



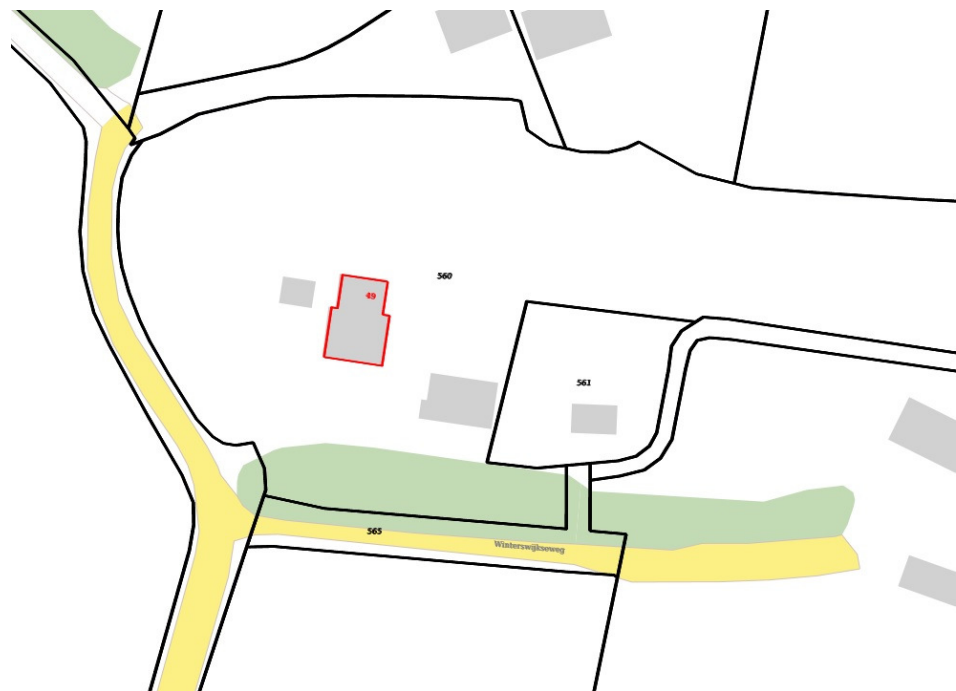
Koetshuis behorende bij de "Wientjesvoort"

P S E _____

Ruurloseweg 81
7251 LC Vorden
Tel. (0575) 557 337
Fax (0575) 557 338
www.psebv.nl
info@psebv.nl
BTWnr. 8076.59.721 B01
K.v.K. nr. 080.80.255

Bouwkundige opname Winterswijkseweg 49 te Vragender

Met de freules van Dorth tot Medler, begint de geschiedenis van de "Wientjesvoort" als buitenplaats. Blijkens een steen in de achtergevel met hun initialen en het jaartal 1850, hebben deze freules opdracht gegeven tot het bouwen van een nieuw landhuis. Twee jaar later zal dit huis voltooid geweest zijn, want in één der kamers werd achter de wandbespanning het opschrift; "E. Peters/Behangen My 1852" aangetroffen. Na de eerste wereldoorlog betrok het welgestelde gezin Von Mengden het huis. Zoonlief Eberhart Freiherr Von Mengden trouwt met Gisela von Heydenbreck en bewonen het huis tot aan een grote schoorsteenbrand in 1968. De brand verwoestte het hele dak en de enorme waterschade deed de rest. Er is een nooddak op het huis gezet en de familie is in het naastgelegen koetshuis getrokken. Het ontbrak de familie aan geld en uiteindelijk heeft het landhuis tweeëndertig jaar leeggestaan. Het pand werd leeggeroofd van tegeltjes tot trapleuningen. Friso Woudstra slaagde erin het landgoed inclusief landhuis, koetshuis en park in februari 1999 te kopen. In mei van dat jaar werd met de reconstructie begonnen. Het resultaat spreekt voor zichzelf.



d.d. 08-03-2019

Inleiding

In opdracht van dhr. J. Overkamp is er eind februari een bouwkundige opname gedaan aan de bebouwing op de Winterswijkseweg 49 te Vragender. Het betreft hierbij alleen het voorhuis. Doel van deze opname is om inzichtelijk te krijgen wat er aan de huidige bebouwing dient te gebeuren om de woning op het niveau van de huidige geldende normen te krijgen, zodat het pand toekomstbestendig bewoond zou kunnen worden.

Vanuit energie en duurzaamheid zou dat inhouden dat voor zover dit niet aanwezig is vloeren, gevels (gevelopeningen) en het dak dienen te worden voorzien van isolatie conform de huidige geldende minimale normen (vloer $R_c > 3,5$, gevel $R_c > 4,5$ en dak $R_c > 6,0$). Daarnaast zou de installatie moeten worden herzien naar de huidige inzichten waarbij energiezuinige warmteopwekking en een efficiënt ventilatiesysteem voor een gezond binnenklimaat noodzakelijk zijn.

Vanuit levensloopbestendigheid wordt er gekeken op welke wijze niveauverschillen kunnen worden opgevangen en er praktische herindeling van de ruimten kan worden gemaakt zodat e.e.a. bij de huidige wensen van wooncomfort en toegankelijkheid aansluiten.

Op de volgende pagina's wordt middels foto's aangegeven wat de huidige staat van bebouwing is en wat de consequenties zullen zijn om bovenstaande uitgangspunten te realiseren.

De in dit rapport opgenomen reeks foto's is niet al omvattend echter wel representatief voor hetgeen is aangetroffen en de algehele staat van het pand.

Aansluitend aan de foto beschouwing word er op de laatste pagina diverse conclusies getrokken en waarnodig aanbevelingen gegeven.

Opname datum : 08-03-2019
Opgesteld door : ir. E. Lindenschot



Zolder



Foto 1

Kapconstructie

Bestaande kap hangt nu door.
Isoleren zal extra belasting opleveren, dus niet mogelijk in huidige constructie.



Foto 2

Schoorsteen

Bestaande schoorsteen is gedeeltelijk verwijderd, geheel verwijderen of evenwicht herstellen.

De schoorsteen is onderdeel van de draagconstructie van het dak.



Foto 3

Schoorsteen, onderslag

Bestaande onderslagen zijn geheel aangetast door ongedierte.

Verdieping



Foto 4

Scheurvorming

Scheur repareren, oorzaak onderzoeken.



Foto 5

Kozijn dakkapel

Enkel glas vervangen voor HR++ beglazing. Kozijn hiervoor aanpassen/vervangen en voorzien van kierdichting.



Foto 6

Hoogte deurkozijn en plafondhoogte

Bestaande vrije hoogte doorgangen binnendeuren zijn ca. 2,01m.

De plafondhoogtes van de slaapkamers op de verdieping zijn ca. 2,26m. Dit voldoet niet aan huidige normen maar vormt geen belemmering.

Verdieping



Foto 7

Deurkozijn

Vrije doorgangen voldoen niet aan geldende norm (85cm).



Foto 8

Wanden

Behang laat los vanwege vocht-/schimmelvorming.



Foto 9

Wand

Detail schimmelvorming op verdieping.

Begane grond



Foto 10

Hal

Forse opstap naar gang.



Foto 11

Badkamer

Opstap naar de badkamer.

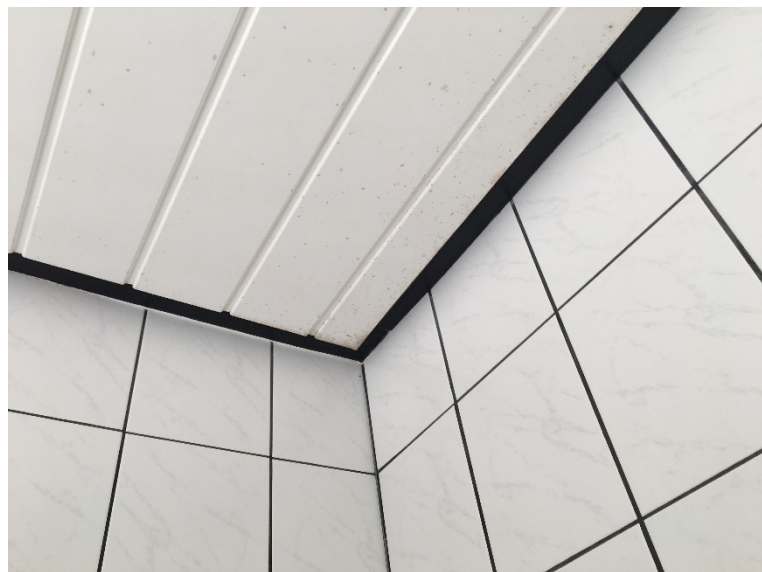


Foto 12

Badkamer

Vochtplekken in plafond. Geen ventilatie voorziening aanwezig in de ruimte.

Begane grond



Foto 13

Slaapkamer

Beglazing vervangen door HR++ glas.
Kozijnen hiervoor aanpassen/
vervangen en voorzien van
kierdichting.



Foto 14

Vensterbank

Vensterbanken op diverse plekken
beschadigd/loszittend.



Foto 15

Slaapkamer

Vochtplekken in wand achter kast,
gebrekkige ventilatie.

Begane grond



Foto 16

Hobbykamer

Vochtdoorslag op buitengevel.



Foto 17

Hobbykamer

Detail vochtplek.



Foto 18

Slaapkamer

Gebrekkige staat van de kozijnen.
Enkel glas, kierdichting ontbreekt.
Veel kozijnen zijn in het verleden
vermaakt/gewijzigd.

Hang- en sluitwerk voldoet niet aan
minimaal SKG**.

(indicatief voor het gehele voorhuis)

Begane grond



Foto 19

Slaapkamer

Gebrekkige staat van onderhoud kozijnen. Enkel glas. Zie ook foto 18.

(indicatief voor gehele gebouw)



Foto 20

Hoogteverschillen

Diverse hoogte verschillen in vloeren en drempels.



Foto 21

Kelder

Ongeïsoleerde kelder, echter wel droog.

Buitenzijde



Foto 22

Zijgevel

Overzichtsfoto

Ongeïsoleerde dakkapel. Houten bekleding op meerdere plaatsen verslechterd.



Foto 23

Kozijn

Onderzijde kozijn in slechte staat.
(indicatief voor meerdere kozijnen)



Foto 24

Kozijn

Enkel glas in roede verdeling.

Buitenzijde



Foto 25

Zijgevel

Metselwerk gescheurd boven kozijn.
Beglazing meerdere ruiten
gebarsten.



Foto 26

Gevel

Slechte staat voegwerk.



Foto 27

Gevel

Detail slechte staat voegwerk.

Buitenzijde



Foto 28

Gevel

Slechte staat voegwerk.



Foto 29

Dakgoot

Dakgoot op diverse plekken
ingescheurd.



Foto 30

Gevel

Metselwerk gescheurd onder kozijn.
Voegwerk in slechte staat.

Buitenzijde



Foto 31

Gevel

Metselwerk gescheurd boven kozijn.



Foto 32

Metselwerk

Voegwerk en metselwerk
dramatisch uitgevoerd en in slechte
staat.



Foto 33

Voordeur

Overzichtsfoto.

Buitenzijde



Foto 34

Voordeur

Metselwerk uitgespoeld en
aansluitingen in slechte staat.



Foto 35

Voordeur

Voordeur verkeerd in slechte staat
schilderwerk.



Foto 36

Zijgevel voorhuis en achterhuis

Overzichtsfoto.

Conclusies en aanbevelingen

Conclusie:

Om de bestaande bebouwing naar het huidige geldende niveau van wooncomfort en energiegebruik te krijgen dienen minimaal de volgende maatregelen te worden genomen:

- Diverse bouwkundige ingrepen om de bestaande constructie te herstellen/verzwaren om toekomstige scheurvorming en vochtdoorslag te voorkomen.
- De woning behandelen voor verdere aantasting door ongedierte en sterk aangetaste constructie-onderdelen vervangen.
- Om ruimtes op de beganegrond en/of verdieping samen te voegen dienen de gemetselde schoorsteenkanalen vanaf de beganegrond te worden verwijderd en de onderslagconstructie op de zolder te worden vervangen.
- Geheel verzwaren/vervangen dak, ten behoeve van het isoleren van het hellende dak.
- Gehele buitengevel voorzien van na-isolatie. Dit is niet mogelijk in de huidige spouw, zeker ook gezien de vele vochtdoorslagplekken die nu al aanwezig zijn. Dus hier dient aan binnenzijde een nieuw isolatie pakket te worden aangebracht, waarbij extra aandacht aan de vochtplekken en dampdichtheid dient te worden besteed.
Daarnaast dienen er koudebrug onderbrekingen te worden aangebracht in de binnen-spouwbladen en binnenwanden om optrekkend vocht vanuit te fundering te voorkomen.
- Begane grondvloer nu deels als betonvloer op zand, deels als houten balklaag, beiden dienen te worden voorzien van isolatie, onderzijden (m.u.v. kelder) zijn niet toegankelijk en zullen dus geheel moeten worden vervangen.
- De houten verdiepingsvloer voorzien van geluidsisolerende voorzieningen om geluidsoverlast op te heffen.
- Het vervangen van alle bestaande gevelopeningen door kozijnen met HR++ beglazing in kozijnen met kierdichting en SKG**-beslag.
- Geheel herzien van de bestaande installatie naar de huidige maatstaven.
- Uitvlakken bestaande vloeren/drempels en het verbreden van bestaande kozijndoorgangen om een rolstoel toegankelijke woning te realiseren. De lage binnendeurkozijnhoogtes nog niet meegenomen.

Aanbeveling:

Ondanks dat er tijdens de opnamen geen zichtbaar asbest is waargenomen, wordt geadviseerd om door een gecertificeerd bedrijf een asbest rapportage op te stellen om uit te sluiten dat er geen asbest in bijvoorbeeld vloerbedekkingen of rookkanalen aanwezig is voordat er wordt gestart met eventuele werkzaamheden.

d.d. 08-03-2019