

A large, abstract pink graphic on the right side of the page, consisting of several overlapping, rounded, diagonal shapes that create a sense of movement and depth.

Project: **Inspectie pand aan de
Koningin Julianastraat 18 te Houten**

Nummer: **J791 w**

Onderwerp: **Constructieve inspectie**

Opdrachtgever: **Connex Projectontwikkeling te Vleuten**

Maarssen
Ir A. van der Vorm

17 november 2016

Intern gecontroleerd:
Ing. H.R. Bosman

Inleiding

Door drs ing. A.S.C. Westerhuis van Connex Projectontwikkeling is aan Van der Vorm Engineering gevraagd een constructieve visuele inspectie uit te voeren van het voormalig boerderijtje aan de Julianastraat 18 te Houten.

Genoemd pand is thans in gebruik als opslagruimte voor het ernaast gelegen bedrijf Van den Berg Kunststoffen.

De aanwezige belasting op deze vloeren is incidenteel gecontroleerd en zal in de buurt liggen van de gebruikelijke lichte industriële vloerbelasting en deze bedraagt maximaal 5,0 kN/m².

Gegevens van de bestaande bouw waren bij navraag niet beschikbaar, noch is het bouwjaar bekend. De gedachte is echter dat dit het begin van de vorige eeuw moet zijn geweest.

De uitgevoerde inspectie is uitsluitend een visuele inspectie geweest.

Hiertoe is het pand op woensdag 16 november 2016 bezocht. Opgemerkt wordt dat het pand ruimschoots gevuld was met diverse kunststof materialen, zodat niet alles visueel waarneembaar was.

Tijdens dit bezoek zijn er verder ook de nodige foto's gemaakt (zie bijlagen B t/m H).

Het bezochte pand bestaat uit een voormalige woning (thans opslagruimte), gesitueerd aan de voorzijde van het pand (zuidzijde) en een werkruimte aan de achterzijde (zie schets bijlage A). Deze werkruimte is weer onderverdeeld in 2 delen, gescheiden door een stenen muur. Hiervan is de gedachte dat het kleinste deel vroeger als paardenstal dienst heeft gedaan.

De fundatie van de woning en werkplaats was niet waarneembaar, maar zeer waarschijnlijk is het pand op staal gefundeerd. Dit dient nog nader onderzocht te worden.

De gevels bestaan uit steens metselwerk (geen spouwmuur), waarbij deze aan de binnenzijde van de woning voorzien zijn van beplating met behang.

T.b.v. de stabiliteit van de woning waren de muren aan de buitenzijde plaatselijk versterkt met stalen muurankers.

Verder vertoonde genoemde muren op diverse plaatsen ernstige tot zeer ernstige scheurvorming.

Deze scheurvorming is niet allemaal vastgelegd, daar dit in het kader van deze opdracht niet nodig was.

Enige scheurvorming willen we hierbij toch wel vermelden:

- Zeer ernstige scheurvorming bij een stalraampje (zie bijlage G) in de oostgevel. Zoals op de bijgevoegde foto duidelijk te zien is, bevindt zich deze scheur aan de boven en onderzijde van de rand van het stalraampje. Verder is ook midden boven genoemd raam een verticale scheur waarneembaar. Ook bij het ernaast gelegen stalraam is enige, minder ernstige, scheurvorming vastgesteld.

De oorzaak van deze scheurvorming is zeer waarschijnlijk het gevolg van ongelijke zetting van de fundatie.



- bij de dubbele staldeur aan de noordzijde (bijlage H) van het pand is t.p.v. van de ophanging van de deuren scheurvorming waargenomen. Tevens werd geconstateerd dat deze scheurvorming in het verleden al eens hersteld moet zijn geweest.
- In de stenen dorpel van deze staldeuren een grote scheur aanwezig.
- De westgevel vertoonde links en rechts boven de voordeur en bij het voorste raam aan de linkerzijde, zowel aan onder- als bovenkant serieuze scheurvorming.
- de voorgevel (noordgevel) van het pand vertoonde eveneens op diverse plaatsen (gesitueerd rondom de ramen) de nodige scheuren.
- Tenslotte kan worden opgemerkt dat aan de bovenzijde van het luik naar de zolder een ernstige verticale scheur aanwezig is.

De ramen van de woning bestaan uit houten raamkozijnen, die voor het grootste deel verrot zijn (bijlage F), met daarin ruiten van enkel glas. Op de begane grond waren aan de buitenzijde bij een deel van deze ramen raamluiken aangebracht (bijlage B en C), maar bij een 2-tal ramen waren deze luiken niet meer aanwezig.

Bij de werkruimte bestonden de ramen uit zogenaamde stalen stalramen. Deze ramen waren door roestvorming stevig aangetast. Het middelste ruitje in deze stalramen was kantelbaar, maar dit was door roestvorming thans niet meer mogelijk. Het dak van de woning was een z.g. Mansarde kap, voorzien van de Hollandse dakpan. Deze dakpannen sloten incidenteel niet meer goed tegen elkaar en waren soms gebroken, zodat het dak plaatselijk lekte.

De daklijn en de kniklijn van de Mansarde kap verliepen enigszins golvend.

De dakgoten waren houten dakgoten, voorzien van zinken binnengoten, die om de paar meter ondersteund werden door stalen staven. Deze dakgoten waren voor een groot deel verrot c.q. aangetast c.q. verwijderd (eraf gevallen).

De kopgevels waren voorzien van boeiboorden die eveneens verrot c.q. verwijderd (c.q. eraf gevallen) waren.

De werkplaats was, zoals eerder is vermeld, verdeeld in 2 delen (schets , bijlage A). Het kleinste deel was de vermoedelijk een oude paardenstal en het grootste de werkplaats. De vloeren in deze ruimten waren van beton. Het plafond bestond, net zoals bij de aangrenzende werkplaats, uit een houten balklaag met houten delen. In deze ruimte was verder een open trap, die naar de zolder van de werkplaats leidde. De scheur bij het in de oostgevel geconstateerde stalraampje was ook aan de binnenzijde van de voormalige paardenstal duidelijk waarneembaar.

In de ernaast gelegen werkplaats was de stampbeton vloer gescheurd.

De wand (zuidzijde) grenzend aan de woning was een houten wand.

Achter deze wand bevond zich de entree van de woning. Deze hal was bereikbaar via de buitendeur die in de westgevel gesitueerd was. De vloer van deze hal was betegeld met tegels vierkant 16 cm. Grenzend aan deze hal (aan de oostzijde) lag de sanitaire ruimte. Naast deze sanitaire ruimte en hal bevond zich de keuken met een kamer/vertrek. In dit vertrek was de toegang tot de kelder, die via een zeer steile trap bereikbaar was. De wanden van deze kelder waren gemetseld en de keldervloer was van steen. In de kelderwand, die grensde aan de buitenzijde, bevond zich een kleine koekoek. De kelderruimte vertoonde geen lekkages, maar er heerste wel een bedompte en klammige sfeer.

In het metselwerk werd er verder geen scheurvorming waargenomen.



Grenzend aan de zojuist genoemde vertrekken bevinden zich 2 woonkamers, die aan de voorzijde van het pand gesitueerd zijn. Zoals eerder vermeld, zijn de buitenmuren voorzien van beplating met behang, zodat in deze kamers eventueel aanwezige scheurvorming niet waarneembaar was. Vanuit de grootste kamer loopt een steile trap naar de zolderverdieping. In de wand grenzend aan de trap is een ernstige en lange scheur aanwezig.

Op de zolder, boven de woonkamers, is duidelijk te constateren dat het dak op enkele plaatsen lekt. Het dakbeschot is op diverse plaatsen aangetast. Het vakwerkspant, ter ondersteuning van de Mansarde kap, is echter nauwelijks aangetast. Op deze zolder vertonen de gemetselde borstweringen ernstige scheurvorming, maar ook in de binnenmuur is scheurvorming aanwezig. De overgang van voorgevel naar het dak sluit niet goed af en wel zodanig dat er door de opening klimop naar binnen groeit. Verder is er in deze ruimte nog een vrijstaand schoorsteen kanaal van ca 40x50 cm aanwezig en deze is net als genoemd spant gesitueerd naast het trapgat. Verder is er nog een in de wand opgenomen schoorsteen kanaal aanwezig.

De zolder boven de werkplaats bevindt zich niet alleen boven de werkplaats, maar loopt ook verder door tot over een deel van de woning. Daar de boeiboorden voor een deel niet meer aanwezig zijn, zijn er openingen tussen de kopgevel en de aansluiting met het dakvlak aanwezig. Door deze openingen kan het regenwater naar binnen komen, wat dan ook geconstateerd is. Verder is ook in deze ruimte een houten vakwerkspant aanwezig, waarop de dakgordingen steunen. De zoldervloer (is plafond werkplaats/woning!) bestaat uit een houten balklaag met houten vloerdelen. In de kopgevel van deze zolder bevindt zich een luik, dat geopend kan worden en waardoor goederen kunnen worden aan-/afgevoerd. Zoals eerder vermeld is hier boven het luik scheurvorming aanwezig.

Conclusie

Het onderzochte pand bevindt zich in een slechte tot zeer slechte staat. Teneinde dit pand weer aan de huidige eisen te laten voldoen, zal er zeer veel herstelwerk moeten worden uitgevoerd, zoals het herstellen van de vele aanwezige scheuren, het vervangen van de aangetaste houten delen, het repareren van het dak, etc. Verder wordt opgemerkt dat, hoewel de bouwfysische situatie niet onderzocht is, het duidelijk zal zijn dat deze zwaar onvoldoende is en om dit op niveau te krijgen er zeer veel herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn. Ditzelfde geldt natuurlijk ook voor de elektrische installatie.

Maarssen, 18 november 2016



Schets begane grond
pand. Julianasstraat 10 te Houten

Schets plattegrond

VAN DER VORM ENGINEERING ingenieursbureau voor civiele technieken	werk Pand Koningin Julianastr. 10 Houten		
	getekend	datum 17-11-16	werknummer
			bladzijde

Schets plattegrond

BIJLAGE A



Voorgevel (zuidzijde)

BIJLAGE B



Zijgevel (westzijde)

BIJLAGE C



Achtergevel (noordzijde)

BIJLAGE D



Zijgevel (oostzijde)

BIJLAGE E



Raamkozijn

BIJLAGE F



Stalraam oostgevel met ernstige scheurvorming

BIJLAGE G



Deuren werkplaats (noordgevel

BIJLAGE H