

Bouwkundig rapport
Integraal woning inspectie
Versie : 181023, vastgesteld

Object	: Emelaarseweg 22 te Achterveld
Referentie	: 18EME-ACH.01
Onderwerp	: Beoordeling bouwkundige staat opstallen
Datum	: 5 augustus 2019
Inspectiedatum	: 23 oktober 2018
Naam kantoor	: Cépés vastgoed
Aders kantoor	: Buizerd 24 te Blaricum
Telefoon kantoor	: 035 888 5 666
Inspecteur	: J.W. Snelder

Inleiding

Stichting Emelaarseweg 22 is eigenaar van een vrijstaande boerderij met diverse overige opstallen aan de Emelaarseweg 22 te Achterveld (**bijlage foto 1**). De boerderij is gebouwd omstreeks 1930 en heeft een uitbouw van rond 1980. De diverse overige opstallen zijn tussen deze periodes gebouwd (**bijlage foto 2**).

Stichting Emelaarseweg 22 heeft Cépés Vastgoed gevraagd om een bouwkundige beoordeling van de boerderij en de diverse overige opstallen te maken.

Cépés heeft hiertoe een opname gedaan d.d. 23 oktober 2018. De opstallen bestaan uit een vrijstaande woonboerderij en diverse opstallen.

Er is door Cépés geen destructief onderzoek en/of funderingsonderzoek gedaan.

Object

Adres	: Emelaarseweg 22, 3791PT te Achterveld
Type	: Vrijstaand
Bouwjaar	: 1930
Inhoud	: 626 m3 (hoofdgebouw)
monument	: nee
Isolatie	: niet aanwezig in oorspronkelijk hoofdgebouw, wel in aanbouw Oostzijde
Energielabel	: G
Aanwezig tijdens inspectie	: Opdrachtgever
Weertype	: Bewolkt
Temperatuur	: 8 graden

1. Algemeen

De opstallen aan de Emelaarseweg 22 te Achterveld komen niet voor in de lijst van gemeentelijke monumenten van de gemeente Leusden of in het Rijksmonumentenregister. Ook komen de opstallen niet voor in het dossier stads- en dorpsgezichten. Wel is de boerderij opgenomen in de lijst 'Monumenten Inventarisatie Project'.

1. beoordeling vrijstaande boerderij Emelaarseweg 22

Het hoofdgebouw, een vrijstaande boerderij is gebouw omstreeks 1930. Aan de Oostgevel is omstreeks 1980 een aanbouw gerealiseerd met een bebouwd oppervlak van circa 33m² BVO en een inhoud van 131 m³ (**bijlage foto 3**). De oorspronkelijke boerderij heeft een bebouwd oppervlak van circa 110 m² BVO en een inhoud van 495m³.

Het originele hoofdgebouw bestaat uit een buitengevel van steensmuren met een zadeldak voorzien van gordingen. Zowel de begane grond als de verdieping hebben diverse niveauverschillen en plafondhoogtes. De begane grondvloer is van beton, de verdiepingvloer bestaat uit houten balklagen.

De aanbouw aan de oostgevel is in betere staat, maar sluit qua ontwerp niet aan bij het ontwerp van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Er zijn goedkope bezande gevelstenen (veelvuldig toegepast in de seriematige woningbouw uit die bouwperiode). Er zijn opnieuw verbeterde holle dakpannen toegepast in tegenstelling van het oorspronkelijke hoofdgebouw waar een tuile du Nord op ligt. Er zijn ten opzichte van het oorspronkelijke hoofdgebouw afwijkende kozijnen toegepast.

Onderstaande gebreken zijn (met name aan het oorspronkelijke hoofdgebouw) geconstateerd zie hiervoor ook het opnamerapport (**bijlage 1**):

1. In de buitengevel is op meerdere plaatsen scheurvorming aanwezig (**Bijlage foto 4-5**);
2. de kap is aan de Westzijde deels aan het verzakken;
3. De Westgevel is over een breedte van circa 4 m¹ gespat en staat circa 5-7 cm uit het lood (**bijlage foto 6**);
4. Veel gevelstenen liggen in de lagen onder de muurplaat los en kunnen zonder breekwerk worden verwijderd;
5. Het voegwerk van de Noord- en Oostgevel is slecht. In de overige gevels is het voegwerk matig;
6. de betonvloer, gevels en kap zijn niet geïsoleerd;
7. de kozijnen bevinden zich in een matige staat en zijn voorzien van enkel glas, het hang- en sluitwerk is niet inbraakwerend;
8. de installaties zijn sterk verouderd en dienen volledig te worden vervangen dan wel te worden aangebracht om aan de huidige eisen te voldoen;
 - a. de volledige E-installatie, inclusief groepenkast;
 - b. de c.v.-installatie (warmtepomp);
 - c. mechanische ventilatie;
 - d. deel waterinstallatie i.v.m. mogelijkheid legionella.
9. het lood- en zinkwerk en de hemelwaterafvoeren zijn in slechte staat;
10. het gevelhoutwerk (boeidelen, in zicht liggende muurplaten en windveren) verkeerd in matig tot slechte staat;
11. Het schilderwerk verkeerd in slechte staat.

2. beoordeling overige opstallen Emelaarseweg 22

De diverse overige opstallen bevinden zich in een algehele zeer slechte staat (**bijlage foto 7 t/m 11**). Gezien deze bouwkundige staat worden geen renovatiekosten geraamd in hoofdstuk 3. Deze opstallen kunnen alleen nog worden gesloopt.

3. Kosten renoveren hoofdgebouw versus nieuwbouw hoofdgebouw

Kosten per m2 BVO renovatie vs nieuwbouw in 2 opleverniveau's.

	Type:	1-laags met kap		vrijstaande woonboerderij	
	hoeveelheid	eenheid	prijs/hoeveelheid	opleverniveau midden	opleverniveau hoog
renovatie	230	m2 BVO	€ 1.785	€ 410.550	€ 509.082
	funderingsonderzoek			€ 2.000	€ 2.000
	funderingsverbetering/-herstel			€ 10.000	€ 10.000
	totaal renovatie			€ 422.550	€ 521.082
nieuwbouw	230	m2 BVO	€ 1.319	€ 303.370	€ 376.179

4. Samenvatting/eindconclusie

De diverse overige opstallen zijn niet meer te renoveren en dienen te worden gesloopt.

Voor een renovatie van het hoofdgebouw naar de huidige eisen van deze tijd dient het oorspronkelijke hoofdgebouw volledig te worden kaal gestript tot aan het casco, er moet een funderingsonderzoek plaatsvinden om de oorzaak van de scheurvorming en gespatte gevel te achterhalen waarna naar funderingsherstel/- verbetering plaats dient te vinden. De schil van de woning dient te worden geïsoleerd en de Westgevel zal moeten worden gesloopt en opnieuw opgebouwd.

NB 1 Een eventuele renovatie zal niet de plafondhoogtes (in meerdere ruimtes 215-225cm hoog) in alle ruimtes kunnen verhogen.

NB 2 Een eventuele renovatie zal de aanbouw qua ontwerp niet passend aan het originele hoofdgebouw krijgen.

NB 3 De huidige indeling van de boerderij kenmerkt zich door de vele kleine ruimtes op de begane grond. Een eventuele renovatie zal de indeling van het hoofdgebouw niet kunnen optimaliseren zonder nog ingrijpendere aanpassingen zoals onder hoofdstuk 3 geraamd.

Om de woning te renoveren met als doel een aanvaardbaar niveau met een toekomstbestendig energielabel te krijgen moet deze nagenoeg geheel worden gesloopt en opgebouwd. Het is, mede gezien de hogere investeringskosten en het twijfelachtige resultaat aan te bevelen de woning te slopen en een nieuwe woning te bouwen die voldoet aan alle huidige eisen.

Opgemaakt te Blaricum,
d.d. 5 augustus 2019

Cémpes Vastgoed
J.W. Snelder

Bijlagen

Bijlage 1

buitenkant hoofdgebouw					
Voor- en achtergevel					
Onderdeel	G	R	M	S	
fundering			x	x	
metselwerk			x	x	
voegwerk			x	x	
stukadoorswerk	nvt				
houten gevelbekleding			x	x	
goten zink/pvc/koper				x	
kilgoten zink/pvc/koper				x	
kozijnen			x	x	
ramen			x	x	
deuren			x	x	
hang- en sluitwerk			x	x	
hemelwaterafvoeren				x	
loodaansluitingen				x	
beglazing				x	
windveren/boeidelen			x	x	
ventilatie-roosters	nvt				
schilderwerk				x	
Zijgevel					
Onderdeel	G	R	M	S	
fundering			x	x	
metselwerk			x	x	
voegwerk			x	x	
stukadoorswerk	nvt				
houten gevelbekleding			x	x	
goten zink/pvc/koper				x	
kilgoten zink/pvc/koper				x	
kozijnen			x	x	
ramen			x	x	
deuren			x	x	
hang- en sluitwerk			x	x	
hemelwaterafvoeren				x	
loodaansluitingen				x	
beglazing				x	
windveren/boeidelen			x	x	
ventilatie-roosters	nvt				
schilderwerk				x	
Dak					
Onderdeel	G	R	M	S	
kapconstructie			x		
dakpannen			x	x	
vorsten				x	
leien	nvt				
dakramen		x			
zink				x	
Bitumineuze dakbedekking	nvt				
kunststof dakbedekking	nvt				

binnenkant hoofdgebouw					
Kelder					
Onderdeel	G	R	M	S	
vloer			x		
wanden			x	x	
kozijnen				x	
vocht				x	
Begane grond					
Onderdeel	G	R	M	S	
kruipruimte	nvt				
bodemafsluiting	nvt				
vloeren hout	nvt				
vloeren beton		x	x		
constructieve wanden		x	x		
scheidingswanden		x	x		
wandafwerking			x	x	
plafonds				x	
binnenkozijnen				x	
binnendeuren				x	
hang- en sluitwerk			x	x	
keukeninrichting				x	
toilettruimte badruimte				x	
sanitair				x	
c.v. - installatie				x	
E - installatie				x	
1e verdieping					
Onderdeel	G	R	M	S	
vloeren hout			x		
vloeren beton	nvt				
constructieve wanden		x	x		
scheidingswanden		x	x		
wandafwerking			x	x	
plafonds				x	
binnenkozijnen				x	
binnendeuren				x	
hang- en sluitwerk			x	x	
keukeninrichting	nvt				
toilettruimte badruimte				x	
sanitair				x	
2e verdieping / zolder					
Onderdeel	G	R	M	S	
vloeren hout					
vloeren beton					
constructieve wanden					
scheidingswanden					
wandafwerking					
plafonds					
binnenkozijnen					
binnendeuren					
hang- en sluitwerk					
keukeninrichting					
toilettruimtebadruimte					
sanitair					

Bijlage foto's

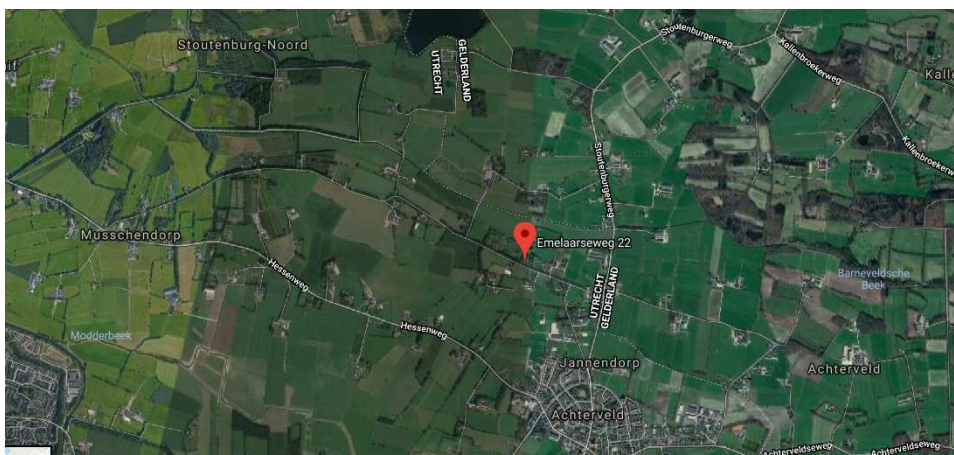


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

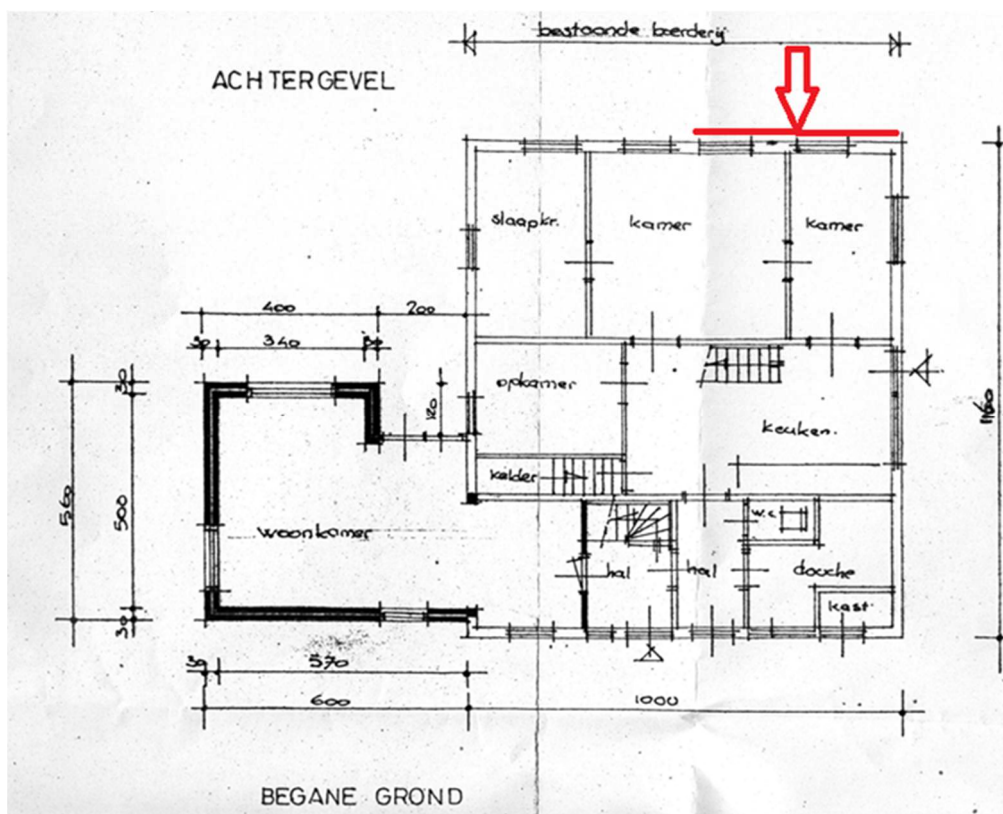


Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



foto 11