

2025

Rapportage en advies tuinmanswoning, Kasteelpark te Born



Joan van den Hurk

2-6-2025

Inhoudsopgave:

0. Inhoud:	1
0. Colofon	1
1. Inleiding tot advies:	1
2. Redengevende omschrijving	2
3. Bestaande toestand	2
4. Ingrepen uit het verleden	7
5. Aangetroffen schades	8
6. Algemene toelichting – opname	14
7. Meerjarenonderhoudsplan	14

Bijlagen:

- Inspectierapport LB0306C Monumentenwacht Limburg, d.d. 15-04-2024;
- Tekeningen 54611217 Gemeente Sittard/Bouwkundig Tekenburo BO-TEK, d.d. 10-10-2019/14-08-2008

Verantwoording overige afbeeldingen

Nummer 4, 5, 7, 10, 11, 15, 17, 25, 27	Gemeente Sittard/Bouwkundig Tekenburo BO-TEK
Nummer 28	Topotijdreis
Nummer 29	Fotocollectie J. Bijlmakers, Born (regioarchief Sittard-Geleen)
Nummer 30	G. Th. Delamare, maart 1965 (100.820, Beeldbank RCE)

Locatie:

Kasteelpark
6121 XK, Born

Monumentnummer:

RM9903

Versie:

24.074.PP.250527.01

Auteur:

Joan van den Hurk Bouwkundig Advies & Restauratie
Batterijstraat 29
5396 NT Lithoijen
0640278128
info@joanvandenhurk.nl
www.joanvandenhurk.nl

Alle auteursrechten blijven te allen tijde eigendom van de auteur
Indien niet anders vermeld zijn alle afbeeldingen en foto's van de auteur
Foto voorblad: de noordgevel van de tuinmanswoning van Huis Born

1. Inleiding

In het Kasteelpark te Born staat de tuinmanswoning als onderdeel van het als Rijksmonument geregistreerde Huis Born.



Afb. 02: zuidgevel van de tuinmanswoning

Gevraagd is de tuinmanswoning te inspecteren en rapporteren en een meerjarenonderhoudsplan op te stellen. Op 22 november 2024 is de kasteelruïne geïnspecteerd, onderstaand de rapportage hiervan.

2. Redengevende omschrijving

De redengevende omschrijving in het Monumentenregister van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed onder nummer 9903 luidt:

‘Huis Born, ruïne van het rechthoekige hoofdgebouw met torenvormige hoekpaviljoens, midden XVII, uitgebrand in 1930. Slothoeve, bestaande uit twee haakvormige gedeelten met vierkante hoektorentjes, waarvan de spitsen smeedijzeren makelaars dragen, XVII- XVIII. Het middendeel met poort, dat beide gedeelten van de hoeve met elkaar verbond, is verdwenen. Ruïne en slothoeve liggen op een omgracht terrein. Binnen de omgrachting bevindt zich tevens de tuinierswoning, een bakstenen huis, met op het schilddak twee piron, 1784.’

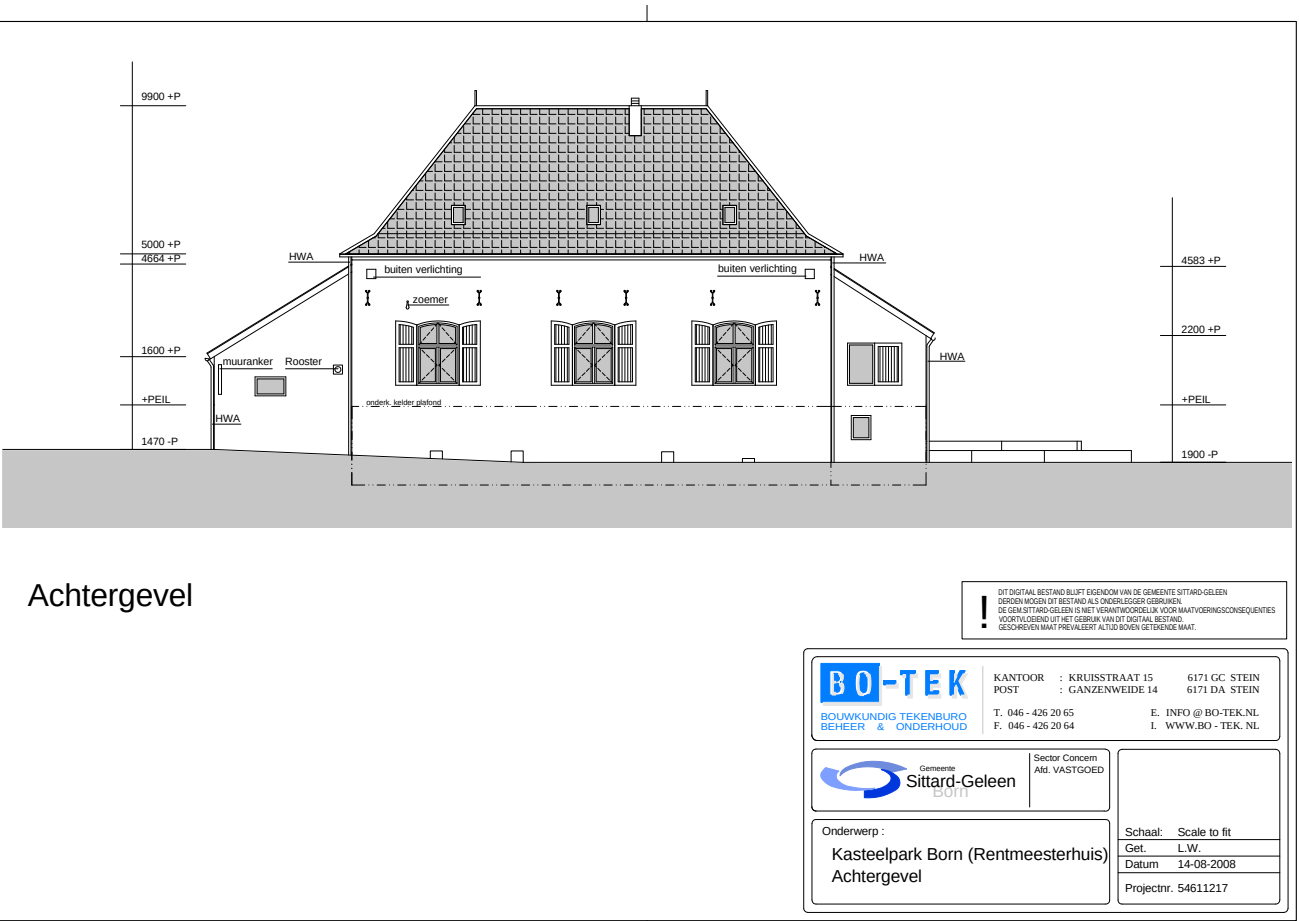
In deze summiere omschrijving die in vijf zinnen het gehele kasteelpark en bebouwing lijkt te beschrijven is als laatste opgenomen de tuinierswoning als een ‘....bakstenen huis met op het schilddak twee piron, 1784.’

3. Bestaande toestand, gevelaanzichten

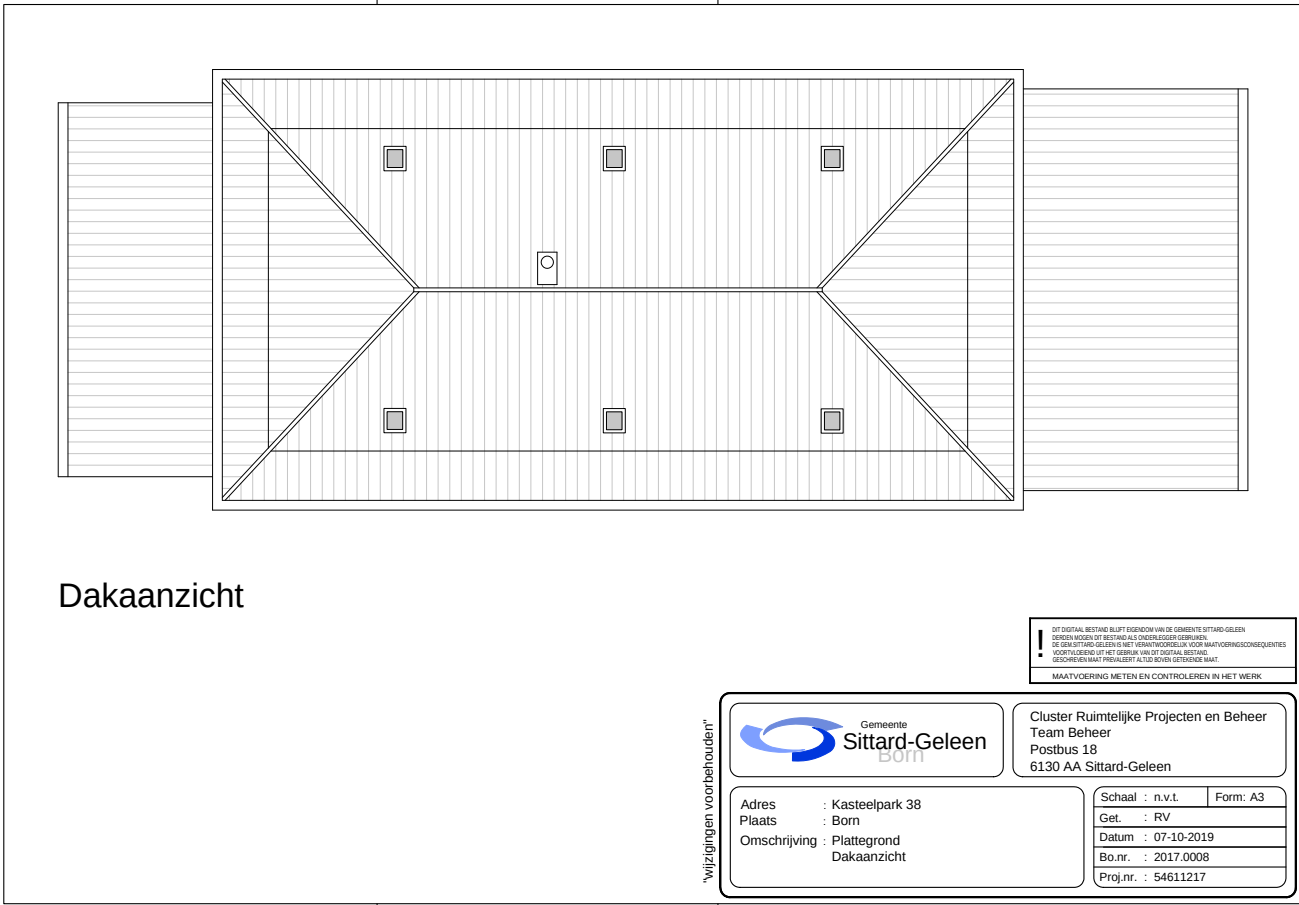
De redengevende beschrijving van de ‘tuinierswoning’ is wat erg kort. De tekeningen geven een uitgebreider beeld van de situatie. Aan beide korte zijden kent het bakstenen huis een aanbouw onder lessenaarsdak. Er is een souterrain onder de gehele oorspronkelijke tuinierswoning. Door een -verspringende- bouwmuur is het bakstenenhuis op beletage en zolder in een oostelijk en westelijk deel verdeeld. Onder de gehele oorspronkelijke bouwmassa een kelder.



Afb.03: zuiddak van de tuinmanswoning



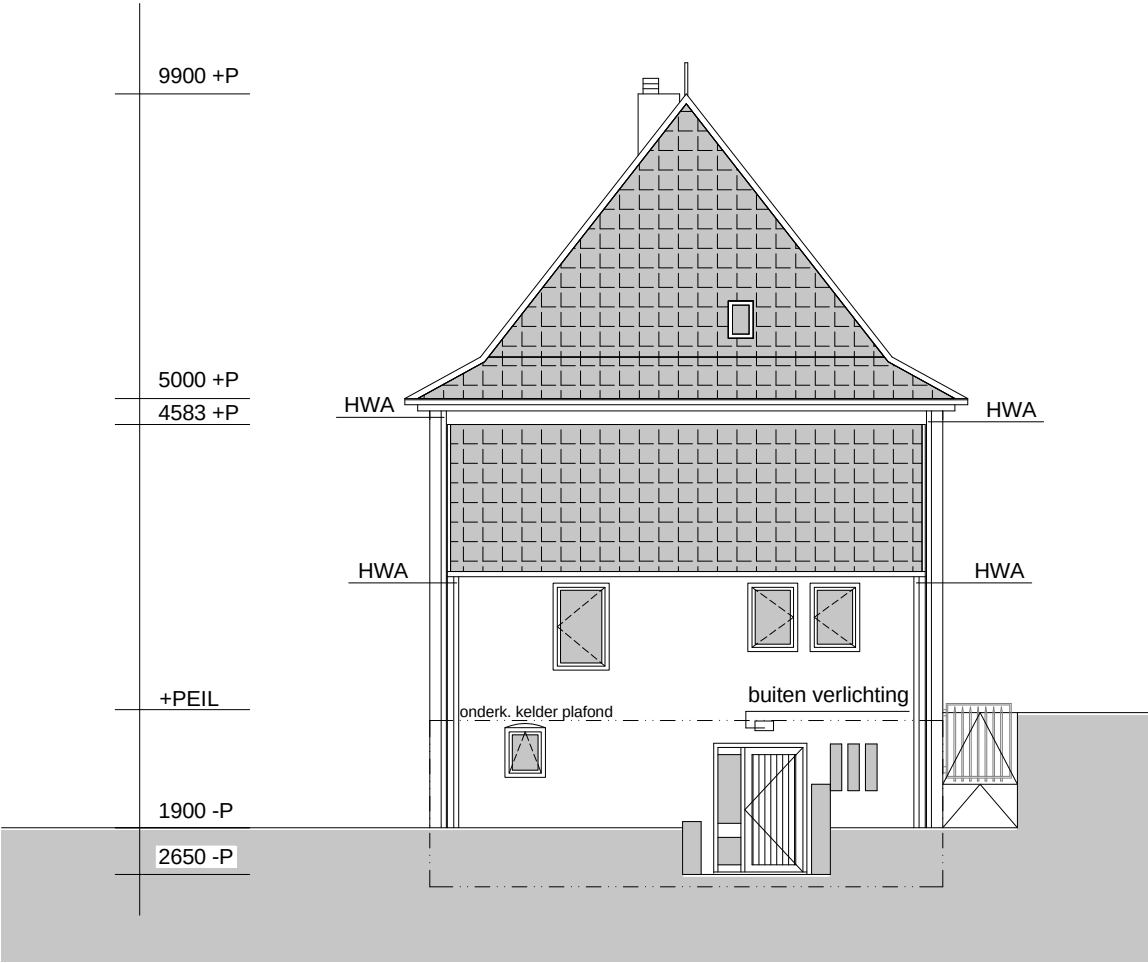
Afb.04: zuidgevel en dak van de tuinmanswoning (BO-TEK)



Afb.05: dakoverzicht van de tuinmanswoning (BO-TEK)



Afb.06: oostgevel met recentere hellingbaan naar souterrain



Linker zijgevel

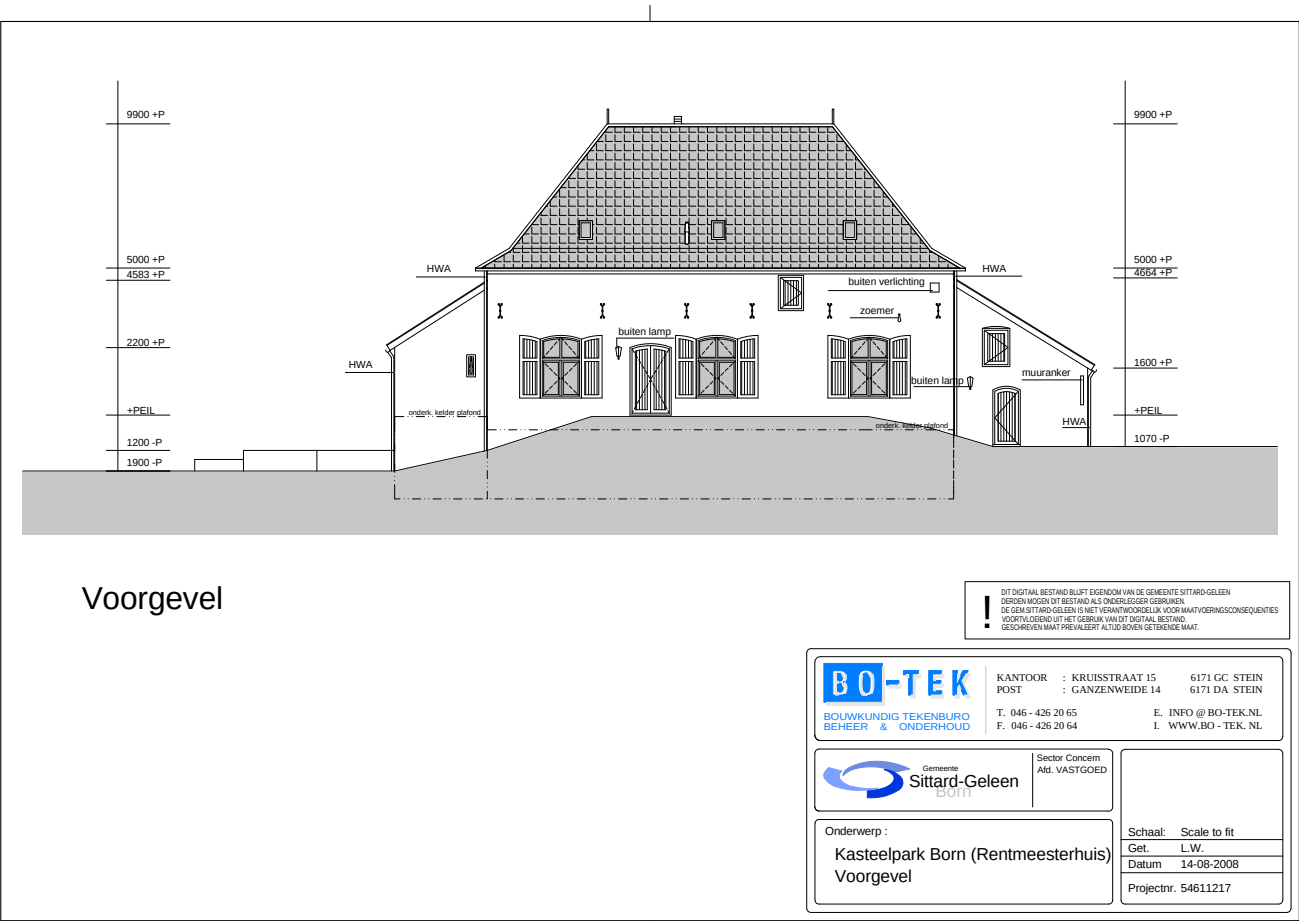
Afb.07: oostgevel van de tuinmanswoning (BO-TEK)



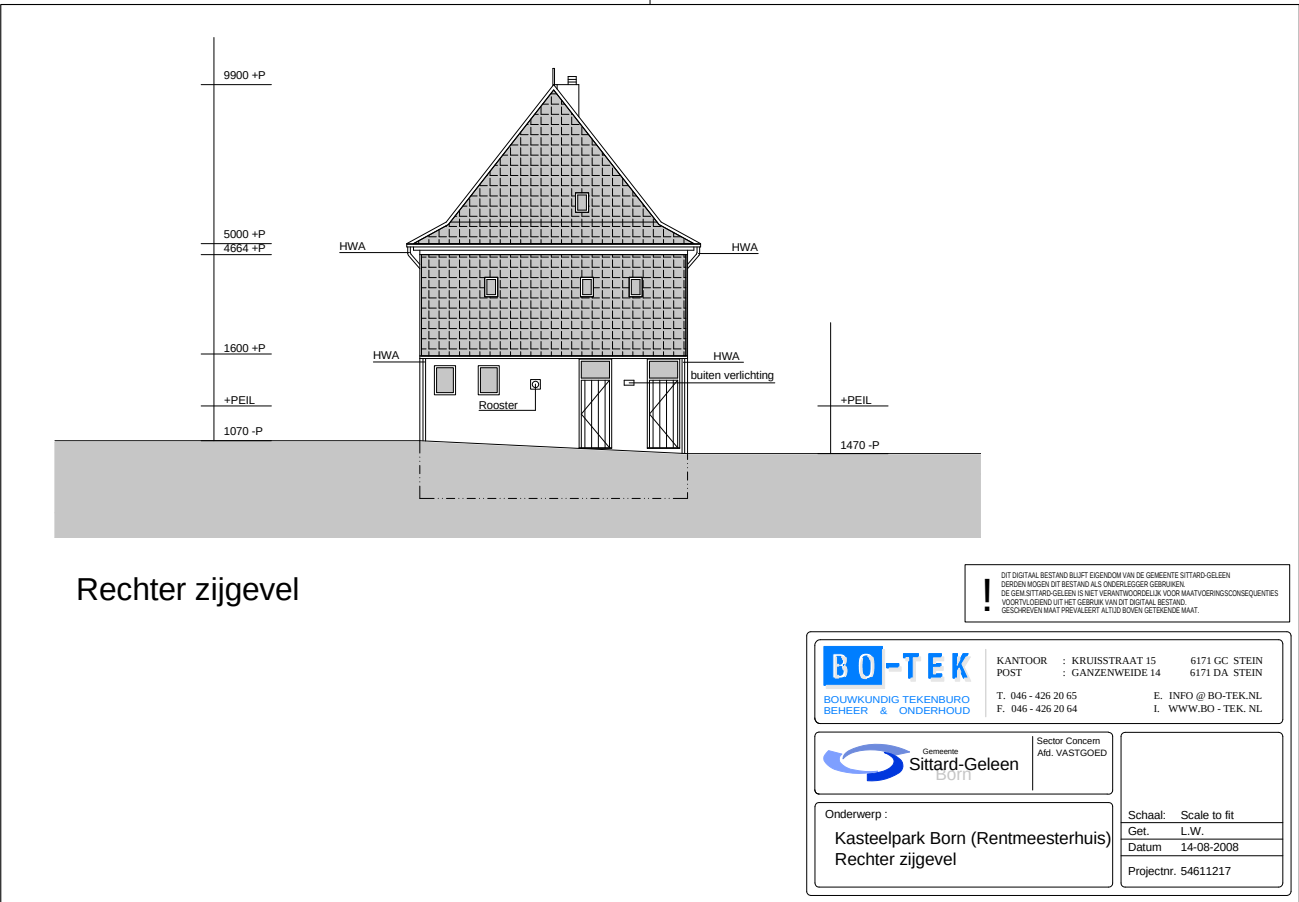
Afb.08: noordgevel met toegangsdeur voor het oostelijke deel



Afb.09: westgevel met toegangsdeuren voor het westelijk deel van de begane grond en de westelijke zolder



Afb.10: noordgevel van de tuinmanswoning (BO-TEK)



Afb.11: westgevel tuinmanswoning (BO-TEK)



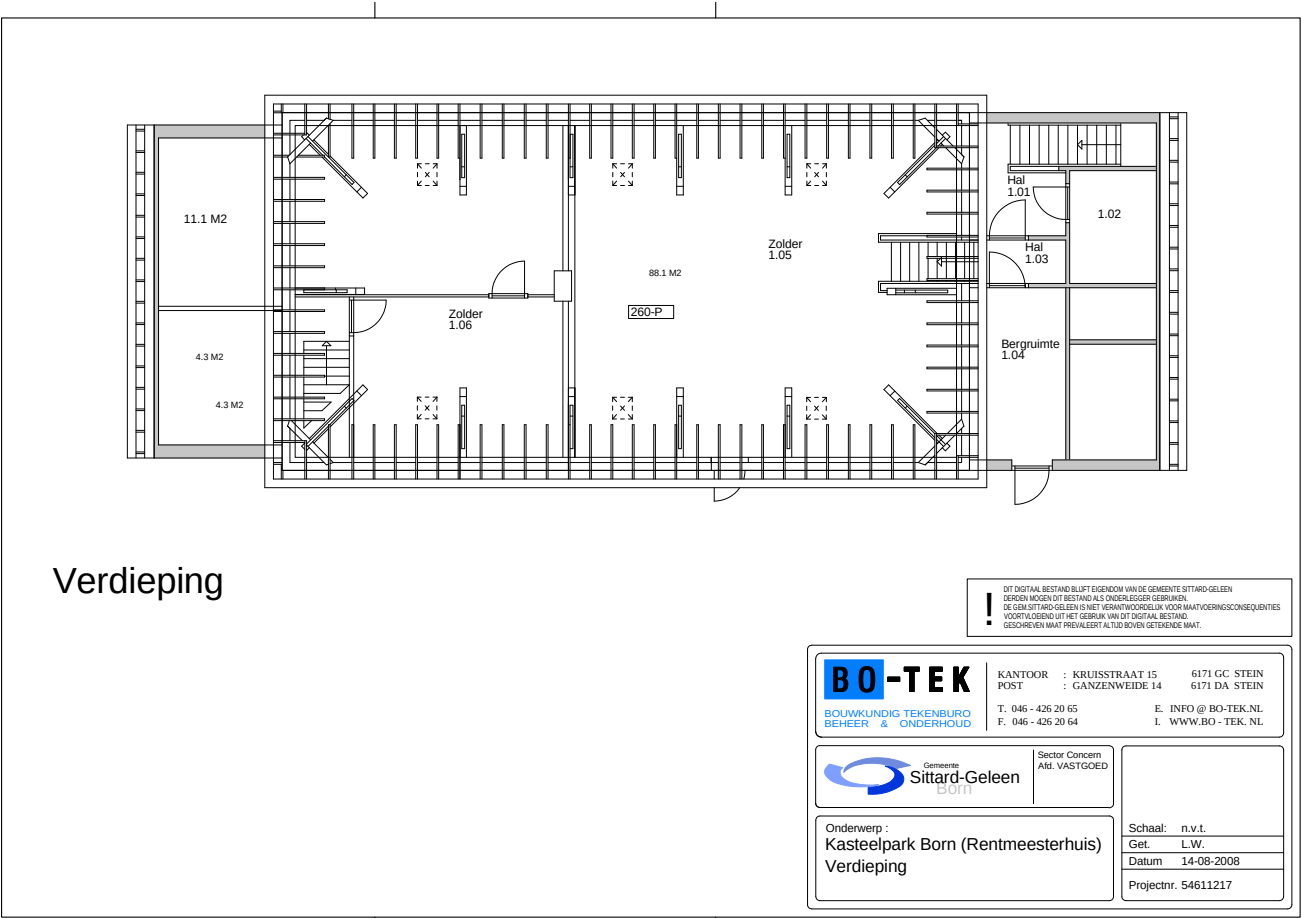
Afb.12: toegangstrap naar de westelijke zolder



Afb.14: trap van westelijke zolder naar de tussenzolder



Afb.13: kleine bergruimte op tussenzolder onder westelijke lessenaarsdak



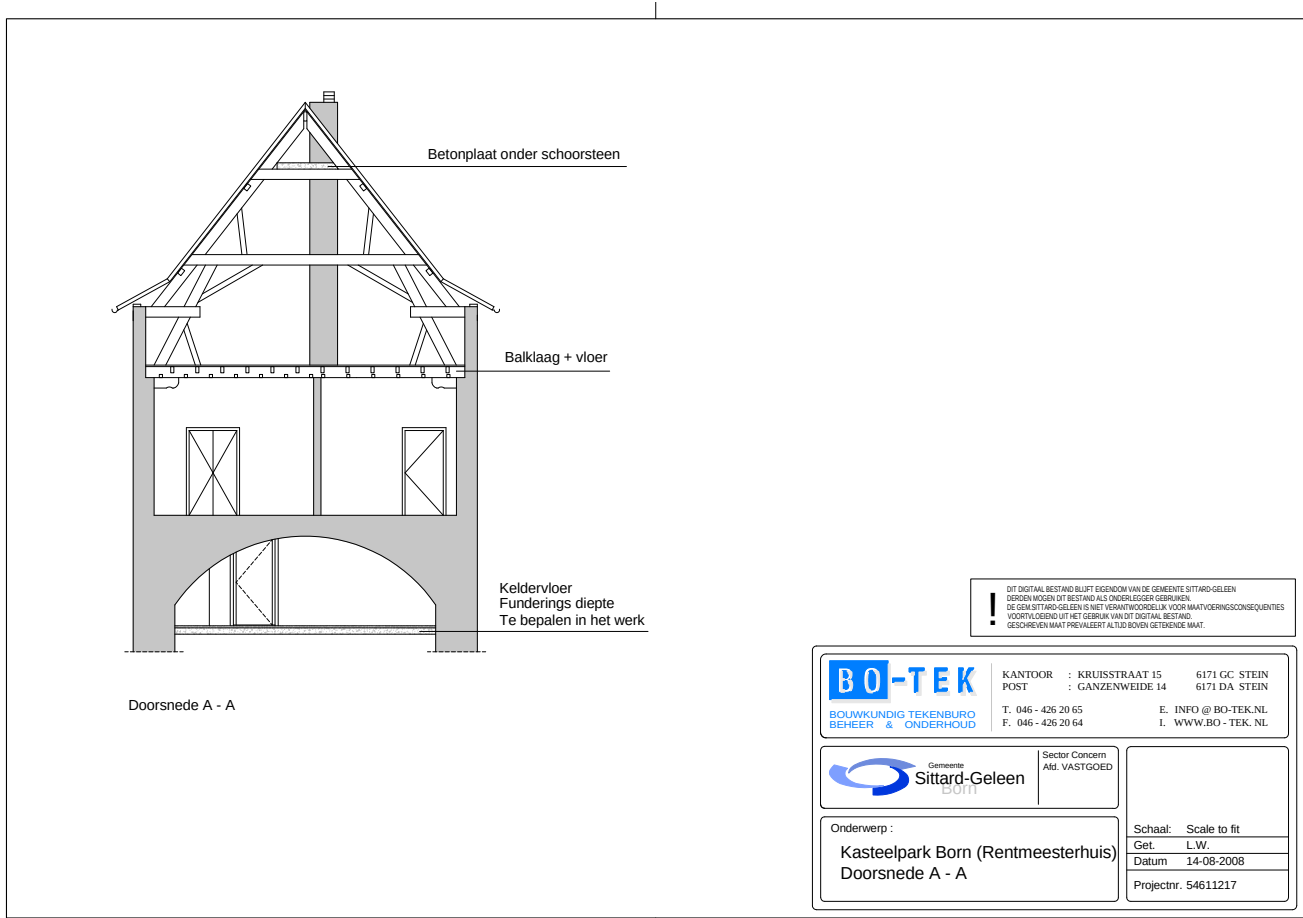
Afb.15: overzicht zolder van de tuinmanswoning (BO-TEK)



Afb.16: oude kapconstructie westelijke zolder met sporen en nieuwe dakplaten



Afb.18: westelijke deel begane grond, trap naar beletage



Afb.17: dwarsdoorsnede van de tuinmanswoning (BO-TEK)



Afb.19: westelijk deel, beletage - opslag



Afb.20: oostelijk deel, trapopgang naar zolder



Afb.22: oostelijk deel, trap naar souterrain, deur is gesloten



Afb.21: oostelijk deel, deur en luik van oude toegang naar souterrain



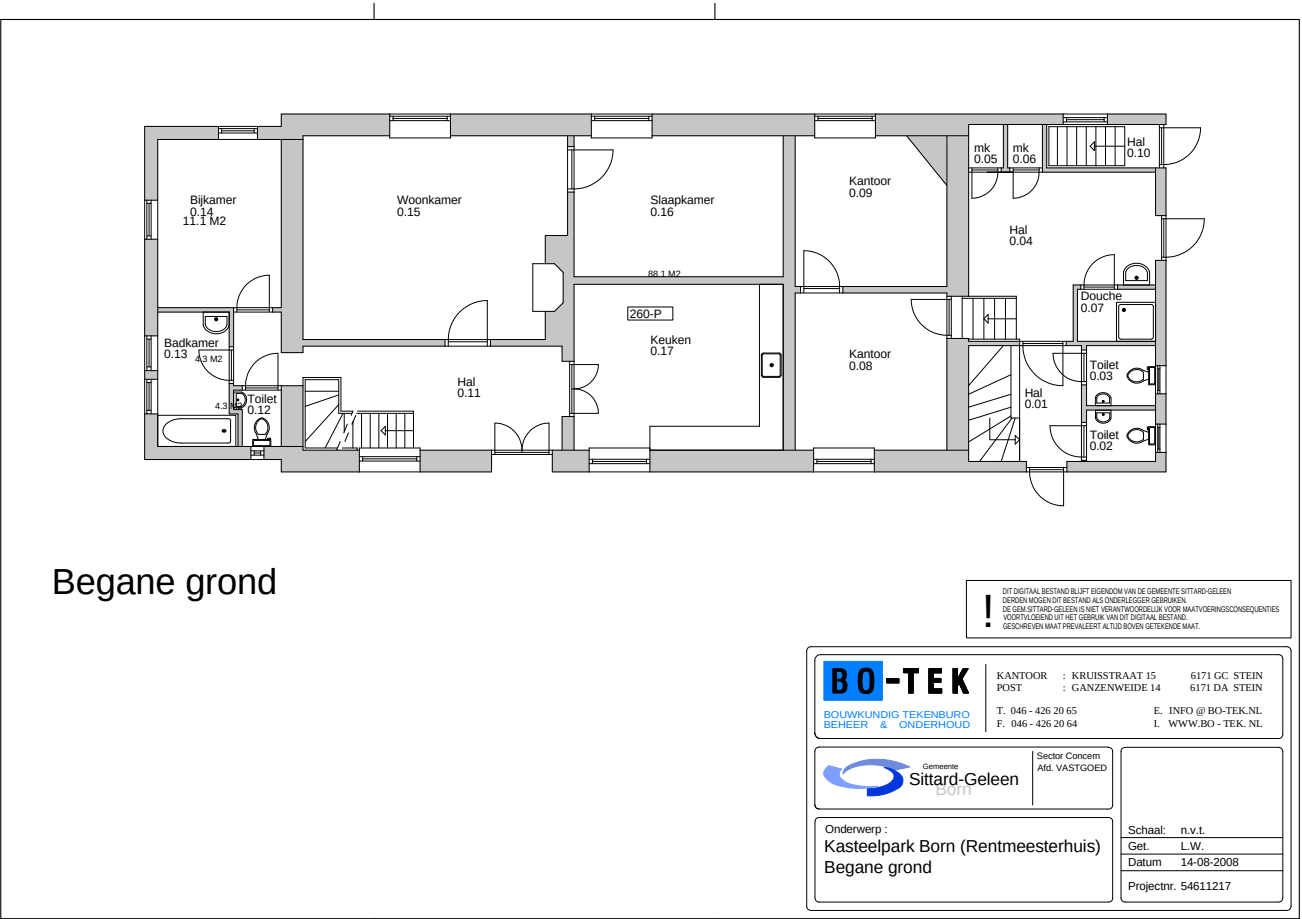
Afb.23: oostelijk deel, keuken



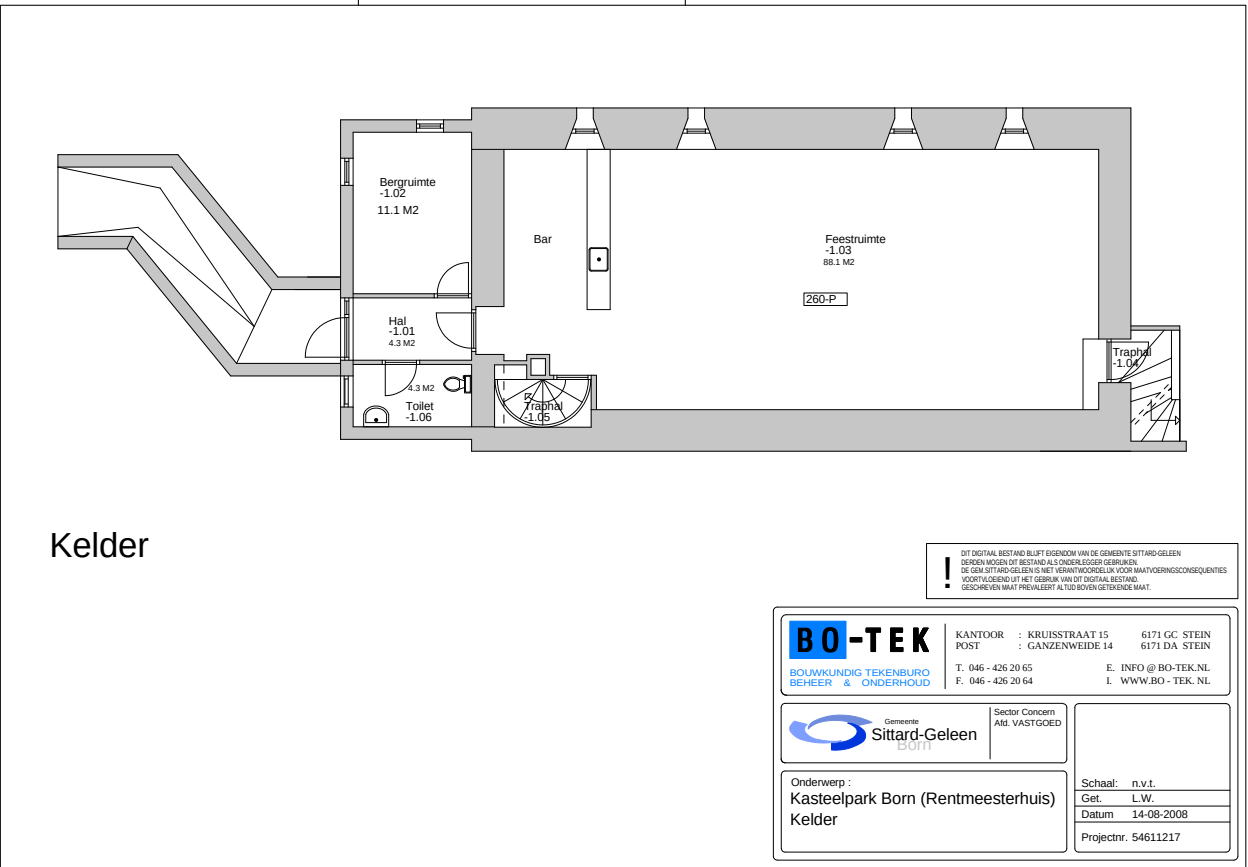
Afb.24 oostelijk deel, kantoorruimte



Afb.25: souterrain, feestzaal



Afb.26: overzicht beletage van de tuinmanswoning (BO-TEK)



Afb.27: overzicht van het souterrain van de tuinmanswoning en de toegangsmogelijkheden (BO-TEK)

4. Ingrepen uit het verleden

De tuinmanswoning staat ten zuiden van de ruïne van Huis Born in het verlengde van een tuinmuur. Het betreft een met een souterrain onderkelderd gebouw met één bouwlaag en een zolderverdieping onder schilddak. Aan beide korte zijden een aanbouw onder lessenaarsdak. Middels een gesloten bouwmuur is het pand in twee afzonderlijk toegankelijke eenheden verdeeld, waarschijnlijk vanuit de bouwtijd. Het souterrain was vanuit beide delen toegankelijk. De keldertrap in het oostelijk deel is nog wel aanwezig maar de opening is dichtgezet; aan deze zijde van de tuinmanswoning is het souterrain toegankelijk middels een externe hellingbaan.



Afb. 28: optekening bestaande situatie Kasteelpark rond 1900, groen omcirkeld de tuinmanswoning (www.topotijdreis.nl)

Op afbeelding 30, uit maart 1965, is aan de noordzijde van de oostgevel (rechts op de afbeelding) een kleinere aanbouw onder een lessenaarsdakje te zien. Deze kleinere aanbouw is op een later moment verbouwd tot -of opgenomen in- een aanbouw over de volledige lengte van de oostgevel, min of meer gelijk aan de situatie aan de westgevel. In deze vernieuwde aanbouw zijn onder andere een keuken en toegang naar het souterrain opgenomen.

Wat verder opvalt is het driedelig kozijn net onder het noordelijk dakschild, de blauw gesmoorde muldenpannen op het schilddak met bijpassende ronde 3-delige schubvorsten en de korte schoorsteen op de zuidhoek van het dak.



Afb.29: zicht op de noordzijde van de tuinmanswoning vanaf de locatie van de ruïne, datum onbekend (regio-archief Sittard-Geleen)



Afb.30: zuidgevel van de tuinmanswoning van Huis Born, maart 1965 (Beeldbank RCE)

5. Aangetroffen shades

Aan de tuinmanswoning zijn een aantal gebreken aangetroffen. Naast de in §4 genoemde wijzigingen zijn dit gebreken ten gevolge van veroudering of slijtage, maar ook door slordig of ondeskundig uitgevoerd onderhoud. Loodwerk kan bijvoorbeeld vaak slordig aangebracht zijn, daardoor kunnen lekkages sneller optreden. Het sauswerk van de buitengevels is vermoedelijk met een dampdichte verf uitgevoerd. Daardoor kan de gevel niet meer ademen en drukt opgehoopt vocht verf aan de buitenkant af.

Omwille van de leesbaarheid is gekozen om alle gebreken inzichtelijk te maken middels tijdens de inspectie gemaakt beeldmateriaal en dit volgens de stabu-bestekparagrafen te rubriceren. Op deze wijze is het beeldmateriaal eenvoudig naast de begroting van de instandhoudingskosten te leggen, deze volgt immers dezelfde bestekparagrafen. Er wordt met deze keuze geen onderscheid gemaakt tussen gangbare gebreken en gebreken als gevolg van foutieve uitvoeringskeuzes.

Schadebeelden metselwerk - stabu §22



Afb. §22.01, overzicht zuidelijk deel oostgevel



Afb. §22.02, slordig uitgevoerd en afgewerkt voegherstel en vervormde uitloop van de hemelwaterafvoer



Afb. §22.03, vervuilde en loslatende verf, met name van de voegen, vermoedelijk door (hoge) vochtbelasting



Afb. §22.04, van voegen loslatende verf



Afb. §22.05, oostelijke zolder, lichte scheurvorming in borstwering



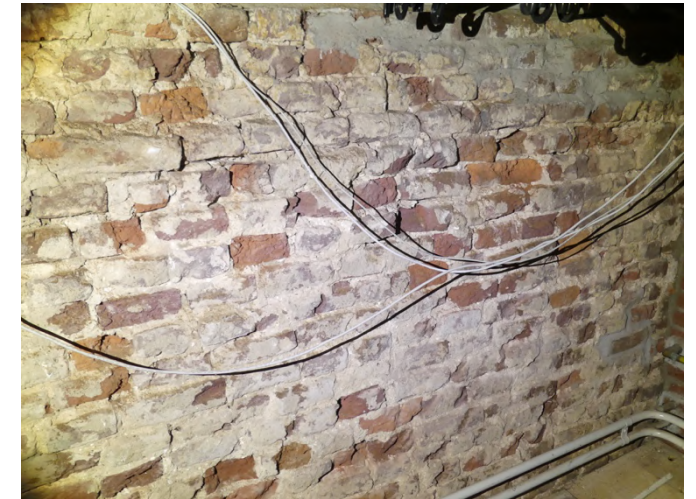
Afb. §22.07, afschilferende stenen, lichte scheurvorming en afgevalen kalklaag



Afb. §22.09, roetdoorslag op binnenzijde schoorsteen



Afb. §22.06, slordige reparatie en afschilferende stenen



Afb. §22.08, scheurvorming, afschilferende stenen en loszittend voegwerk



Afb. §22.10, mosgroei en hoge vochtbelasting op schansmuren



Afb. §22.11, uitgevallen voegwerk boven straatwerk



Afb. §22.12, vochtdoorslag aan binnenzijde entree naar westelijke zolder

Schadebeelden (ruwbouw-)timmerwerk - stabu §24



Afb. §24.01, foutief uitgevoerde haakse liplas, openstaande verbindingen



Afb §24.02, (oude?) bruinrotaantasting in de muurplaat



Afb. §22.13, vochtdoorslag bij westelijke trap naar souterrain



Afb. §22.14, gescheurd metselwerk in gewelven



Afb. §24.03, verkeerd uitgevoerde verbinding



Afb. §24.04, doorbuigende en verende zoldervloer



Afb. §22.15, afgefallen kalk-/slemplaag, loszittend en uitgevallen detonerende steen in de voegwerk, lichte scheurvorming



Afb. §22.16, met verkeerde kleur dichtgezette scheur in het gewelf



Afb. §24.05, open verbinding tussen sleutelstuk en balk



Afb. §24.06, scheef liggende vloer

Schadebeelden kozijnen - stabu §30



Afb. §30.01, regen doorlatende deur/kozijnsluiting



Afb. §30.02, te ruim gefreesde slotsparing



Afb. §30.03, doorslaande dakramen



Afb. §30.04, doorslaande dakramen

Schadebeelden dak - stabu §33



Afb. §33.01, overzicht oostelijke hoekkeper zuidoak en dakramen



Afb. §33.02, veel bladval in de dakgoot



Afb. §33.03, slordig aangebrachte loodstroken aan schoorsteen



Afb. §33.04, onregelmatig liggende dakpan en slordig loodwerk bij piron



Afb. §33.05, scheefliggende schubvorst op hoekkeper



Afb. §33.06, scheefliggende schubvorst op hoekkeper



Afb. §33.07, slordig aangebracht en gapend loodwerk, onderste dakpannen liggen onregelmatig



Afb. §33.08, mosgroei op het dak



Afb. §41.03, door cementsluier beschadigde vloertegels



Afb. §41.04, gescheurd tegelvoegwerk en vloertegels

Schadebeelden pleisterwerk interieur - stabu §40



Afb. §40.01, gescheurd stucwerk



Afb. §40.02, door vocht- en/of zoutbelasting afgedrukt stucwerk



Afb. §41.05, gescheurd tegelvoegwerk

Schadebeelden tegelwerk - stabu §41



Afb. §41.01, gescheurde vloertegel



Afb. §41.02, onregelmatig liggende vloertegels

Schadebeelden (afbouw)timmerwerk - stabu §45



Afb. §45.01, mosgroei in naad tussen windveer



Afb. §45.02, mosgroei in naad tussen windveer



Afb. §45.03, gat in aftimmering

Schadebeelden schilderwerk hout- en metalen ondergrond - stabu §46.22



Afb. §46.22.01, overzicht poort



Afb. §46.22.02, barsten in verf, roestvorming op onderliggend ijzer



Afb. §46.22.03, beschadigde verf op toegangsdeur

Schadebeelden schilderwerk steenachtige ondergrond - stabu §46.22



Afb. §46.22.01, sauswerk zuidgevel met diverse shades



Afb. §46.22.02, vervuild sauswerk onder waterslagen



Afb. §46.22.03, vervuild sauswerk onder waterslag



Afb. §46.22.03, vervuild sauswerk onder waterslag



Afb. §46.22.05, afgedrukt sauswerk, vermoedelijk dampdicht



Afb. §46.22.06, vervuild sauswerk onder waterslag



Afb. §46.22.07, afgedrukt sauswerk, vermoedelijk dampdicht



Afb. §46.22.08, beginnend afgedrukt sauswerk



Afb. §46.22.15, afgedrukt sauswerk boven straatwerk



Afb. §46.22.09, algaanslag op sauswerk noordgevel



Afb. §46.22.10, beschadigd sauswerk rond hwa



Afb. §46.22.11, lichte algaanslag en vervuiling noordgevel



Afb. §46.22.12, beschadigd sauswerk

Schadebeelden dakgoten en hemelwaterafvoeren - stabu §50



Afb. §50.01, slechte loodaansluiting



Afb. §50.02, vervormde uitloop hemelwaterafvoer



Afb. §50.03, met bladval overvolle dakgoot



Afb. §50.04, veel bladval in dakgoot, afschot lijkt verkeerd

Opmerkingen en schadebeelden W- en E-installaties - stabu §60-70



Afb. §89.01, veel onbeschermdde kabels aan exterieur



Afb. §89.02, kabels door raam- en kozijnhout geboord en gevoerd



Afb. §89.07, water op vloer meterkast



Afb. §89.08, leidingwerk op de muur van souterrain



Afb. §89.03, slordig aangebrachte dakdoorvoer



Afb. §89.04, radiator tegen steens muur, geen isolatie of folie



Afb. §89.05, cv-kast met oude lekkagesporen



Afb. §89.06, meterkast met water op vloer

6. Algemene toelichting inspectie - opname

Algemeen

De bouwtechnische inspectie was een visueel, niet destructief, onderzoek op locatie. Dit betekent dat alleen die onderdelen zijn geïnspecteerd en beoordeeld voor zover deze zichtbaar en (veilig) bereikbaar waren op het moment van onderzoek. Onderdelen welke schuil gingen achter betimmeringen, afwerkingen, bekledingen, inventaris, begroeiing, stilstaand water (daken, goten), e.d. of in afgesloten ruimtes zijn niet geïnspecteerd en vallen buiten de strekking van deze rapportage. De inspectie is een momentopname waarbij weersgesteldheid, inventaris, bereikbaarheid en toegankelijkheid de volledigheid van de inspectie hebben beïnvloed. In dit geval gunstig, aangezien bijvoorbeeld door de regen op vrijdag afschot in goten eenvoudig gecontroleerd kon worden. In die situaties waarin de feitelijke conditie van een onderdeel niet kan worden vastgesteld is aanvullend specialistisch onderzoek vereist.

Aan de oostgevel is gebruik gemaakt van een hoogwerker, het platte dak op de binnencour is niet betreden, de kapelgevel daarboven en de dakgoot zijn vanuit het raam in de noordgevel van de kapel visueel geïnspecteerd. De toegankelijkheid van de kelder laat te wensen over.

Houtvernielers

Onder houtvernielers worden gerekend: houtborende insecten zoals houtworm, boktor en bruinrot, rot, schimmels en zwammen. Als gevolg van afwerkingen, huisraad en vervuiling (stof) is aantasting niet altijd waar te nemen. In principe moet ervan worden uitgegaan dat, bij aanwezigheid van houtvernielers in een onderdeel, altijd een complete nadere (destructieve, middels boren) inspectie plaats dient te vinden. Er zijn in de tuinhuiswoning geen sporen van activiteit aangetroffen.

Algemeen

Terreinafscheidingen, verhardingen, tuininrichting, zonweringen, rolluiken, bliksembeveiligingsinstallaties, hydrofoorinstallaties, beregeningsinstallaties, zwembad (-installaties), bronneringssysteem, rioolbemaling, alarminstallaties, temperatuurregelingen, alternatieve energiebronnen, rook- en stookkanalen evenals keukenapparatuur vallen buiten de strekking van inspectie en rapportage. Gespecialiseerde bedrijven kunnen de kwaliteitseis van betreffende onderdelen beoordelen.

7. Conclusie en advies

In hoofdstuk 5 'Aangetroffen schades' zijn de aangetroffen schades uitgebreid gevisualiseerd. Op basis daarvan luidt de conclusie dat de tuinhuiswoning een flink aantal kleinere gebreken toont en enkele grotere, zoals bijvoorbeeld de doorbuigende zoldervloer en het dampdicht sauswerk aan de buitengevel.

Het vervangen van de oorspronkelijke muldenpannen door het moderne Alega-model van Wienerberger met bijpassende schubvorsten en nokvorsten op respectievelijk hoekkepers en nokruiter is een zeer ingrijpende wijziging aan het exterieur geweest. Het is de vraag of reconstructie van de vroegere muldenpan verantwoord is. Muldenpannen werden voor het eerste eind 19^e eeuw toegepast, de tuinhuiswoning is uit eind 18^e eeuw; vermoedelijk waren de muldenpannen ook al een vervanging voor de oorspronkelijke pannenbedekking. Omdat -op dit moment- concrete, aanwijsbare informatie over de oorspronkelijke dakpannen ontbreekt, lijkt het niet plausibel tot vervangen over te gaan.

Om de tuinhuiswoning op de juiste wijze aan de toekomst door te kunnen geven is het advies als volgt:

- Nagaan of er reeds een bouwhistorisch onderzoek met waardenstelling verricht is, indien niet dan;
- Het verrichten van bouwhistorisch onderzoek met waardenstelling;
- Het verrichten van kleuronderzoek voor exterieur en interieur en het opstellen van een kleurhistorisch plan;
- Het verrichten van nader onderzoek van de constructie van zoldervloer en (scheefliggende) kantoorvloer;
- Het uitvoeren van onderhoud, te weten:
 - Dakgoten ontdoen van bladval - en dit minimaal 2x/jaar (laten) uitvoeren;
 - Vervangen of verbeteren dakramen;
 - Loodaansluitingen verbeteren;
 - Onderhoud aan installaties en lekkages verhelpen;
 - Sauswerk buitengevel vervangen;
 - Verbeteren balklagen naar aanleiding constructierapport
 - Overig periodiek onderhoud
- Verduurzamen.

In zijn algemeenheid geldt bij instandhouding de volgende hiërarchie, ook wel restauratieladder genoemd:

1. Conserveren/onderhoud
2. Repareren
3. Vernieuwen
 - a. Kopiëren
 - b. Imiteren
 - c. Verbeteren

Volgens deze hiërarchie gaan conserveren/onderhoud en repareren boven vernieuwen. Het bestaande materiaal is immers drager van de historische waarde van het erfgoed. Alleen indien onderhoud of reparatie niet voldoende is om deze waarde te behouden, kan overgegaan worden tot het vernieuwen van materialen of onderdelen, waarbij vervolgens kopiëren prevaleert boven imiteren en imiteren boven verbeteren.

Ik ben u bij een eventueel vervolgtraject graag van dienst.

Lithoijen, 23 mei 2025

Joan van den Hurk Bouwkundig Advies & Restauratie

Joan van den Hurk

