild.

De achterzijde van het erf is intensiever gebruikt. Hier zijn diverse afscheidingen en enkele kleinere (recente) schuurtjes aanwezig. Het geheel verkeert in voldoende, tot op onderdelen matige conditie. Het functioneren is hier echter ook sterk gerelateerd aan het gebruik van het terrein en heeft weinig relatie met de historische bebouwing of terreinaanleg.

Aan de voorzijde van het terrein en langs de beide zijkanten komt vrij veel begroeiing voor. Het geheel is hier wat verwilderd.

2.6 BOUWKUNDIGE STAAT OP ONDERDELEN

In deze paragraaf wordt de bouwkundige staat op detailniveau per onderdeel behandeld. Hierbij is de indeling volgens het Stabu-systeem aangehouden.

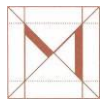
Voor elk onderdeel is de conditie gekwalificeerd met een codering. Hierbij zijn de volgende coderingen met bijbehorende betekenis aangehouden:

G = Goed – Onderdeel vertoont geen- tot zeer weinig schade en vraagt thans ook (nog) geen onderhoud.

V = Voldoende – Onderdeel functioneert naar behoren, maar vertoont wel enige veroudering of schade. Plaatselijk kan herstel nodig zijn of op termijn dient algeheel onderhoud te worden ingepland.

M = Matig – Onderdeel vertoont duidelijke sporen van veroudering, maar kan nog (grotendeels) functioneren. Op korte termijn is (ingrijpend) herstel noodzakelijk.

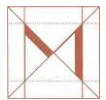
S = Slecht – Onderdeel is ernstig verouderd of aangetast en zal daardoor niet meer functioneren. Ingrijpend herstel of (gedeeltelijke) vervanging is noodzakelijk om het functioneren (weer) te waarborgen.



2.6.1 Bouwkundige staat boerderij op onderdelen

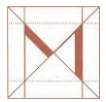
Code	Conditie				Omschrijving
	G	V	M	S	
00					Algemeen
		V	M		De boerderij verkeert op grote lijnen in voldoende conditie, maar heeft wel te kampen met achterstallig onderhoud. Inmiddels zijn daardoor enkele lekkages ontstaan die snel tot veel schade kunnen leiden. Funderingen zijn waarschijnlijk wat beperkt, waardoor wel wat zettingen optreden. Het interieur is op veel punten inmiddels weer wat gedateerd.
12					Grondwerk
		V			Het grondwerk rond de boerderij is overwegend op voldoende niveau.
14					Buitenriolering
		V	M		Rioleringsen voldoen bij het huidige (beperkte) gebruik. Hier is een drukriolering aanwezig. In geval van een herbestemming zal het systeem geheel nagelopen moeten worden en waarschijnlijk worden vernieuwd.
15					Terreinverhardingen
			M		Terreinverhardingen zijn overwegend voldoende functioneel, maar op veel punten wel onregelmatig of sterk vervuild. Dit betreft geen historische afwerkingen.
16					Beplanting
			M		Het merendeel van beplantingen is wat verwilderd. Enkele elementen in de nabijheid van de boerderij zorgen ervoor dat gevels en de rietdekking minder goed zullen drogen.
20					Funderingen
		V	M		Hoewel het opgaande werk slechts vrij beperkte zettingen kent, functioneren de funderingen toch niet optimaal. Het voorhuis en achterhuis bewegen onafhankelijk van elkaar en op enkele plaatsen zijn kleinere scheuren aanwezig. Verder zijn eerder herstelde scheuren op nieuw gescheurd en zijn ook weer scheuren ontstaan in delen die in 2002 werden toegevoegd. Om een volledig beeld te krijgen zal een analyse van toegepaste funderingen, in combinatie met een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden om zo een verwachting voor het functioneren in de komende decennia te bepalen.
21					Betonwerk
		V			De in beton uitgevoerde delen werden hoofdzakelijk bij de renovatie in 2002 toegevoegd. Dit betreft betonvloeren die het grootste deel van de begane grond beslaan. Deze vloeren verkeren in voldoende conditie.

Code	Conditie				Omschrijving
	G	V	M	S	
		V			De betonnen afdekking van de schoorsteen heeft hoofdzakelijk wat oppervlakkige verwerking.
22					Metselwerk
		V	M		De conditie van het metselwerk van het voorhuis is overwegend voldoende, met hoofdzakelijk wat vervuiling en oppervlakkige verwerking. In de linker topgevel, in het midden van de voorgevel en boven het kelderlicht in de rechter zijgevel komen scheuren voor. Een eerder herstelde scheur in de voorgevel is niet opnieuw gescheurd. Verspreid komen op zeer beperkte schaal enkele beschadigde stenen voor. Met name in de achtergevel komen meerdere beschadigde stenen voor. Rechts in de voorgevel en in de rechter zijgevel zijn ter hoogte van de kelder delen van het metselwerk vernieuwd met een wat lichtere steen en donkerder voeg. Hoewel deze delen herkenbaar zijn, vormen deze geen grote verstoring voor het totaalbeeld.
		V	M		De gevels van het voorhuis hebben nog voor een belangrijk deel het oorspronkelijke voegwerk met een daggestreep. Hoewel dit wat verweerd is, verkeert het overwegend in voldoende conditie. Met name onder het venster in de linker topgevel en ter hoogte van het maaiveld zijn voegen uitgesleten. De voegen ter plaatse van reparaties zijn platvol uitgevoerd en door een groter deel cement veel harder. Hoewel dit een risico op schade aan de stenen oplevert, lijkt dit vooralsnog geen problemen op te leveren.
		V	M		De gevels van het achterhuis verkeren ook voor een belangrijk deel in voldoende conditie. Ook hier zijn voor een groot deel oorspronkelijke voegen met daggestreep bewaard gebleven. Naast wat verwerking en een enkele beschadigde steen komen enkele scheuren voor, onder meer rechts van de deuropening in de linker zijgevel, boven stalvensters en in de linker bovenhoek van de linker zijgevel en rechts in de rechter zijgevel. De gevels van het achterhuis zijn koud tegen de oudere achtergevel van het voorhuis geplaatst en de aansluiting is iets losgescheurd. Boven de vensters van de eetkamer in de linker zijgevel komt afwijkend ouder metselwerk voor. Ter hoogte van de keuken heeft de rechter zijgevel een dichtgemetselde deuropening en vernieuwd metselwerk rond de recente pui. Vooral de onderzijde van de rechter zijgevel is sterk vochtbelast en als gevolg hiervan zijn diverse stenen beschadigd. De gevelopeningen in de achtergevel werden in 2002 gewijzigd, waarbij de dagkanten werden vernieuwd met hergebruikte stenen. Deze steken behoorlijk af bij het historische metselwerk.
		V	M		De gevels van het achterhuis hebben voor een groot deel nog het oorspronkelijke voegwerk met een daggestreep. Ondanks de nodige verwerking verkeert een groot deel van het voegwerk in voldoende conditie. Vooral onder vensters en in de onderzone van de rechter zijgevel en achtergevel zijn voegen door de hoge vochtbelasting uitgespoeld.
		V	M		Van de vernieuwde schoorsteen boven het voorhuis is het voegwerk van de bovenzone behoorlijk verweerd en onder de openingen ook uitgespoeld. De hechting van het ranke metselwerk van de vier hoekdammen heeft mogelijk wat minder



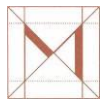
Code	Conditie				Omschrijving
	G	V	M	S	
					samenhang.
24					Ruwbouwtimmerwerk
			M	S	Het voorhuis heeft een vrij eenvoudige dakconstructie met slechts twee eenvoudige spanten die grotendeels achter latere afwerkingen schuil gaan. Het achterste spantbeen van het linker spant heeft schade door langdurige lekkage van bovenliggende kilgoot. Naar verwachting zullen ook de kilkeper en muurplaat schade hebben. De verdere opbouw van de dakconstructie is thans niet zichtbaar. Gezien de verder redelijke conditie van de rietdekking en het feit dat in 2002 een uitgebreide renovatie plaatsvond is schade naar verwachting relatief beperkt.
		V			Boven zowel de kelder als de begane grond is een enkelvoudige balklaag aanwezig. De balklaag boven de kelder is uitgevoerd in eiken en hier heeft de strijk balk tegen de rechter zijgevel wat aantasting. Zichtbare delen verkeren verder in voldoende conditie. Ter plaatse van de beide kilgoten moet rekening worden gehouden met aantasting van meerdere balkkoppen. Verder is het zinvol om bij een ontmanteling van het interieur alle balkkoppen te inspecteren om eventuele aantasting tijdig te signaleren.
		V			Het achterhuis heeft een, vermoedelijk omstreeks 1900 geheel vernieuwde gebintconstructie met vier grenen ankerbalkgebinten. De ankerbalken daarvan liggen uitzonderlijk hoog. Ter hoogte van de muurplaten is een enkelvoudige balklaag aanwezig. De rechthoekige balken liggen op ruime afstand. Ter hoogte van de keuken, eetkamer en hal zijn balken mogelijk vernieuwd in 2002. De gordingen zijn slechts deels zichtbaar en hierover liggende sporen worden volledig door de latere plafondafwerking aan het zicht onttrokken. Op basis van de zichtbare delen is ook bij de niet zichtbare delen slechts beperkte schade te verwachten. Uitzondering vormt een gebied ter hoogte van de muur tussen de keuken en de badkamer, waar al enige tijd een lekkage plaatsvindt. Hier zijn in ieder geval twee balkkoppen aangetast, maar ook de sporen, muurplaat en zakgootconstructie hebben waarschijnlijk schade. Eén balk boven de badkamer is over grotere lengte door bruinrot aangetast en lijkt volledig gebroken.
25					Metaalconstructiewerk
		V	M	S	Behalve de historische verankeringen komen geen metalen constructiedelen voor. De verankeringen verkeren overwegend in voldoende conditie, maar in ieder geval bij de balklaag boven de kelder zijn van meerdere ankers de in het muurwerk gelegen delen ernstig geroest. Naar verwachting zal dit voor alle ankers in enige mate gelden. Bij gelegenheid dienen alle delen binnen het muurwerk gecontroleerd te worden, evenals verbindingen met balklagen.
26					Bouwkundige kanaalelementen
			M		Het versleepte rookkanaal boven het voorhuis is gescheurd bij de overgang van het onderste (verticale) deel op het versleepte

Code	Conditie				Omschrijving
	G	V	M	S	
					deel. Het kanaal is nog functioneel en lijkt ook niet lek, maar het functioneren kan niet voor langere tijd worden gegarandeerd.
30					Kozijnen, ramen en deuren
		V			Het voorhuis heeft overwegend historische kozijnen en ramen. Deze verkeren voor een groot deel in voldoende conditie met hoofdzakelijk oppervlakkige schade.
			M		Het verdiepingsvenster in de linker zijgevel heeft schade aan de onderdorpel van het onderraam (rechts) en aan de bovenzijde van de onderdorpel van het bovenlicht. De onderdorpel van het kozijn heeft schade aan de bovenzijde en vooral bij de aansluitingen op de kozijnstijlen.
		V	M		Het voordeurkozijn en hierin aanwezige paneeldeur verkeren overwegend in voldoende conditie. Alleen bij de aansluiting op de hardstenen neuten hebben de kozijnstijlen lichte aantasting. De deur is ingerot op de onderrand van het onderste paneel. Zowel het paneel als de lijsten zijn aan binnen- en buitenzijde ingerot.
		V	M		Bij het kelderlicht in de voorgevel is de onderzijde van de diefijzers wat geroest, waardoor schade aan het kozijn begint te ontstaan. De onderste luikduim op de rechter kozijnstijl raakt los door roestend bevestigingsmateriaal.
			M		Van het kelderlicht in de rechter zijgevel zijn de bovenzijde van de kozijndorpel rond de diefijzers en de onderdorpels van beide ramen aangetast. Ook de in dit kozijn aanwezige diefijzers zijn aan de onderzijde behoorlijk geroest en oorzaak van schade aan de kozijndorpel.
		V			Het verdiepingsvenster in de rechter zijgevel heeft een historisch kozijn met vernieuwde invullingen. Naast het tweeruits raam is vaste beglazing met een tussenroede toegepast, wat een minder historisch beeld geeft.
		V			De recente pui in de rechter zijgevel van de keuken verkeert in voldoende conditie, maar heeft een niet-historische detaillering met smal kozijnhout en juist erg brede roeden. Hoewel de uitvoering en verbindingswijze niet gunstig zijn voor de levensduur verkeert het kozijn thans voldoende conditie.
	G	V			Hoewel de vernieuwde stalramen in de zijgevels van de boerderij niet geheel aansluiten bij het historische beeld door de brede middenroede en door toepassing van glaslatten. Alle vensters verkeren in goede tot voldoende conditie.
		V	M		Van het deurkozijn in de linker zijgevel van het achterhuis ligt de onderdorpel geheel beneden het maaiveld, waardoor deze gevoelig is voor aantasting. Deze zou bij voordeur moeten worden vervangen door een hardstenen dorpel met neuten.
		V	M		Alle gevelopeningen in de achtergevel werden in 2002 vernieuwd. Van de beide buitenste openingen op de begane grond hebben de ter hoogte van het maaiveld liggende onderdorpels aantasting aan de onderrand en bij de aansluiting op de aangetaste glaslatten. Alle openingen op de verdieping hebben aantasting op de liggende delen van de kozijnen en de



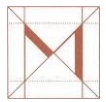
Code	Conditie				Omschrijving
	G	V	M	S	
					onderzijde van de ramen. De rabatdelen van de gevelbekleding sluiten te strak aan op de kozijnen, waardoor vocht tussen de verbinding wordt vastgehouden. Op meerdere plaatsen is al mosvorming ontstaan. Hier zal versnelde aantasting optreden.
32					Trappen en balustraden
	G				De forse bordestrap in de hal dateert uit 2002 en verkeert in goede conditie, evenals bijbehorende gesmede balustrades.
33					Dakbedekkingen
		V	M	S	Van de rietdekking van het achterhuis verkeert het linker dakvlak nog grotendeels in voldoende conditie. Het riet is vrij grof, maar de dekking is voldoende dik. Wel is het pakket wat los gebonden, waardoor op enkele plaatsen riet loskomt. Onder de kilgoot bij de aansluiting op het voorhuis is de dekking deels aangetast. In de killen is de dekking slecht. De dekking van het rechter dakvlak en wolfeind is aanzienlijk ouder en verkeert in matige conditie. Het grootste deel van de ijzeren binddraden ligt bloot en is sterk geroest. Vooral op het bovenste deel van het dakvlak komt mosvorming voor, wat droging van het riet belemmerd. Ter hoogte van het zomerhuis doet zich een forse lekkage voor.
			M	S	Bij het voorhuis is de dekking van het voordakvlak iets beter dan van het achterdakvlak. Bij het voordakvlak is een deel van de RVS binddraden zichtbaar. Dit dakvlak heeft de nodige mosvorming. Bij het achterdakvlak liggen vrijwel alle ijzeren binddraden bloot. Rond de beide killen doen zich lekkages voor.
			M		De gesmoorde rietvorsten zijn met cementmortel gedekt. Deze mortel hecht onvoldoende op de vorsten, waardoor delen zijn weggefallen. De mortel is met opvallend hoge rillen tussen de vorsten aangebracht. Tussen de vorsten en het riet is ruimte ontstaan door het terugslippen van de rietdekking.
			M		Doordat de schoorsteen net achter de nok van het voorhuis staat, is hier een aansluiting met zink tussen de twee delen van de nokafdekking toegepast.
34					Beglazing
			M		In de grotendeels vernieuwde gevelopeningen van het achterhuis is verouderde isolerende beglazing aanwezig. Deze beglazing is met glaslatten vanaf de buitenzijde geplaatst. De latten zijn vooral aan de onderzijde aangetast. De isolatiewaarde van deze beglazing is, in relatie tot de huidige beglazingstypen, beperkt.
					De gevelopeningen van het voorhuis en in het voorste deel van de linker zijgevel hebben enkele beglazing, bevestigd met stopverf. De stopverfzomen zijn behoorlijk verouderd en deels ook weggefallen. Vooral bij de kelderlichten is de onderzijde aangetast. Een deel van de vensters is voorzien van houten voorzetramen met enkelglas, bevestigd met stopverf. Hoewel deze ramen de achterliggende ramen beschermen, kampen deze met dezelfde problemen in de vorm van scheuren en/of losrakende

Code	Conditie				Omschrijving
	G	V	M	S	
					stopverfzomen.
35					Natuursteen
	G	V			De zeer zware hardstenen onderdorpel en neuten van de voordeur hebben slechts zeer beperkte verwerking. Zowel de naden tussen de onderlinge delen als bij de aansluitingen op de kozijnstijlen staan iets los. De linker neut is iets verschoven ten opzichte van de lage basementjes op de onderdorpel. Mogelijk zijn de verbindende doken losgeraakt. De voorzijde van de dorpel is wat uitgesleten op het groefleger.
		V			De hardstenen stoep voor de voordeur heeft wat algen, maar verkeert verder in voldoende conditie.
	G				De recente hardstenen onderdorpel en neuten van de dubbele deuropening in de achtergevel verkeren in goede conditie.
		V	M		De keldervloer van grijze plavuizen is op verschillende plaatsen behoorlijk uitgesleten.
40					Stukadoorwerk
		V			In het interieur zijn voor een belangrijk deel voorzetwanden aanwezig. Voor zover deze zijn voorzien van pleisterwerk betreft het recente (2002) afwerkingen die in voldoende conditie verkeren. Verspreid komen enkele scheuren voor als gevolg van zettingen.
			M		Het pleisterwerk van de scheidingsmuur tussen het voorhuis en het achterhuis heeft behoorlijke schade door optrekkend vocht.
			M		In de kelder heeft hoofdzakelijk de linker wand door vocht aangetast pleisterwerk.
			M		De dakvlakken van het achterhuis sluiten met een mortelzoom aan op de achtergevel van het voorhuis. Bij het linker dakvlak is de zoom in het midden gescheurd. Bij het rechter dakvlak is de zoom intact, maar wat kort.
			M	S	Tegen de achtergevel van het voorhuis zijn naast de rechter zijgevel van het achterhuis restanten van een gepleisterde binnenwandafwerking aanwezig.
41					Tegelwerk
		V	M		Alle aanwezige tegelwerk op de begane grond en verdieping behoort tot de laatste grote renovatie en verkeert overwegend in voldoende conditie. Wel is het tegelwerk inmiddels gedateerd en ontstaan wat scheuren in de voegen ter plaatse van de hoeken.
		V			De verhoogde banken langs de wanden van de kelder zijn afgedekt met grijze plavuizen. Deze hebben slechts beperkte mechanische schade. Voegen zijn beperkt uitgesleten.
42					Vloeren
		V			De begane grondvloeren zijn, met uitzondering van de kelder, uitgevoerd als betonvloeren met recente afwerkingen (plavuizen)



Code	Conditie				Omschrijving
	G	V	M	S	
					en kunststof). Hoewel inmiddels enigszins gedateerd en op enkele punten wat gesleten verkeren deze delen in voldoende conditie.
		V	M		Op de verdieping zijn over de constructievloeren recente afwerkingen (zeil en tapijt) aanwezig. Deze delen zijn wat verouderd en plaatselijk door lekkages beschadigd.
43					Metaal – kunststofwerk
			M	S	De nok van het achterhuis sluit met zeer slordig aangebrachte loodslabben aan op de schoorsteen.
				S	Aansluitend op de dakvoet van het rechter dakvlak van het achterhuis is tegen de achtergevel van het voorhuis een oude loodstrook aanwezig. Deze is verouderd en heeft bovendien geen functie meer.
44					Plafond- en wandsystemen
		V			Behalve de delen onder de kilkepers bij de aansluiting van het voorhuis op het achterhuis verkeren zowel alle in plaatmateriaal uitgevoerde plafonds als aanwezige voorzetwanden overwegend in voldoende schade. De voorzetwanden binnen het achterhuis hebben bij de rechter zijgevel wat lichte scheurvorming op de plaatnaden. De op de voorzetwanden bevestigde vloerplinten zijn iets los gekrompen van de vloer.
45					Afbouwtimmerwerk
		V			Sommige delen zijn wat gedateerd, maar schade komt niet voor aan de overwegend zeer sobere afwerkingen in het interieur.
					Aan het exterieur komt nauwelijks afbouwtimmerwerk voor. Een profiellijst langs de bovenrand van de houten achtergevel verkeert in voldoende conditie.
46					Schilderwerk
			M		Alle schildwerk aan het exterieur komt voor onderhoud in aanmerking en is op verschillende plaatsen zo sterk aangetast dat schade aan houtwerk begint te ontstaan.
		V	M		Het schilderwerk in het interieur is wel wat verouderd, maar verkeert op veel plaatsen nog in voldoende conditie. Met name komt mechanische slijtage voor op enkele plaatsen. Bij de binnenzijde van de gevelopeningen is vooral het schilderwerk direct langs het glas veelal sterk beschadigd.
50					Dakgoten en hemelwaterafvoeren
		V			Aan de boerderij komen nauwelijks bakgoten voor. Alleen boven de toegang in de linker zijgevel van het achterhuis is een koperen goot in het riet aanwezig om de drup boven de deur te beperken.
				S	Bij de beide kilgoten bij de aansluiting van het achterhuis op het voorhuis is het riet doorgedekt. Door de beperkte helling en

Code	Conditie				Omschrijving
	G	V	M	S	
					doordat het regenwater zich hier concentreert is het riet bij deze goten sterk verweerd en inmiddels zijn al (geruime tijd) lekkages aanwezig. Hoewel minder fraai, zou het aanbrengen van koperen kilgoten een technisch betere oplossing zijn.
			M		Langs de linker zijgevel van het zomerhuis is boven het rechter dakvlak van de boerderij een zakgoot aanwezig. Het gootzink is behoorlijk verouderd en op naden begint scheurvorming te ontstaan. Onder deze goot zijn in het interieur lekkages zichtbaar. Toepassing van zink onder een rieten dak zal door de in het riet aanwezige zuren tot een versnelde veroudering van het zink leiden.
51					Binnenriolering
		V			Voor zover deze zijn te beoordelen lijken deze in voldoende conditie te verkeren. Bij een integrale renovatie dient rekening te worden gehouden met vervanging van deze delen.
52					Waterinstallaties
		V			Voor zover deze zijn te beoordelen lijken deze in voldoende conditie te verkeren. Bij een integrale renovatie dient rekening te worden gehouden met vervanging van deze delen.
53					Sanitair en keukeninrichting
		V	M		Deze delen zijn nog functioneel, maar behoorlijk gedateerd. Bij een integrale renovatie dient rekening te worden gehouden met vervanging van deze delen.
54					Brandbestrijdingsinstallaties
				S	In het gebouw zijn minimale brandbeveiligingsvoorzieningen aanwezig.
60					Verwarmingsinstallaties
			M		De forse verwarmingsinstallatie maakt gebruik van twee Nefit Ecomline HR CV-ketels. Daarnaast is nog een extern NIBE PCU-80-8 buffervat aanwezig. Getuige de aanwezige onderhoudskaart dateren de ketels in ieder geval uit 2006, maar gezien de verbouwing in 2002 is het waarschijnlijk dat deze op dat moment ook werden geplaatst in combinatie met de vermoedelijk bij een groot deel van de begane grond toegepaste vloerverwarming. Hoewel de installatie nog functioneel is, moet op basis van de verwachte levensduur worden uitgegaan van vervanging op korte termijn.
61					Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties
				S	Er zijn minimale voorzieningen voor ventilatie aanwezig.
70					Elektrotechnische installaties
		V			Voor zover deze zijn te beoordelen lijken deze in voldoende conditie te verkeren. Bij een integrale renovatie dient rekening te

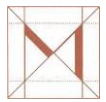


Code	Conditie				Omschrijving
	G	V	M	S	
					worden gehouden met vervanging van deze, vermoedelijk uit 2002 daterende, delen.
99					Overige onderdelen

2.6.2 Bouwkundige staat zomerhuis op onderdelen

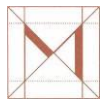
Code	Conditie				Omschrijving
	G	V	M	S	
00					Algemeen
			M	S	Het in 1910 aangebouwde zomerhuis verkeert in matige, deels slechte conditie als gevolg van een gebrekkige fundering en langdurig achterstallig onderhoud.
12					Grondwerk
			M		Het grondwerk rond het zomerhuis is overwegend op voldoende niveau. Aan de rechterzijde grenst het zomerhuis direct aan de wetering.
14					Buitenriolering
		V	M		Rioleringen voldoen bij het huidige (beperkte) gebruik. Hier is een drukriolering aanwezig. In geval van een herbestemming zal het systeem geheel nagelopen moeten worden en waarschijnlijk worden vernieuwd.
15					Terreinverhardingen
			M	S	Bij het zomerhuis zijn minimale terreinverhardingen aanwezig en aanwezige delen zijn zeer ernstig vervuild.
16					Beplanting
					Langs delen van de gevels komt sterk verwilderde begroeiing voor. Deze heeft nadelige gevolgen voor de conditie van het metselwerk.
20					Funderingen
				S	De diverse scheuren in het opgaande werk wijzen op een onvoldoende functionerende fundering. Grootste shadeoorzaak lijkt de ten opzichte van de gevels sterker zakkende bouwmuur met daartegen aanwezige schouwen en broodoven. Met name ter

Code	Conditie				Omschrijving
	G	V	M	S	
					hoogte van de broodoven zijn daardoor ernstige scheuren in zowel de bouwmuur als de oven ontstaan.
					Hoewel de schade aan het opgaande werk merendeels goed herstelbaar is, heeft dat alleen zin wanneer ook funderingen worden verbeterd. De wijze van fundering is niet bekend. Op basis van een nader onderzoek naar de aard van de funderingen en opbouw van de bodem kan worden bepaald of het nog mogelijk is om de draagkracht voldoende herstellen of dat het nodig is om het gebouw te voorzien van een nieuwe fundering.
21					Betonwerk
					N.v.t.
22					Metselwerk
			M	S	De conditie van het metselwerk is wisselend. Met name de rechter zijgevel heeft op diverse plaatse scheuren. Dit heeft meerdere oorzaken. In de eerste plaats is de fundering van de gevel zelf onvoldoende, waardoor het middendeel van de gevel een grotere zetting heeft dan de geveleinden. Daarbij wordt het middendeel van de gevel ook belast doordat de achterliggende broodoven en schouwen een forse zetting kennen en daardoor de zijgevel wat naar binnen trekken. Tot slot functioneert de verankering van de verdiepingsbalklaag onvoldoende, waardoor de gevel wat naar buiten kan komen. Vooral in het middendeel van de gevel zijn daardoor diverse forse scheuren ontstaan. Het metselwerk is echter niet zeer ernstig ontzet, zodat schade nog wel herstelbaar is middels inboeten van scheuren na aanpak van schadeoorzaken. Met name de direct in het water geplaatste onderzijde van de gevel is zeer ernstig vochtbelast. Met name op de waterlijn moet rekening worden gehouden met vervanging van aangetaste stenen. Direct naast de linker gevelhoek is het voegwerk ernstig uitgespoeld en mogelijk is ook de hechting van het metselwerk aangetast. Overige voegen zijn merendeels sterk verweerd.
			M		De voorgevel heeft vooral wat diagonale scheurvorming in de linker bovenhoek, doordat het zomerhuis iets zakt ten opzichte van de zijgevel van de boerderij. Ook rond het verdiepingsvenster komen enkele kleinere diagonale scheuren voor. In de rechter gevelhelft komt iets boven de verdiepingsvloer een min-of-meer horizontale scheur voor. De bovenrand van de gevel is op wat minder fraaie wijze vernieuwd. Het voegwerk van de bovenste helft van de gevel is sterk uitgespoeld. Bij de onderste helft is de conditie van het voegwerk overwegend beter.
		V	M		De boven het dak van het achterhuis van de boerderij gelegen linker zijgevel ligt wat meer beschut en verkeert daardoor in wat betere conditie. In dit lage geveldeel komt één diagonale scheur voor. Het voegwerk is overwegend beperkt teruggesleten.
			M		De achtergevel heeft verspreid enkele kleinere scheuren. Het bovenste deel van de gevel is gepleisterd. In dit deel komen twee



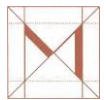
Code	Conditie				Omschrijving
	G	V	M	S	
					eerder gerepareerde diagonale scheuren voor vanaf de beide bovenhoeken van het verdiepingsvenster. In het interieur zijn in dit deel van de gevel wel horizontale scheuren in het pleisterwerk zichtbaar. Naast de linkerzijde van het deurkozijn ontbreekt een steen. Ook hier is het voegwerk van de hogere delen sterk uitgespoeld en bij de lagere delen wat beter, maar nog altijd behoorlijk verweerd. De rollaag onder de deuropening is ernstig uitgespoeld.
				S	De enige historische binnenmuur zakt ten opzicht van de gevels. Vooral bij de aansluiting op de rechter zijgevel is het metselwerk daardoor ernstig ontzet en niet meer herstelbaar. Dat geldt grotendeels ook voor de gemetselde broodoven tegen dit deel van de binnenmuur. Op de verdieping is deze binnenmuur geheel losgekomen van de linker zijgevel.
			M		Van de eerder vernieuwde schoorsteen is het voegwerk behoorlijk uitgesleten of weggefallen. Van de stenen van de bovenste twee uitgemetselde lagen is de hechting deels onvoldoende en op de linker achterhoek is één steen weggefallen. De schoorsteen heeft geen
24					Ruwbouwtimmerwerk
		V	M		De enkelvoudige balklaag van de begane grondvloer in de voorste ruimte werd eerder vervangen en verkeert, voor zover deze bereikbaar was, in voldoende conditie. Gezien het hoge vochtgehalte van de omliggende gevels moet wel rekening worden gehouden met mogelijke aantasting van (enkele) balkkoppen. De op deze balklaag aanwezige vloerdelen zijn slechts voor een beperkt deel historisch (herplaatst). Overige delen zijn vernieuwd, waarbij deze slordig aansluiten op de omliggende wanden en schouw.
		V	M		De enkelvoudige verdiepingsbalklaag heeft wat aantasting door houtworm, maar lijkt nog voldoende draagkracht te hebben. Aan de balkkoppen kon geen concrete schade worden vastgesteld, maar bij herstel van metselwerk moeten balkkoppen waar mogelijk worden geïnspecteerd en moet rekening worden gehouden met enige aantasting. Vooral bij de aansluiting op de gevel van de boerderij zijn de balken wat uit de gevel getrokken door een onvoldoende verankering. De vloerdelen op de verdiepingsbalklaag hebben vooral langs de randen aantasting door houtworm. Daardoor is de draagkracht merendeels voldoende. In de rechter achterhoek komt door lekkages een aangetast gedeelte voor. Onder de balklaag boven de achterste ruimte is een merkwaardige onderslag aanwezig in dezelfde richting als de balklaag. Deze onderslag heeft wat aantasting door houtworm.
		V	M		De conditie van de dakconstructie is wat wisselend. Aanwezige schade is vooral veroorzaakt door lekkages. Zowel bij de voorgevel als de achtergevel zijn verschillende balkkoppen van gordingen aangetast. Van de muurplaat boven de rechter zijgevel is de achterste 3 meter eerder vernieuwd en juist dat deel is ook nu weer behoorlijk aangetast door houtworm en

Code	Conditie				Omschrijving
	G	V	M	S	
					lekkages. Van de gording onder het rechter dakvlak is de achterste 4 meter meerdere keren aangelast en deels versterkt. Ter hoogte van de oplegging in de tussenmuur is deze gording getordeerd. Rond de schoorsteen zijn zowel de nokgording als het dakbeschot door inwatering beschadigd. De linker muurplaat is aangetast bij de aansluiting op de achtergevel. Van beide dakvlakken is 1 á 2 meter door lekkages aangetast. Eerder werden al delen met een iets afwijkende maatvoering vervangen. Voor zover zichtbaar zijn tengels en panlatten behoorlijk verouderd en wat verzwakt. De aanwezige spijkers zijn, zeker ter plaatse van optredende lekkages, ernstig geroest. De kapconstructie heeft twee schenkelspanten. Van het achterste spant is het rechter spantbeen eerder op vrij slordige wijze gerepareerd.
			M		Aan de binnenzijde van de linkerzijgevel is direct onder de balklaag een aangetast restant van de vroegere muurplaat van de boerderij zichtbaar. Deze werd met de bouw van het zomerhuis ingemetseld. Een groot deel van deze muurplaat werd eerder al vervangen door vrij slordig inboetwerk.
25					Metaalconstructiewerk
			M		Behalve de historische verankeringen komen geen metalen constructiedelen voor. De verankeringen functioneren onvoldoende. Daardoor worden de balken aan de zijde van de boerderij losgetrokken. Zowel bevestigingen als de conditie van de delen binnen het muurwerk moeten gecontroleerd worden.
			M		Onder de boezem van de schouw in de voorkamer zijn een gebogen vlakke ijzerplaat en een hoekstaal aanwezig. Met name de ijzerplaat is sterk geroest.
26					Bouwkundige kanaalelementen
			M	S	Hoewel het metselwerk van de beide rookkanalen geen grote scheuren vertoont zijn ook deze delen, samen met de bouwmuur, gezakt ten opzicht van de gevels. Vooral het breed uitgemetselde rookkanaal in de achterruimte hangt daardoor sterk op de achterliggende vloerbalk, die daardoor behoorlijk doorbuigt. Ook hebben beide rookkanalen veel last van roetdoorslag, waardoor het pleisterwerk ernstig is vervuild.
30					Kozijnen, ramen en deuren
			M	S	Van het kleine begane grondvenster in de voorgevel is de onderdorpel van het kozijn grotendeels weggerot. Bij de linker kozijnstijl is ook de onderzijde aangetast. Verder hebben delen meer oppervlakkige schade.
			M		Van het verdiepingsvenster in de voorgevel zijn de volledige onderdorpel van het kozijn en de aansluitingen met de kozijnstijlen ingerot. Van het onderraam in de middelste opening is de onderdorpel ingerot. Overige delen hebben meer oppervlakkige schade.



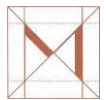
Code	Conditie				Omschrijving
	G	V	M	S	
			M	S	De drie vensters in de rechter zijgevel hebben ernstige schade aan de onderdorpels van kozijnen en onderramen, inclusief aansluitend de onderzijde van kozijnstijlen en raamstijlen. Verdere schade is bij de twee linker vensters (voorkamer) meer oppervlakkig. De ramen en roeden zijn nog voldoende stabiel.
			M	S	De deur in de achtergevel werd eerder vernieuwd, maar heeft inmiddels weer aantasting aan de onderzijde. Beide kozijnstijlen zijn aan de onderzijde ingerot, waarbij de schade aan de rechter stijl omvangrijker is.
			M		Het toiletvenster in de achtergevel heeft hoofdzakelijk oppervlakkige schade. Het raam met een opzet als valraam is niet oorspronkelijk.
				S	Van het verdiepingsvenster in de achtergevel zijn zowel het kozijn als het raam op veel plaatsen ernstig aangetast. Slechts beperkte delen zijn hier nog volledig intact, zodat herstel weinig zinvol is.
			M		De binnendeuren zijn allen wat gammel en hebben verspreid de nodige mechanische schade. Door de zettingen van het gebouw sluiten de deuren geen van allen. De toegangsdeur vanuit de boerderij is recenter en is voldoende functioneel.
32					Trappen en balustraden
			M	S	Van de zeer eenvoudige trap naar de verdieping is het onderste deel vrij recent en bovendien wat provisorisch. Dit deel is te kort en op een pallet geplaatst om voldoende hoogte te verkrijgen. Het bovenste deel van de trap is ouder en zeer licht uitgevoerd. Op de verbindingen is wat speling ontstaan.
33					Dakbedekkingen
			M	S	Het zomerhuis heeft een dekking met overwegend gesmoorde Oudhollandse pannen. De pannen zijn wat verouderd en een enkele pan heeft wat schade. Op verschillende plaatsen is de dekking onregelmatig of zijn gaten in de dekking gevallen, mede vanwege de matige conditie van de tengels en panlatten.
			M	S	De nokvorsten liggen in een dik mortelbed dat losscheurt van zowel de pannen als de nokvorsten. Op veel plaatsen is het mortelbed zelf ook gescheurd, waardoor inwatering plaatsvindt.
34					Beglazing
			M	S	Alle vensters hebben enkelglas dat met stopverf is bevestigd. Op veel plaatsen zijn stopverfzomen gescheurd of geheel weggevallen.
35					Natuursteen
					N.v.t.

Code	Conditie				Omschrijving
	G	V	M	S	
40					Stukadoorwerk
				S	Alle in het interieur aanwezige pleisterwerk is beschadigd, zit los of is (deels) weggevallen. Alle delen rond de schoorsteen zijn sterk vervuild door roetdoorslag.
		V			De gepleisterde afdekking van de voorgevel werd eerder vernieuwd met een wat grovere detaillering en verkeert nog in voldoende conditie. Aan de achterzijde van de topgevel is het pleisterwerk plaatselijk gescheurd en losgekrompen van hier aanwezige loodstrook.
			M	S	Aan de afdekking en het pleisterwerk van de bovenste delen van de achtergevel werden wel enige herstellingen uitgevoerd, maar hier zijn beschadigde en gescheurde delen aanwezig. Een deel van het oppervlak is beschadigd. Bij de aansluiting op de loodstrook langs de dakbedekking zijn delen weggevallen.
			M		De gepleisterde plinten zijn behoorlijk vervuild en hebben plaatselijk wat kleinere beschadigingen.
41					Tegelwerk
			M		Alleen binnen het later ingevoegde toilet is tegelwerk aanwezig. Tegels zijn beschadigd in de linker achterhoek. In de hoeken zijn voegen losgescheurd.
42					Vloeren
				S	De achterste ruimte op de begane grond heeft over de bakstenen ondervloer een vlak afgewerkte cementvloer. Door de forse zettingen van de vloer is ook de dekvloer op diverse plaatsen gescheurd.
43					Metaal – kunststofwerk
			M		Langs de binnenzijde van de topgevels zijn loodstroken toegepast. Het lood is inmiddels wat verouderd. De aansluitende gepleisterde afwerking krimpt wat los.
				S	Rond de schoorsteen zijn sterk verouderde, deels losgeraakte loodslabben aanwezig. Bij de loketten aan voor- en achterzijde zijn aansluitende voegen losgeraakt.
				S	Boven de zakgoot is een loodstrook in de linker zijgevel van het zomerhuis aangebracht. Deze is betrekkelijk recent op zeer slordige wijze vervangen in behoorlijk lange lengtes. Het lood is daardoor op meerdere plaatsen gescheurd. Bij het voorste deel is ouder lood aanwezig, maar dit is vrij kort. Waarschijnlijk is een deel weggesneden.
				S	Bij de dakdoorvoer op het rechter dakvlak is een vlakke plaat in de pannendekking bevestigd, maar dit sluit zeer slecht aan. Hierdoor vinden lekkages plaats.
			M		De topgevels hebben een afdekking met zink. Deze is verouderd en enkele naden zijn wat gescheurd.



Code	Conditie				Omschrijving
	G	V	M	S	
44					Plafond- en wandsystemen
			M		In de achterkamer op de verdieping is onder het linker dakvlak een historische houten wand met dubbele opgeklampte deuren aanwezig. Het geheel is wat vervormd, waardoor deuren niet meer goed sluiten. Bij de achtergevel is een deur uitgenomen en een deel van de betimmering verwijderd.
45					Afbouwtimmerwerk
			M		Omlijstingen rond vensters en deuren hebben de nodige schade en zijn niet overal meer compleet. Bij de vensters in de rechter zijgevel van de voorkamer zijn bij het aanbrengen van de huidige voorzetwand alle omlijstingen weggenomen.
46					Schilderwerk
				S	Voor zover nog schilderwerk aan het exterieur aanwezig is, verkeert dat in slechte conditie.
			M	S	Alle in het interieur aanwezige schilderwerk is sterk vervuild en grote delen hebben onvoldoende hechting. Binnen de voorkamer wordt dit mede veroorzaakt door de aanwezigheid van houtimitaties onder de huidige donkergroene afwerklaag. Vooral het schilderwerk van de vensters is ernstig beschadigd.
50					Dakgoten en hemelwaterafvoeren
				S	Zowel de bakgoot onder het rechter dakvlak als de houten bakgoot langs de achtergevel verkeren in slechte conditie. Het zink is beschadigd en aanzienlijke delen van de gootconstructie zijn beschadigd. De bevestigingen van de goten is onvoldoende.
			M	S	De zakgoot langs de linker zijgevel is niet goed te inspecteren, maar gezien de verouderde staat van het gootzink en de in het interieur van de boerderij zichtbare lekkage moet er rekening mee worden gehouden dat ook de gootconstructie aanzienlijke schade kan hebben.
51					Binnenriolering
			M	S	Omdat het toilet niet meer in gebruik is kan het functioneren niet worden beoordeeld. Hier moet rekening worden gehouden met vervanging.
52					Waterinstallaties
				S	Installatie is, voor zover zichtbaar, sterk verouderd en deels op zeer provisorische wijze (deels tyleslangen) aangelegd.
53					Sanitair en keukeninrichting
			M		Het vermoedelijk XXc ingevoegde toilet is inmiddels behoorlijk gedateerd en niet meer in gebruik.
54					Brandbestrijdingsinstallaties
				S	In het zomerhuis zijn geen voorzieningen aanwezig.

Code	Conditie				Omschrijving
	G	V	M	S	
60					Verwarmingsinstallaties
				S	In het zomerhuis is geen verwarming aanwezig.
				S	De broodoven in de achterste ruimte verkeert in bouwvallige staat.
		V	M		In de achterste ruimte staat een uit de jaren vijftig daterende Muvero kookpot. Hoewel deze niet meer functioneel is, heeft dit markante element behoudens roestvorming aan de deurtjes en in de stookopening geen zichtbare schade.
61					Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties
					Er zijn geen voorzieningen aanwezig.
70					Elektrotechnische installaties
					Voor zover aanwezig zijn delen zeer provisorisch.
99					Overige onderdelen



2.6.3 Bouwkundige staat schuur op onderdelen

Code	Conditie				Omschrijving
	G	V	M	S	
00					Algemeen
			M	S	Het huidige complex is in drie fasen omstreeks 1852, 1910 en 1915 tot stand gekomen. Hoewel de conditie van het achterste deel wel wat beter is, verkeert het geheel in een matige, deels slechte conditie als gevolg van een gebrekkige fundering en langdurig achterstallig onderhoud.
12					Grondwerk
			M		Het niveau van het grondwerk rond de gevels is wat wisselend, mede door ontstane zettingen van het gebouw. Daardoor ligt het terrein deels wat te laag, terwijl bij sommige gevelopeningen van het voorste bouwdeel de dorpels beneden het maaiveld liggen.
14					Buitenriolering
					N.v.t.
15					Terreinverhardingen
			M		Op een deel van de gevels sluit een recente bestrating van betonklinkers aan. Deze is wat vervuild en heeft veel mosvorming. Delen zijn onregelmatig.
16					Beplanting
				S	Hoofdzakelijk langs de linker zijgevel van de voorste schuur komen de nodige struiken voor en een groot deel van de gevel is met klimop begroeid. Hierdoor is geen zicht op de gevel mogelijk en de begroeiing kan schade aan het muurwerk veroorzaken.
20					Funderingen
			M	S	De diverse scheuren in het opgaande werk wijzen op een onvoldoende functionerende fundering, met name bij het oudere voorste deel zijn behoorlijke zettingen ontstaan. Dit uit zich vooral in de vervorming van de gevelopeningen in de rechter zijgevel. Ook het tussen beide grotere volumes ingevoegde tussenlid is door de verschillende zettingen van de twee schuren ernstig vervormd.
			M		Het achterste bouwdeel lijkt wat stabiel. De aanwezige verticale scheuren zijn waarschijnlijk het gevolg van een combinatie van een matig functionerende fundering en een verder vrij licht uitgevoerde constructie.
21					Betonwerk

Code	Conditie				Omschrijving
	G	V	M	S	
		V	M		De betonvloeren in het achterste deel van het voorste bouwdeel en het achterste bouwdeel zijn voldoende functioneel met slechts beperkte zettingen en scheuren. Verspreid komen beperkte beschadigingen voor. Bij het huidige gebruik als berg- en werkruimte volstaan deze vloeren, maar deze bieden waarschijnlijk onvoldoende basis voor een meer permanente bestemming.
		V			De later aangebrachte betonpoeren onder de standvinken in het achterste bouwdeel verkeren in voldoende conditie.
22					Metselwerk
			M	S	De gevels van het voorste volume hebben behoorlijke zettingen ondergaan. Door de toepassing van een vrij flexibele kalkmortel heeft het metselwerk zettingen deels opgevangen, maar vooral boven gevelopeningen is het metselwerk gescheurd of op enkele punten geheel ontzet. Op enkele plaatsen zijn delen wat naar binnen- of buiten gekomen. De meer gesloten voorgevel, linker zijgevel en (binnen het tussenlid gelegen) achtergevel hebben op meerdere plaatsen, veelal diagonale scheuren. De nog voor een belangrijk deel historische voegen zijn behoorlijk gesleten en vooral langs gevelranden komen meer beschadigde delen voor.
			M		Het metselwerk van de gevels van het achterste bouwdeel heeft vooral verticale scheuren boven- en onder de verschillende gevelopeningen. Bij de achtergevel ontbreekt een deel van de gevel. Hier is alleen een binnenspouwblad van kalkzandsteenblokken. Rond de brede getoogde deuropening en boven de linker deuropening zijn delen vernieuwd met een minder goed bijpassende baksteen. De voorgevel heeft diagonale scheuren bij de dakvoet. Van de meeste oorspronkelijke gevelopeningen zijn de dagkanten ernstig beschadigd bij het verwijderen van aanwezige invullingen. Het voegwerk is vervangen door een platvolle, vrij harde voeg.
		V	M		De enige binnenmuur in het voorste bouwdeel heeft ter hoogte van de onderslag van de voorste balklaag een forse verticale scheur. Aan de rechterzijde komt een kleinere verticale scheur voor. De hele onderzone is meer vochtbelast en pleister- en voegwerk zijn aan de achterzijde deels weggevallen.
		V	M		Het achterste bouwdeel heeft slechts één binnenmuur. Deze is losgescheurd van de rechter zijgevel en heeft een scheur aan de rechterzijde van de opening naast de linker zijgevel.
24					Ruwbouwtimmerwerk
			M		De verdiepingsbalklaag en daarop aanwezige vloerdelen zijn behoorlijk door houtworm aangetast. Met name de vloerdelen zijn daardoor deels verzwakt en op meerdere plaatsen zijn al gaten ontstaan. De oplegging van de strijk balk langs de voorgevel is ingerot. Verder is aan balkkoppen geen ernstige schade waarneembaar.
		V			De dakconstructie van de voorste schuur werd ingrijpend gerenoveerd met hergebruik van de oorspronkelijke dekbalkjukken.



Code	Conditie				Omschrijving
	G	V	M	S	
					Behoudens vrij beperkte aantasting door houtworm verkeert de constructie in voldoende conditie.
			M	S	De verdiepingsbalklaag en daarop aanwezige vloerdelen van het achterste bouwdeel hebben veel aantasting door houtworm. Met name bij de linker zijgevel zijn zeker 15 balkkoppen in enige mate aangetast. Bij de rechter zijgevel zeker vijf balken over een lengte van 1 á 2 meter. Daarnaast zijn 4 balken over een lengte van ca. 3 meter aangetast ter plaatse van optredende lekkages. De standvinken en onderslagen verkeren in betere conditie, maar hebben ook de nodige aantasting door houtworm. De onderste delen van de standvinken zijn vervangen door betonpoeren.
		V	M		De dakconstructie van het achterste bouwdeel is vrij licht uitgevoerd met toepassing van zes Verbeterde Hollandse spanten. Ter plaatse van een lekkage van het rechter dakvlak zijn twee gordingen en de muurplaat over de lengte van een spantvak aangetast. Op dezelfde locatie is één spantbeen aangetast. Van één gording is de oplegging in de achtergevel aangetast.
			M		De verdiepingsbalklaag van het tussenlid is erg provisorisch samengesteld en bovendien door de verschillende zettingen van aangrenzende bouwdelen scheef gezakt. Over de balklaag ligt een incomplete vloer van hergebruikte vloerdelen.
			M	S	Van het tussenlid heeft de rechter zijgevel een vernieuwde houten gevel met opgeklampte deur. Het geheel is wat vervormd en bovendien op sommige punten wat provisorisch. De linker zijgevel is op zeer slordige wijze uit hergebruikte delen samengesteld en verkeert in slechte conditie.
25					Metaalconstructiewerk
		V	M		De verankeringen functioneren overwegend voldoende. Wel is door de zettingen soms veel spanning op de verankeringen komen te staan. Zichtbare delen zijn geroest en zowel bevestigingen als de conditie van de delen binnen het muurwerk moeten gecontroleerd worden. Met name ter plaatse van de voorkomende lekkages is schade aan de binnen het muurwerk gelegen delen te verwachten.
	G				Boven de beide doorgangen in de binnenmuur van het achterste bouwdeel zijn ijzeren lateien aanwezig. Deze verkeren in goede conditie. Ook twee later toegevoegde ijzeren kolommen onder de onderslagen binnen de achterste ruimte verkeren in goede conditie. De kolommen zijn geplaatst omdat de onderslagen deels werden weggezaagd. Met herstel van de onderslagen zouden deze kolommen kunnen komen te vervallen.
26					Bouwkundige kanaalelementen
					N.v.t.

Code	Conditie				Omschrijving
	G	V	M	S	
30					Kozijnen, ramen en deuren
			M		De verschillende gevelopeningen van het voorste bouwdeel verkeren in wisselende conditie, maar hebben allen wel schade of zijn door de zettingen vervormd. Met uitzondering van het kozijn van de dubbele inrijdeuren, zijn van alle deurkozijnen in de rechter zijgevel de kozijnstijlen aan de onderzijde aangetast. Van de dubbele inrijdeuren werden de weldorpels eerder vervangen. De rechterdeur is kromgetrokken. Van de deuropening, rechts van de inrijdeuren, werd de deur eerder ingekort en werd het onderste deel vervangen door een onderdeur met een wat afwijkende detaillering. De onderdeur is wat gammel en de ophanging is aan de bovenzijde losgeraakt. De opgeklampte deur in de volgende deuropening is verzwakt en aan de onderzijde aangetast. Van het enige venster in deze gevel is het raam verzwakt en al eerder met hoekijzers versterkt. Het oppervlak is behoorlijk beschadigd. De bovendorpel van het kozijn heeft ook schade aan het oppervlak. In de rechter deuropening is een deur van plaatmateriaal aanwezig.
			M		Van het venster in de voorgevel is de kozijndorpel vervangen met een niet passende detaillering. De linker kozijnstijl is aangescherfd. Het kozijn heeft vooral de nodige oppervlakkige schade. Het raam is sterk verweerd en werd voorzien van een middenstijl met wat afwijkende detaillering, die inmiddels aan de onderzijde weer is aangetast, evenals het middendeel van de onderdorpel. Het kozijn in de houten topgevel heeft een ingerotte onderdorpel. De opgeklampte luiken werden eerder in wat afwijkende detaillering vernieuwd. Het kozijn en oorspronkelijke bovenlicht zijn behoorlijk verweerd. Van de ellipsboog boven de opening zitten delen wat los.
			M		De openingen in de linker zijgevel van het voorste bouwdeel gaan deels schuil achter aanwezige klimop-begroeiing. Twee laaggeplaatste mestluikjes hebben schade aan de onderdorpels en de onderzijde van opgeklampte delen. Van het venster, geheel links, heeft het kozijn slechts oppervlakkige schade. De oorspronkelijke invulling werd vervangen door vast glas.
				S	Bij de zijgevels van het achterste bouwdeel werden eerdere getoogde ramen op brute wijze verwijderd. Hier resteren slechts de openingen. Twee rechthoekige openingen hebben recente invullingen. Daarvan is het kozijn van het venster in de rechter zijgevel verrot. De twee ijzeren ramen hebben roestvorming.
		V		S	Bij de achtergevel werden historische gevelopeningen verwijderd. De linker opening en het zolderluik kregen nieuwe invullingen, die thans in voldoende conditie verkeren. De dubbele getoogde opening heeft geen invulling.
			M	S	De deur van het tussenlid in de rechter zijgevel is wat vervormd. Het hergebruikte raam in de linker zijgevel werd later ingevoegd in een oorspronkelijke deuropening en zit scheef en onvoldoende vast.
			M		Het kozijn van het dakhuis op het rechter dakvlak van het achterste bouwdeel is gescheurd ter plaatse van aanwezige (of



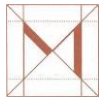
Code	Conditie				Omschrijving
	G	V	M	S	
					inmiddels verwijderde) luikduimen. Verder heeft het kozijn vooral oppervlakkige schade. De huidige duimen op de linker kozijnstijl zijn niet oorspronkelijk. De opgeklampte deur heeft vooral oppervlakkige schade en wat scheuren aan de onderzijde van de opgeklampte delen.
32					Trappen en balustraden
		V			Alleen in het achterste bouwdeel is een recente vlizotrap aanwezig. De lengte is niet helemaal goed op de hoogte afgestemd, maar de trap verkeert in voldoende conditie.
33					Dakbedekkingen
		V		S	Het voorste bouwdeel heeft een vernieuwde dekking met vezelcement golfplaten. De platen zijn wat verweerd en omdat deze waarschijnlijk asbesthoudend zijn dienen deze voor 2024 te worden verwijderd. De verwijdering zou aangegrepen moeten worden om een meer historisch beeld te verkrijgen.
			M	S	Op het achterste bouwdeel is de oorspronkelijke dekking van gesmoorde Oudhollandse pannen aanwezig. De dekking is vervuild. Enkele pannen hebben wat mosvorming of zijn wat verweerd. Op enkele plaatsen is de dekking wat slordig en in het rechter dakvlak is een gat gevallen. Naar verwachting is de conditie van tengels en panlatten matig tot deels onvoldoende en is een herziening noodzakelijk. De dakrand langs de achtergevel is met vezelcement dekstukken afgewerkt.
			M	S	De nok is gedekt met niet-oorspronkelijke vorsten in een mortelbed. Het mortelbed is gescheurd en sterk vervuild. De mortel komt los van de pannen en vorsten en enkele delen zijn al weggevallen.
34					Beglazing
				S	Alle vensters hebben enkelglas dat met stopverf is bevestigd. Op veel plaatsen zijn stopverfzomen gescheurd of geheel weggevallen. Verschillende ruiten zijn gebroken.
35					Natuursteen
					N.v.t.
40					Stukadoorwerk
				S	Alle in het interieur van het voorste bouwdeel aanwezige pleisterwerk is beschadigd, zit los of is (deels) weggevallen.
		V	M		Binnen het achterste bouwdeel verkeert het pleisterwerk overwegend in voldoende conditie met vooral mechanische schade en vervuiling. Beperkte delen zijn door vocht aangetast.
41					Tegelwerk
				S	Het beperkte tegelwerk tegen de voorwand van het tussenlid is beschadigd en verschillende tegels zijn al weggevallen.

Code	Conditie				Omschrijving
	G	V	M	S	
42					Vloeren
		V	M		De begane grondvloer van het achterste bouwdeel is wat onregelmatig. In de vloer van de achterste ruimte van het voorste bouwdeel zijn de voergoot en grup aanwezig. Deze delen hebben wat mechanische schade.
			M	S	De verdiepingvloeren worden gevormd door de constructievloeren. Vanwege de slechte conditie van de vloerdelen zijn in het achterste bouwdeel OSB-platen over de vloerdelen gelegd. Deze zijn deels overlappend gelegd en hebben ter plaatse van de lekkages onder het rechter dakvlak ook weer schade opgelopen.
43					Metaal – kunststofwerk
				S	Bij de aansluiting van het dak van het voorste bouwdeel (en tussenlid) op de voorgevel van het achterste bouwdeel ontbreekt een loodaansluiting.
		V	M		Beide zijwangen van het dakhuis op het rechter dakvlak van het achterste bouwdeel zijn in zink uitgevoerd. Het zink is wat verweerd, maar in voldoende conditie. In plaats van loodslabben zijn onder de zijwangen zinken kappen aangebracht welke over de pannendeckking vallen. De aansluiting aan de onderzijde is wat slordig en hier zijn behoorlijk forse openingen aanwezig.
44					Plafond- en wandsystemen
					N.v.t.
45					Afbouwtimmerwerk
					N.v.t.
46					Schilderwerk
					Voor zover nog schilderwerk aan het exterieur aanwezig is, verkeert dat in slechte conditie.
					Alle in het interieur aanwezige schilderwerk is sterk vervuild en verouderd.
50					Dakgoten en hemelwaterafvoeren
				S	Onder het linker dakvlak van het voorste bouwdeel is een goot van halve vezelcement buizen aanwezig. De delen sluiten niet goed aan en past ook niet goed in de beugels, waardoor de goot is verzakt. Hemelwaterafvoeren ontbreken. Bij het rechter dakvlak is een wat verouderde en behoorlijk golvende kunststof bakgoot aanwezig. Alleen aan de achterzijde is één uitloop aanwezig, wat niet voldoende is.
			M		Het achterste bouwdeel heeft kunststof bakgoten en hemelwaterafvoeren. Deze zijn wat verweerd, maar lijken nog grotendeels functioneel.



Code	Conditie				Omschrijving
	G	V	M	S	
51					Binnenriolering
					N.v.t.
52					Waterinstallaties
					In de schuur is geen structurele waterinstallatie aanwezig.
53					Sanitair en keukeninrichting
					N.v.t.
54					Brandbestrijdingsinstallaties
					In de schuur zijn geen voorzieningen aanwezig.
60					Verwarmingsinstallaties
					N.v.t.
61					Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties
					N.v.t.
70					Elektrotechnische installaties
					Voor zover aanwezig zijn delen zeer provisorisch en verouderd.
99					Overige onderdelen





3 HISTORISCHE WAARDEN VERSUS HERSTEL

3.1 CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

Uit het bouwhistorisch onderzoek blijkt dat in grote delen van het complex belangrijke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

Algemeen kan worden gesteld dat ondanks ingrijpende verbouwingen in de twintigste eeuw toch ook veel historische waarden behouden bleven. Grote delen van het voorhuis en de hoofdzet van het achterhuis, vrijwel het gehele zomerhuis en de gevels en constructieve opbouw van de schuren bleven voor een belangrijk deel bewaard. Latere aanpassingen en vandalisme hebben met name aan de schuren wel tot een aantasting geleid.

Hierna volgt een overzicht van de aanwezige waarden op onderdelen. Tevens zijn de waardenkaarten weergegeven. Zie voor de nadere toelichting op de waarden en de historische onderbouwing van de waarden en dateringen van het complex de rapportage bouwhistorisch onderzoek d.d. 14 december 2022.

3.1.1 Waarden complex, erf en erfelementen

Hoge waarde

- Hoofdvorm van het erf en de historische begrenzingen met brede weteringen met lage grasoevers.
- Ruimtelijke opzet en schikking van de gebouwen binnen het erf, in het bijzonder de parallelle situering van de boerderij en het langgerekte schurencomplex aan weersijden van de hoofdas over het erf.
- Aanwezigheid en karakter van de sobere, door opgaand groen omgeven voortuin met een open zicht vanaf de 's-Gravenweg op het voorhuis.
- Open agrarisch karakter van het achter de boerderij gelegen gebied.

Positieve waarde

- Eenvoudige inrichting terrein rond het voorhuis met gras en grindstrook aansluitend op de gevels.
- Gedeeltelijke halfopen begroeiing langs de achterste delen van de zijdelingse perceelgrenzen.
- Aanwezigheid, opzet en constructie van de karakteristieke hooiberg achter de boerderij.

3.1.2 Waarden boerderij en zomerhuis

Hoge waarde

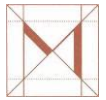
- Historische hoofdvorm van voorhuis en achterhuis.
- Historische dakbedekkingen met riet op het voorhuis en achterhuis en gesmoorde Oudhollandse pannen op het zomerhuis.

- Constructieve opzet van het voorhuis, achterhuis en zomerhuis en alle hiertoe behorende onderdelen van gebinten, verdiepingsvloeren, dakconstructies en dakvlakken, met uitzondering van de vermoedelijk op historiserende wijze vernieuwde kapconstructie van het voorhuis (nader onderzoek gewenst!)
- Opzet, materialisering en indeling van de tot historische bouw- en verbouwingsfasen te rekenen (delen van) gevels van voor- en achterhuis en zomerhuis.
- Brandmuur tussen voorhuis en achterhuis en ruimtelijke structuur van de kelder met bovenliggende opkamer.
- Opzet, materialisering en detaillering van oorspronkelijke en tot historische verbouwingsfasen behorende gevelopeningen. Dit betreft de voordeur en alle vensters van het voorhuis, de twee rechter vensters in de linker zijgevel van het achterhuis, de deur en alle vensters van het zomerhuis met uitzondering van eventueel (specifiek in beschrijving vermelde) vernieuwde onderdelen van deze gevelopeningen.
- De in kern historische schouw tegen de voorwand van de eetkamer. Dit geldt niet voor het natuurstenen bovenblad en rond de historische kern aangebrachte recente afwerkingen
- Aanwezigheid en locatie van een schouw tegen de achterwand van de woonkamer.
- Opzet en materialisering van de op zowel de begane grond als verdieping aanwezige binnenmuur in het zomerhuis.
- Opzet en materialisering binnendeur en kastenwand in/tegen achterwand van de voorkamer in het zomerhuis.
- Aanwezigheid en ruimtelijke opzet van een tussen twee vaste kasten gelegen schouw tegen de achterwand van de voorkamer van het zomerhuis (geldt niet voor huidige materialisering)

- Opzet en materialisering van de broodoven met bijbehorende schouw en rookkanaal binnen de achterste ruimte van het zomerhuis.
- Oorspronkelijke baksteenvloer in de achterste ruimte van het zomerhuis.

■ Positieve waarde

- Op de historische gevelopeningen gebaseerde karakteristiek van de vernieuwde stalvensters in de zijgevels van het achterhuis en gevelopeningen op de verdieping van de achtergevel van het achterhuis.
- Karakteristiek houten bovenzijde van de achtergevel (geldt niet voor het materiaal)
- Aanwezigheid en karakteristiek van de vernieuwde schoorsteen boven het voorhuis.
- Houten plafond van de woonkamer.
- Verdiepingstrap in voorhuis.
- In 1988 in wand rond trap voorhuis herplaatste historische deuren.
- Omhullende muren en ruimtelijke structuur van de binnen het achterhuis gelegen eetkamer.
- Opzet en materialisering houten wand met opgeklampte deuren op de verdieping van het zomerhuis.
- Verdiepingstrap en balustrade zomerhuis.
- Kookpot in achterraimte zomerhuis.



3.1.3 Waarden schuren

Hoge waarde

- Historische hoofdvorm van de voorste schuur en langgerekte karakteristiek van het samengestelde complex.
- Tot de oorspronkelijke constructieve opzet van het voorste schuurgedeelte behorende delen. Dit betreft de balklaag met daarop aanwezige vloerdelen boven de achterste ruimte en de vijf oorspronkelijke kapjukken met hierop aanwezige jukplaten.
- Opzet, materialisering en indeling van de tot historische bouw- en verbouwingsfasen te rekenen (delen van) gevels van het voorste schuurgedeelte.
- Opzet, materialisering en detaillering van oorspronkelijke en tot historische verbouwingsfasen behorende (delen van) gevelopeningen. Dit betreft alle onderdelen, met uitzondering van de in de beschrijving specifiek als vernieuwd of gewijzigd vermelde delen

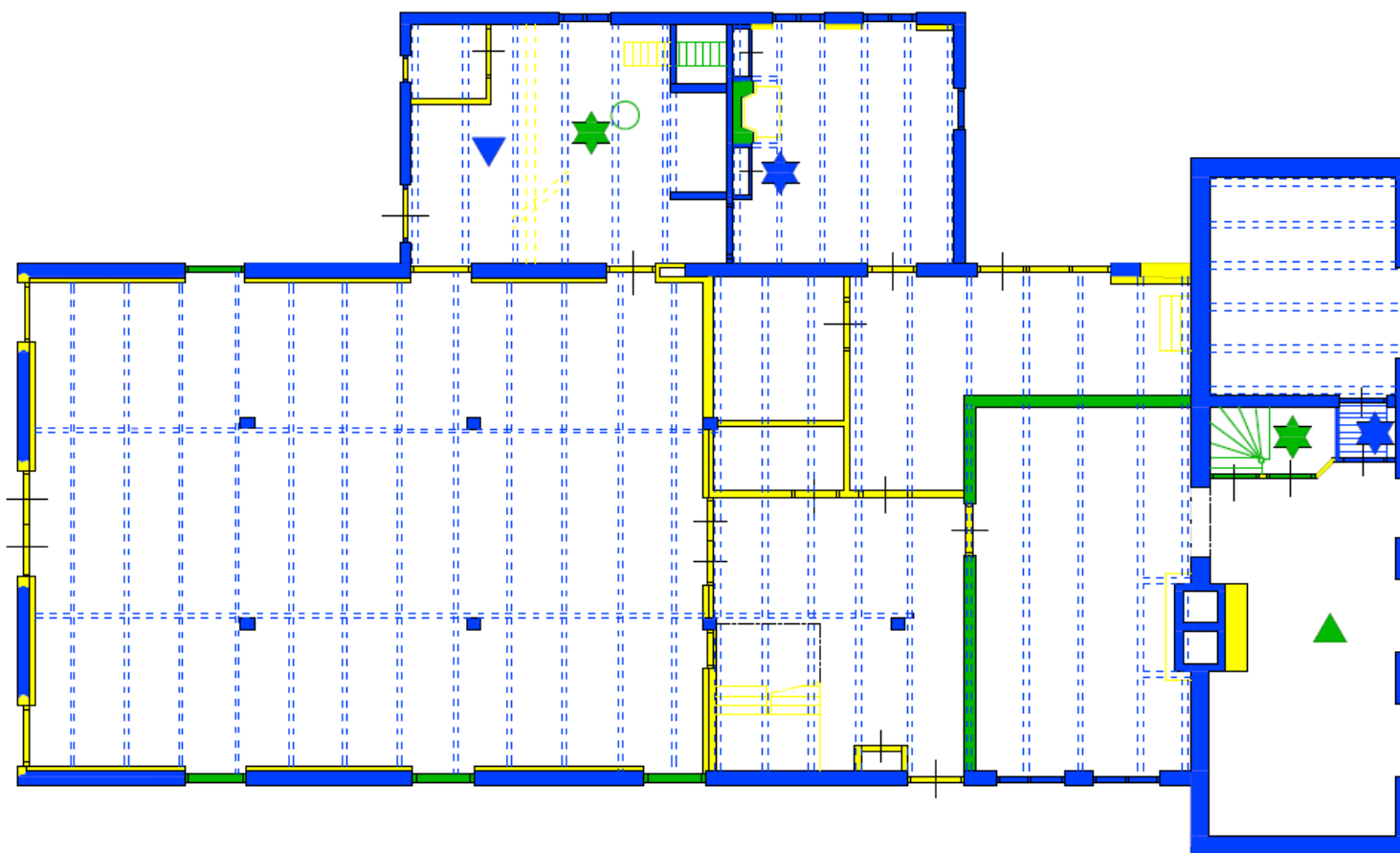
Positieve waarde

- Hoofdvorm en karakteristiek van het achterste schuurgedeelte.
- Tot de oorspronkelijke opzet behorende constructies van het achterste schuurgedeelte. Dit betreft de verdiepingsbalklaag met vloerdelen, de onder deze balklaag aanwezige onderslagen met daaronder aanwezige standvinken en de gehele dakconstructie met zes Verbeterde Hollandse spanten.
- Opzet, materialisering en indeling van de tot de oorspronkelijke opzet behorende delen van de gevels van het achterste schuurgedeelte, inclusief de twee nog bewaard gebleven ijzeren stalramen.

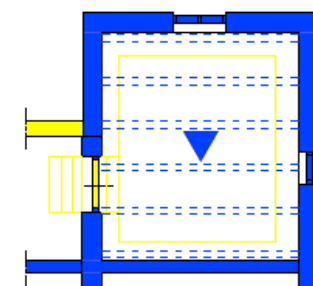
- Historische dakbedekkingen met gesmoorde Oudhollandse pannen op het achterste bouwdeel.
- Opzet en karakteristiek van het op het rechter dakvlak van het achterste schuurgedeelte aanwezige dakhuis.
- Aanwezigheid van een tussenlid als verbindend element tussen de twee historische schuurvolumes.
- Oorspronkelijke binnenmuur binnen het voorste schuurgedeelte.
- Vernieuwde balklaag met daarop aanwezige vloerdelen boven de voorste ruimte van het voorste schuurgedeelte.
- Betonvloer met koestand, voergoot en grup in de achterste ruimte van het voorste schuurgedeelte.

3.1.4 Waardenkaarten

In hierna volgende kaarten volgt een grafische weergave van de hiervoor beschreven cultuurhistorische waarden.



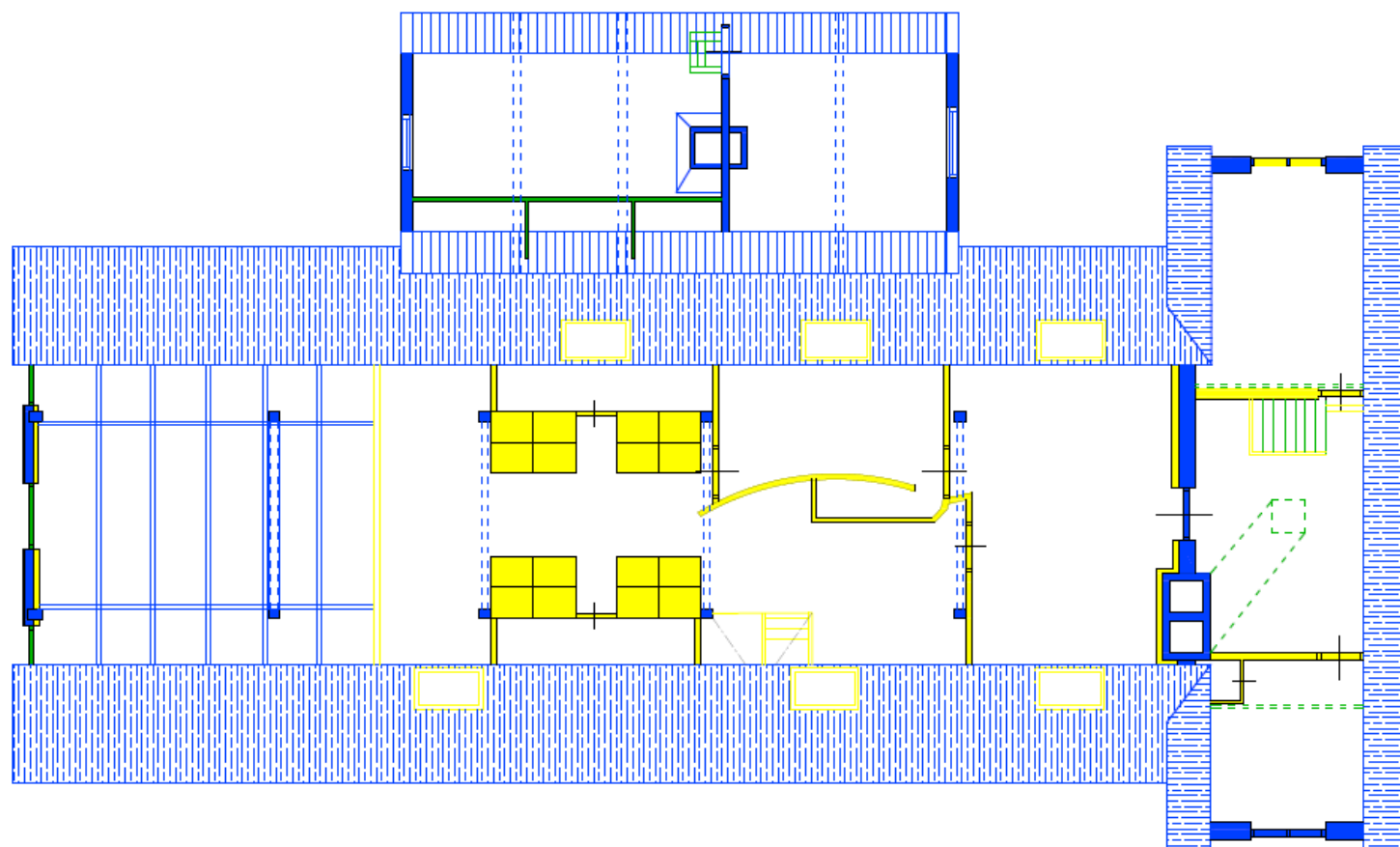
Begane grond



Kelder

- Hoge waarde
- Positieve waarde
- Indifferente waarde

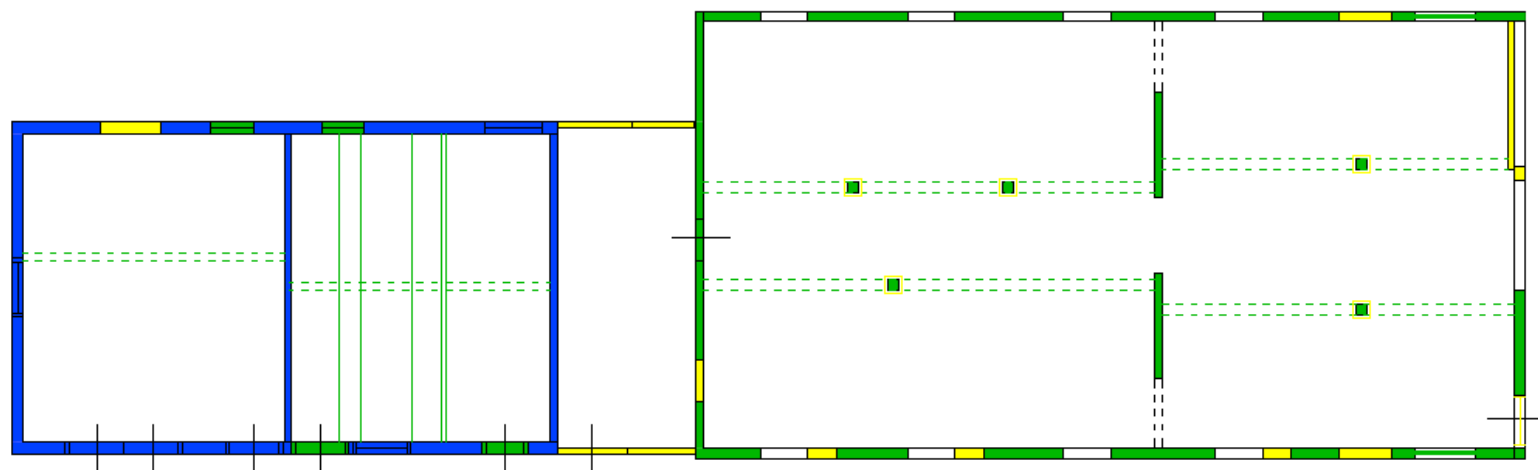
- Waardevol plafond
- Waardevolle wandafwerking
- Waardevolle vloerafwerking
- Waardevol / bijzonder element



Verdieping

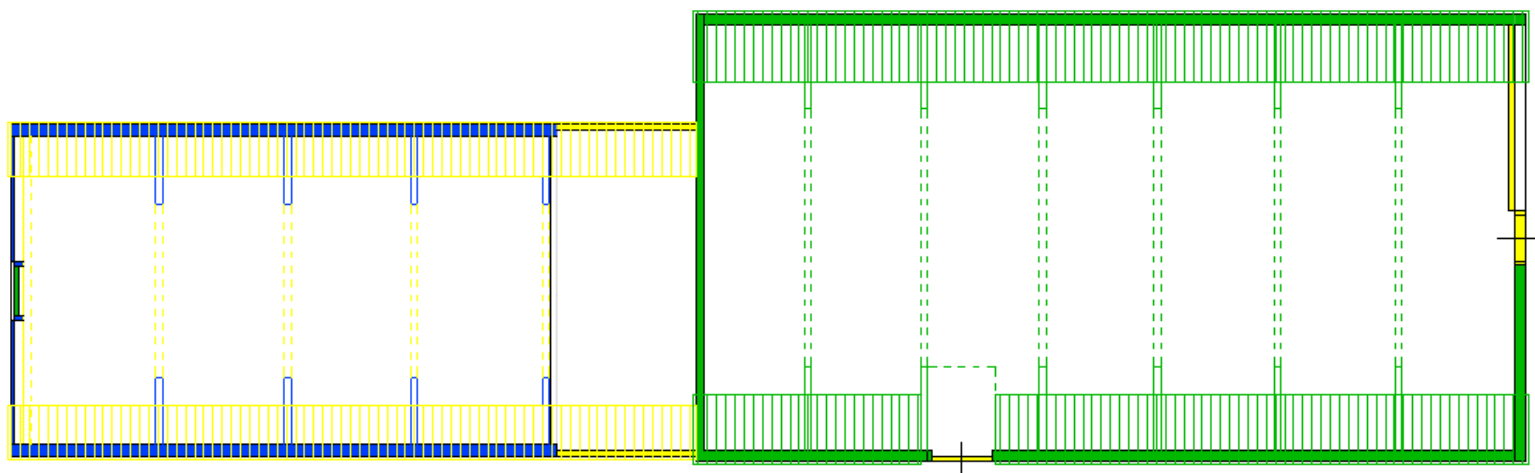
- Hoge waarde
- Positieve waarde
- Indifferente waarde

- Waardevol plafond
- Waardevolle wandafwerking
- Waardevolle vloerafwerking
- Waardevol / bijzonder element



Begane grond

- Hoge waarde
- Positieve waarde
- Indifferente waarde



Verdieping

- Hoge waarde
- Positieve waarde
- Indifferente waarde

3.2 BETEKENIS WAARDENGRADATIES

Bij de waardenbepaling zijn de volgende waardengradaties, toegesneden op het toegepast cultuurhistorisch onderzoek, gehanteerd (de bijbehorende kleuren corresponderen met de gebruikte gradaties in de waardenkaarten).

Hoge monumentwaarden (blauw)

Deze zijn van cruciaal belang voor de structuur en/of betekenis van het object of gebied.

Positieve monumentwaarden (groen)

Deze zijn van belang voor de structuur en/of betekenis van het object of gebied.

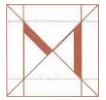
Indifferente (neutrale) monumentwaarden (geel)

Deze zijn van relatief weinig belang voor de structuur en/of betekenis van het object of gebied.

Middels de waardengradaties wordt een onderscheid aangebracht in het belang van objecten of structuren binnen het onderzoeksgebied. Globaal kan worden gesteld dat onderdelen met een hoge waarde zonder meer behouden dienen te blijven, terwijl onderdelen met een positieve waarde bij voorkeur ongewijzigd dienen te blijven of, wanneer dit niet mogelijk is, zoveel mogelijk behouden of in ieder geval herkenbaar blijven. Bij deze categorie is meer ruimte voor veranderingen aanwezig. Onderdelen met een indifferente waarde dragen niet wezenlijk bij aan het monumentale karakter van het complex en kunnen zonder bezwaar worden verwijderd of vervangen. Van deze onderdelen kan het zelfs wenselijk zijn om deze te

vervangen omdat deze juist afbraak doen aan het monumentale karakter. Dit is bijvoorbeeld het geval bij recente dakramen of de dakbedekking van golfplaten op het voorste schuurgedeelte.

De ook op voorgaande plattegronden weergegeven waarden geven houvast ten aanzien van het ontwikkelproces en maken het mogelijk om plannen voor wijzigingen te toetsen.



3.3 TECHNISCHE HAALBAARHEID

In theorie kan een monument (vrijwel) altijd worden hersteld. Belangrijke vraag is echter of met het herstel ook de historische waarden bewaard blijven. Zeker wanneer veel materiaal vervangen moet worden zal de bouwhistorische waarde sterk afnemen. Met vervanging van onderdelen kan echter een architectuurhistorische waarde wel worden behouden of zelfs hersteld in geval van eerder verstoorde onderdelen.

3.3.1 Boerderij

De boerderij heeft weliswaar schade, maar in alle gevallen is de omvang relatief beperkt. Herstel is goed mogelijk met behoud van het grootste deel van aanwezige waarden.

3.3.2 Zomerhuis

Het zomerhuis kampt met ernstige funderingsproblemen. Herstel van de bovengrondse delen is uitsluitend zinvol wanneer eerst wordt voorzien in een stabiele fundering. Voor de hoofdopzet, de gevels en constructies is vervolgens herstel goed mogelijk. Uitzondering vormt de in het interieur aanwezige broodoven en een deel van de binnenmuur. Deze delen zijn zo sterk vervormd dat herstel neerkomt op vervanging. Bovendien zijn deze delen ten opzicht van de gevels verzakt, waardoor een herstel van de oorspronkelijke opzet altijd lastig zal blijven en aanpassing aan diverse onderdelen vergt. Middels een zorgvuldige reconstructie kan de oorspronkelijke opzet wel weer goed herkenbaar worden gemaakt.

3.3.3 Schuren

Ook bij de schuren komen ernstige zettingen voor. Van het voorste schuurgedeelte zijn daardoor gevels vervormd ter plaatse van de gevelopeningen. Bovendien hebben het voorste schuurgedeelte en het achterste schuurgedeelte verschillende zettingen. Het tussen deze twee delen aanwezige tussenlid is daardoor sterk vervormd.

Ook bij de schuren is herstel nog mogelijk, mits eerst wordt gezorgd voor een stabiele fundering.

Bij het voorste schuurgedeelte zijn gevels en daarin aanwezige gevelopeningen herstelbaar, al zal dat bij de gevelopeningen betekenen dat een deel vernieuwd moet worden. Met name van de rechter zijgevel zullen vervormde delen opnieuw opgebouwd moeten worden. De constructies zijn deels verzwakt en zullen versterkt of deels vervangen moeten worden.

Bij het achterste schuurgedeelte ontbreekt een deel van de achtergevel en missen veel gevelopeningen. Hier betekent herstel dat ook een aanzienlijk deel reconstructie nodig is om een samenhangend totaalbeeld te verkrijgen. Ook hier zal een deel van de constructies versterkt of deels vervangen moeten worden.

3.3.4 Hooiberg

De schade aan de hooiberg is relatief beperkt. Hier is het vooral van belang om de wat scheefstaande bergroeden weer recht te stellen.

3.3.5 Algemeen

Vanwege het monumentale karakter van het complex zal in alle gevallen herstel op een passende wijze plaats moeten vinden. Een optimaal behoud van historisch materiaal is daarbij het uitgangspunt. De uitvoeringsrichtlijnen (URL) van de stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (ERM) biedt hiervoor duidelijke handvatten voor tal van constructies en gebouwonderdelen.

Deze richtlijnen zijn gebaseerd op de 'restauratieladder', gebaseerd op het Charter van Venetië, het internationale handvest voor het behoud en restauratie van monumenten en stads- en dorpsgezichten.

De restauratieladder is bedoeld om monumentale waarden beter te waarborgen, om juiste keuzes te kunnen maken bij ingrepen en als basis voor model-restauratiebestekken en ERM-uitvoeringsrichtlijnen.

3.4 RUIMTELIJKE KENMERKEN EN MOGELIJKHEDEN

Zowel de huidige opzet als aanwezige historische waarden scheppen een ruimtelijk kader voor het gebruik van de bouwdelen. In deze paragraaf wordt per bouwdeel ingegaan op deze aspecten.

3.4.1 Boerderij

Bij de boerderij hebben het voorhuis en het achterhuis elk een geheel eigen karakteristiek. Het voorhuis heeft relatief beperkte afmetingen. De in dit bouwdeel aanwezige kelder met bovenliggende opkamer vormen sterk structurerende elementen, die een toekomstige invulling van deze delen van het gebouw kan bemoeilijken.

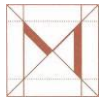
Omdat het voorhuis altijd een woonfunctie heeft gehad zijn op de begane grond vrij forse vensters aanwezig. Dit deel van het gebouw heeft een zekere representativiteit die ook een voordeel kan zijn voor een toekomstige bestemming. Op de verdieping is zowel de beschikbare ruimte als de beschikbare daglichttoetreding beperkt.

Het achterhuis kende oorspronkelijk een agrarisch gebruik, maar werd in 2002 volledig voor bewoning geschikt gemaakt, waarbij het grootste deel van de huidige indeling ontstond en ook een deel van de gevelopeningen werd gewijzigd. Behoudens de gevels, constructies en de ruimtelijke structuur van de eetkamer is het achterhuis daardoor grotendeels vrij in te vullen. Nadeel van de vroegere agrarische functie is wel dat gevelopeningen relatief klein zijn. Vooral binnen het middengebiet en de verdieping bieden oorspronkelijke gevelopeningen onvoldoende mogelijkheden voor daglichttoetreding.

De boerderij heeft in alle gevels toegangen en ook intern biedt de al aanwezige trap en de ruime hart-op-hartafstand van de balklaag binnen het achterhuis mogelijkheden voor ontsluiting. De verdieping van het voorhuis wordt ontsloten vanaf de begane grond en is via het achterhuis toegankelijk.

3.4.2 Zomerhuis

Hoewel het zomerhuis aan de boerderij is vastgebouwd, vormt deze in functionele zin wel een grotendeels op zichzelf staand deel van het gebouw. Intern is er een verbinding vanuit de keuken van de boerderij, maar er is nog een tweede toegang vanuit het achterhuis aanwezig. Het



zomerhuis heeft een bestaande toegang in de achtergevel en kan zo ook zelfstandig toegankelijk gemaakt worden.

Binnen het zomerhuis vormen de bestaande binnenmuur met daartegen aanwezige schouwen en broodoven een belemmering ten aanzien van het gebruik, al zijn de twee aanwezige hoofdruimtes van een bruikbare omvang.

De verdieping is lastig bereikbaar via een trapje dat niet geschikt is voor dagelijks gebruik. Wel is boven het later ingebouwde toilet in de rechter achterhoek een vrij fors vloerluik aanwezig, wat gebruikt zou kunnen worden voor een betere toegankelijkheid.

In alle gevels zijn openingen aanwezig, waardoor een redelijke mate van daglichttoetreding bestaat.

De verdieping heeft slechts beperkte bruikbare ruimte, die bovendien door de drie spanten en aanwezige tussenmuur met daartegen aanwezige rookkanalen nog verder wordt beperkt. Bestaande vensters in de voor- en achtergevel bieden wel een behoorlijke mate van daglichttoetreding.

3.4.3 Schuren

De schuren werden gebouwd voor een agrarische functie en vragen daarmee wat meer aanpassingen om deze geschikt te maken voor herbestemming.

Voorste schuurgedeelte

De voorste ruimte binnen het voorste schuurgedeelte is ongedeeld en van een bruikbare omvang. De ruimte heeft twee toegangen in de rechter zijgevel, maar heeft geen interne verbinding met de achterste ruimte. De mate van daglichttoetreding is thans zeer beperkt, maar door de dubbele inrijdeuren open te zetten en achter het bestaande kozijn een nieuwe pui te plaatsen kan dit goed worden opgelost met behoud van het historische beeld. Ook zou een eerder dichtgemetseld venster in de linker zijgevel weer geopend kunnen worden.

Ook de achterste ruimte van het voorste schuurgedeelte heeft een bruikbare omvang. De binnen deze ruimte aanwezige voergoot en grup vormen echter een belemmering. Ook deze ruimte heeft twee buitentoegangen maar geen interne ontsluiting. Twee relatief kleine vensters zorgen in wat beperkte mate voor daglicht. Het omvormen van een bestaande deuropening naar een venster zou dit kunnen verbeteren.

De verdieping heeft thans geen vaste toegang. Om dit te realiseren zou een raveling in de bestaande balklaag gemaakt moeten worden. De verdieping is ongedeeld. Alleen de binnen de ruimte staande spanten geven een ruimtelijke verdeling. De hoogte van de dekbalken vormt geen directe belemmering voor de toegankelijkheid. De korbelen liggen verder naar binnen en zorgen zo voor enige belemmering.

In de huidige situatie is op de verdieping uitsluitend daglichttoetreding aanwezig via het bovenlicht in de voorgevel. Het tot venster omvormen van de naar binnen draaiende zolderluiken is mogelijk, maar zal het beeld van de voorgevel aanzienlijk aantasten. Een alternatief is om vensters in het dak te plaatsen.

Achterste schuurgedeelte

Hoewel een binnenmuur op de begane grond aanwezig is, bieden de drie ruime openingen in deze binnenmuur zoveel mogelijkheden dat deze muur nauwelijks een belemmering voor invulling hoeft te vormen. Het achterste schuurgedeelte heeft alleen toegangen in de achtergevel. Wel is in de rechter zijgevel een eerder dichtgemetselde (niet-oorspronkelijke) deuropening aanwezig. Intern bestaat een ontsluiting vanuit het tussenlid. Daglicht komt binnen via de in de zijgevels aanwezige reeks vensters. Daarnaast bieden de openingen in de achtergevel ruime mogelijkheden voor een nieuwe invulling.

De verdieping is vrijwel ongedeeld en de binnen de ruimte staande zes spanten vormen hierbij nauwelijks een belemmering. De verdieping is thans slechts toegankelijk via een vlizotrap. Voor verbetering van de toegankelijkheid zal een raveling in de balklaag gemaakt moeten worden. De verdieping ontvangt daglicht via de bovenlichten van de luiken in de achtergevel en het dakhuis. Het omvormen van de luiken tot vensters kan extra daglichttoetreding mogelijk maken, maar heeft wel gevolgen voor het gevelbeeld. Een alternatief is het aanbrengen van vensters in het dak.

3.4.4 Erf

Hoewel sprake is van een vrij ruim erf, vormt de smalle langgerekte opzet wel enigszins een belemmering. Daarbij vormt het pad tussen de boerderij en de schuur de enige ontsluiting van het achterste deel van het erf. Met name wanneer sprake is van meerdere gebruikers kan dit voor onderlinge hinder zorgen.

De achter de boerderij aanwezige hooiberg kan in de huidige opzet hoofdzakelijk dienen als overdekte buitenruimte. Door het aanbrengen van een vaste vloer zijn de gebruiksmogelijkheden wel te vergroten. Het (meer) dichtmaken van de hooiberg zal direct leiden tot een geheel ander beeld en dus ten koste gaan van historische kwaliteiten.

De situering op korte afstand van de achtergevel van de boerderij maakt dat een gescheiden gebruik tot overlast kan leiden.

Behoudens hiervoor genoemde beperkte toegankelijkheid kent het achterste deel van het erf minder beperkingen ten aanzien van het gebruik, mits het open karakter bewaard kan blijven.

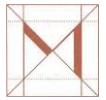
3.5 VERBETERINGEN

Om het complex te kunnen herbestemmen zullen naast herstel van bestaande delen in de meeste gevallen ook ruimtelijke wijzigingen nodig zijn om een bestemming mogelijk te maken.

Vanuit de bestaande opzet van de gebouwen zijn echter ook aanpassingen denkbaar die ongeacht de toekomstige bestemming de toekomstige bruikbaarheid vergroten.

3.5.1 Boerderij

Van de boerderij werd het achterhuis in 2002 volledig geschikt gemaakt voor bewoning en daarbij voorzien van een geïsoleerde betonvloer en geïsoleerde voorzetwanden. Dakisolatie wordt op de bouwtekeningen uit 2002 niet vermeldt, maar is gezien de algeheel toegepaste afwerking met



gipsplaat wel waarschijnlijk. De vensters van dit gedeelte werden voorzien van dubbele beglazing. Daarmee is sprake van een redelijke mate van warmte-isolatie. Bij het voorste deel van het achterhuis en het voorhuis zijn deze voorzieningen minimaal aanwezig. Voorzetwanden en dakvlakken van het voorhuis zijn waarschijnlijk niet geïsoleerd. Vensters zijn slechts deels aan de buitenzijde voorzien van slecht aansluitende voorzetramen. Door toepassing van geïsoleerde vloeren en geïsoleerde voorzetwanden kan hier aanzienlijke verbetering worden behaald. De bestaande dakconstructie biedt waarschijnlijk voldoende ruimte om aan de binnenzijde te isoleren. Bij de historische vensters kunnen een dunne isolerende beglazing of achterzetramen toegepast worden.

In beide dakvlakken van het achterhuis is nu een reeks verouderde Velux dakramen aanwezig. Verwijderen of vervangen door een meer passende voorziening kan het exterieurbeeld verbeteren.

Bij het verdiepingsvenster in de rechter zijgevel van het voorhuis zijn oorspronkelijke luiken vervangen door een naar buiten draaiend raam en vast glas. Deze invullingen doen afbreuk aan het historische beeld en zouden vervangen moeten worden door een historisch gedetailleerde invulling.

De keukenpui in de rechter zijgevel heeft een historiserende opzet, maar heeft geen relatie met een oorspronkelijke invulling. Met een gewijzigde opzet of betere detaillering kan hier een aanzienlijke verbetering bereikt worden.

In de huidige situatie zijn deels bestratingen langs de gevels aanwezig. Deze zorgen voor opspatten van het van het dak afkomende water.

Toepassing van een grindstrook met een drainage kan de vochtbelasting op de gevelvoet beperken.

3.5.2 Zomerhuis

Bij het zomerhuis zijn in het geheel geen thermische voorzieningen aanwezig. Hier valt derhalve een aanzienlijke verbetering te behalen. Het grotendeels ontbreken van hoogwaardige historische afwerkingen zorgt hier slechts voor beperkte belemmeringen. Aanwezige vensteromlijstingen kunnen op de voorzetwanden herplaats worden. Ontbrekende omlijstingen kunnen weer gereconstrueerd worden.

De meeste ramen hebben raamhout met een voldoende ruime profilering om deze (middels frezen) geschikt te maken voor wat dikkere beglazing. Een alternatief is het plaatsen van achterzetbeglazing.

De dakvlakken hebben een historisch beschot. Isolatie aan de binnenzijde zou deze aan het zicht onttrekken. Omdat de dakbedekking, tengels en panlatten moeten worden herzien zou dit gecombineerd kunnen worden met toepassing van een dunne dakisolatie. Maatgevend zijn hoofdzakelijk de aansluitingen op de topgevels.

De bestaande begane grondvloeren verkeren in matige conditie of werden al eerder vernieuwd. Hier zou (in combinatie met funderingsverbetering) een geïsoleerde opbouw toegepast moeten worden.

Zowel het exterieur als het interieur bleven behoorlijk gaaf bewaard. Bij het exterieur zou het tot valraam omgevormde toiletvenster weer naar de oorspronkelijke opzet gereconstrueerd kunnen worden. De in het interieur

ingebouwde toiletruimte zou verwijderd kunnen worden om de oorspronkelijke ruimtelijke opzet ter herstellen en eventueel het al aanwezige luik in de verdiepingsvloer te kunnen gebruiken.

Van de schouw in de voorkamer werd de boezem op sobere wijze vernieuwd. Een reconstructie naar een meer historisch beeld is hier gewenst. Binnen de grote schouw in de achterste ruimte is een later rookkanaal ingevoegd. Deze zou verwijderd moeten worden.

Binnen de voorkamer zijn nog grotendeels historische houtimitaties aanwezig onder de latere donkergroene afwerking. Het reconstrueren van het oorspronkelijke kleurbeeld biedt een grote meerwaarde voor dit nog redelijk intacte interieur.

Van het bestaande trapje naar de verdieping zou in ieder geval het latere onderste deel door een bijpassend nieuw deel vervangen moeten worden.

Op de verdieping dient de houten wand in de achterste ruimte weer aangevuld te worden na het verwijderen van de latere rookgasafvoer.

3.5.3 Schuren

Evenals bij het zomerhuis zijn ook bij de schuren geen thermische voorzieningen aanwezig. Ook hier zijn geïsoleerde voorzetwanden vrij goed toepasbaar.

Bij het voorste schuurgedeelte werd de oorspronkelijke kap met een pannendekking vervangen door een eenvoudiger constructie en een dekking met golfplaten. Vanwege de (vermoedelijke) aanwezigheid van asbest zullen de golfplaten vervangen moeten worden. Door daarbij de

oorspronkelijke dekking te herstellen kan een aanzienlijke beeldverbetering worden behaald. Dit vraagt wel een aanpassing van de dakconstructie, die tevens aangegrepen kan worden om dakisolatie toe te passen.

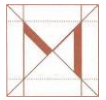
Voor het achterste schuurgedeelte moeten alle beschadigde dagkanten worden hersteld. Omdat eerder al wijzigingen aan de openingen plaatsvonden zou het herstel aangegrepen kunnen worden om verbeteringen door te voeren. Wat betreft het exterieur dient verder de achtergevel aangevuld te worden en dienen gevelopeningen hier gecompleteerd te worden. De thans met vezelcement dekstukken afgewerkte dakrand boven de achtergevel dient weer te worden voorzien van een windveer met dekstuk.

Dakisolatie is bij het achterste schuurgedeelte zowel aan de binnenzijde als de buitenzijde mogelijk. Beide methoden hebben gevolgen voor het beeld. Voor de buitenzijde kan dit worden beperkt door te kiezen voor een dunne toevoeging. Bij isolatie aan de binnenzijde zal elke toevoeging tot gevolg hebben dat het bestaande dakbeschot aan het zicht wordt onttrokken.

De huidige goten zijn niet-historisch. Deze zouden vervangen moeten worden door eenvoudige zinken mastgoten met zinken hemelwaterafvoeren.

3.5.4 Algemeen

Voor alle gebouwen geldt dat aanwezige installaties dienen te worden vernieuwd. Reeds aanwezige installaties in de boerderij zijn inmiddels alweer wat verouderd, maar zullen in geval van een nieuwe bestemming



niet meer aansluiten bij het gewijzigde gebruik. In het zomerhuis en de schuur zijn slechts rudimentaire voorzieningen aanwezig. Deze bieden geen basis voor hergebruik.

3.5.5 Erf

Ten aanzien van het erf zou met een meer historisch gedetailleerde toegangsbrug een beeldverbetering behaald kunnen worden. Dit is te overwegen wanneer de brug noodzakelijke vernieuwing of ingrijpend herstel aan de orde zijn.

De aanwezige bestratingen met betonklinkers doen geen recht aan het historische karakter van de bebouwing en zouden bij voorkeur moeten worden vervangen door grind of een klinkerbestrating.

De op het erf aanwezige begroeiing is inmiddels behoorlijk verwilderd. Dit beneemt het zicht op de historische gebouwen, maar heeft ook nadelige gevolgen voor de vochthuishouding en mogelijkheden voor inspectie en herstel. In combinatie met een herbestemming zou ook een totaalplan voor het terrein gemaakt moeten worden dat rekening houdt met het historische karakter en de vroegere agrarische functie van het erf.

3.6 HERBESTEMMING

Vanwege de boven het erf aanwezige hoogspanningsleidingen is bewoning van het complex niet meer mogelijk. Voor het complex zal derhalve een alternatieve functie gevonden moeten worden. Voor de locatie geldt volgens het vigerend bestemmingsplan Groene Zoom d.d. 16-10-2013 de bestemming 'wonen' en de dubbelbestemmingen 'Leiding -

Hoogspanningsverbinding', 'Waarde - Archeologie - 1' en 'Waarde - Ecologie'.

De verschillende bestemmingen leggen aanzienlijke beperkingen op voor het gebruik van de locatie. Zo is voor andere bestemmingen een bestemmingsplanwijziging nodig en worden voorwaarden gesteld aan nieuwe bebouwing.

Het betekent ook dat door de projectleider in een vroeg stadium moet worden geïnventariseerd in hoeverre medewerking is te verwachten ten aanzien van eventuele wijzigingen op het perceel.

Wanneer de aanwezigheid van de hoogspanningsleidingen een bestemmingswijziging belemmert en een woonfunctie niet is toegestaan heeft restauratie van het complex weinig nut. Het is derhalve in de eerste plaats van belang om de ruimtelijke kaders te bepalen.

Ter voorbereiding moet met de volgende onderzoeken rekening worden gehouden:

- Asbestinventarisatie
- Funderingsonderzoek/bodemonderzoek
- Onderzoek ecologie (vleermuizen, uilen planten etc.)

3.7 OMVANG BESCHERMING RIJKSMONUMENT

Voor de schuren bestaat de intentie om deze te slopen. Dit omdat de veronderstelling bestaat dat de schuur niet tot het monument behoort en herstel niet meer mogelijk is.

Redengevende beschrijving

De redengevende omschrijving biedt hier niet veel houvast met de volgende omschrijving:

“Boerderij met dwars gebouwd woongedeelte, waarschijnlijk 18e eeuw. Rechts een opkamer. Vensters met luiken en zesruitsschuiframes.”

Deze zeer beknopte omschrijvingen zijn gangbaar bij de inschrijvingen in het monumentenregister die plaats vonden vóór het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) tussen 1986 en 1995. De beknopte beschrijvingen zijn bedoeld om voldoende duidelijk te maken welk object het betreft, zonder daarmee volledig de specifieke waarden of bouwdelen te benoemen.

Omvang bescherming

In algemene zin geldt: Beschermd is datgene wat in de redengevende omschrijving als zelfstandige eenheid wordt genoemd. Wát dan als zelfstandige eenheid moet worden gezien, wordt bepaald door wat bouwkundig en functioneel een onlosmakelijk geheel vormt.

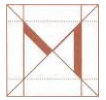
Dit betekent dat zaken die naar verkeersopvatting onderdeel uitmaken van de hoofdzaak of daarmee zodanig zijn verbonden dat zij daarvan niet

kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht, onderdeel uitmaken van het monument. Deze zaken genieten dus dezelfde bescherming als het monument waartoe zij behoren. (Bron: monumentenrecht.com)

De schuur is in functionele zin onlosmakelijk verbonden met de boerderij. Met sloop van de schuur raakt het historische ensemble aangetast. Oorspronkelijk konden boerderij en schuur wederzijds niet los van elkaar functioneren.

Met de aangevraagde sloopvergunning voor de schuren wordt voorbij gegaan aan de historische betekenis van deze delen van het complex. Wanneer sloop onvermijdelijk is zou minimaal sprake moeten zijn van herbouw met stellige voorwaarden ten aanzien van de hoofdvorm en terug te brengen karakteristieke elementen, zoals hergebruik van oorspronkelijke materialen, kenmerken van metsel- en voegwerk, herstel van historische gevelopeningen met herstel van zoveel mogelijk historische elementen. Bij het achterste schuurgedeelte liggen monumentale waarden vanwege de vele verstoringen wat lager, maar zouden bij herbouw minimaal een vergelijkbare hoofdvorm en karakteristiek van gevels en daken als voorwaarden gesteld moeten worden.

Vanwege de impact van de plannen en de rijksmonumentale status is het inwinnen van advies bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) wenselijk. Dit geldt in eerste instantie ook al voor de aangevraagde sloopvergunning.



3.8 PLANVISIE

Op dit moment bestaan er nog zeer veel onzekerheden ten aanzien van het toekomstige gebruik. Het is daarom vrijwel onmogelijk om een heldere planvisie te bepalen, omdat een herstelplan bij een gewijzigd gebruik altijd samengaat met aanpassingen t.b.v. de nieuwe functie.

Omdat een nieuwe functie ontbreekt volgt hierna een zeer globale visie op herstel en verbetering van het complex zonder aanpassingen te doen t.b.v. een specifiek toekomstig gebruik.

3.8.1 Boerderij

De boerderij verkeert grotendeels in een redelijke conditie, maar kampt wel met enige constructieve problemen. Hier moet rekening worden gehouden met het aanbrengen van een nieuwe constructieve geïsoleerde begane grondvloer die tevens wordt gekoppeld aan bestaande gevels, binnenmuren en constructies om tot een stabiel geheel te komen.

Voor de bestaande delen is herstel zonder wijzigingen mogelijk. De dakbedekking zal integraal vervangen moeten worden. Constructies dienen plaatselijk te worden hersteld conform de bestaande situatie.

Om een volledig beeld te krijgen van alle constructies is het raadzaam om latere afwerkingen en isolerende voorzieningen te verwijderen. Dat geldt ook voor latere (indifferent gewaardeerde) binnenmuren op zowel de begane grond als de verdieping. Het weer terugbrengen van afwerkingen, nieuwe voorzieningen en een indeling (van lichte wanden) zou pas in een volgende fase, gekoppeld aan een concrete herbestemming plaats moeten vinden.

3.8.2 Zomerhuis

Bij het zomerhuis is het zeker nodig om een nieuwe fundering toe te passen. Dit is uitsluitend mogelijk door de bestaande vloeren te verwijderen. Ook moet rekening worden gehouden met het verwijderen van de binnenmuur met daartegen aanwezige schouwen, kasten en broodoven. Deze delen dienen volledig te worden gedocumenteerd t.b.v. reconstructie. Alle herbruikbare delen moeten worden gelabeld en opgeslagen.

Na het realiseren van een nieuwe fundering kan het exterieur worden hersteld conform de bestaande situatie, waarbij het zinvol is om isolerende beglazing en een dunne dakisolatie te combineren met de herstelwerkzaamheden. In het interieur kunnen de binnenmuur met daartegen aanwezig schouwen en kasten worden gereconstrueerd conform de oorspronkelijke (gedocumenteerde) opzet met zoveel mogelijk hergebruik van historische onderdelen.

Het aanbrengen van verdere (toegevoegde) afwerkingen, voorzieningen en een eventuele verdere indeling (van lichte wanden) zou pas in een volgende fase, gekoppeld aan een concrete herbestemming plaats moeten vinden.

3.8.3 Schuren

Voorste bouwdeel

Ook bij dit bouwdeel is het onvermijdelijk om een nieuwe fundering toe te passen. Hier dient een nieuwe constructieve geïsoleerde begane

grondvloer aangebracht moeten worden die tevens wordt gekoppeld aan bestaande gevels en binnenmuren.

Herstel van de gevels conform de bestaande opzet is grotendeels mogelijk. Dit zal wel betekenen dat met name van de rechter zijgevel delen vervangen moeten worden.

Voor het dak van de voorste schuur zou een nieuwe dekking van gesmoorde Oudhollandse pannen toegepast moeten worden. Dit betekent echter wel dat ook de dakconstructie aangepast zal moeten worden. Dit kan gecombineerd worden met toepassing van een geïsoleerde opbouw.

Het aanbrengen van verdere (toegevoegde) afwerkingen, voorzieningen en een eventuele verdere indeling (van lichte wanden) zou pas in een volgende fase, gekoppeld aan een concrete herbestemming plaats moeten vinden.

Achterste bouwdeel en tussenlid

Vanwege de behoorlijk verstoorde gevels, aangetaste constructies en wat lagere historische waarde zouden het tussenlid en het achterste schuurgedeelte eventueel vervangen kunnen worden door een passende herbouw met behoud van de hoofdvorm en een bij het erf aansluitende karakteristiek. Dit bouwdeel kan daarmee worden benut om moeilijk binnen de bestaande volumes in te passen functies onder te brengen en daarmee een herbestemming te faciliteren.

3.8.4 Erf en hooiberg

Wat betreft het erf zijn eventuele aanpassingen t.b.v. een nieuwe bestemming of ter versterking van het historische beeld denkbaar, maar voor het behoud niet noodzakelijk.

De hooiberg zou conform de bestaande opzet hersteld moeten worden, waarbij de aanwezige latere hekwerken verwijderd moeten worden.

3.9 NOODVOORZIENINGEN

De gebouwen kampen thans op verschillende plaatsen met lekkages. Het is daarom raadzaam om, ongeacht het verdere planverloop, zo snel mogelijk te starten met (nood)herstel van daken om verder verval zoveel mogelijk te beperken.

Bij de boerderij betreft dit in ieder geval herstel van de beide kilgoten en reparatie van de zakgoot tegen linker zijgevel van het zomerhuis.

Bij het zomerhuis is herstel van de nokafdekking, pannendekking (lokaal) en herstel van aansluitingen bij de schoorsteen en dakdoorvoer op het rechter dakvlak noodzakelijk.

Bij de achterste schuur dienen verschoven of beschadigde dakpannen bij beide dakvlakken te worden hersteld om verdere lekkages te voorkomen.



4 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

4.1 CONCLUSIES

De problematiek rond dit complex strekt veel verder dan uitsluitend de mogelijkheden voor herstel van de monumentale gebouwen. Belangrijk is met name dat er ook een basis is voor toekomstig gebruik omdat alleen daarmee behoud op langere termijn gewaarborgd is.

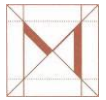
Behoud van het complex en daarin besloten historische waarden is grotendeels mogelijk maar vraagt voor delen van het complex ingrijpende maatregelen. Daarbij zullen de kosten voor het zomerhuis en de schuren in relatie tot de afmetingen van de objecten aanzienlijk hoger liggen dan bij de boerderij vanwege de noodzaak tot constructief ingrijpen.

Daarentegen heeft de gemeente als eigenaar ook een voorbeeldfunctie in een zorgvuldige omgang met haar cultureel erfgoed. Bovendien zullen ook kosten voor vervangende reconstruerende nieuwbouw hoog zijn, terwijl daarmee hooguit een deel van aanwezige waarden behouden kan worden. Het is dan ook van belang om de aanwezige waarden niet alleen als een belemmering te zien, maar ook als ontwikkelkansen. Een nieuwe, bij voorkeur (semi-)openbare functie kan dan zelfs tot versterking van gebiedswaarden leiden.

Het is bij dit project in de eerste plaats van belang dat overeenstemming wordt bereikt ten aanzien van de wijze waarop men dit project wil insteken. Daarbij zijn in eerste instantie twee richtingen mogelijk:

1. Behoud van het rijksmonument staat voorop en de bouwhistorische waardestelling is leidend. Behoud van alle waardevolle onderdelen wordt nagestreefd en daarbij wordt getracht een op de monumentale kwaliteiten afgestemde herbestemming mogelijk te maken. Op basis van waardenstelling zouden de hooiberg en het achterste schuurgedeelte eventueel ‘ingewisseld’ kunnen worden om behoud en herbestemming mogelijk te maken. Deze delen dienen dan wel op enige wijze herkenbaar te blijven ter herinnering aan de historisch gegroeide erfopzet.
2. Behoud van het volledige complex heeft niet de prioriteit boven een kosteneffectieve aanpak. In dat geval moet waarschijnlijk worden gekozen voor het meest sobere herstel van de delen waarvan bestaande funderingen (voorlopig) voldoende basis bieden. Het betekent dat zowel de schuren als het zomerhuis moeten worden afgeschreven. Alleen de boerderij blijft bewaard als ‘herinnering’ aan het agrarische verleden.

In beide gevallen is het van belang dat een breed gedragen keuze wordt gemaakt omdat anders de verschillende belangen tot een onwerkbaar plantraject zullen leiden. Wordt immers gekozen voor behoud, dan zal maximale inzet vereist zijn om een bestemming te vinden voor het complex en zullen hoge kosten voor herstel en de beperkingen van de bestaande objecten (tot op zekere hoogte) als een gegeven moeten



worden beschouwd. Wordt echter gekozen voor de meest 'efficiënte' aanpak, dan is medewerking van de beoordelende instanties (monumentencommissie en RCE) noodzakelijk om afstoting van delen van het rijksmonument mogelijk te maken.

4.2 AANBEVELINGEN

Om verder verval van het complex tegen te gaan is het van groot belang om op korte termijn in ieder geval enkele (nood)maatregelen te treffen om verder verval zoveel mogelijk tegen te gaan. In ieder geval dienen ontstane lekkages te worden gestopt.

Om een volledig beeld te krijgen van de toekomstmogelijkheden van het complex is het van belang om op korte termijn ook enkele aanvullende onderzoeken te verrichten. Dit zijn in de eerste plaats onderzoeken met betrekking tot de mogelijkheden voor herstel en uitvoering van werkzaamheden:

- Asbestinventarisatie
- Funderingsonderzoek/bodemonderzoek
- Onderzoek ecologie (vleermuizen, uilen planten etc.)

Daarnaast moet in kaart worden gebracht welke mogelijkheden de locatie biedt voor toekomstig gebruik. Met name de aanwezigheid van de hoogspanningsleidingen boven het perceel zullen daarbij een sterk beperkende factor zijn. Alleen wanneer een toekomstbestendige herbestemming mogelijk is kan het behoud van het historische complex ook voor langere tijd worden gewaarborgd.



TANG

FOL