

Advies Stolpenconsulent

Grosthuisen 54, Avenhoorn



Afb. 1: Grosthuisen 54 in 2007, Boerderijstichting Vrienden van de stulp.



Advies Stolpenconsulent

9 mei 2019

Maud Aarts
Marcel Heijmans
Rosanne Bruinsma

MOOI Noord-Holland
Adviseurs omgevingskwaliteit
Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
072-5204459
www.mooinoord-holland.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
Opgave	
Beschrijving planologische situatie	
Bescherming en ontwikkelingsmogelijkheden voor de stulp	
Huidige situatie	
Wensen initiatiefnemers	
2. Bouwhistorie en bouwtechnische staat	8
Het gebouw en de context	
De monumentale waarden van Grosthuisen 54	
Aanbevelingen ten aanzien van de monumentale waarden	
Samenvatting bouwtechnische staat	
Welstandscriteria stulpboerderijen	
3. Advies stolpenconsulent	
Randvoorwaarden voor ontwikkeling	
Voorgestelde maatregelen	
Mogelijke financiële ondersteuning	
4. Bijlagen	
1. Agenda keukentafelgesprek Grosthuisen 54	
2. Bouwhistorische Verkenning & Advies voor Herbestemming Boerderij en Kavel Grosthuisen 54 Avenhorn.	
3. Quicksan Grosthuisen 54	
4. Inspectierapport 2019, Boerderij van het Kop-Romptype, Grosthuisen 54	
5. Excerpten welstandsnota gemeente Koggenland	
6. Reacties op advies stolpenconsulent	

1. Inleiding

De stolpenconsulent helpt initiatiefnemers om de kwaliteit van hun stolp te versterken en het planologisch proces soepel te doorlopen. Op die manier draagt de stolpenconsulent aan het behoud en duurzaam hergebruik van stolpboerderijen in Noord-Holland.

De stolpenconsulent is een adviestraject op maat met als doel het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit bij transformaties. Een klein, flexibel team van gespecialiseerde adviseurs komt bij een initiatiefnemer langs voor een keukentafelgesprek wanneer er veranderingen in en rondom een stolp gaan plaatsvinden. Denk bijvoorbeeld aan splitsing van een stolp, een herbestemming of de sloop van bijgebouwen. Na afloop van het gesprek brengt de stolpenconsulent schriftelijk advies uit aan de opdrachtgever over de mogelijkheden van een kwaliteitsimpuls bij de planvorming.

In het advies maakt de stolpenconsulent onderscheid tussen de adviezen die gelden als randvoorwaarden voor uitvoering van de bouwplannen en de voorgestelde maatregelen die de eigenaar kan nemen voor een verdere kwaliteitsverbetering van object, erf, omgeving en natuur. De adviezen zijn tot stand gekomen door de uitkomsten van het bouwhistorische- en bouwtechnische onderzoek te beschouwen in relatie tot uitvoerbaarheid, de wensen van de initiatiefnemers en gemeente en het beoogde programma. Behoud van de stolp is het uitgangspunt; dit betekent dat het advies erop gericht is om een pragmatisch en haalbaar advies te formuleren.

Opgave

De gemeente Koggenland heeft de Stolpenconsulent benaderd om een bijdrage te leveren aan de planvorming voor het historisch waardevolle en unieke stolpschuur met voorhuis te Grosthuisen. Eigenaar Dhr. Klaas Bierman is de opdrachtgever van de stolpenconsulent. Met het gegeven programma, de cultuurhistorische verkenning en de uitkomsten van het bouwtechnische onderzoek, worden er uitgangspunten geformuleerd voor ontwikkeling. Uitgangspunt van de gemeente is om de cultuurhistorische waarden van de stolp (geen monumentstatus) zoveel mogelijk intact te houden. Sloop-nieuwbouw en/of reconstructie wordt in dit stadium als onwenselijk beschouwd. Uitgangspunt van de huidige eigenaar is dat de herbestemming de kosten moet dragen van de herstelwerkzaamheden van de in slechte staat verkerende stolp en van de andere voor de herbestemming benodigde bouw- en erfinrichtingswerkzaamheden.

Eigenaar Dhr. Klaas Bierman heeft een bij de bebouwing en locatie passende herbestemming en herbestemmingspartner gevonden: Stichting Warm Thuis, beheerder van twee kleinschalige woningvoorzieningen in Noord-Holland voor mensen met dementie die niet meer thuis kunnen wonen. De stichting heeft een lange wachtlijst en wil graag een nieuwe vestiging openen en denkt dat Grosthuisen 54 een geschikte locatie is.

Beschrijving planologische situatie

Het bouwvlak heeft de bestemming 'Wonen -2' en 'archeologische waarde -2'.

De bouwaanduiding is karakteristiek. Hierdoor moet een sloopvergunning aangevraagd worden bij sloop.

De rest van het perceel heeft de bestemming 'agrarisch' en 'archeologische waarde -5'.

Bescherming en ontwikkelingsmogelijkheden voor de stolp¹

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Archeologie beleid

Parkeernorm

Welstandsnota

Reparatieplan landelijk gebied 2017

Bestemmingsplan landelijk gebied 2013

Structuurvisie Koggenland

Huidige situatie

Het betreft een dubbele stolp met aan de voorzijde een bijzonder voorhuis. Het pand is gebouwd als boeren-burgemeesterswoning in 1871. Achter de stolp staan twee kleine bijgebouwen.

Eigenaar Klaas Bierman kocht in 2008 het voorhuis, stolpschuur en bijbehorende landerijen aan Grosthuisen 54, met als doel (een gedeelte van) zijn melkveebedrijf op de aan de achterkant van het perceel gelegen landerijen te vestigen. De woning (incl. stolpschuur met dubbelvierkant) is, nadat de bestemming is omgezet in wonen, te koop gezet. Door de crisis, grootte en staat van het geheel kwam er geen bij het gemeentelijke beleid passende onderhandeling op gang. Veel van de geïnteresseerden wilden het ensemble slopen en het als bouwkafeel kopen, maar door de karakteristieke bouwaanduiding is dit niet mogelijk.

Dhr. Bierman heeft inmiddels een bij de bebouwing en locatie passende herbestemming en huurder gevonden: Stichting Warm Thuis, beheerder van twee kleinschalige woningvoorzieningen in Noord-Holland voor mensen met dementie die niet meer thuis kunnen wonen. De stichting heeft een lange wachtlijst en wil graag een nieuwe vestiging openen en denkt dat Grosthuisen 54 een geschikte locatie is voor hun derde vestiging.

¹ Zie bijlage 1, agenda keukentafelgesprek Grosthuisen 54.



Afb. 2: huidige situatie (2018), www.topotijdreis.nl



Afb. 3: plattegronden huidige situatie, Marcel Heijmans



Afb. 4: de boerderij in maart 2019, Marcel Heijmans

Wensen initiatiefnemers

Op 11 april 2019 is er een keukentafelgesprek gehouden op locatie, waarin de opgave, wensen, randvoorwaarden op tafel kwamen met als doel om te komen tot gedragen uitgangspunten voor ontwikkeling. Bij het gesprek waren aanwezig:

- Klaas Bierman, eigenaar
- Lody Trap, architect
- Rene de Vries, Stichting Warm Thuis
- Rick Beugels, Gemeente Koggenland
- Ingrid Meester, locatiemanager Warm Thuis
- Marcel Heijmans, adviseur Mooi Noord-Holland (bouwhistorie, welstand)
- Maud Aarts, adviseur Mooi Noord-Holland (stedenbouw, landschap)
- Rosanne Bruinsma (coördinator Stolpenconsulent)
- Mart Noome (Monumentenwacht Noord-Holland)

Gewenste programma:

- 5 woongroepen x 7 wooneenheden van 22 meter², waarvan 4 op de begane grond en 1 op de verdieping van de stolpschuur
- Per woongroep een hal, bezoekerstoilet, kapstok, meterkast, keuken- en medicijnvoorraadkast, schrijfgelegenheid, was-/droogvoorziening en een woonkamer van 60m²
- Per woongroep komt dit neer op ongeveer 300m².
- Een extra woonkamer voor de dagbesteding van 60m²
- De vijfde woongroep op de verdieping van de stolpschuur zal in gebruik worden genomen voor palliatieve zorg, mensen met een verstandelijke beperking of als logeereenheid.
- Een ruimte (anders dan de dagbesteding) voor gemeenschappelijke activiteiten, zoals kerstmis, is ook wenselijk.
- Het personeel heeft geen slaapvetrekken nodig omdat ze zich, ook tijdens de nachten, altijd in de groepen bevinden.
- Een gemeenschappelijke kantoorruimte.

Randvoorwaarden:

- Randvoorwaarde voor Warm Thuis is dat de appartementen verhuurd worden voor een huur onder de sociale huurgrens, zodat ook mensen met een laag inkomen gebruik kunnen maken van de voorziening. Voor personen ouder dan 23 jaar geldt in 2019 een maximale [rekenhuur](#) van € 720,42. Om aanspraak te kunnen maken op huurtoeslag gelden er een aantal [criteria](#): het hebben van een eigen wc een kookaansluiting en een deur die van binnen en buiten op slot kan.
- Randvoorwaarde voor Klaas Bierman is financiële haalbaarheid.

2. Bouwhistorie en bouwtechnische staat

Het gebouw en de context

Grosthuisen 54 is een boerderij aan het historische lint Grosthuisen. Op de kaart van J. Dou uit 1651-1654 is te zien dat hier reeds bebouwing aanwezig was. De kadastrale minuut uit 1811-1832 toont op het perceel een vierkant gebouw, vermoedelijk een stolpboerderij met enkel vierkant, de voorganger van de huidige boerderij.

In 1871 liet de toenmalige eigenaar van de gronden, Dirk Lourensz Schuitemaker op het huidige perceelnummer 54 de boerderij voor zijn dochter Trijntje bouwen en bouwde in hetzelfde jaar ook voor zichzelf een rentenierswoning op het huidige perceelnummer 59. Ook deze woning staat er nog.

De boerderij staat op een perceel aan de zuidzijde van het lint Grosthuisen. Het perceel is langgerekt en staat loodrecht op het lint. Deze verkaveling is kenmerkend voor dit gebied, dat ontstaan is door het droogleggen en bouwrijp maken van natte grond. In de directe omgeving van de boerderij bevindt zich bebouwing daterend van de 19e eeuw tot de tweede helft van de 20e eeuw.

Alle bebouwing is aan het lint gesitueerd en tussen de kavels zijn er doorzichten naar het open achterland.

De boerderij staat op enige afstand van het lint waardoor er sprake is van een ruime voortuin. De sloot, die oorspronkelijk tussen het perceel en de weg liep, is gedempt. Rechts op het perceel bevindt zich de oprijlaan met nog één van de betonnen pijlers, waaraan oorspronkelijk een dubbele ijzeren poort bevestigd was. De begroeiing die traditioneel bij het boerenerf hoorde, zoals de boomsingel, is grotendeels gekapt.

De boerderij is gebouwd volgens het principe kop-romp. Hiervan bestaan er nog enkele in de regio. De kop bestaat uit een zogeheten 'burgermeesterwoning' en de romp uit een onvolledige stolp met dubbel vierkant. De woning bezit in de voorgevel de formele entree en zoals gebruikelijk bij boerderijen is aan de zijgevel ook het zogeheten 'achterom' voor bekenden en eigen gebruik gelegen.

In de aangebouwde stal bevonden zich de veehouderij en mogelijk ook een kaasmakerij. De kaasmakerij heeft plaats gemaakt voor een vergroting van de korte regel. Gezien het aantal vakken bood de stal plaats aan 36 koeien. Met oog op voldoende ruimte in het dubbel vierkant zal er nooit een externe hooiberg op het perceel hebben gestaan. Aan de achterzijde van de stolp bevindt zich de toegang tot de dars. De stal bood ook ruimte voor paarden. Een drinkbak en ruif zijn nog aanwezig. Passend bij de status van de familie is het pand bijzonder rijk gedetailleerd.



Afb. 5: De boerderij in 1903, Beeldbank Historische Vereniging Hemony

De monumentale waarden* van Grosthuizen 54²

De boerderij, een kop-romp model is uitzonderlijk gaaf gebleven. Er is sprake van een voorhuis, waarvan zowel het exterieur als een zeldzaam bewaard interieur hoge monumentale waarden heeft.

Op de achtergevel na is het casco van de achtergelegen stolschuur nog in originele staat en ook van monumentale waarde. Het interieur is meerdere keren aangepast, alleen het dubbel vierkant en de zoldering boven de lange regel hebben monumentale waarde.

Met het oog op de landschappelijke inpassing heeft de oostelijk gelegen varkensschuur uit 1919 positieve monumentale waarde. In de waardenstellingtekening zijn de diverse waarden verbeeld (pagina 12).

De boerderij staat al enige tijd leeg en is aan verval onderhevig. Een juiste herbestemming zou de boerderij voor verder verval kunnen behoeden. Zoals bij monumentale gebouwen meestal het geval is, zullen bij herbestemmingen Cultuurhistorische Waarden worden aangetast. Een goede beschrijving en daaraan gekoppelde Waardenstelling kan richting bieden bij het maken van keuzen.

Waardenstelling:

Opgesteld door: Team Erfgoed Gemeente Hoorn³ (aangevuld door Studio Architectura)

Datum: 5 oktober 2017. Aanvulling Studio Architectura 10 april 2019

² Zie bijlage 2, 'Bouwhistorische Verkenning & Advies voor Herbestemming Boerderij en Kavel Grosthuizen 54 Avenhorn' voor het volledige rapport.

³ Zie bijlage 3, 'Quickscan Grosthuizen 54' voor het volledige rapport.

De boerderij Grosthuizen 54 te Avenhorn, kadastraal bekend sectie AE, perceel 78, is van algemeen belang voor de gemeente Koggenland. De monumentale waarde van het pand komt voort uit de volgende waarden:

Cultuurhistorische waarde

De boeren-burgemeesterswoning heeft cultuurhistorische waarde als kenmerkend bewaard gebleven onderdeel van de agrarische geschiedenis van het lint Grosthuizen. Daarnaast maakt het pand de sociaal maatschappelijke context van de 19e eeuw zichtbaar, vanwege de rijke afwerking van de woning die de sociale status van een burgemeester of wethouder in die tijd weergaf.

Stedenbouwkundige, landschappelijke en ensemble waarde

De boerderij en de oostelijk gelegen schuur zijn van stedenbouwkundig belang vanwege de ligging aan het historische lint Grosthuizen. De boerderij en schuur hebben landschappelijke waarde vanwege het boeren erf; het silhouet van de gebouwen in het agrarische landschap; de langgerekte vorm van het perceel; de ligging van het bouwvlak op het perceel en de doorzichten vanaf het lint naar het achterland. Er is sprake van ensemblewaarde vanwege de samenhang met de naastgelegen en tegenovergelegen historische bebouwing.

Architectonische waarde

Het voorhuis heeft architectonische waarde en zeldzaamheidswaarde omdat het een goed voorbeeld is van een 19e-eeuwse burgemeesterswoning en omdat de interne structuur en meerdere originele elementen van het interieur aanwezig zijn. De stal heeft architectonische waarde als voorbeeld van een Noord-Hollandse stolpschuur met dubbel vierkant. De oostelijk gelegen schuur is kenmerkend voor de periode waarin deze werd gebouwd als functionele toevoeging op het boeren erf. Deze heeft een positieve monumentenwaarde.

Gaafheid

Het exterieur en interieur van het voorhuis zijn grotendeels in oorspronkelijke staat behouden gebleven en zijn van monumentale waarde. De constructie, te weten het dubbele vierkant, de zolderbalken en de muurstijlen, is (deels) behouden gebleven en is van monumentale waarde. De gevels van de stal, zijn met uitzondering van het vernieuwde deel van de achtergevel, gaaf behouden gebleven en zijn van monumentale waarde. De oorspronkelijke indeling van de stal is nog wel te herleiden maar niet meer herkenbaar, aangezien de indeling meerdere malen aangepast is. Het interieur van de stal valt daarom niet onder de bescherming.

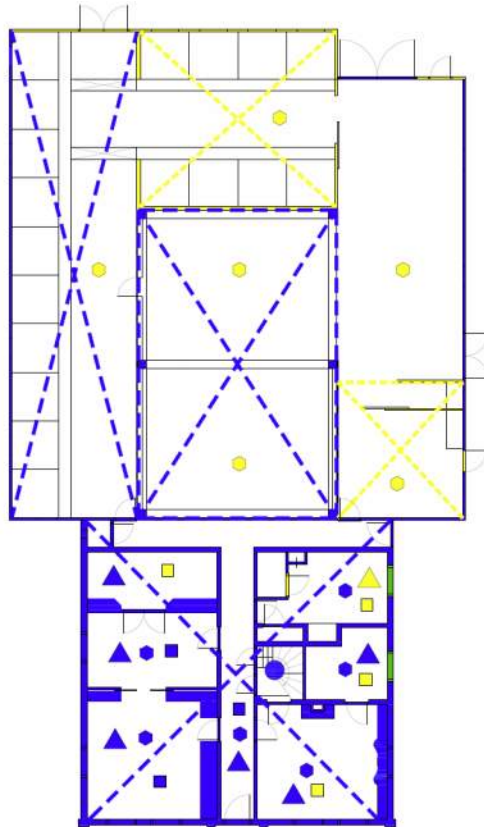
Aanbevelingen ten aanzien van de monumentale waarden

Advies tot behoud

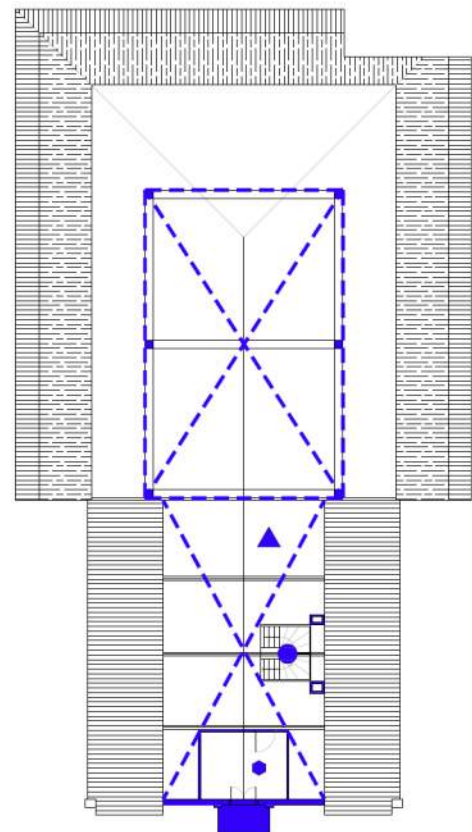
1. Behoud van alle monumentale onderdelen van het exterieur. Aanwezige schades restaureren volgens de Richtlijnen van de Stichting ERM;
2. Behoud van de structuur van het voorhuis. In ieder geval de middengang en de ruimten met plafond-ornamenten. Aanbevolen wordt te onderzoeken of boven de later aangebrachte boardplafonds nog bijzondere plafonds aanwezig zijn;
3. Behoud van de en-suite scheiding in de oostelijke woonvertrekken;
4. Behoud van de schouw en vensterbank in de westelijke voorkamer;
5. Behoud van historische betimmeringen, kasten, kozijnen en deuren;
6. Behoud van de vensterblinden;
7. Behoud van het dubbel vierkant, muurstijlen en gebinten van de originele zolderingen;
8. Behoud historisch materiaal makelaar en windveer met oog op toekomstige mogelijkheid reconstructie.

Aanbevelingen bij verandering

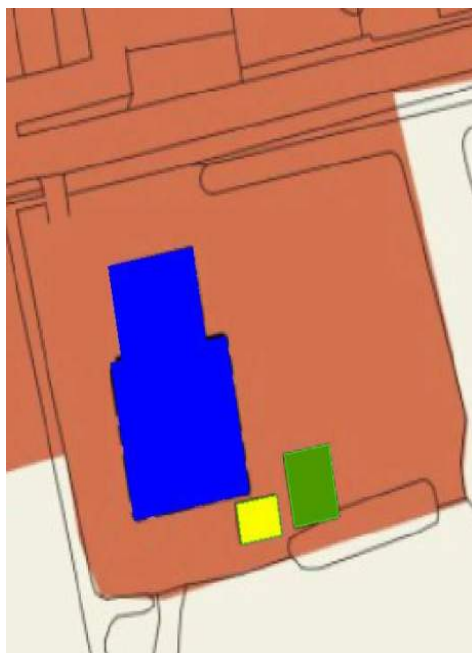
1. Met oog op behoud van het casco een funderingsverbetering in de vorm van een volledige onderheide betonvloer met muurinkassingen. Zogeheten tafelconstructie. De bestaande houten beganegrondvloer opofferen;
2. Isoleren verdiepingsvloer is mogelijk aan bovenzijde;
3. Dak voorhuis isoleren aan binnenzijde;



BEGANEGROND



VERDIEPING



-  Hoge monumentenwaarde, behoud noodzakelijk
-  Positieve monumentenwaarde, behoud wenselijk
-  Indifferente monumentenwaarde, vervanging mogelijk
-  Draagconstructie of kapconstructie
-  Houten vloerdelen op balklaag
-  Houten trap
-  Interieuronderdelen en afwerkingen
-  Plafondafwerking

Afbeeldingen 6 en 7: Waardenstellingtekeningen, Marcel Heijmans

4. Bij behoefte aan grotere ruimte eventueel dwarsgangen tussen voorhuis en schuur opofferen. Middengang behouden;
5. Omdat de schuifvensters geen roedeverdeling hebben is het mogelijk de sponningen iets op te frezen ten behoeve van isolerende beglazing. Kaders beglazing zwart of in kleur raamhout;
6. Verdieping voorhuis vrij indeelbaar, rekening houdend met philibertspanten en behoud schoorsteen;
7. Onderdelen interieur stal met uitzondering van genoemde monumentale onderdelen verwijderen om nieuwe indeling mogelijk te maken;
8. Achtergevel, met uitzondering van darsdeuren biedt ruimte voor grotere ingrepen;
9. Ritmiek koevakken lange regel respecteren bij wijzigingen in oostgevel;
10. Daglichttoetreding in dak. Voorkeur één grote ingreep boven meerdere kleine ingrepen;
11. Isoleren dak met behulp van meerlaagse folie verdient voorkeur boven aanbrengen isolatie dakplaten;
12. Behoud van oostelijk gelegen schuur is wenselijk.

Samenvatting bouwtechnische staat⁴

Voorhuis

Fundering: slecht

Gevels: matig. De gevels hebben scheuren, gerelateerd aan de funderingsproblemen. Door inboeten zou herstel goed mogelijk moeten zijn.

Roestend ijzerwerk: moet ontroest worden, open gehakt en hersteld worden na funderingsherstel.

Verdiepingsvloeren: redelijk, partieel herstel.

Dakconstructie: redelijk. Behouden, partieel herstel

Dakbeschot, dakpanlatten: slecht, vervangen.

Dakpannen: hergebruik is wenselijk.

Ramen: behouden, nieuwe onderdorpel.

⁴ Zie bijlage 4, 'Inspectierapport 2019, Boerderij van het Kop-Romptype, Grosthuisen 54' voor het volledige rapport.

Stolpschuur

Fundering: voorgevel is zeer slecht. Fundering zijgevels zijn matig, de fundering achtergevel redelijk. Reken op een compleet nieuw fundament.

Gevels: Redelijk. Ze vertonen scheuren. Door inboeten is herstel goed mogelijk. Let op: de voorgevel links naast woonhuis moet volledig opnieuw worden opgemetseld. (=c.a. 20m²)

Roestend ijzerwerk: moet ontroest worden, open gehakt en hersteld worden na funderingsherstel.

Dakbedekking (riet en pannen) oost en zuidzijde vervangen.

Dakbedekking (riet) westzijde: behouden. Panbedekking westzijde: herstel of vervangen.

Dakpannen: dakpannen zijn nog goed om her te gebruiken.

Dakconstructie oostzijde (links) is matig (sporen c.a. 50% vervangen, muurplaat oostzijde 100%).

Dakconstructie zuidzijde (achter) is vermoedelijk ook matig (sporen 40% muurplaat ?).

Dakconstructie westzijde (rechts) is redelijk, slechts partieel aangetast door houtworm en zwam.

Hooizolder: zeer slecht, vervangen

Vierkant: is op enkele plaatsen aangetast door zwammen, maar het heeft nog constructieve waarde.

* De bebouwing te Grosthuizen 54 is niet beschermd als gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument. De hoofdbebouwing (voorhuis met stolpschuur) is door de gemeente aangewezen als beeldbepalend pand waardoor het de karakteristieke aanduiding heeft in het bestemmingsplan.

3. Advies stolpenconsulent

Randvoorwaarden voor ontwikkeling

Voorhuis

Herstel de zij- en voorgevels, inclusief de indeling en kenmerkende decoraties. Verricht hertstelwerkzaamheden (inboeten en ijzerwerk vervangen) nadat de fundering vernieuwd is. Behoud ook de monumentale kozijnen van het voorhuis; deze zijn in redelijke staat. Het enige dat vervangen dient te worden zijn de onderdorpels van de kozijnen. Behoud ook de monumentale voordeur en het balkon.

Behoud de structuur van het voorhuis. Behoud in ieder geval de middengang en de ruimten met plafondornamenten. Aanbevolen wordt te onderzoeken of boven de later aangebrachte boardplafonds nog bijzondere plafonds aanwezig zijn.

Het advies is om gezamenlijke, grotere vertrekken te realiseren op de begane grond van het voorhuis. Hierdoor blijven de monumentale waarden beter intact en kunnen er kosten uitgespaard worden. Het realiseren van wooneenheden in het voorhuis met behoud van de bovengenoemde monumentale waarde wordt een kostbare en ingewikkelde ingreep.

Behoud ook deze bijzondere elementen: de en-suite scheiding in de oostelijke woonvertrekken; schouw en vensterbank in de westelijke voorkamer; historische betimmeringen, kasten, kozijnen en deuren; de vensterblinden en het historisch materiaal makelaar en windveer met oog op toekomstige mogelijkheid reconstructie.

Behoud de dakconstructie. Deze is in redelijke staat en er is slechts partieel herstel nodig. Herstellen van de dakconstructie is vaak goedkoper dan vernieuwen. Behoud ook de kenmerkende philibertsantennen.

De schoorsteen is een kenmerkend en nog functionerend element. Behoud deze in combinatie met de haard in de westelijke voorkamer.

Stolpschuur

Behoud het dubbele vierkant. Deze heeft nog voldoende constructieve waarde en is van monumentale waarde. Probeer het vierkant ook zichtbaar te houden in de nieuwe indeling.

Behoud ook de twee zijgevels. Houd bij wijzigen van de stalramen de ritmiek van de koeregels herkenbaar en behoud zoveel als mogelijk deuropeningen om voormalige functies afleesbaar te houden. Verricht hertstelwerkzaamheden (inboeten en ijzerwerk vervangen) nadat de fundering vernieuwd is. Hanteer de ritmiek van de stalraampjes bij ingrepen voor daglichttoetreding. Maak zichtbaar dat dit moderne ingrepen zijn in plaats van historiserende ingrepen te plegen.

Om het bestaande volume zo effectief mogelijk te kunnen gebruiken en daarmee de kosten van de renovatie te dragen is het noodzakelijk zoveel mogelijk van het programma in de stolpschuur te realiseren, ten minste twee groepen. Om dit te kunnen realiseren is het waarschijnlijk nodig dit volume te vergroten (aangezien er in het voorhuis zoveel beperkingen gelden). Er wordt aangeraden te onderzoeken of het verlengen van de stolpschuur door middel van een staartstuk aan de achterkant mogelijk is. Het concentreren van zoveel mogelijk programma in de stolpschuur heeft ook tot resultaat dat het erf helder wordt vormgegeven. In verband met het ondergeschikt houden van de bijgebouwen en met het openhouden van doorzichten vanaf het lint naar de polder achter het erf is het vergroten van de stolpschuur ook een passende ingreep. Tevens biedt het open casco van het vierkant veel vrijheid voor het realiseren van wooneenheden.

Behoud ook de dakconstructie van de stolpschuur. Deze is matig/redelijk en moet partieel hersteld worden. Ook hier geldt dat partieel herstel minder kostbaar is dan vervangen.

Erf

Om het gewenste programma te realiseren moeten er (minimaal) twee bijgebouwen op het erf geplaatst worden van 300m² per volume. Elk bijgebouw moet onderdak bieden aan één woongroep. Omdat de woongroepen zich op de begane grond bevinden is het minder kostbaar en vanuit cultuurhistorisch perspectief beter om de gebouwen in een enkele laag op te trekken. De nieuwe volumes dienen achter de stopschuur gerealiseerd te worden, schuurachtig en ondergeschikt aan de stomp te zijn.

De parkeernorm van Koggenland voor zorgbestemmingen is 0,6. Op basis van een maximale invulling van het programma (35 wooneenheden) kunnen er maximaal 21 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Stichting Warm Thuis geeft aan maximaal 15 parkeerplaatsen nodig te hebben en ook dat parkeren het uitzicht niet mag belemmeren. Dit pleit ervoor parkeren aan de westzijde van het erf te concentreren omdat deze kant van het erf dichterbegroeid is en omdat hier ruimte is voor nieuwe heggen en bomen. Het is belangrijk dat het gebied ten oosten van de boerderij een open landschap blijft en daarom niet geschikt om te parkeren. Ook is de toegangsweg aan de westzijde, een nieuwe toegangsweg voor parkeren is onwenselijk. Richt het erf dusdanig in zodat het parkeren ondergeschikt en uit het zicht is zodat het niet een parkeerveld wordt. Gebruik hierbij streekeigen groenelementen.

Voorgestelde maatregelen

Voorhuis

De verdiepingsvloer kan aan de bovenzijde worden voorzien van platen ten behoeve van stijfheid, waarop vervolgens harde isolatie en afwerkingen kunnen worden aangebracht. De eerste verdieping van het voorhuis is vrij in te delen en is bijvoorbeeld zeer geschikt voor de dagbesteding of als kantoorruimte.

Het dakbeschot- en bedekking dient vervangen te worden omdat het in slechte staat verkeert. Het herstellen en hergebruiken van de dakpannen geniet de voorkeur.

Stolpschuur

Vervang de instabiele linker voorgevel. Deze moet volledig opnieuw opgemetseld worden. Het betreft circa 20 m².

De achtergevel is van indifferente waarde en kan geheel vervangen worden, met uitzondering van de darsdeuren. Voor uitbreiding wordt hier meer vrijheid geboden. Te denken valt aan een staartstuk of gekoppelde aanbouw.

De rietbedekking aan de westzijde is in goede staat. Gezien de slechte staat van de dakbedekking (riet en pannen) aan de oost- en zuidzijde, wordt geadviseerd, ook gezien de kosten, de gehele dakbedekking te vervangen. De initiatiefnemers geven de voorkeur aan dakpannen in plaats van riet: dit in verband met de brandveiligheid en de daaraan gekoppelde (veel) hogere verzekeringspremie. In de gemeentelijke welstandsnota staat omschreven dat bij restauratie/verbouwing materialen zoveel mogelijk dienen aan te sluiten bij de oorspronkelijke materialen. Het wijzigen van het rieten dak in een pannendak heeft grote impact op de verschijningsvorm van de boerderij en er wordt daarom geadviseerd in een vroeg stadium met de welstandscommissie in overleg te gaan dit onderwerp te bespreken.

Essentieel is het onderscheid tussen een rijker voorhuis dat is bedekt met zwarte pannen en een stolpschuur dat is bedekt met een armer materiaal, riet⁵

Denk bij planontwikkeling ook direct aan duurzaamheidsingrepen. Plaats de zonnecellen in ieder geval in een coherent vlak en kies voor zonnecellen met een zwarte rand.

De verdiepingsvloer en hooizolder zijn in slechte staat en kunnen verwijderd worden

Erf

Vergroot de cultuurhistorische waarde van het ensemble door streekeigen beplanting te gebruiken. U kunt hiervoor de lokale hovenier raadplegen, vraag naar streek-eigen, inheemse beplantingen. In de ervenhandboeken van landschap Noord-Holland staan ook richtlijnen. Ervenhandboek Zeevang is als bijlage meegestuurd. Het verdient de aanbeveling ook de sloot aan de voorzijde van de kavel terug te brengen.

Bestaande bijgebouwen

Met oog op de bestaande bijgebouwen is onderscheid gemaakt tussen het bijgebouw achter de stolpschuur en het bijgebouw ten oosten van de stolpschuur. Het bijgebouw achter de stolpschuur heeft geen monumentale waarden en kan zonder meer worden verwijderd. Het bijgebouw naast de stolpschuur maakt al circa honderd jaar deel uit van het agrarisch complex en is in samenhang met de bestaande boerderij ontworpen. Er is sprake van een positieve ensemblewaarde. Indien het mogelijk is, wordt geadviseerd dit bijgebouw in de plannen te betrekken. Indien het bijgebouw de plannen in de weg staat, dan is sloop het alternatief.

⁵ Zie bijlage 5, 'Excerpt welstandsnota gemeente Koggenland'.

De stolpenconsulent kan zich, op basis van de waardering en de wensen, onderstaande indeling voorstellen. De getekende situatie is slechts een voorbeeld:



Uitleg indeling:

- Het volume van de stolpschuur dusdanig oprekken door middel van een staart zodat er twee groepen op de begane grond passen plus een dagopvang woonkamer (als dat nog past op de bg) en een palliatieve groep + kantoorruimte op de verdieping
- Door de schikking van de nieuwe volumes ontstaat er een gezamenlijk erf tussen de bebouwing
- De mooie zichtas (zie afbeelding 4) van de weg naar het erf wordt behouden door de oprijlaan hier te houden. Aan deze zijde van het erf is er meer beplanting. Dit kan eventueel versterkt worden door een bomenrij aan te leggen naast de oprijlaan.
- Parkeren aan de achterkant van het erf aan de dichtere westkant zodat de auto's niet in het open landschap staan. De oostkant van het erf is meer open en dit is het behouden waard.
- De oude stal zou in gebruik genomen kunnen worden, bijvoorbeeld voor dieren.

- De sloot is heropend aan de weg en hier is een bruggetje overheen getekend. Zie afbeelding 5. Een hekwerk op de brug zou passend zijn.
- Er is nu geen omheining getekend. De omheining in relatie tot parkeren verdient de aandacht.

Overige adviezen:

- Ontwerpkraft is ontzettend belangrijk voor de realisatie van dit project. Schakel een architect in om het ontwerp te maken en om toezicht te houden op de uitvoering.

Mogelijke financiële ondersteuning

Haalbaarheidsonderzoek:

https://bestanden.noord-holland.nl/internet/Onderwerpen/Cultuur_en_Erfgoed/Herbestemming_en_monumenten/Wegwijzer_monumenten/herbestemming.html

Belangrijke voorwaarden voor de subsidie:

- Het monument moet een onroerende zaak zonder woonfunctie zijn. *Ondanks dat de bestemming 'wonen' op het ensemble zit, betreft het een agrarisch complex met een van oorsprong agrarische functie. Dit zou voldoende moeten zijn. Tevens bevindt de stulp zich in een van de provinciale stolpenstructuren. Dit benoemen is aan te bevelen bij een eventuele aanvraag.*
- Het monument moet toegankelijk zijn voor het publiek. *Het haalbaarheidsonderzoek moet in ieder geval onderzoeken of publieke toegankelijk mogelijk is. De uitkomst van het onderzoek hiernaar kan ook zijn dat het niet mogelijk is. Bovendien wordt een ruimte zoals een receptieruimte al beschouwd als openbaar toegankelijk.*
- Een haalbaarheidsscan bevat een energiescan. *Deze moet inzicht geven in energieverbruik.*
- Een haalbaarheidsonderzoek moet echter ook inzicht geven in de impact van een beoogde nieuwe functie van het monument, zowel op de omgeving als financieel. *Er moet dus een kostenanalyse komen en ook een analyse over de ruimtelijke impact.*
- De subsidie bedraagt minimaal €5.000 en maximaal €10.000 en bedraagt 50% van het gehele bedrag. *Dat wil zeggen dat de onderzoekskosten op dit moment te laag zijn.*

Aanbeveling

Het onderzoek voort zetten en de volgende componenten toevoegen. Het advies wordt vollediger tegen dezelfde investering van de initiatiefnemer, bovendien moeten een aantal van deze onderdelen sowieso al uitgevoerd worden:

- Kostenanalyse (op basis van een schetsontwerp).
- Een energiescan.
- Toegankelijkheidsonderzoek
- Onderzoek naar de impact op de omgeving.

Laagrentedragendelening:

https://bestanden.noordholland.nl/internet/Onderwerpen/Cultuur_en_Erfgoed/Herbestemming_en_monumenten/Wegwijzer_monumenten/herbestemming.html

Korting leges – sommige gemeenten geven korting op leges wanneer het om duurzame plannen gaat. Het is het onderzoeken waard of de gemeente Koggenland korting zou kunnen geven op leges voor de herontwikkeling leegstaande gebouwen met cultuurhistorische waarden.

Duurzaamheid:

Mogelijk een investeringssubsidie duurzame energie, laag btw-tarief voor isolatiewerkzaamheden en teruggave btw voor zonnepanelen.

<https://www.energiesubsidiewijzer.nl/resultaten>

**** zie bijlage 4, excerpt van de welstandsnota van gemeente Koggenland.



**MOOI
NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Keukentafelgesprek Grosthuisen 54, Avenhoorn

Donderdag 11 april 10:00-12:00

Aanwezigen

- Klaas Bierman, eigenaar
- Lody Trap, architect
- Renee de Vries, Stichting Warm Thuis
- Rick Beugels, Gemeente Koggenland
- Marcel Heijmans, adviseur Mooi Noord-Holland (bouwhistorie, welstand)
- Maud Aarts, adviseur Mooi Noord-Holland (stedenbouw, landschap)
- Rosanne Bruinsma (coördinator Stolpencoach)

De aanwezigen geven toestemming om met hun naam vermeld te worden in het gespreksverslag en adviesrapport. De documenten zijn voor intern gebruik en niet voor publicatie. (AVG)

Blad

1/3

Agenda

- 1) Voorstelrondje
- 2) Omschrijving initiatief (Klaas Bierman en Renee de Vries)
- 3) Gemeentelijk beleid en ambities (Rick van der Beugel)
- 4) Locatiebezoek
- 5) Doelstelling keukentafelgesprek (Rosanne Bruinsma)
- 6) Bouwtechnische- en bouwhistorische staat (Marcel Heijmans)
- 7) Bouwtechnische- en bouwhistorische staat/relatie met programma (Maud Aarts)
- 8) Invulling gewenste programma (allen)
- 9) Duurzaamheid?
- 10) Formuleren gedragen ruimtelijke uitgangspunten (allen)
- 11) Rondvraag

Achtergrond

Huidige situatie

Eigenaar Klaas Bierman kocht in 2008 het voorhuis, stolpschuur en bijbehorende landerijen aan Grosthuisen 54, met als doel (een gedeelte van) zijn melkveebedrijf op de aan de achterkant van het perceel gelegen landerijen te vestigen. Het betreft een dubbele stolp met aan de voorzijde een bijzonder voorhuis. Het pand is gebouwd als boeren-burgemeesterwoning in 1871.

De woning (incl. stolpschuur met dubbelvierkant) is, nadat de bestemming is omgezet in wonen, te koop gezet. Door de crisis, grootte en staat van het geheel kwam er geen onderhandeling op gang.

Achter de stolp staan twee kleine bijgebouwen.

Opgave

De gemeente heeft de Stolpencoach ingeschakeld om te voorkomen dat deze historisch waardevolle en tamelijk unieke stolpschuur met voorhuis onherstelbaar verval. De opzet van het onderzoek is of een goede schikking van een gegeven programma mogelijk is

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl

NL13RABO 0108 6361 35
BIC: RABONL2U
KVK 41 19 80 31
BTW 0030 24 842 B01



met behoud en renovatie van het voorhuis en de stolpschuur. Uitgangspunt van de gemeente is om de cultuurhistorische waarden van de stolp (geen monumentstatus) zoveel mogelijk intact te houden. Sloop-nieuwbouw en/of reconstructie wordt in dit stadium als onwenselijk beschouwd. Uitgangspunt van de huidige eigenaar is dat de herbestemming de kosten moet dragen van de herstelwerkzaamheden van de in slechte staat verkerende stolp en van de andere voor de herbestemming benodigde bouw- en erfinrichtingswerkzaamheden.

Dhr. Bierman heeft inmiddels een bij de bebouwing en locatie passende herbestemming en herbestemmingspartner gevonden: Stichting Warm Thuis, beheerder van twee kleinschalige woningvoorzieningen in Noord-Holland voor mensen met dementie die niet meer thuis kunnen wonen. De stichting heeft een lange wachtlijst en wil graag een nieuwe vestiging openen en denkt dat Grosthuisen 54 een geschikte locatie is voor hun derde vestiging.

Beschrijving planologische situatie

Het bouwvlak heeft de bestemming 'Wonen -2' (zie bestemmingsplan – landelijk gebied, 2013) en 'archeologische waarde -2' (zie reparatieplan landelijk gebied 2017).

De bouwaanduiding is karakteristiek. Hierdoor moet een sloopvergunning aangevraagd worden bij sloop (zie bestemmingsplan – landelijk gebied, 2013).

De rest van het perceel heeft de bestemming 'agrarisch' en 'archeologische waarde -5' (Zie bestemmingsplan landelijk gebied 2013 en reparatieplan 2017).

Geldend beleid en/of ruimtelijke kaders

- Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Zie West-Friesland Midden en stolpenstructuren. Met name de ontwikkelprincipes zijn van belang. (<https://leidraadlc.noord-holland.nl/ensembles/west-friesland-midden/> en <https://leidraadlc.noord-holland.nl/structuren/stolpenstructuren/>)
- Archeologie (zie quickscan voor implicaties)
- Parkeren: 0,6 voor verzorgingstehuizen. Bij 35 wooneenheden = 21 parkeerplaatsen
- Welstandsnota: Zie o.a. dorpslinten, karakteristiek, stolpboerderijen en agrarische gebouwen (https://geo.koggenland.nl/internet/Wonen_en_werken/Documenten/Welstand_snota%20Koggenland%202012.pdf)
- Reparatieplan landelijk gebied 2017 <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer#!/marker/127468.27488932699/514550.5136246468/idn/NL.IMRO.1598.BPLGKoggenland-va01/cs/127446.014889327/514580.9636246468/1190.550431149>
- Bestemmingsplan landelijk gebied 2013 (zie boven)
- Structuurvisie Koggenland (http://geo.koggenland.nl/durp/NL.IMRO.1598.gSV-va01/d_NL.IMRO.1598.gSV-va01.pdf)

Aanwezige waardes/verwachtingen

- Hoge archeologische verwachting (plangebied - monumentnummer 14848).
- Hoge historisch-geografische waarde (bewoningsas, WFR394G en weg door Grosthuisen, CHW-code WFR175G).

Blad

2/3

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl

NL13RABO 0108 6361 35
BIC: RABONL2U
KVK 41 19 80 31
BTW 0030 24 842 B01



Randvoorwaarden initiatiefnemers:

- Randvoorwaarde voor Warm Thuis is dat de appartementen verhuurd worden voor een huur onder de sociale huurgrens, zodat ook mensen met een laag inkomen gebruik kunnen maken van de voorziening.
- Randvoorwaarde is voor Klaas Bierman financiële haalbaarheid.

Wensen initiatiefnemers

- Huisvesting voor vier groepen van zeven mensen met een eigen appartement, allen op de begane grond
- Per woongroep een woonkamer van 60m²
- Een dagbesteding (ruimte voor dagelijkse gezamenlijke activiteiten, TV, home-trainer, spelletjes, lezen).
- (Een extra ruimte voor collectieve gebeurtenissen zoals kerstmis)
- Voldoende bewegingsruimte voor de bewoners op het erf
- Eventueel een vijfde woongroep of logeerhuis bestaande uit zeven plaatsen op de eerste etage van de stolpschuur.
- Het ensemble aan gebouwen moet afgesloten worden door hekken die dusdanig hoog zijn dat bewoners er niet over heen kunnen klimmen.
- Parkeren dient buiten de hekken te gebeuren.
- Er moeten circa 24 parkeerplekken komen.

Blad

3/3

Randvoorwaarden gemeente

- Behoud van zo veel mogelijk van de waardevolle en oorspronkelijke elementen van zowel interieur als exterieur.
- Herbouw in huidige maatvoering is niet mogelijk in relatie tot het bouwbesluit en hierdoor onwenselijk.
- Sloop alleen als aangetoond kan worden dat het niet behoud en restauratie irreëel is.

Bijlagen

- Principeverzoek
- Archeologische quickscan
- Uitsnede plankaart + stolpenstructuren
- Bouwhistorische waardestelling
- Bouwtechnisch rapport
- Excerpten vigerend beleid
- Tekening object

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl

NL13RABO 0108 6361 35
BIC: RABONL2U
KVK 41 19 80 31
BTW 0030 24 842 B01



**Bouwhistorische Verkenning
&
Advies voor Herbestemming
Boerderij en Kavel
Grosthuisen 54 Avenhorn**

STUDIO ARCHITECTURA
Architectuur Restauratie Bouwhistorie

11 april 2019

Colofon:

Foto Omslag:

Boerderij in 2007

Afbeelding Boerderijstichting

Opdrachtgever:

Mooi Noord-Holland

Emmastraat III

1814 DP ALKMAAR

072-5204459

info@mooinoord-holland.nl

Referentie: Rosanne Bruinsma

Uitvoerende:

Studio Architectura

Architectuur – Restauratie – Bouwhistorie

Marcel Heijmans

Architect – Monumentenadviseur

Langebuurt 27A

1911AS Uitgeest

06 51684960

0251 315174

info@studioarchitectura.nl

www.studioarchitectura.nl

Datum:

11 april 2019

Inhoudsopgave:

Colofon	pagina 2
Inleiding	pagina 4
Objectgegevens/Redengevende beschrijving	pagina 5
Globale Ontstaansgeschiedenis	pagina 6
Beschrijving Boerderij	pagina 15
Waardenstelling	pagina 37
Conclusie en Aanbevelingen	pagina 39
Bronvermelding	pagina 40



Eerste steen voormalig gemeentehuis Grosthuizen

DE EERSTE STEENEN
ZIJN GELEGD DOOR
A. BAKKER Cz
OUD IX JAREN
J. de GROOT Rz
OUD V JAREN
D. SCHUITMAKER Gz
OUD XV JAREN
XVII ??
MDCCCLXXVIII

Jan de Groot, zoon van Remmit de Groot, eigenaar van de boerderij Grosthuizen 54 vanaf 1927 en burgemeester van Avenhorn 1918-1937, heeft op vijfjarige leeftijd samen met A. Bakker Cz en D. Schuitemaker Gz de eerste stenen gelegd.

Inleiding:

Dit rapport betreft een onderzoek naar de bouwgeschiedenis en mogelijkheden voor herbestemming van de boerderij met kavel aan Grosthuizen 54 te Avenhorn.

Aanleiding tot dit onderzoek is een verzoek van de gemeente Koggenland om naast de Bouwtechnische staat ook de Cultuurhistorische Waarden van de boerderij in kaart te brengen. Bij de huidige plannen voor herbestemming kan dan meer inzicht worden verkregen waar ruimte voor verandering wordt geboden of waar onderdelen behouden dienen te blijven of wenselijk zijn te behouden.

De bestaande boerderij dateert uit 1871 en is gebouwd volgens het principe kop-romp. De romp bestaat uit een onvolledige stolp, voorzien van een dubbel vierkant. In de eerste helft van de twintigste eeuw zijn op het erf twee schuren/varkensstallen gebouwd. In 1919 één naast de boerderij en vervolgens in 1931 één achter de boerderij.

De boerderij is in handen van vier eigenaren geweest en heeft tot begin van deze eeuw de agrarische functie behouden. De huidige eigenaar Dhr. Klaas Bierman heeft inmiddels een bij de bebouwing en locatie passende herbestemming gevonden: Stichting Warm Thuis, beheerder van twee kleinschalige woningvoorzieningen in Noord-Holland voor mensen met dementie die niet meer thuis kunnen wonen. De stichting heeft een lange wachtlijst en wil graag een nieuwe vestiging openen en denkt dat Grosthuizen 54 een geschikte locatie is voor hun derde vestiging.

Op 27 maart 2019 heeft Marcel Heijmans van Studio Architectura samen met Mart Noome van Monumentenwacht Noord-Holland en Rosanne Bruinsma van Mooi Noord-Holland veldwerk verricht. Informatie aangaande de bouw- en bewonersgeschiedenis is ingewonnen bij het Westfries Archief, de Historische Vereniging Hemony (Lourens Schuijtemaker), de Boerderijen Stichting Noord-Holland en Dhr. Klaas Bierman.

In 2017 heeft Archeologie West Friesland een Quickscan op het perceel uitgevoerd en heeft het Team Erfgoed Gemeente Hoorn een redengevende beschrijving opgesteld.

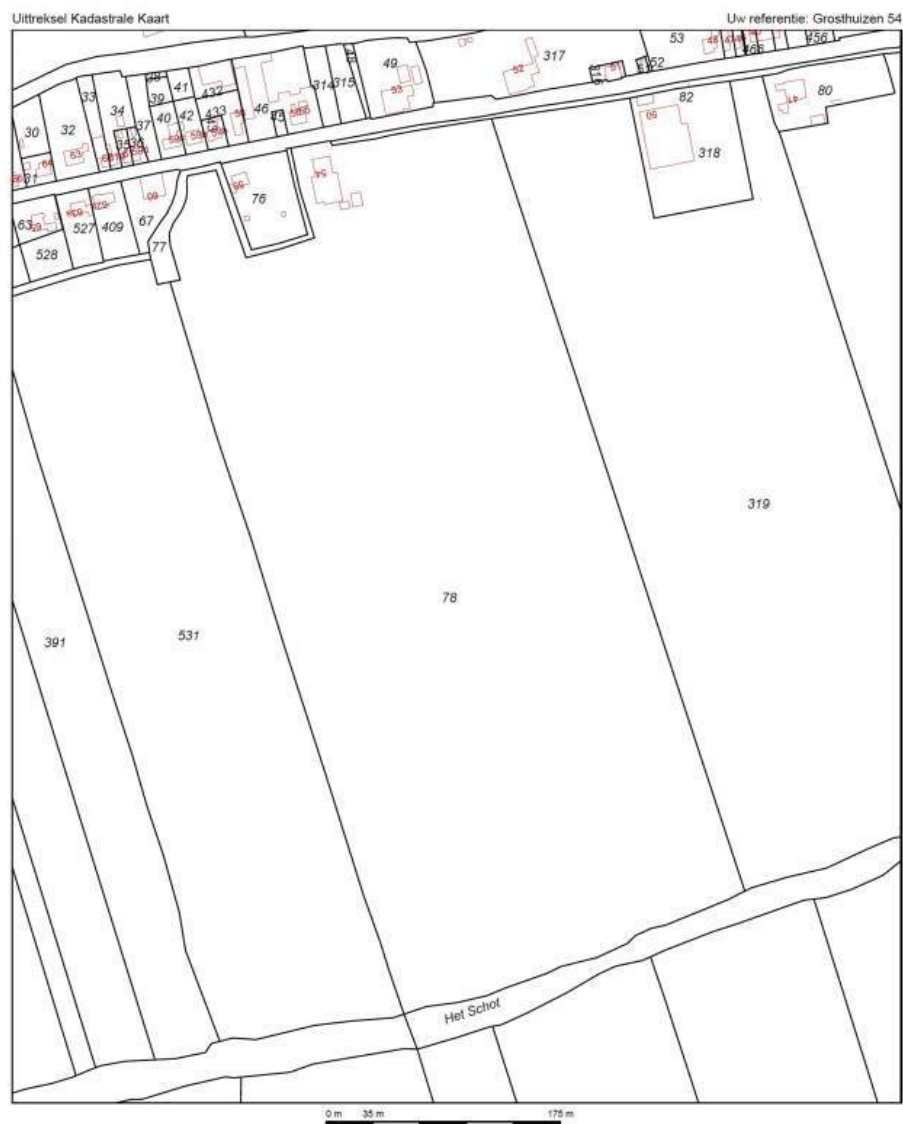
De inhoud van de redengevende beschrijving is in dit rapport opgenomen en op grond van de bevindingen gedurende dit onderzoek aangevuld of gewijzigd.

Opzet van dit document:

Het rapport start met de Objectgegevens, waarna de globale Ontstaansgeschiedenis wordt beschreven. Na een beschrijving van de huidige situatie van de boerderij volgt de Waardenstelling. In de Conclusie en Aanbevelingen wordt een samenvatting gegeven en handreikingen gedaan voor de herbestemming.

Objectgegevens:

Object: Boerderij
Straat en nummer: Grosthuisen 54
Postcode en plaats: 1633 EM Grosthuisen
Gemeente: Avenhorn
Oorspronkelijke functie: Boerderij en woning
Opdrachtgever: Dhr. Dirk Schuitemaker
Architect: Onbekend
Bouwjaar: 1871



Afb. 01 Huidige kadastrale kaart

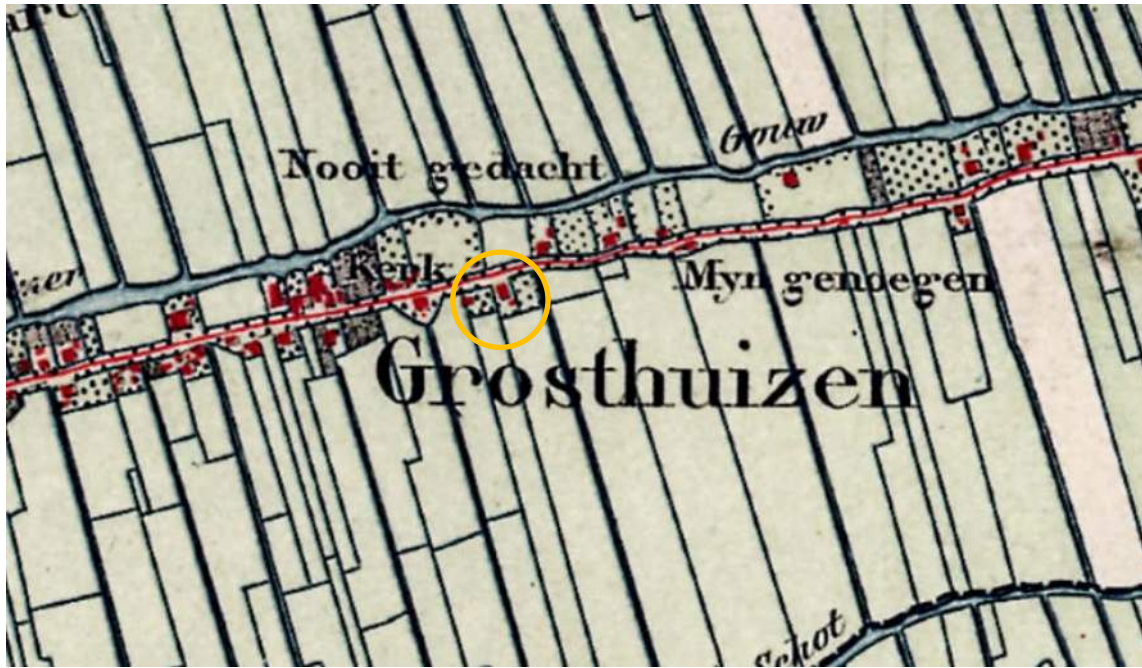
Globale Ontstaansgeschiedenis:

Ontstaan Grosthuizen:

Grosthuizen is een lintdorp dat tussen Avenhorn en Scharwoude is gelegen. Het dorp heette vroeger Groot-Oosthuizen, waarmee het werd onderscheiden van Klein-Oosthuizen, het huidige Oosthuizen. Rond 1200 wordt de plaats in Latijn vermeld als Asthusa Major. In 1311 is een vermelding Groetoesthusen en in de zestiende eeuw treft men al samentrekkingen als Groosthuijsen en Grosthuijsen. In de achttiende eeuw wordt het vaker geschreven als het huidige Grosthuizen. Langs het noordelijk deel loopt over de gehele lengte van het dorp het water Grosthuizergouw, die met dwarsgangen is verbonden met de trekvaart Alkmaar-Hoorn. Tot 1812 was Grosthuizen een dorp met een zelfstandig bestuur, waarna het samen met Scharwoude werd toegevoegd aan de gemeente Avenhorn. In 1979 ging Avenhorn op in de gemeente Wester-Koggenland. Bij een nieuwe fusie in 2007 behoorde het geheel tot de gemeente Koggenland. Grosthuizen is van oorsprong een agrarisch dorp.



Afb. 02 Kaart uit 1865 door J. Kuyper, uitgever Hugo Suringar, beeldbank RCE



Afb. 05 Topotijdreis.nl kaart 1879



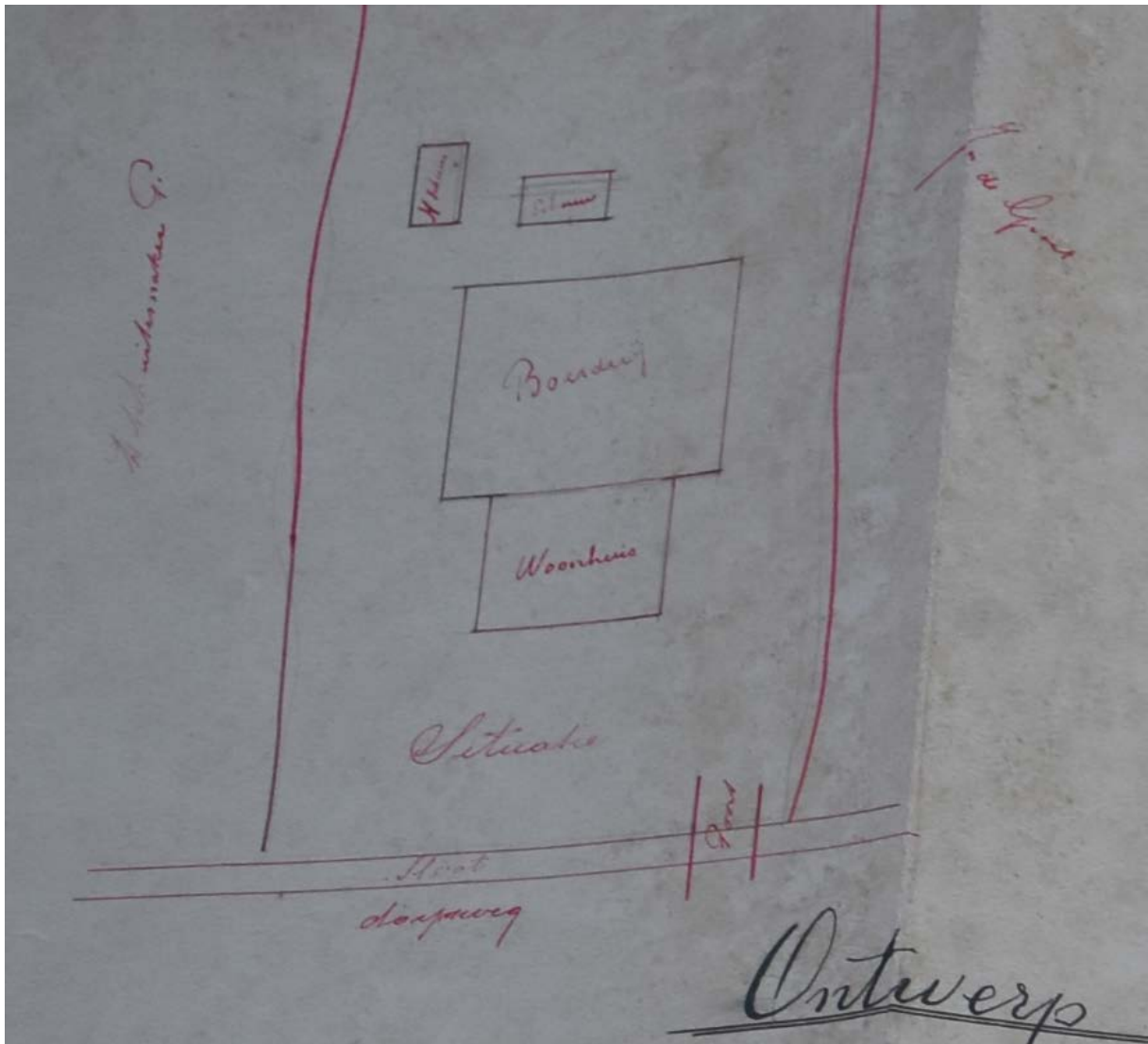
Afb. 06 Topotijdreis.nl kaart 2018



Afb. 07 Luchtfoto Google 2018 Links Grosthuijen 54, Rechts Grosthuijen 59 De Beukhorst

Ontwikkeling Grosthuijen 54:

Grosthuijen 54 is een boerderij aan het historische lint Grosthuijen. Op de kaart van J. Dou uit 1651-1654 is te zien dat hier reeds bebouwing aanwezig was. De kadastrale minuut uit 1811-1832 toont op het perceel een vierkant gebouw, vermoedelijk een stolpboerderij met enkel vierkant, de voorganger van de huidige boerderij. In 1871 liet de toenmalige eigenaar van de gronden, Dirk Lourensz Schuitemaker op het huidige perceelnummer 54 de boerderij voor zijn dochter Trijntje bouwen en bouwde in hetzelfde jaar ook voor zichzelf een rentenierswoning op het huidige perceelnummer 59. Ook deze woning staat er nog.



Afb. 08 Het perceel op een vergunningaanvraag voor bijgebouwen, 1931

De boerderij staat op een perceel aan de zuidzijde van het lint Grosthuizen. Het perceel is langgerekt en staat loodrecht op het lint. Deze verkaveling is kenmerkend voor dit gebied, dat ontstaan is door het droogleggen en bouwrijp maken van natte grond. In de directe omgeving van de boerderij bevindt zich bebouwing daterend van de 19e eeuw tot de twee de helft van de 20e eeuw.

Alle bebouwing is aan het lint gesitueerd en tussen de kavels zijn er doorzichten naar het open achterland. De boerderij staat op enige afstand van het lint waardoor er sprake is van een ruime voortuin. De sloot, die oorspronkelijk tussen het perceel en de weg liep, is gedempt. Rechts op het perceel bevindt zich de oprijlaan met nog één van de betonnen pijlers, waaraan oorspronkelijk een dubbele ijzeren poort bevestigd was. De begroeiing die traditioneel bij het boerenerf hoorde, zoals de boomsingel, is grotendeels gekapt.

De boerderij is gebouwd volgens het principe kop-romp. Hiervan bestaan er nog enkele in de regio.

De kop bestaat uit een zogeheten 'burgermeesterwoning' en de romp uit een onvolledige stolp met dubbel vierkant. De woning bezit in de voorgevel de formele entree en zoals gebruikelijk bij boerderijen is aan de zijgevel ook het zogeheten 'achterom' voor bekenden en eigen gebruik gelegen.

In de aangebouwde stal bevonden zich de veehouderij en mogelijk ook een kaasmakerij. De kaasmakerij heeft plaats gemaakt voor een vergroting van de korte regel. Gezien het aantal vakken bood de stal plaats aan 36 koeien. Met oog op voldoende ruimte in het dubbel vierkant zal er nooit een externe hooiberg op het perceel hebben gestaan. Aan de achterzijde van de stolp bevindt zich de toegang tot de dars. De stal bood ook ruimte voor paarden. Een drinkbak en ruif zijn nog aanwezig.

Passend bij de status van de familie is het pand bijzonder rijk gedetailleerd.



Afb. 09 Vergelijkbare kop-romp boerderij, Schoolstraat 43 Aartswoud, Rijksmonument, Beeldbank Boerderijinstichting

Dirk Lourensz Schuitemaker, geb. 06 nov 1807 Heemskerk, ovl. 05 apr 1890 Grosthuizen, landman, wethouder, woonplaats: Grosthuizen, zoon van Louwrens Schuitemaker en Trijntje Dielis. Hij werd na de dood van zijn moeder, een maand na zijn geboorte, thuisgehaald en opgevoed bij de zus van zijn grootmoeder Dieles. Zij was de vrouw van de schoolmeester in Grosthuizen. Hij leerde het boeren (was commensaal) bij Dieles of Tijmen Ploeger (boeren die na elkaar boerden op de plaats waar Dirk later zelf zou boeren). Mogelijk was Tijmen Ploeger wel een schoonzoon van Dieles en dus een oom van Dirk aan zijn moeders kant. De boerderij stond waar nu het bos is, op het erf van "Beukhorst" te Grosthuizen. Dirk bekleedde goede ambten tijdens zijn boerenbestaan. Hij was onder andere wethouder van Grosthuizen, terwijl zijn buurman (naamgenoot) en tijdgenoot Dirk Klaasz. Schuijtemaker er burgemeester was. In 1854 werden Grosthuizen, Scharwoude en Avenhorn

tot één gemeente samengevoegd en waren ze beiden wethouder. Een Avenhorner wethouder werd burgemeester.

Financieel ging het hem zeer voor de wind en hij heeft in zijn leven diverse boerderijen laten bouwen. In 1871 bouwde hij voor zijn tweede dochter Trijntje, toen deze trouwde met Jan Slot, de heel grote plaats Grosthuizen 54. Groot en luxe werd deze plaats die met een voorhuis werd gebouwd, waarin fraaie stucplafonds in de woonkamer, in de lange gangen en in de pronkkamer werden aangebracht. Van Trijntje is ook bekend dat zij in plaats van zilveren, gouden theelepeltjes kreeg. Zij wist door haar manier van omgaan met haar vader deze extra luxe af te dwingen.

In 1871 bouwde hij ook in Grosthuizen op zijn erf naast de oude plaats een renteniershuis (Beukhorst) voor zichzelf en Hiltje. Daarna sloopte hij de oude plaats en liet een fraai park aanleggen. Het erf van de Beukhorst is 3300 m² groot, waarvan 2/3 deel bos (doorgegroeid park).

Zie voor bovenstaande tekst: <http://www.aadconijn.nl/zijp/136.htm>



Links Afb. 10 Dirk Lourenz Schuitemaker Beeldbank Westfries Archief



Rechts Afb. 11 Rentenierswoning De Beukhorst. Beeldbank Regionaal Archief Alkmaar

Dochter Trijntje (geb. 05-08-1840) trouwt met Jan Slot (17-03-1839). Zij runnen samen de boerderij.

In 1912 overlijdt Jan Slot, waarna dochter Hillegonda samen met haar echtgenoot Jan de Groot de werkzaamheden op de boerderij overnemen. Trijntje overlijdt in 1927, de boerderij komt dan op naam van Jan de Groot te staan. Hij heeft twee bijgebouwen op het erf laten bouwen. Een varkensschuur in 1919 en nog een varkensschuur in 1931. Beiden gebouwen zijn nog aanwezig. Jan de Groot was naast agrariër ook burgemeester van Avenhorn tussen 1918 en 1937. Hillegonda overlijdt in 1946. Jan de Groot overlijdt in 1951.

De huidige eigenaar, de familie Bierman heeft de boerderij in 2008 gekocht van de familie D. Otjes. Uit overleveringen aan Dhr. Klaas Bierman is bekend dat de familie Otjes de boerderij van Jan de Groot reeds in de jaren '40 pachtte en het uiteindelijk ook kocht. De boerderij is tussen de periode van de bouw tot heden dus in bezit geweest van vier verschillende eigenaren. In 2021 bestaat de boerderij 150 jaar.



*Links Afb. 12 De boerderij in 1903, Beeldbank Historische Vereniging Hemony
Links in de tuin staan Trijntje Schuitemaker en Jan Slot. Bij het hek staan Jan de Groot, Hiltje Slot, Remmert de Groot en Katrien de Groot*



Afb. 13 De boerderij in maart 2019

Bijgebouwen:



*Boven Afb. 14 Varkensstal gebouwd in 1919
Onder Afb. 15 Varkensstal gebouwd in 1931*

Beschrijving boerderij:

Massaopbouw:

De boerderij is opgebouwd uit twee tegen elkaar geplaatste hoofdmassa's. Een woonhuis met daarachter een schuur. Beide massa's hebben een rechthoekig grondvlak.

Het voorhuis bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak. De stal bestaat eveneens uit één laag met kap. Aan de voorzijde, daar waar de stal met de woning is verbonden is deze afgedekt met een zadeldak en aan de achterzijde met een schilddak. Daarom spreekt men van een onvolledige stolp.

Constructie:

Voorhuis

De gevels van het voorhuis zijn opgetrokken uit baksteen, één steen dik in kruisverband gemetseld. De muren rusten op een gemetselde fundering. Het opgaande werk op de funderingsstroken vertoont in de kruipruimte ontlastingsbogen. Mogelijk bedoeld om de gehele kruipruimte toegankelijk te houden. De middengang van de woning wordt van de kamers gescheiden door eveneens baksteen muren.

De beganegrondvloer bestaat uit een enkelvoudige houten balklaag, die overspant van de zijgevels naar de muren langs de middengang. Het betreft dus een driefelds overspanning.

Op enkele plekken worden balken ondersteund door gestapelde stenen op een poer.

De verdiepingsvloer bestaat eveneens uit een enkelvoudige houten balklaag met dezelfde overspanningsrichting.

Beide vloeren bevatten vurenhout vloerdelen met een doorsnede van circa 25mm x 260mm. Deze zijn onderling met mes en groef verbonden en gespijkerd aangebracht.

Het zadeldak is opgebouwd uit drie Philibertspanten en gordingen. Over de gordingen lopen brede vurenhouten delen onderling met mes en groef verbonden en aan de gordingen gespijkerd aangebracht.



Afb. 16 Philibertspanten kapverdieping voorhuis



Afb. 17 Enkelvoudige balklaag verdiepingsvloer voorhuis



Afb. 18 Bestaande vloerdelen beganegrand voorhuis



Afb. 19 Kruipruimte voorhuis

Stolpschuur:

De gevels van de stal zijn opgetrokken uit baksteen, halfsteens dik en in halfsteens verband gemetseld. De muren staan op een gemetselde fundering en zijn met schootankers verankerd aan grenenhouten muurstijlen.

De hoofddraagconstructie van de stal betreft een dubbel vierkant. De afmeting van het grondvlak van de gezamenlijke vierkanten bedraagt circa 8,40 meter x 13,00 meter. Het dubbel vierkant is opgebouwd uit drie dekbalkgebinten die haaks op de lengterichting van de kavel staan. Bovenop de dekbalken liggen in de andere richting de bovenbalken. Aan de achterzijde, bij het schilddak liggen de bovenbalken met een overstek, waardoor de breedte van de korte regel een grotere maat heeft dan de breedte van de lange regel.



Afb. 20 Overstek vierkantconstructie schuur



Boven Afb. 21 Vierkantstijl op gemetselde poer
Onder Afb. 22 Dakconstructie dars met muurstijlen

Boven Afb. 23 Ontmoeting stijl, dekbalk, bovenbalk en zwingen
Onder Afb. 24 Gebinten lange regel

De dekbalken zijn met een pen en gat verbinding aan de stijlen verbonden, De bovenbalken zijn met ijzeren beugelankers aan zowel de dekbalken als de stijlen vastgezet. De bovenbalken bestaan uit twee delen, die met elkaar zijn verbonden door middel van schuine haaklassen en ijzeren beugelankers. Tegen de noordgevel is het vierkant versterkt met een stalen trekstang met spanner. Alle balken zijn vervaardigd uit gekantrecht naaldhout, vermoedelijk Noord Europees grenen. De doorsnede van de stijlen bedraagt circa 35cmx35cm. De stijlen staan op een gemetselde poer, waarop eerst een plaat eikenhout is bevestigd, het zogeheten peluw hout of peulhout. De constructie is bij de ontmoetingen verstevigd en stabiel gemaakt met behulp van dubbele zwingen (schoren) die met halfhoutse zwaluwstaartverbindingen aan de stijlen en balken zijn gespijkerd. De zwingen zijn van rondhout. In verband met de hoogte zijn horizontale tussenbalken aanwezig die ondersteund worden door stijlen. Aan deze stijlen zijn deel houten planken wanden bevestigd. Het dak bestaat uit lange ronde sparren (juffers), waarover de rietlatten en pannenlatten lopen. Boven de regels van de stal zijn zolderingen aangebracht. Deze bestaan uit houten vloerdelen op grenenhouten gebinten. De gebinten staan op regelmatige afstand waartussen twee koeien stonden. Op enkele na zijn van alle gebinten de korbelen verwijderd. Naast het ondersteunen van de zoldering bieden de gebinten door middel van de muurstijlen ook stabiliteit aan de bakstenen gevels. De vloeren in de stal zijn in de loop der jaren vernieuwd. De vloer met mestgoot in de lange regel is vermoedelijk tegelijkertijd vernieuwd met de wijziging van de korte regel. Al deze vloeren zijn van gewapend beton. In de dars ligt een vloer van gebakken klinkers. De hooibergplaats is onverhard.



Afb. 25 Huidige situatie korte regel

Exterieur:

Woning:

Voorgevel noord

De voorgevel betreft een puntgevel en wordt in drie vlakken opgedeeld door gepleisterde pilasters in blokmotief en is voorzien van een gepleisterde plint. De gevel is opgetrokken uit rode baksteen, waalformaat, gemetseld in kruisverband. De voeg betreft een kalksrijvoeg. De gevel wordt op de begane grond geleed door vier venstertraveeën en een pronkdeur. Deze is origineel en is uitgevoerd als dubbele paneeldeur met bovenlicht en is voorzien van een hardstenen stoep. De onderzijde van de kozijnstijlen van de deur zijn voorzien van hardstenen neuten.

De vensters zijn enkelruits schuifvensters, met aan de bovenzijde afgeronde hoeken, veelvoorkomend in de betreffende stijlperiode. Afgaand op de historische foto en het ontbreken van bouwsporen in al het aanwezige raamhout kan ervan worden uitgegaan dat de vensters nooit zijn voorzien van een roedeverdeling.

De ruim vooruitstekende onderdorpels worden ondersteund door cementgebonden kunststenen consoles waartussen de gevel is voorzien van een siervlak in pleisterwerk. Boven zowel de vensters als deurpartijen is een gepleisterd fronton met kunststenen sierlijst aangebracht. Op de overgang tussen de begane grond en de verdieping is een geprofileerde cordonlijst. Op de verdieping bevindt zich centraal een stolphdeurstel die toegang geeft tot een balkon. Het balkon heeft een houten balkonhek met siersmeedwerk. Het hout van het balkon is in de loop der tijd vernieuwd, het smeedwerk is vermoedelijk origineel. Het balkon wordt ondersteund door geprofileerde consoles van kunststeen. De dakrand wordt beëindigd met eenvoudige waterborden en windveren en een doorhangende puntmakelaar met haanhout. In de stal bevinden zich enkele onderdelen van de oorspronkelijk aanwezig rijk gedecoreerde dakrand en makelaar.

De indeling van de voorgevel is gaaf behouden gebleven en de verschillende elementen zijn origineel of op historisch verantwoorde wijze vervangen.



Afb. 26 Schuifvenster en hoekpilaster voorgevel



Afb. 27 Middenpartij voorgevel



Afb. 28 Restant originele makelaar



Afb. 29 Voordeur woonhuis

Zijgevel oost

De zijgevel is opgetrokken uit rode baksteen, waalformaat, gemetseld in kruisverband. De voeg betreft een kalksnijvoeg. De gevel is voorzien van een pleisterwerk plint, waarin ventilatieopeningen voor de kruipruimte zijn opgenomen. Geheel rechts, ter plaatse van de ontmoeting met de voorgevel is de pilaster van de voorgevel omgezet. De goot boven de pilaster ontbreekt.

De gevel bevat twee venstertraveeën en twee rozetvensters. De twee enkelruit schuifvensters zijn identiek aan de schuifvensters in de voorgevel, inclusief ornamenten aan onder- en bovenzijde. Zie hiervoor de omschrijving van de vensters in de voorgevel. Geheel links in de gevel bevinden zich de twee gietijzeren rozetvensters. Het bovenste is bedoeld voor daglichttoetreding in de gang, het onderste voor daglicht en ventilatie ten behoeve van de achterliggende toiletruimte. Deze vensters zijn omzoomd met een rollaag. De gevel wordt afgesloten met een geprofileerde houten goot. Het water van de goot wordt afgevoerd via twee pvc hemelwaterafvoeren. Boven de goot bevindt zich het pannendak. De pannen zijn zwart geglazuurde gegolfde Friese pannen. De nokvorsten zijn in de specie gelegd.

In de nok is een gemetselde schoorsteen met twee gemetselde in gele baksteen en een beëindiging met rollagen en zaagtandmotief.

Zijgevel west

Het metselwerk, de plint, goot, pannendak en schoorsteen zijn uitgevoerd conform de beschrijvingen in de voorgevel en oostelijke zijgevel. Een metalen leiding die hier de woning binnengaat is vermoedelijk de hoofdaansluiting van brongas, waarover meer bij de beschrijving van het interieur.

In de gevel bevinden zich drie venstertraveeën en een deurpartij. Alle vensters waren oorspronkelijk identiek aan de vensters in de voor- en oostelijke zijgevel. Geheel links is dit venster nog als zodanig aanwezig. Van de twee rechter vensters is het onderraam gewijzigd van schuifraam naar een tweedelig stolpraam. Geheel rechts in de gevel bevindt zich de zijentree die leidt naar de gang tussen het woongedeelte en de stal. De deur is uitgevoerd als paneeldeur met glasopeningen die zijn voorzien van gietijzeren sierroosters. De onderdorpel van de deur is van hout.



*Links Afb. 30 Rozetvensters oostgevel
Boven Afb. 31 Onderdetail vensters*



Afb. 32 Oostgevel voorhuis



*Boven Afb. 33 Westgevel voorhuis
 Linksonder Afb. 34 Zij-ingang in westgevel
 Rechtsonder Afb. 35 Zwart geglaazuurde gegolfde Friese dakpannen*

Stolpschuur:

Voorgevel noord

De noordgevel van de schuur is een puntgevel die aan de oostzijde, westzijde en bovenzijde uitsteekt ten opzichte van de woning. Op de hoeken is de gevel voorzien van gemetselde lisenen.

De gevel is opgetrokken uit rode baksteen, waalformaat, gemetseld in halfsteens verband. De voeg betreft een kalksnijvoeg. De gevel is voorzien van een gepleisterde plint. Aan beide zijden van de woning bevinden zich in de gevel getoogde negenruits gietijzeren stalramen. Aan de bovenzijde zijn deze stalramen voorzien van gemetselde ontlastingsbogen, aan de onderzijde van strekkenlagen.

De gevel wordt afgesloten met een eenvoudige dakrand met waterborden en windveren en een doorhangende puntmakelaar met haanhout. Deze gevelbeëindiging is niet origineel.



Afb. 36 Overgang voorhuis-stolpschuur / noordgevel

Zijgevel Oost

De oostgevel is opgetrokken uit rode baksteen, waalformaat, gemetseld in halfsteens verband. De voeg betreft een kalksnijvoeg. In de gevel bevinden zich vijf gietijzeren stalramen, conform de beschrijving van de ramen in de noordgevel. In de gevel is divers ijzerwerk zichtbaar. Twee boven elkaar gelegen rijen schootankers die de metselwerk gevel verbinden met de achterliggende houten muurstijlen en ankerwerk ten behoeve van de drinkkommen voor de koeien.

De gevel wordt afgesloten met een houten boeiplank met klossen die het knijpdeel van het pannendak ondersteunen. Een goot is hier niet aanwezig.

Het dak start met vier rijen dakpannen. Ter plaatse van het waterbord is deze pannenstrook met een breedte van vier pannen naar de nok doorgezet. De pannen zijn van verschillende soorten, zowel

zwart als roodoranje. Fries en hol model. Het overige deel van het dak bestaat uit riet. Het dak wordt beëindigd met roodoranje vorsten, in specie gelegd.



Afb. 37 Oostgevel stolpschuur

Achtergevel Zuid

De zuidgevel is opgetrokken uit rode baksteen, waalformaat, gemetseld in halfsteens verband. Op het deel links van de darsdeuren na is al het metselwerk in de tweede helft van de twintigste eeuw vernieuwd. Aan de onderzijde is de gevel voorzien van een gepleisterde plint. De gevel bevat vijf drieruits stalramen van het type Schokbeton. Een houten kozijn met stolpdeurstel geeft toegang tot de lange regel. De darsdeuren geven toegang tot de dars. Naast de darsdeuren is een kleine deur, vermoedelijk bedoeld voor kleinvee. De gevel wordt afgesloten door een moderne pvc mastgoot. Boven de goot begint het dak met vier rijen pannen. Type holle in roodoranje kleur. Het overige deel van het dak is met riet gedekt.

Zijgevel West

De westgevel is opgetrokken uit rode baksteen, waalformaat, gemetseld in halfsteens verband. De voeg betreft een kalksnijvoeg. In de gevel bevinden zich een toegangsdeur tot het melklokaal, dit is vermoedelijk de voormalige paardenstal. Rechts van deze deur een dubbel deurstel dat toegang geeft tot de dars vanaf het zijerf. Waarschijnlijk werden door deze deuren ook de paarden in en uit gelaten. Rechts van deze deuren, over de lengte van de dars bevinden zich twee stalramen, identiek aan de stalramen in de noord- en oostgevel. Over de gehele lengte van de gevel zijn twee boven elkaar gelegen rijen schootankers die de metselwerk gevel verbinden met de achterliggende houten muurstijlen.



Afb. 38 Achtergevel zuid stolpschuur



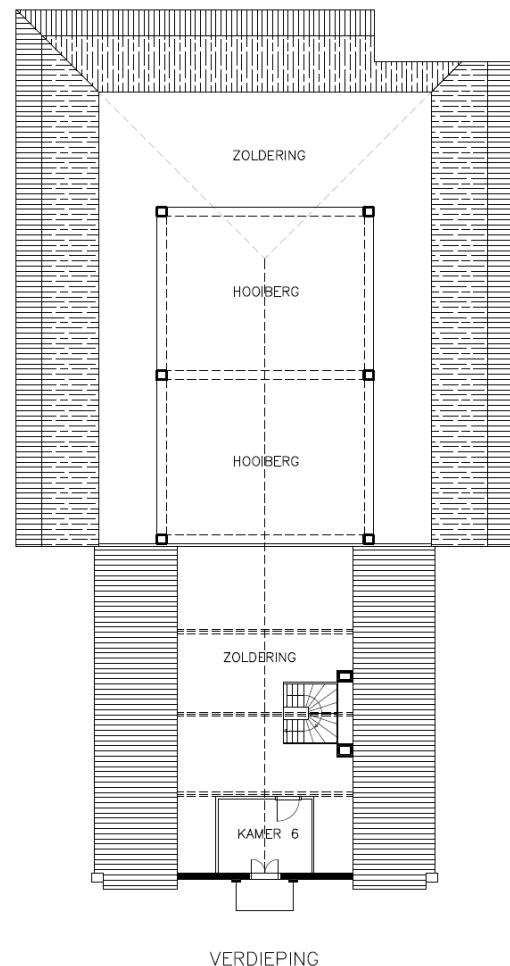
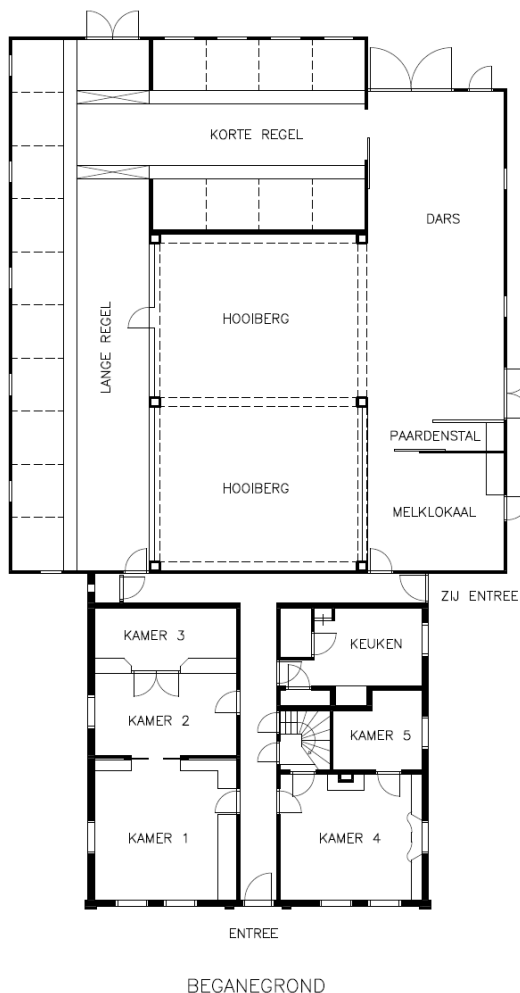
Afb. 39 Fragment westgevel stolpschuur

De gevel wordt afgesloten met een houten boeiplank waarop ijzeren gootbeugels zijn gemonteerd. De goot zelf ontbreekt. Het dak start met vier rijen dakpannen. Ter plaatse van het waterbord is deze pannenstrook met een breedte van vier pannen naar de nok doorgezet. De pannen zijn van hier alle van het Fries model, zwart geglazuurd. Het overige deel van het dak bestaat uit riet. Het dak wordt beëindigd met roodoranje vorsten, in specie gelegd.

Interieur:

Woning:

In het voorhuis is de originele structuur behouden gebleven. Het voorhuis is opgebouwd als middenganghuis met aan de achterzijde van de woning een dwarsgang langs de brandmuur. Zodoende is een T-vormige gang ontstaan. Aan weerszijden van de middengang bevinden zich de woonvertrekken, te weten twee kamers aan de oostzijde en een keuken, een trapopgang, een kast en een woonkamer aan de westzijde. In het interieur zijn originele elementen behouden gebleven zoals houten vloeren, geprofileerde deurkozijnen met paneeldeuren, raamkozijnen en schuifluiken bij de ramen. Een bijzonder detail zijn de houten wieltjes waarop de raamluiken verschoven kunnen worden.



Afb. 40 en 41 Plattegronden bestaande situatie

Per vertrek zijn de volgende details noemenswaardig (zie voor ruimtenummers plattegronden pagina 26): In de gang de stukwerklambrisering en de plafonds met ornamenten van papier maché. Op de keukenvloer na zijn alle houten vloer origineel. De twee vertrekken (1 en 2) aan de oostzijde van de middengang zijn met elkaar verbonden door originele en-suite paneeldeuren. Beide vertrekken zijn voorzien van een rijk gedecoreerd papier maché plafond. Achter kamer 2 bevindt zich een ruimte (kamer 3) waarvan de oorspronkelijke functie onbekend is. Het zou een slaapvertrek kunnen zijn geweest, temeer omdat bedesteden in de gehele woning niet voorkomen en er ook geen aanwijzingen zijn die duiden op het bestaan hiervan in het verleden. De twee binnendeuren naar dit vertrek zijn voorzien van gefigureerd glas, kenmerkend voor de bouwperiode. Aan de westzijde van de middengang is de keuken waarin de voorraadkast en de betegelde stookplaats noemenswaardig zijn. Naast de keuken is de trapopgang met een houten trap en houten wandbetimmering. Onder de trapopgang is een voorraadkast, eveneens met originele betimmering. In kamer 4, aan de voorzijde van het huis is een zachtboard systeemplafond aangebracht, mogelijk zijn hierboven ornamenten van papier maché behouden gebleven. In deze ruimte bevindt zich een zwart marmeren schouw. Via de voorkamer is een tussenkamer (kamer 5) bereikbaar, waarin de houten voorraadkast noemenswaardig is. Om met oog op symmetrie de aandacht alleen uit te laten gaan naar de genoemde paneeldeuren, en-suite kasten en haard zijn alle overige inbouwkasten voorzien van behangdeuren.

De binnenafwerking van de wanden is behang op linnen. Op de zolderverdieping zijn de kapconstructie met Philibertspanten, de houten vloerdelen en de binnendeur met gefigureerd glas origineel. Het interieur is grotendeels gaaf behouden gebleven.

De structuur van de plattegrond en de genoemde elementen zijn alle van monumentale waarde.

Door de woning lopen nog leidingen die onderdeel uitmaakten van brongasvoorziening. Brongas komt vooral in het noorden van Nederland voor en is in 1850 ontdekt. Het bevindt zich in de grond en wordt met een daarvoor ontwikkelde installatie gewonnen. Het gas werd gebruikt voor zowel verlichting als verwarming. Van Grosthuisen is bekend dat er op veel percelen een brongasinstallatie aanwezig was.



Afb. 42 Middengang voorhuis



Afb. 43 Plafondornament papier maché in middengang



Linksboven Afb. 44 En-suite deuren tussen kamers I en 2

Linksmidden Afb. 46 Hoekornament plafond kamer I

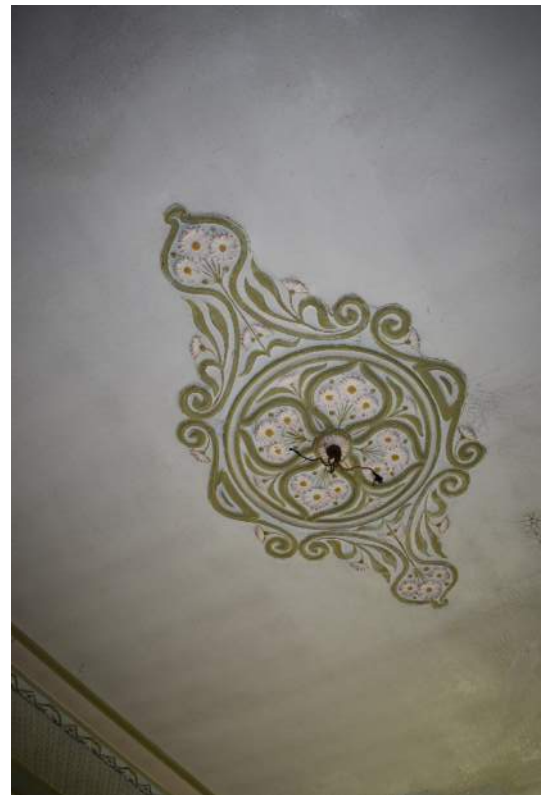
Onder Afb. 48 Plafondornament papier maché centraal Kamer I

Rechtsboven Afb. 45 Detail plint en binnendeurkozijn

Rechtsmidden Afb. 47 Detail wieljes vensterblinden



*Boven Afb. 49 Hoekornament plafond kamer 2
Linksonder Afb. 50 Kamer 2*



Rechtsonder Afb. 51 Ornament plafond kamer 2



*Linksboven Afb. 52 Toiletruimte
Linksonder Afb. 54 Schouw kamer 4*

*Rechtsboven Afb. 53 Deuren tussen kamer 2 en 3
Rechtsonder Afb. 55 Westgevel kamer 4*



Boven Afb. 56 Keuken (tweede helft twintigste eeuw) en vernieuwde vloerdelen

Linksonder Afb. 57 Inbouwkast in keuken

Rechtsonder Afb. 58 Schouw in keuken



*Linksboven Afb. 59 Detail venster met blinden
Linksonder Afb. 61 Trap voorhuis*

*Rechtsboven Afb. 60 Onderdetail vensters
Rechtsonder Afb. 62 Leiding brongasinstallatie*



*Boven Afb. 63 Deur met gefigureerd glas, verdieping voorhuis
Linksonder Afb. 64 Stolpdeuren naar balkon*



Rechtsonder Afb. 65 Origineel garnituur stolpdeuren

Schuur:

De constructie van de schuur is in het hoofdstuk constructie beschreven. Vaak zien we onderdelen van hergebruikt hout, in deze boerderij zijn alle houten delen echter nieuw. Het gaat om een goed gebouwd vierkant, dat in vrij goede staat verkeert. Aan drie zijden liggen de zolderbalken tussen de vierkanten en de gevels. Aan de noordzijde is de noordmuur direct tegen het vierkant gebouwd. In de dars is zoals gebruikelijk geen zolder aanwezig. Aan de zuidzijde is een vrij grote overstek van doorstekende dekbalken aanwezig, waardoor het dakvlak aan deze zijde verder naar buiten ligt. In het midden van de stomp bevindt zich de hooiberg. Aan de oostzijde ligt de koeienstal (lange regel) met mestgoot (groep). Ook aan de zuidzijde zijn koeienstallen met mestgoten aanwezig, de korte regel. Oorspronkelijk was de stal aan deze kant kleiner, hier waren de kaaskamer en kelder. De stallen zijn volledig verhard met beton. Ten westen van de hooiberg is de dars met daarachter de paardenstal (later grotendeels melklokaal). Het originele interieur is door verbouwingen gewijzigd en daardoor onherkenbaar is.



Boven Afb. 65 Houten wand lange regel (blauwe kleur om vliegen te weren)

Linksonder Afb. 66 Drinkkom lange regel

Rechtsonder Afb. 67 Gebinten zoldering lange regel



*Linksboven Afb. 68 Stijlen vierkant met nieuw geplaatste muur
Onder Afb. 70 Melklokaal*

Rechtsboven Afb. 69 Nog aanwezige deel paardenstal



Linksboven Afb. 71 Oude indeling stolpschuur volgens Redengevende beschrijving Team Erfgoed Gemeente Hoorn
 Rechtsboven: Afb. 72 Zicht op hooiberg en dars Onder: Afb. 73 Houten wand tussen dars en paardenstal

Waardenstelling:

Opgesteld door: Team Erfgoed Gemeente Hoorn (aangevuld door Studio Architectura)
Datum: 5 oktober 2017. Aanvulling Studio Architectura 10 april 2019

De boerderij Grosthuizen 54 te Avenhorn, kadastraal bekend sectie AE, perceel 78, is van algemeen belang voor de gemeente Koggenland. De monumentale waarde van het pand komt voort uit de volgende waarden:

Cultuurhistorische waarde

De boeren-burgemeesterswoning heeft cultuurhistorische waarde als kenmerkend bewaard gebleven onderdeel van de agrarische geschiedenis van het lint Grosthuizen. Daarnaast maakt het pand de sociaal maatschappelijke context van de 19e eeuw zichtbaar, vanwege de rijke afwerking van de woning die de sociale status van een burgemeester of wethouder in die tijd weergaf.

Stedenbouwkundige, landschappelijke en ensemble waarde

De boerderij en de oostelijk gelegen schuur zijn van stedenbouwkundig belang vanwege de ligging aan het historische lint Grosthuizen. De boerderij en schuur hebben landschappelijke waarde vanwege het boerenerf; het silhouet van de gebouwen in het agrarische landschap; de langgerekte vorm van het perceel; de ligging van het bouwvlak op het perceel en de doorzichten vanaf het lint naar het achterland. Er is sprake van ensemblewaarde vanwege de samenhang met de naastgelegen en tegenovergelegen historische bebouwing.

Architectonische waarde

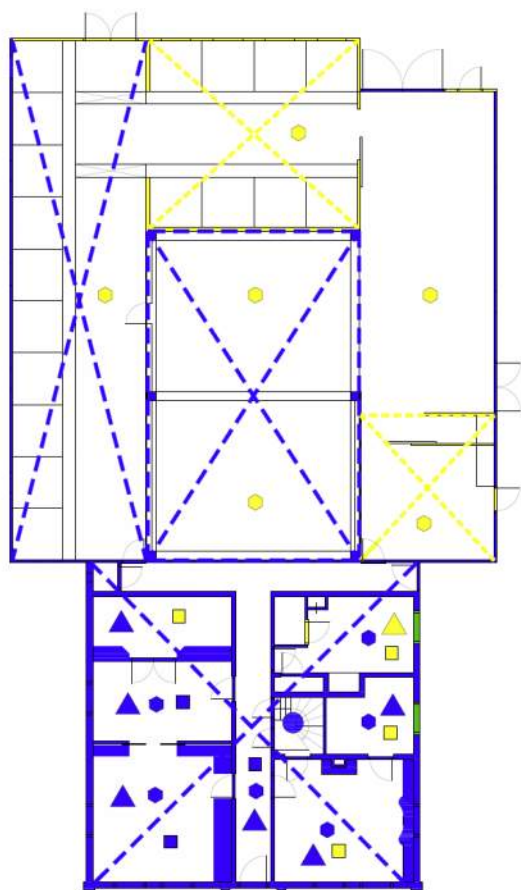
Het voorhuis heeft architectonische waarde en zeldzaamheidswaarde omdat het een goed voorbeeld is van een 19e -eeuwse burgemeesterswoning en omdat de interne structuur en meerdere originele elementen van het interieur aanwezig zijn. De stal heeft architectonische waarde als voorbeeld van een Noord-Hollandse stolpschuur met dubbel vierkant. De oostelijk gelegen schuur is kenmerkend voor de periode waarin deze werd gebouwd als functionele toevoeging op het boerenerf. Deze heeft een positieve monumentenwaarde.

Gaafheid

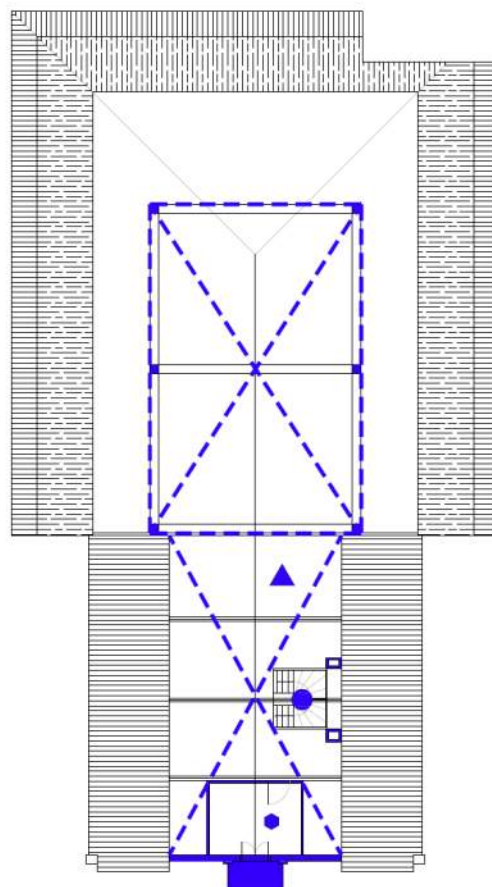
Het exterieur en interieur van het voorhuis zijn grotendeels in oorspronkelijke staat behouden gebleven en zijn van monumentale waarde. De constructie, te weten het dubbele vierkant, de zolderbalken en de muurstijlen, is (deels) behouden gebleven en is van monumentale waarde. De gevels van de stal, zijn met uitzondering van het vernieuwde deel van de achtergevel, gaaf behouden gebleven en zijn van monumentale waarde. De oorspronkelijke indeling van de stal is nog wel te herleiden maar niet meer herkenbaar, aangezien de indeling meerdere malen aangepast is. Het interieur van de stal valt daarom niet onder de bescherming.

*Afb. 74 Landschappelijke inpassing
Boerderij met oostelijk gelegen schuur*





BEGANEGROND



VERDIEPING



- Hoge monumentenwaarde, behoud noodzakelijk
- Positieve monumentenwaarde, behoud wenselijk
- Indifferente monumentenwaarde, vervanging mogelijk
- Draagconstructie of kapconstructie
- Houten vloerdelen op balklaag
- Houten trap
- Interieuronderdelen en afwerkingen
- plafondafwerking

Afb. 75 Waardenstellingtekeningen

Conclusie en Aanbevelingen/Adviezen:

De boerderij aan Grosthuizen 54 te Avenhorn is gebouwd in 1871 door wethouder van Grosthuizen, Dirk Lourensz Schuitemaker voor zijn tweede dochter Trijntje. Voor zijn vrouw en zichzelf bouwde hij in hetzelfde jaar de nog bestaand naastgelegen rentenierswoning De Beukhorst. De boerderij is in 1927 overgenomen door zijn schoonzoon Jan de Groot, die naast agrariër ook 19 jaar burgemeester van Avenhorn is geweest.

De boerderij, een kop-romp model is uitzonderlijk gaaf gebleven. Er is sprake van een voorhuis, waarvan zowel het exterieur als een zeldzaam bewaard interieur hoge monumentale waarden heeft.

Op de achtergevel na is het casco van de achtergelegen stolpschuur nog in originele staat en ook van monumentale waarde. Het interieur is meerdere keren aangepast, alleen het dubbel vierkant en de zoldering boven de lange regel hebben monumentale waarde.

Met oog op de landschappelijke inpassing heeft de oostelijk gelegen varkensschuur uit 1919 positieve monumentale waarde. In een waardenstellingtekening zijn de diverse waarden verbeeld.

De boerderij staat al enige tijd leeg en is aan verval onderhevig. Een juiste herbestemming zou de boerderij voor verder verval kunnen behoeden. Zoals bij monumentale gebouwen meestal het geval is, zullen bij herbestemmingen Cultuurhistorische Waarden worden aangetast. Een goede beschrijving en daaraan gekoppelde Waardenstelling kan richting bieden bij het maken van keuzen.

Advies voor herbestemming:

Advies tot Behoud:

1. Behoud van alle monumentale onderdelen van het exterieur. Aanwezige schades restaureren volgens de Richtlijnen van de Stichting ERM;
2. Behoud van de structuur van het voorhuis. In ieder geval de middengang en de ruimten met plafondornamenten. Aanbevolen wordt te onderzoeken of boven de later aangebrachte boardplafonds nog bijzondere plafonds aanwezig zijn;
3. Behoud van de en-suite scheiding in de oostelijke woonvertrekken;
4. Behoud van de schouw en vensterbank in de westelijke voorkamer;
5. Behoud van historische betimmeringen, kasten, kozijnen en deuren;
6. Behoud van de vensterblinden;
7. Behoud van het dubbel vierkant, muurstijlen en gebinten van de originele zolderingen;
8. Behoud historisch materiaal makelaar en windveer met oog op toekomstige mogelijkheid reconstructie.

Aanbevelingen bij verandering:

1. Met oog op behoud van het casco een funderingsverbetering in de vorm van een volledige onderheide betonvloer met muurinkassingen. Zogeheten tafelconstructie. De bestaande houten beganegrondvloer opofferen;
2. Isoleren verdiepingsvloer is mogelijk aan bovenzijde;
3. Dak voorhuis isoleren aan binnenzijde;
4. Bij behoefte aan grotere ruimte eventueel dwarsgangen tussen voorhuis en schuur opofferen. Middengang behouden!;
5. Omdat de schuifvensters geen roede-verdeling hebben is het mogelijk de sponningen iets op te frezen ten behoeve van isolerende beglazing. Kaders beglazing zwart of in kleur raamhout;
6. Verdieping voorhuis vrij indeelbaar, rekening houdend met Philibertspanten en behoud schoorsteen;
7. Onderdelen interieur stal met uitzondering van genoemde monumentale onderdelen verwijderen om nieuwe indeling mogelijk te maken;
8. Achtergevel, met uitzondering van darsdeuren biedt ruimte voor grotere ingrepen;
9. Ritmiek koevakken lange regel respecteren bij wijzigingen in oostgevel;
10. Daglichttoetreding in dak. Voorkeur één grote ingreep boven meerdere kleine ingrepen;
11. Isoleren dak met behulp van meerlaagse folie verdient voorkeur boven aanbrengen isolatie dakplaten;
12. Behoud van oostelijk gelegen schuur is wenselijk.

Bronvermeldingen:

Geraadpleegde Literatuur:

Redengevende Beschrijving Team Erfgoed Gemeente Hoorn

Opgesteld door Marrit van Zandbergen 5 oktober 2017

Delen tekst uit de Redengevende Beschrijving zijn letterlijk geciteerd, aangepast of aangevuld

Archeologische Quickscan Grosthuisen 54, gemeente Koggenland

F.C. Schinning, D. Duijn, M.H. Bartels 03-08-2017

Bouwhistorische opname van Stolpboerderij Brakestein op Texel

West-Friese Archeologische Notities 34

Auteur D.M. Duijn, Hoorn 2018

De landelijke bouwkunst in Hollands Noorderkwartier

L. Brandts Buys, Stichting Historisch Boerderij-Onderzoek, Arnhem, 1998

Hemert, M. van, 2013, Houtconstructies, Handboek voor timmerlieden betrokken bij restauratie van monumenten, 2^e geheel herziene en uitgebreide herdruk, Amsterdam, Stichting Nationaal Restauratiecentrum

Haslinghuis E.J., Janse H., 2005 Bouwkundige Termen, verklarend woordenboek van de westerse architectuur- en bouwhistorie, Leiden, Uitgever Primavera Pers.

Geraadpleegde websites:

www.noord-hollandsarchief.nl

www.cultureelerfgoed.nl

www.westfriesarchief.nl

www.kadaster.nl

www.hvhemony.nl

www.topotijdreis.nl

www.google.nl

www.wikipedia.org

www.wiewaswie.nl

www.boerderijenstichting.nl

www.regionaalarchiefalkmaar.nl

Illustratieverantwoording:

Eigen fotomateriaal

Alle hierboven vermelde websites

Mart Noome, Monumentenwacht Noord-Holland



Document	Archeologische Quickscan
Plangebied	Grosthuisen 54, Grosthuisen, gemeente Koggenland
Adviesnummer	17152
Opsteller(s)	F.C. Schinning (archeoloog) & D. Duijn (archeoloog) & M.H. Bartels (senior archeoloog)
Datum	03-08-2017

Advies	Huidige bebouwing behouden. Indien huidige bebouwing wordt gesloopt en nieuwbouw uitgevoerd: archeologische opgraving (kosten initiatiefnemer)
Vervolgtraject	Indien het in de planning ligt om de huidige bebouwing te slopen en nieuwbouw uit te voeren, verzoekt Archeologie West-Friesland de initiatiefnemer een PvE te laten opstellen door een gecertificeerde archeologische instelling of bedrijf.

Archeologische Quickscan

1. Bestaande situatie en voorgenomen ingrepen

Op verzoek van de gemeente Koggenland (contactpersoon dhr. R. Beugels) is gekeken naar het aspect archeologie met betrekking tot het perceel Grosthuisen 54 in Grosthuisen, gemeente Koggenland (afb. 1).

Op het perceel is een karakteristiek pand aanwezig. Het betreft een dubbele stolp met aan de voorzijde een bijzonder voorhuis. Het pand is gebouwd als boeren-burgemeesterwoning in 1871 (afb. 2). Aangezien de bouwkundige staat slecht is, wordt momenteel bekeken wat er met het pand kan gebeuren. Dit wordt onder andere bekeken aan de hand van onderhavige Archeologische Quickscan en een interne bouwopname.

2. Beleidskaart Archeologie

In 2012 is door de gemeenteraad van Koggenland de gemeentelijke archeologische beleidskaart vastgesteld. Deze archeologische kaart is in 2012 vervaardigd door Archeologie West-Friesland.¹ Op deze kaart is aangegeven waar de bekende archeologische waarden zich bevinden en welke archeologische verwachtingen er zijn. De waarden en verwachtingen zijn gecombineerd met een beleidsadvies per zone.

Op de Beleidskaart Archeologie van de gemeente Koggenland (afb. 2) valt het plangebied binnen een zone waar het aspect archeologie dient te worden meegewogen bij plannen van 100 m² en groter en dieper dan 40 cm beneden maaiveld. Het betreft hier het historisch dorpslint van Grosthuisen. De begrenzing hiervan is gebaseerd op historisch kaartmateriaal. De vrijstellingsgrens wordt overschreden.

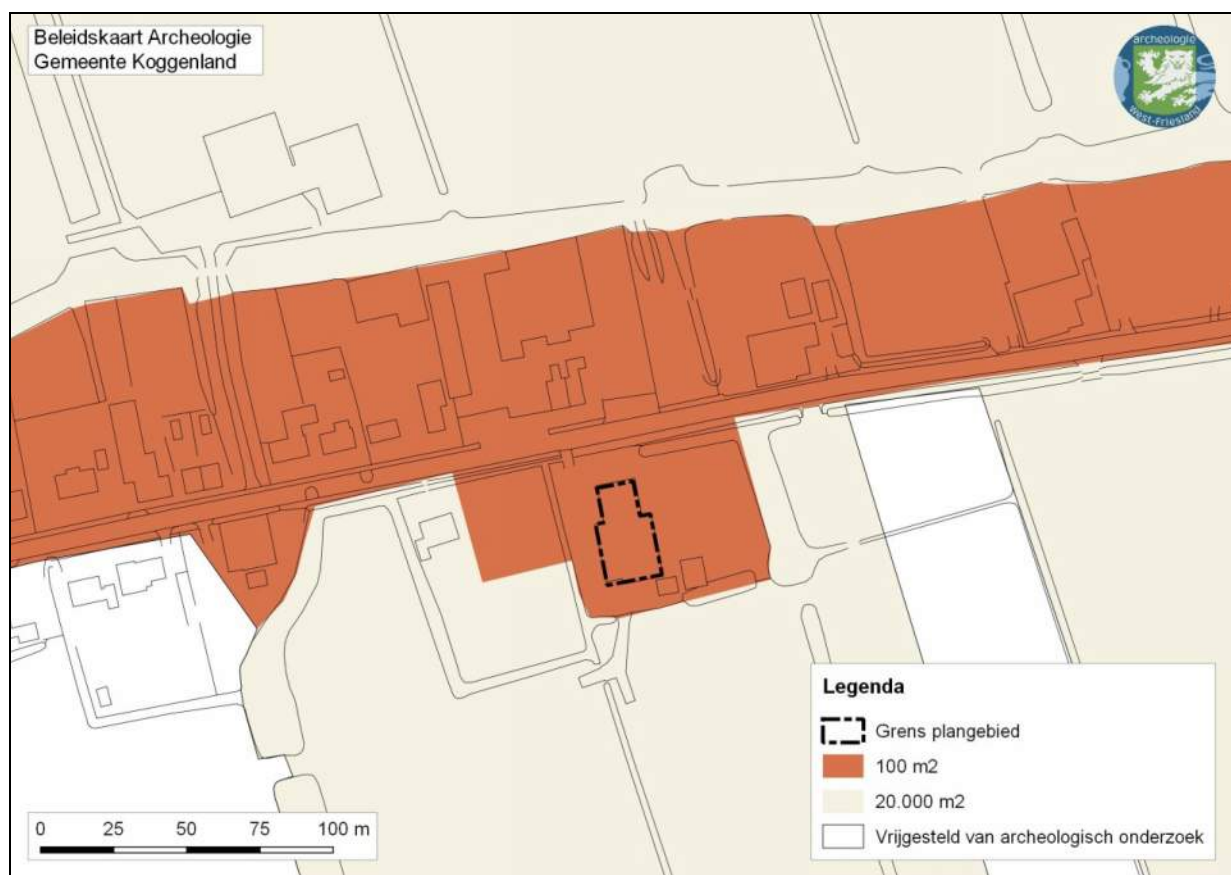
¹ Gemeente Koggenland 2012.



Afbeelding 1. De locatie van het plangebied Grosthuizen 54 (witte stippellijn) op een luchtfoto.



Afbeelding 2. Een foto uit de 'glorietijd' van de boerderij (www.bouwvallen.eu).



Abbeelding 3. De ligging van het plangebied Grosthuizen 54 (zwarte stippellijn) op de Beleidskaart Archeologie.

3. Cultuurhistorische achtergrond

Het plangebied ligt aan het historisch dorpslint van Grosthuizen. Het lint is waarschijnlijk in de 12^{de} eeuw ontstaan en heeft een hoge archeologische waarde (monumentnummer 14848). De bewoningsas heeft ook een hoge historisch-geografische waarde (WFR394G). Dit soort lineaire nederzettingen is zeer kenmerkend voor de bewoningsgeschiedenis van West-Friesland. De herkenbaarheid is vrij hoog en de samenhang met het omliggende gebied (openheid, verkaveling en afwateringspatroon) is goed waarneembaar.

De weg door Grosthuizen heeft ook een hoge historisch-geografische waarde (CHW-code WFR175G). Dit was oorspronkelijk een binnenwaterkerende dijk. Dit soort dijken zijn kenmerkend en liggen dwars op de verkaveling. Door de hogere ligging werden dergelijke kaden vaak als weg gebruikt en ook nu nog is deze dijk als weg herkenbaar. Ook fungeerden deze dijken vaak als bewoningsas, zoals bij Grosthuizen.

Voor het bepalen van de aanwezigheid van bewoningsresten uit de Nieuwe Tijd kan gebruik worden gemaakt van historisch kaartmateriaal. De oudste relevante kaart van het gebied is de kaart van Johannes Dou uit de 17^{de} eeuw. Op deze kaart is te zien dat ter plaatse van het plangebied bebouwing aanwezig is (afb. 4). Op basis van deze kaart is geen uitspraak te doen over de aard van de bebouwing. Op de eerste kadastrale kaart uit 1823 is te zien dat eveneens binnen het plangebied bebouwing aanwezig is (afb. 5). Gezien de vorm gaat het om een stolpboerderij. Deze stolp ligt onder het voorhuis van de huidige woning. In 1830 was de boerderij eigendom van Dirk Schuitemaker.

Kadastrale minuutkaart 1823

archeologia
West-Overijssel

0 25 50 75 100 m

Carla Soonius: 06-25272867 / c.soonius@hoorn.nl | Michiel Bartels: 06-30468593 / m.bartels@hoorn.nl
www.archeologiewestfriesland.nl

4. Archeologische bronnen

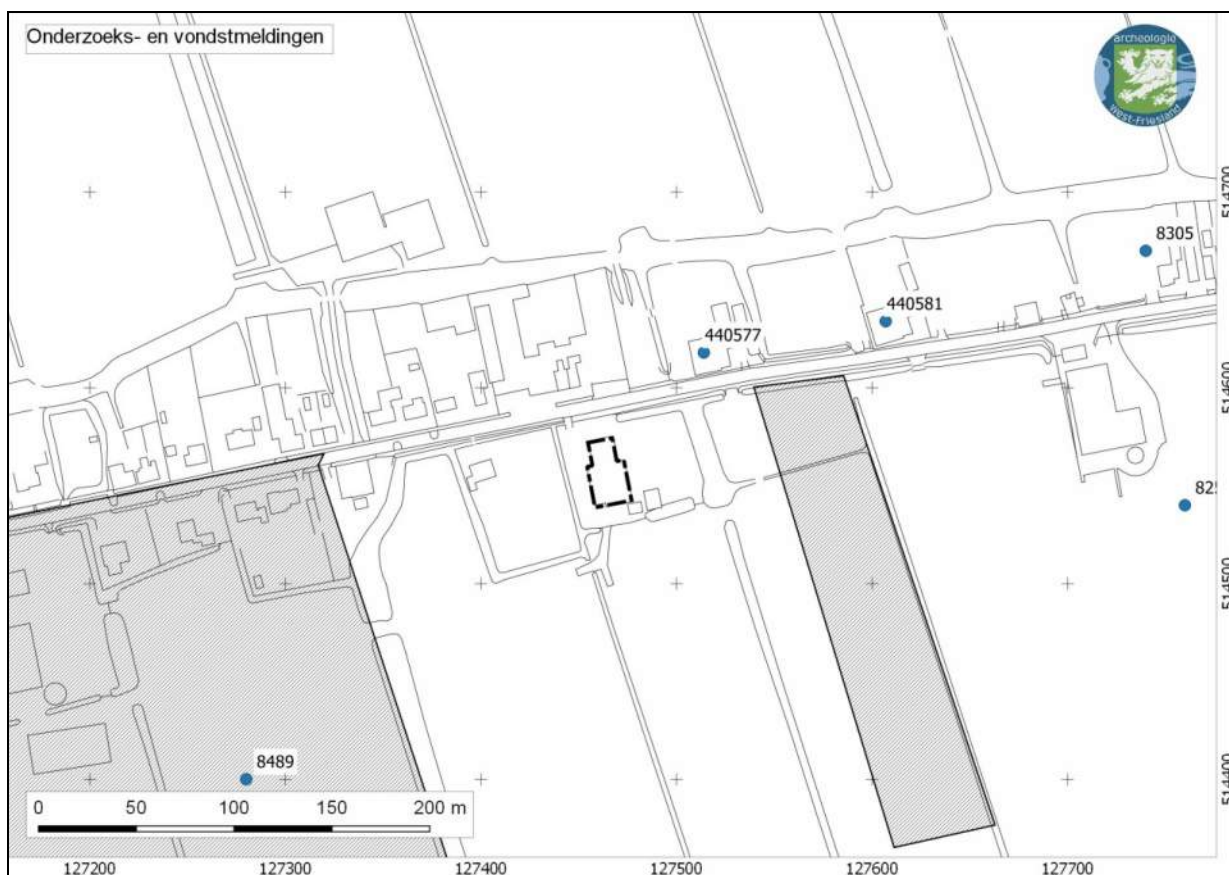
In de nabije omgeving van het plangebied (binnen een straal van 300 m) zijn twee onderzoeksmeldingen en verschillende vondstmeldingen bekend (afb. 6).

Ten oosten van het plangebied (ter hoogte van Grosthuizen 54a) is in 2010 een bureauonderzoek en booronderzoek uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten (onderzoeksmelding 39772).² Tijdens het booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen, waardoor het plangebied is vrijgegeven met betrekking tot het aspect archeologie.

Voor het gebied ten (zuid)westen van het plangebied (ter hoogte van Grosthuizen 74-76a) is in 2008 een bureauonderzoek uitgevoerd door Cultureel Erfgoed Noord-Holland, ten behoeve van het fietstracé tussen Grosthuizen en Oudendijk (onderzoeksmelding 31870).³ Gezien de lage verwachting voor resten uit de Middeleeuwen of Nieuwe Tijd, is geadviseerd geen aanvullend onderzoek uit te voeren.

Rondom het plangebied zijn verschillende vondstenmeldingen bekend. Het betreft hier voornamelijk laatmiddeleeuws materiaal (Paffrath-, Pingsdorf-, Andenne- en kogelpotaardewerk, (Proto-)steengoed en grijsbakkend gedraaid aardewerk).⁴ Op circa 150 m van het plangebied is door de eigenaar middeleeuws aardewerk aangetroffen op het erf van Grosthuizen 52 (Archisnummer 440581).

Op basis van het historisch kaartmateriaal en archeologische indicaties geldt een hoge waarde voor vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.



Afbeelding 6. De onderzoeks- en vondstmeldingen nabij het plangebied Grosthuizen 54 (zwarte stippellijn).

² Van Rooij & Holl 2010.

³ Den Boon 2008.

⁴ Archisnummers 8489, 440577, 8305, 8251.

5. Conclusie

Op het perceel Grosthuisen 54 is een karakteristieke boeren-burgemeesterwoning uit 1871 aanwezig. Gezien de slechte staat van het gebouw wordt met behulp van onder andere onderhavige Archeologische Quicksan bekeken wat er met het pand kan gebeuren. Het gebouw is monumentaal en daarmee behoudenswaardig.

Op de Beleidskaart Archeologie van de gemeente Koggenland valt het plangebied binnen een zone waar het aspect archeologie dient te worden meegewogen bij plannen van 100 m² en groter en dieper dan 40 cm beneden maaiveld.

Op basis van het historisch kaartmateriaal en archeologische indicaties geldt een hoge waarde voor vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

6. Advies

Indien het mogelijk is de huidige bebouwing te behouden, gaat hier de voorkeur naar uit. Ligt het in de planning om de huidige bebouwing te slopen en nieuwbouw uit te voeren, dient hoogstwaarschijnlijk archeologisch onderzoek plaats te vinden. Dit is afhankelijk van de concrete nieuwbouwplannen.

Vanuit het gemeentelijk beleid wordt geadviseerd om archeologie-vriendelijk te bouwen, dat wil zeggen de bodem niet te verstoren. Een archeologie-vriendelijk bouwplan kan worden voorgelegd aan de gemeente. Het archeologie-vriendelijke bouwplan dient te worden gekeurd door Archeologie West-Friesland.

Een niet archeologie-vriendelijk bouwplan houdt in dat de huidige situatie van de bodem zal worden verstoord tijdens het bouwproces. Onder bodemverstoring wordt verstaan:

- het verwijderen van muurwerk uit de bodem, hier onder vallen ook funderingen van de bestaande bebouwing vanaf de vrijstellingsdiepte gemeten vanaf het bestaande maaiveld van de archeologische vindplaats;
- vorstranden dieper dan 30 cm;
- het aanbrengen van funderingspalen, damwanden, grondverbeteringen, groutankers etc.;
- bodemsaneringen, tijdelijke uitplaatsing van vervuilde grond;
- kelders, ondergrondse reservoirs, overmatige boringen voor diverse onderzoeken en bijvoorbeeld wkk installaties;
- kruipruimtes;
- vijvers/watercompensaties;
- sloten en andere ingravingen;
- kabels en leiding-tracés vanaf maaiveld.

Ligt het in de planning om één of meerdere van bovenstaande bodemversturende werkzaamheden tijdens het project uit te voeren, dan wordt het bouwproject als niet archeologie-vriendelijk geclassificeerd en dient nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Indien de geplande ingrepen benodigd voor de nieuwbouw een oppervlakte groter dan 100 m² bestrijken en niet archeologie-vriendelijk worden uitgevoerd, is op basis de hoge archeologische waarde een archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus vereist. Dit archeologisch onderzoek dient te bestaan uit een vlakdekkende archeologische opgraving voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. Als leidraad voor de opgraving dient een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen te worden opgesteld.

Archeologie West-Friesland kan een dergelijk onderzoek uitvoeren, maar het kan ook door een gecertificeerd archeologisch bedrijf worden uitgevoerd. De kosten van een dergelijk onderzoek zijn,

conform de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), voor rekening van de initiatiefnemer.

Na het opgraven van de archeologische waarden kan het plangebied worden vrijgegeven met betrekking tot het aspect archeologie.

Zodra vaststaat dat de huidige bebouwing wordt gesloopt en nieuwbouw wordt uitgevoerd, verzoekt Archeologie West-Friesland om spoedig overleg te plegen met de projectontwikkelaar en/of koper om afspraken over het vervolgtraject te maken (M.H. Bartels, 06-30468593).

7. Bronnen

AHN2 (www.ahn.nl)

Archis 3.0

Boon, L. den, 2008. Bureauonderzoek voor het plangebied fietstracé Grosthuizen-Oudendijk, gemeente Koggenland. *CENH-rapport* 134. Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland, Haarlem.

Gemeente Koggenland, 2012. Beleidskaart Archeologie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2012).

Kadastraal Minuutplan 1823, Gemeente Grosthuizen Sectie A genaamd Westeinde in een blad (beeldbank.cultureelerfgoed.nl).

Kadastraal Minuutplan 1823, Gemeente Grosthuizen Sectie B genaamd Oosteinde in een blad (beeldbank.cultureelerfgoed.nl).

Rooij, J.A.G. van & J. Holl, 2010. Grosthuizen 54a te Grosthuizen (gemeente Koggenland). Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek. ADC ArcheoProjecten, Amersfoort.

Westfries Archief

8. Geldigheid

Indien de (bodemroerende) plannen voor dit project worden gewijzigd na advisering, dan dienen de nieuwe plannen te worden voorgelegd aan Archeologie West-Friesland, zodat deze opnieuw kunnen worden beoordeeld. Het voorgaande advies vervalt daarmee.

Deze archeologische quickscan heeft een geldigheid van **2 jaar**. Na verloop van deze periode wordt het advies ongeldig en dient bij ontwikkelingen een nieuw archeologisch advies te worden aangevraagd. Dit geldt ook voor ongewijzigde bouwplannen.

Bovenstaand archeologisch advies is daarmee geldig tot:

03-08-2019

Steunpunt Monumenten en Archeologie Noord-Holland
t.a.v. mevrouw R. Bruinsma
Emmastraat 111
1814 DP ALKMAAR

INSPECTIERAPPORT 2019

Boerderij van het Kop-Romptype
Grosthuisen 541633 EM Avenhorn



Inleiding

In dit rapport is de algehele bouwtechnische staat van het object geïnventariseerd. De inspectie is uitgevoerd op visuele basis, eventueel ondersteund met meetresultaten.

De inspectie is uitgewerkt in drie verschillende hoofdstukken.

Als eerste vindt u de prioriteitenlijst, een leidraad voor het uitvoeren van onderhoud.

De lijst bevat een overzicht van aanbevolen werkzaamheden voor het object, gerangschikt naar prioriteit.

Het volgende hoofdstuk is de inspectietabel. Hierin zijn alle onderdelen van het object gekwalificeerd. De mogelijke kwalificaties zijn een Goed, Redelijk, Matig, Slecht en Zeer Slecht. In situaties waarbij de veiligheid en/of gezondheid in het geding komt, kan ook de kwalificatie Zeer Slecht zijn toegewezen. Iedere kwalificatie is in het rapport toegelicht, met uitzondering van de onderdelen die als goed zijn gekwalificeerd.

Tenslotte is het object gekwalificeerd op bereikbaarheid en toegankelijkheid. Dit is uitgewerkt in een objectgerichte risico-inventarisatie en evaluatieplan (ORIE-plan). Het ORIE-plan geeft vorm en inhoud aan de zorgplicht volgens de Arbowet van zowel de eigenaar van het pand als de Monumentenwacht als werkgever.

Bij het rapport is mogelijk een dak-plattegrond toegevoegd. In de bijlage treft u algemene stukken als een uitgebreide toelichting op de inspectiemethodiek en eventuele informatiebladen.

Indien u na het lezen van dit rapport nog vragen of opmerkingen hebt, kunt u contact op nemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

Mart Noome
Bouwkundig inspecteur
06-50958831
mnoome@monumentenwachtnoordholland.nl

Monumentenwacht Noord-Holland

Koetserstraat 3, 1531 NX WORMER
Postbus 79, 1520 AB WORMERVEER
075-647 45 88
www.monumentenwachtnoordholland.nl

Gegevens opdrachtgever

Opdrachtgever : Steunpunt Monumenten en Archeologie Noord-Holland
t.a.v. mevrouw R. Bruinsma
Adres : Emmastraat 111
Postcode en Plaats : 1814 DP ALKMAAR

Inspectienummer : MV2278

Inspectiedatum : 27-03-2019

Algemeen

Boerderij van het Kop-Romp type, vermoedelijk uit het vierde kwart van de 19^e eeuw.
De constructieve toestand van de boerderij is matig. De onderhoudstoestand is slecht.
Bij het woongedeelte (de kop) en bij het bedrijfsgedeelte (de romp) zijn op meerdere plaatsen funderingsproblemen zichtbaar. Bij het woongedeelte (de kop) is het dak op meerdere plaatsen langdurig lek.
Ook bij het bedrijfsgedeelte (de romp) is het dak op meerdere plaatsen langdurig lek.
Op deze plaatsen is het hout veelal door zwam aangetast.
De spanten van het woongedeelte (type Philibert) zijn redelijk tot goed.
Het houten casco (dubbel vierkant) van het bedrijfsgedeelte is op enkele plaatsen door zwam aangetast maar kwalificeren wij desondanks nog als redelijk.

Bijlagen

De inspectiemethodiek

Aanvullende werkzaamheden uitgevoerd door de inspecteur

Geen.

Weersomstandigheden

Zonnig, droog, temperatuur 13°C, NW wind 18km/u

Onderhoudsgeschiedenis

Niet bekend.

Aanbevolen werkzaamheden in volgorde van prioriteit – a. voorhuis (kop)

<i>Onderdelen</i>	<i>Rubriek</i>	<i>Staat</i>	<i>Termijn (jaren)</i>
<u>1. Veiligheid & Gezondheid</u>			
- Geen gebreken met prioriteit			
<u>2. Gevolgschade</u>			
- Een funderingsonderzoek uitvoeren	1.1	Matig	0-1 jaar
- Een algeheel restauratieplan opstellen		Matig	0-1 jaar
-			
<u>3. Cultuurhistorische waarde</u>			
- Geen gebreken met prioriteit			
<u>4. Bereikbaarheid & Toegankelijkheid</u>			
- Een bereikbaarheidsplan opstellen, veiligheidsvoorzieningen aanbrengen.	4.3	Matig	Bij gelegenheid
<u>5. Esthetische waarde</u>			
- Geen gebreken met prioriteit			

Aanbevolen werkzaamheden in volgorde van prioriteit – b. bedrijfsgedeelte (romp)

<i>Onderdelen</i>	<i>Rubriek</i>	<i>Staat</i>	<i>Termijn (jaren)</i>
<u>1. Veiligheid & Gezondheid</u>			
- Gescheurd metselwerk in voorgevel links van het voorhuis afzetten en door constructeur beoordelen / herstellen	1.2.1	Slecht	z.s.m.
- Ingerot hout verdiepingsvloer vervangen	3.2	Slecht	z.s.m.
- Dakvlakken herstellen	2.1/2.2.1 2.2.2	Slecht	z.s.m.
<u>2. Gevolgschade</u>			
- Een funderingsonderzoek uitvoeren	1.1	Matig	0-1 jaar
- Een algeheel restauratieplan opstellen		Matig	0-1 jaar
-			
<u>3. Cultuurhistorische waarde</u>			
- Geen gebreken met prioriteit			
<u>4. Bereikbaarheid & Toegankelijkheid</u>			
- Een bereikbaarheidsplan opstellen, veiligheidsvoorzieningen aanbrengen	4.3	Slecht	Bij gelegenheid
<u>5. Esthetische waarde</u>			
- Geen gebreken met prioriteit			

Gaat u werkzaamheden uitvoeren? Let dan op de volgende zaken:

Vergunningplicht

Voor sommige werkzaamheden geldt een vergunningplicht. Raadpleeg uw gemeente of de website www.omgevingsloket.nl.

Combineren werkzaamheden

In de prioriteitenlijst wordt aangegeven binnen welk termijn het aanbevolen is om werkzaamheden uit te voeren. Wij maken u er op attent dat het financieel voordeliger kan zijn om meerdere werkzaamheden gelijktijdig te laten uitvoeren. Hiermee kunt u bijvoorbeeld dubbele kosten voor steigerhuur uitsparen.

Voor advies kunt u contact opnemen met de bouwkundig inspecteur.

Inspectietabel

Op de volgende pagina's vindt u de inspectietabel. In deze tabel wordt ieder onderdeel van het object benoemd en gekwalificeerd. De objectonderdelen zijn geordend in hoofdstukken en rubrieken. In onderstaand overzicht ziet u de *standaard* opbouw van de inspectietabel. Niet ieder hoofdstuk of rubriek hoeft voor uw object aanwezig te zijn.

1. GEVELS

- 1.1 Funderingen
- 1.2 Gevels
- 1.3 Buitenpleisterwerk
- 1.4 Vensters
- 1.5 Deuren, poortjes, toegangen
- 1.6 Uitpandige elementen
- 1.7 Glas-/schilderwerk geheel object
- 1.8 Diversen

2. DAKEN

- 2.1 Kapconstructies
- 2.2 Dakbedekkingen
- 2.3 Loodaansluitingen
- 2.4 Goten en hemelwaterafvoeren
- 2.5 Dakopeningen
- 2.6 Schoorstenen
- 2.7 Gootlijsten/balustraden
- 2.8 Diversen

3. INTERIEUR

- 3.0 Algemeen
- 3.1 Binnenwanden
- 3.2 Dragende constructies/vloeren
- 3.3 Gewelven
- 3.4 Kelders
- 3.5 Trappen/loopbruggen
- 3.6 Timmerwerk/lijstwerk
- 3.7 Binnenpleisterwerk
- 3.8 Betimmeringen, meubilair (aard- en nagelvast)
- 3.9 Diversen

4. DIVERSEN

- 4.1 Technische installaties
- 4.2 Bereikbaarheid en toegankelijkheid
- 4.3 Bestrating/terrein
- 4.4 Hekwerken/toegangshekken
- 4.5 Bomen/begroeiing
- 4.6 Vogels en vleermuizen
- 4.7 Diversen

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
1. GEVELS <u>1.1 Funderingen</u> Fundering; type gemetseld met spaarbogen (vermoedelijk op houten palen)	S	objectnummer MV2278.19 a. Voorhuis Voor zover waarneembaar en gezien de kwaliteit van het opgaande muurwerk matig tot slecht. In het metselwerk van de voorgevel, de linker- en rechter-zijgevel, de achtergevel (binnen) zijn scheuren en scheurtjes vanaf het maaiveld zichtbaar. Ook inde binnenmuren (gang) zijn scheuren zichtbaar. Deze scheuren komen vanuit het fundament. Het metselwerk wisselt op meerdere plaatsen. Een enkele scheur is hersteld en nadien opnieuw gescheurd. De houten vloeren staan plaatselijk bol of lopen sterk af. De ramen en deuren klemmen. Al deze gebreken wijzen ons op een ongelijke verzakking ten gevolge van een funderingsprobleem. Wij adviseren de fundering in overleg met een specialist te onderzoeken en te herstellen.  <i>foto nr. 1 Zetting scheuren onder achterste venster linkerzijgevel zichtbaar.</i>

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
1.2 Gevels 1.2.1 Baksteen Metselwerk in kruis-verband, cordonlijst, kalkgebonden voegwerk, ijzeren muurankers, ijzeren ventilatieroostertjes	M	objectnummer MV2278.19 a. Voorhuis  <i>foto nr. 2 Diagonale zetting scheuren onder en boven achterste venster rechterzijgevel zichtbaar.</i> In het metselwerk zijn scheuren zichtbaar in: - In de voorgevel boven de voordeur (voorgevel), onder, (naast) en boven de twee vensters rechts van de voordeur en in de linkeronderhoek. - In de rechter zijgevel onder en boven alle drie de vensters en boven de zij- ingang bij de achtergevel. - In de linker zijgevel onder en boven de beide vensters en ter plaatse van het toilet / de achtergevel. Een enkele scheur is met specie hersteld en nadien opnieuw los gescheurd. Deze veelal diagonale scheuren zijn het gevolg van een ongelijke verzakking van de gevel. Zie rubriek 1.1 fundering. Een enkele scheur is met P. U. R. schuim dicht gespoten. P. U. R. is een noodoplossing.

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
		objectnummer MV2278.19 a. Voorhuis  <i>foto nr. 3 Een scheur onder rechtervenster in voorgevel zichtbaar.</i> De scheuren ter plaatse van roestend ijzer zichtbaar. (rondvensters linkerzijgevel) Via al deze scheuren en scheurtjes kan water naar binnen dringen. Dit kan op termijn tot vervelende vochtproblemen leiden. De binnenbetimmering kan gaan rotten. Nadat het fundament is hersteld adviseren wij ook het metselwerk en het voegwerk te herstellen. De rechterzijgevel is ter plaatse van de hemelwaterafvoerpijp (links van de zijingang) kletsnat en groen van de algen. Oorzaak: Deze goot is ter plaatse van deze pijp lek. Zo'n verhoogde vochtbelasting is nadelig voor het monument. De bakstenen kunnen stuk vriezen. Het voegwerk laat los / spoelt weg. Het aansluitende hout zal gaan rotten. Wij adviseren zo'n lekkage spoedig te verhelpen. De ijzeren ventilatieroostertjes roesten. Ter plaatse van dit roestende ijzer is een enkel scheurtje in het metselwerk zichtbaar. Wij adviseren ook dit ijzer te behandelen. Het voorste ventilatie-roostertje in de linker-zijgevel is verroest en deels weg gevallen. Hier kan ongedierte naar binnen dringen. Wij adviseren dit roostertje te vervangen.
<u>1.3 Buitenpleisterwerk</u> Pleisterwerk plint Linker zijgevel / rechter zijgevel	R	Ook in het pleisterwerk zijn scheuren zichtbaar. Zie rubriek 1.1. fundering.
Pleisterwerk vier stuks pilasters voorgevel	G	
Pleisterwerk waterdorpel, consoles onder de vensters		M In vrijwel al het pleisterwerk onder de raamkozijnen zijn scheuren zichtbaar. Zie rubriek 1.1. fundering.
Pleisterwerk boven de vensters		M In vrijwel al het pleisterwerk boven de deur- en raamkozijnen zijn scheuren zichtbaar.

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
		objectnummer MV2278.19 a. Voorhuis
1.4 Vensters 1.4.2 Hout Houten 2-ruits schuifvensters met afgeronde bovenhoeken (vier stuks voorgevel) (één stuks linker zijgevel voorste venster) (één stuks in rechterzijgevel)	M	Zie rubriek 1.1. fundering. Boven de zij- ingang (rechtergevel) is een brok pleisterwerk vrijwel losgescheurd. Zo'n brok kan afbreken en weg vallen. (valgevaar) Wij adviseren dit spoedig te herstellen. Het houtwerk is aan de onderzijde ingerot. Ook ter plaatse van een enkele tussendorpel is het hout aangetast. Oorzaak: Het schilderwerk is slecht onderhouden. Wij adviseren al het in-gerote hout tot ruim voorbij de aantasting te vervangen. Reken op nieuwe onderdorpels voor raam en kozijn en het aan-scherven van de raam en kozijnstijlen.  <i>foto nr. 4 Kozijnstijl, raamstijl en onderdorpel ingerot.</i>  <i>foto nr. 5 Onderdorpel van 2^e kozijn van rechts in de voorgevel is ingerot.</i>
Houten 3-ruits venster met afgeronde bovenhoeken, kozijn met kalf en twee naar buitendraaiende stolpramen, één ruits bovenlicht	M	De ramen functioneren niet naar behoren. De vensters zijn ontzet. Zie rubriek 1.1 fundering.

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
(één stuks linker zijgevel achterste venster) (twee stuks in rechterzijgevel)		objectnummer MV2278.19 a. Voorhuis
1.4.3 Gietijzer/staal klein gietijzeren 4 ruits rondvenstertje; linker zijgevel begane grond (één stuks toiletraampje)	M	Het ijzerwerk roest. Wij adviseren roestend ijzer te ontroesten en te behandelen.
Groter gietijzeren 9 ruits rondvenstertje; linker zijgevel boven toilet (één stuks toiletraampje)	M	Het ijzerwerk roest.
<u>1.5 Deuren, poortjes, toegangen</u> Houten paneeldeur, deurkozijn met kalf en 1-ruits bovenlicht, afgeronde bovenhoeken; entree voorgevel begane grond	R	Het schilderwerk is zeer slecht. De weldorpel is iets ingerot. De deur kon niet op zijn functioneren gecontroleerd worden. De deur kon niet meer open. De kier tussen deur en kozijn is met P.U.R. dicht gespoten. De naden zijn met tape afgeplakt. Van de rechterstijl is een reparatieblokje los gevallen. De achterliggende vernageling is verroest. De hardstenen dorpel wijkt wat ten opzichte van de neuten. Dit is vermoedelijk het gevolg van het fundatieprobleem. Zie rubriek 1.1 fundering. Wij adviseren de deur en het kozijn te restaureren en de deur weer goed functionerend te maken.
Twee houten 3-ruits paneeldeuren, deurkozijn met afgeronde bovenhoeken; balkondeur voorgevel verdieping	M	Voor zover zichtbaar. De deur kon niet op zijn functioneren gecontroleerd worden. De deur gaat niet meer open. Het schilderwerk is zeer slecht, de verf bladdert er vanaf. De weldorpels zijn iets ingerot. De liggende stopverf is bij de tussendorpel en bij de roedes plaatselijk losgescheurd. Hier dringt water in de sponning. In deze sponning groeit al mos. Het deurhout is hier door de hoge vochtbelasting al iets aangetast. De houtenonderdorpel van het kozijn is bekleed. Het bekleden van houten onderdorpels raden wij af. De kwaliteit van het onderliggende hout kan niet bepaald worden. Indien er water onder de bekleding komt zal het hout spoedig gaan rotten.

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
Houten 2-ruits paneeldeuren, twee gietijzeren deurroosters deurkozijn met 1 ruits-bovenlicht, afgeronde bovenhoeken; Entree rechterzijgevel <u>1.6 Uitpandige elementen</u> Balkon tegen voorgevel; Consoles, baklonvloer, zinken afdekking, hout met ijzeren hekje <u>1.7 Glas/schilderwerk</u> <u>1.7.1 Beglazing</u> Vensterglas, stopverfranden	M R R	objectnummer MV2278.19 a. Voorhuis  <i>foto nr. 6 Hier dringt water in de sponning, het hout is al iets aangetast.</i> Het kozijn is door de funderingsproblemen ontzet. Nadat het fundament hersteld is adviseren wij ook de ramen en deuren weer goed gangbaar te maken. De houtenleuning is ter plaatse van de linkerhoek ingerot. Oorzaak: de naad stond open. Hier dringt water in het hout waardoor dit hout is gaan rotten. Bij gelegenheid herstellen.  <i>foto nr. 7 Houtenleuning ter plaatse van de hoek ingerot.</i> Van het 11-ruits deurtje op zolder is één gezandstraald ruitje midden onder gebroken. De stopverfranden zijn gebarsten en sluiten veelal niet goed op het glas aan.

[illegible]

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
<i>Uitgezonderd:</i> Zwamaantasting in dakbeschot en gording voorzijde rechterdakvlak		objectnummer MV2278.19 a. Voorhuis 
		<i>foto nr. 9 Dak-hout en gording door zwam aangetast.</i> Ook het spantbeen (Philibert), de plaat en het aansluitende vloerhout hier direct onder is door de zwam al aangetast. Oorzaak: Een langdurige lekkage aan de dakbedekking. Zie rubriek 2.2.2 dakpannen. Wij adviseren al dit door zwam aangetaste hout tot ruim (80cm.) voorbij de aantasting te vervangen en de dakbedekking te herstellen.  <i>foto nr. 10 Het spantbeen (Philibert), de plaat en het aansluitende vloerhout is door de zwam aangetast.</i> S Aan de voorzijde van het rechter dakvlak is het houten dakbeschot op twee plaatsen door zwam aangetast. Hier zijn twee gaten in het dak gevallen. Deze gaten zijn met P. U. R. opgevuld. Ook de houten gording hier direct onder is door deze zwam aangetast en met wat P. U. R. afgedekt. (P. U. R. is een noodoplossing) Oorzaak: Een langdurige lekkage aan de dakbedekking. Zie rubriek 2.2.2 dakpannen. Wij adviseren al dit door zwam aangetaste hout tot ruim (80cm.) voorbij de aantasting te vervangen en de dakbedekking te herstellen.

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
<i>Uitgezonderd:</i> zwam aantasting in houten muurplaat onder rechterdakvlak	M	objectnummer MV2278.19 a. Voorhuis  <i>foto nr. 11 Dakbeschot en gording door zwam aangetast.</i> In de muurplaat is een grote opgedroogde zwamaantasting zichtbaar en een actieve zwamaantasting door een lek. Bij het lek is het hout nog nat. Wij adviseren de lekkage' s aan het dak te verhelpen (zie rubriek 2.2.2) en al het door zwam aangetaste hout (de oude- en de nieuwe zwamaantasting) tot ruim voorbij deze aantasting te vervangen.  <i>foto nr. 12 Een oude opgedroogde zwam-aantasting zichtbaar.</i>

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
<i>Uitgezonderd:</i> Houtworm en zwam aantasting in houten dakbeschot linkerdakvlak tegen achtergevel <u>2.2 Dakbedekking</u> 2.2.2 Pannen Gegolfde Friese dakpannen met drie golven (zwart geglaazuurd), nokvorsten, houten panlatten, tengels, dakfolie	M M	objectnummer MV2278.19 a. Voorhuis  foto nr. 13 Hier is de muurplaat nog nat en de zwam nog actief. De achterste drie houten delen (tegen achtergevel) zijn aan de onderkant door een langdurige vochtbelasting iets ingerot. Oorzaak: Hier boven liggen enkele dakpannen waar een brokje vanaf is gebroken. Hoewel niet veel lekt het hier tocht regelmatig een beetje. Ten gevolge van deze langdurig verhoogde vochtbelasting is het hout gaan rotten en de houtworm actief geworden. Wij adviseren dit aangetaste hout, en de gebroken dakpannen te vervangen. Voor zover vanaf de ladder en met een verrekijker zichtbaar. Het dak is niet veilig bereikbaar. Het dakvlak buigt tussen onder en boven de gordingbalk door. Bij het rechterdakvlak zakken (op c.a. twee meter vanaf de voorzijde) enkele dakpannen uit. Oorzaak: niet bekend. Vermoedelijk zijn de panlatten verrot of de nagels doorgeroest. Wij adviseren dit te onderzoeken. Enkele panlatten op het linker dakvlak en op het rechter dakvlak, welke vanaf de ladder geïnspecteerd konden worden, zijn door zwam (=bruinrot) aangetast. Deze panlatten hebben hun dragende functie verloren en dient men te vervangen.

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
Lekkage door afgebroken dakpannen		
		<i>foto nr. 14 Panlat compleet verrot.</i> S Op het dak zijn een tiental dakpannen zichtbaar waar een brokje vanaf is gebroken. Ter plaatse van deze afgebroken dakpannen kan water onder de dakpannen dringen. Zo'n verhoogde vochtbelasting kan op termijn tot vervelende vochtproblemen leiden. De houtworm kan actief worden. Het hout kan gaan rotten. Op enkele plaatsen is het hout ook al door zwam aangetast. De kleine houtworm is actief. Wij adviseren alle dakpannen op gebreken te controleren en de beschadigde dakpannen te vervangen. 
Lekkages in linkerdakvlak		<i>foto nr. 15 lekkage door twee afgebroken dakpannen.</i> S Direct onder de schoorsteen is een dakpan weg gevallen. (=lekkage) Wij adviseren dit spoedig te herstellen. Het dakbeschot staat ter plaatse van de schoorsteen erg bol. Dit is vermoedelijk een gevolg van het funderingsprobleem. Wij denken dat de schoorsteen niet (of minder) is verzakt dan het woonhuis. Wij adviseren dit in overleg met een constructeur te herstellen.

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
		objectnummer MV2278.19 a. Voorhuis
Lekkage bij achterste nokvorsten / rechterdakvlak		Tussen de voorgevel en de schoorsteen is aan de bovenzijde van het linker-dakvlak de specie aansluiting met de nokvorsten losgescheurd en weg gevallen. Ook hier dringt water naar binnen. Zie foto afgebroken makelaar in rubriek 2.7. Wij adviseren dit spoedig te verhelpen. Direct boven de dak-overstek aan de voorzijde (linker-dakvlak) is een dakpan uitgezakt. Vermoedelijk is de panlat verrot. Wij adviseren dit te controleren / herstellen. S De nok dekt de specieaansluiting met de bovenste dakpannen (rechterdakvlak achterzijde) niet af. Hier zal water onder de dakpannen dringen. Het hout kan hierdoor gaan rotten. De houtworm kan actief worden. Wij adviseren dit te herstellen.  <i>foto nr. 16 Lekkage bij aansluiting dakpannen / nokvorsten.</i>
Lekkage bij aansluiting dakbedekking linker dakvlak / linker hoek-pilaster		S De zinken afdekking inclusief de verholten goot is over de kop gewaaid. Het zink hangt hier nog aan de bliksemafleiding. De aansluitende dakpannen zijn weg gevallen. Het onderliggende dak-hout is door deze langdurige vochtbelasting kletsnat groen van de algen en al oor zwam aangetast. Wij adviseren dit spoedig te herstellen. Het is raadzaam dit zinkwerk door een vakbekwaam dakdekker deugdelijk (door middel van klangen) te laten bevestigen.

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
2.4 Goten en hemelwaterafvoeren 2.4.1 Goten Zinken gootbekleding bakgoten onder linker- en onder rechter dakvlak	S	objectnummer MV2278.19 a. Voorhuis  foto nr. 17 Leckage bij aansluiting dak / linker hoekpilaster Wij adviseren de complete pan-bedekking (op het linker en op het rechter dakvlak) te verwijderen en al het hout te controleren. Aangetast hout dient men te vervangen. Reken op het partieel (15%) vervangen van het dakbeschot, het compleet (100%) vervangen van de tengels en panlatten. Hierna kunnen de niet beschadigde dakpannen terug geplaatst worden. Voor zover zichtbaar. De goten liggen tot de rand toe vol met riet, mos, bladeren en ander vuil. Er groeien al plantjes in de goot. In het zink is zware putcorrosie zichtbaar. Het zink is oud en op enkele plaatsen erg dun. Ter plaatse van de achterste hemelwaterafvoerpijp rechterdakvlak is een gat in het zink gevallen. Het lekt hier al gedurende lange tijd. De gevel hieronder is kletsnat en groen van de algen. Het houtwerk van de goot is door deze langdurige vochtbelasting voor een groot deel ingerot. Het zink is met nagels en schroeven in de gootbetimmering gefixeerd. Het fixeren van zink raden wij sterk af. Zink kan hierdoor (ten gevolge van het uitzetten en krimpen tijdens temperatuurschommelingen) scheuren. De zinken gootbekleding is aan vervanging toe.

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
Zinken afdekkingen op rechter hoekpilaster (voorgevel) en verholen gootje; aansluiting dak/opgaand metselwerk rechter hoekpilaster Zinken afdekking op linker pilaster (voorgevel) en verholen gootjes; aansluiting dak/opgaand metselwerk linker hoekpilaster Zinken verholen gootjes; aansluiting dak/opgaand metselwerk bedrijfsgedeelte <u>2.4.2 Hemelwaterafvoeren</u> Hemelwaterafvoerpijpen (p. v. c.), ijzeren beugels <u>2.6 Schoorstenen</u> Metselwerk, voegwerk, kropgoten <u>2.7 Gootlijsten</u> Houten geprofileerde bakgoot betimmering onder linker dakvlak	R G G S	 foto nr. 18 Ter plaatse van de hemelwater-afvoerpijp is de zinken gootbekleding lek. Het zink is over de kop gewaaid en stuk gescheurd. Oorzaak; vermoedelijk ondeugdelijk gefixeerd / storm schade Wij adviseren dit zinkwerk te herzien en te vervangen. Niet aanwezig. Het steekpijpje boven de hemelwaterafvoer aan de rechterzijde achter is losgescheurd en lek. Herstellen s.v.p. Voor zover vanaf de ladder zichtbaar. (aan de linkerzijde is een dakpan uitgezakt.) In de kapruimte is zichtbaar dat de schoorsteen iert. De geprofileerde houten gootbetimmering is onder het rechterdakvlak voor een groot deel ingerot. Wij adviseren al dit door zwam aangetaste hout tot ruim (1meter) voorbij de aantasting te vervangen.

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
Houten geprofileerde bakgoot betimmering onder rechter dakvlak Houten waterborden, windveren, stokmakelaar, gordingen betimmeringen dak-overstek en pilasteromlijsting	R M	objectnummer MV2278.19 a. Voorhuis  <i>foto nr. 19 Deze geprofileerde houten gootbetimmering is ingerot</i> Voor zover zichtbaar redelijk tot goed. Reken, gezien de kwaliteit van het zink, ook hier op ingerot hout. De bovenzijde van de makelaar is afgebroken en ligt op het dak. (Dit deel hangt nog aan de bliksemafleider) Het hout is hier door zwam ernstig aangetast. (ingerot) Wij adviseren dit te herstellen.  <i>foto nr. 20 Makelaar afgebroken, direct onder de nok is een gat in het dak zichtbaar, een uitgezakte dakpan zichtbaar.</i> De waterborden zijn ter plaatse van de lasnaad en aan de onderkant ingerot. Wij adviseren dit door zwam aangetaste hout te vervangen. In het houten dak-overstek zijn enkele roestende nagels zichtbaar. Plaatselijk bladdert de verf er vanaf. Dit wijst op een verhoogde vochtbelasting. Het hout door deze vochtbelasting op een enkele plaats al iets aangetast. Onder het rechterdakvlak is een klos afgetimmerd. Wij vermoeden dat het achterliggende hout is ingerot. Bij het linker-dakvlak heeft men onder een door vocht aangetaste klos een extra klos getimmerd. Dit zijn noodoplossingen. Wij adviseren al het aangetast hout tot ruim voorbij de aantasting te vervangen.

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
		objectnummer MV2278.19 a. Voorhuis De houten pilasteromlijsting boven de rechter-pilaster is grotendeels (50 %) weg gevallen. De vernageling is verroest, het hout is verrot. De pilasteromlijsting van de linker-pilaster is geheel weg. Oorzaak: Het hout is / was vermoedelijk niet deugdelijk gefixeerd. (In het metselwerk hebben wij geen restanten van een bevestiging gevonden.) Wij adviseren deze betimmering gelijk met de herstelwerkzaamheden aan het dak te herzien en te wijzigen.  <i>foto nr. 21 Houten pilasterafdekking inclusief de omlijsting ontbreekt.</i>
3. INTERIEUR		
<u>3.0 Algemeen</u> Ventilatie	G	Het voorhuis kan middels ramen en deuren voldoende geventileerd worden.
<u>3.1 Binnenwanden</u> Houten binnenwanden	G	
<u>3.2 Dragende constructies/vloeren</u> <u>3.2.1 Dragende constructies</u> Houten vloerbalken; Begane grond	R	Voor zover vanaf de beide vloerluiken zichtbaar zijn de houten vloerbalken nog van een redelijk goede kwaliteit. De kruipruimte is onvoldoende hoog om te kunnen inspecteren. In de keuken en in de kamer linksachter is een luik in de vloer aanwezig. Hier is zichtbaar dat de houten vloerbalken nog van een redelijk goede kwaliteit zijn. Wel is zichtbaar dat de diverse poertjes (van gestapelde bakstenen) verzakt zijn. Hierdoor worden de houten balken onvoldoende ondersteund en buigen deze bij het belopen door. De vloerbalken zijn tevens scheefgezakt. Dit is het gevolg van een funderingsprobleem. Zie rubriek 1.1. fundering. In de kruipruimte linksachter is in het

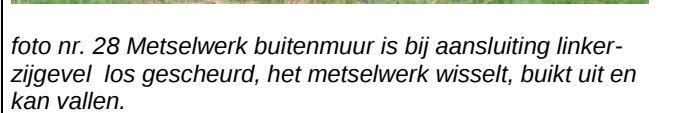
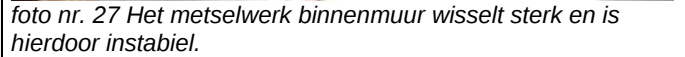
Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
Houten vloerbalken; 1^e verdieping 3.2.2 Vloeren Houtenvloer; Begane grond Houtenvloer; 1^e verdieping <u>3.5 Trappen</u> Houten trap, trapleuning <u>3.6 Betimmering</u>	G G R G	objectnummer MV2278.19 a. Voorhuis metselwerk van de achtergevel een grote (zetting-)scheur zichtbaar.  <i>foto nr. 22 Vloerbalken niet (meer) door poeren ondersteund.</i>  <i>foto nr. 23 Een grote (zetting-) scheur in metselwerk achtergevel zichtbaar.</i> Voor zover zichtbaar en geïnspecteerd. Mogelijk zijn de vloerbalken ter plaatse van de zwamaantastingen ook al iets aangetast. Bij gelegenheid controleren. Voor zover zichtbaar. De kruipruimte is niet toegankelijk. De vloerdelen buigen tijdens het lopen flink door. De poertjes zijn scheef gezakt en functioneren niet meer. Bij gelegenheid herstellen. Voor zover zichtbaar en geïnspecteerd. (afgetimmerd) Een stuk leuning ontbreekt.

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting objectnummer MV2278.19 a. Voorhuis
Plafondplaten hardboard; Woonkamer rechtsvoor			M		In het plafond zijn ter plaatse van de voorgevel diverse recent lekkagesporen zichtbaar. Ook in de betimmering tegen de voorgevel en rondom de c. v. leidingen zijn watersporen zichtbaar. Gezien de lekkages aan het dak dient men rekening te houden met door houtworm en zwam aangetast hout.
Plafondplaten hardboard; In keuken rechts achter		R			De plaat bij de lamp hangt in het midden in het sterk door. Dit kan het gevolg zijn van een oude lekkage. Wij adviseren dit te onderzoeken / herstellen.
Plafond met omlijsting, rozet en ornamenten in bloemmotief (mogelijk van papier-maché); in woonkamer linksachter		R			In het plafond zijn evenwijdig aan de zijgevel lekkagesporen zichtbaar. Ook het behangpapier is vochtig en bolt op. Het sauswerk bladdert af, het papier-manché laat los Het dak is lek. Wij adviseren deze lekkages zo spoedig mogelijk te verhelpen en aansluitend het plafond door een hierin gespecialiseerd bedrijf te laten herstellen.
Plafond met omlijsting, rozet en ornamenten in bloemmotief; In gang	G				
Binnendeuren		R			De deuren in de gang klemmen. Boen de deuren is scheurvorming in het bepleisterde metselwerk zichtbaar. Dit kan wijzen op een ongelijke verzakking. (zie rubriek 1.1 fundering.) Nadat de problemen aan het fundament zijn opgelost, de scheuren in de muren zijn hersteld adviseren wij de deuren weer goed gangbaar te maken.
4. DIVERSEN					
<u>4.1 Technische installaties</u>					
4.1.1 Algemeen					
4.1.2 Bliksembeveiliging					
4.1.3 Brandbeveiliging					
4.1.4 Elektra					
<u>4.2 Bereikbaarheid en toegankelijkheid</u>					
Bereikbaarheid (exterieur)					
– bakgoten					
– dakvlakken, verholten goten					

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
		objectnummer MV2278.19 a. Voorhuis
Toegankelijkheid (interieur)	G	Om op een veilige manier de hele dakvlakken te kunnen inspecteren en/of eventuele onderhoudswerkzaamheden te kunnen verrichten, is het noodzakelijk dat het door zwam aangeaste hout vervangen wordt en dat er veiligheidsvoorzieningen worden aangebracht. Wij kunnen voor u een bereikbaarheidsplan opstellen. Redelijk tot goed. De kruipruimte is niet toegankelijk.
<u>4.3 Bestrating</u> Grindpad	G	
<u>4.4 Hekwerken/toegangshekken</u> Tuinhek beton paaltjes met ijzeren stang Betonnen rond aangepunte rechterpijler, ijzeren duimen; op poort	G	
<u>Uitgezonderd:</u> Verbogen stangen, vijf scheef gedrukte paaltjes, ontbrekende linkerpijler en hekwerk op poort		S Een vijftal betonpaaltjes staan scheef, één paaltje is gebroken, de ijzeren stangen zijn ter plaatse verbogen en/of afgebroken. Oorzaak: Een trauma. Wij adviseren de paaltjes, de stangen, de linker pijler en het hekwerk (bij gelegenheid) te herstellen. De linker pijler op de poort en het hek ontbreken. Oorzaak: niet bekend. Bij gelegenheid herstellen s.v.p.  <i>foto nr. 24 Betonpaaltjes staan scheef, de ijzeren stangen zijn verbogen</i>
<u>4.5 Bomen/begroeiing</u> Bomen	G	Geen overlast.
<u>4.6 Vogels en vleermuizen</u> Vogels	G	Voor zover bekend geen overlast.

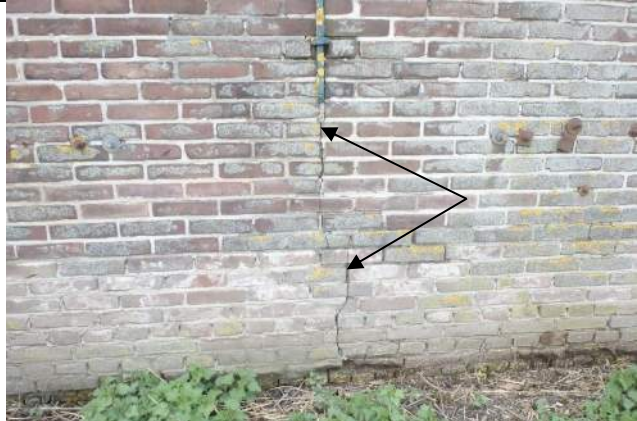
Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting
					objectnummer 4428 b. Bedrijfsgedeelte (romp)
1. GEVELS					
1.1 Funderingen Bedrijfsgedeelte (romp) Fundering gevels ; type ons niet bekend (vermoedelijk gemetseld)			M		Voor zover zichtbaar en gezien de kwaliteit van het opgaande werk. In de voorgevel zijn in het metselwerk direct links van het voorhuis flinke zetting-scheuren zichtbaar. Deze scheuren zijn in het binnenblad en het buiten blad van de voorgevel zichtbaar. Het metselwerk wisselt hier sterk en is mogelijk instabiel. Zie foto en opmerking in rubriek 1.2.1. Ook de betonvloer (binnen) is ter plaatse verzakt en gebroken. In de voorgevel zijn in het metselwerk direct boven het rechterdakvlak van het voorhuis twee evenwijdig aan elkaar lopende, diagonaal getrapte scheuren zichtbaar. Ter plaatse van deze scheuren verspringt de horizontale voeg, het metselwerk wisselt iets.  <i>foto nr. 25 twee evenwijdig aan elkaar lopende, diagonaal getrapte scheuren zichtbaar</i> Deze scheuren door, ongelijke verzakkingen, wijzen ons op een funderingsprobleem. Wij adviseren dit door een specialist te laten onderzoeken en in overleg met hem te herstellen. Op maaiveld hoogte zijn veel voegen uitgespoeld. Enkele bakstenen ligt los. Enkele bakstenen ontbreken. Nadat het fundatieprobleem is opgelost adviseren wij het metselwerk en het voegwerk te herstellen.
Fundering vierkantstijlen; houten voetplaat, gemetselde poeren (vermoedelijk op slieten)	G				Voor zover zichtbaar en gezien het opgaande werk.
1.2 Gevels 1.2.1 Baksteen Voorgevel bedrijfsgedeelte			R		

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
(brandmuur); metselwerk in halfsteens verband		objectnummer 4428 b. Bedrijfsgedeelte (romp)
<i>Uitgezonderd:</i> Twee flinke diagonale scheuren in het metselwerk rechts boven woonhuis		S Direct boven het rechterdakvlak van het voorhuis zijn in het metselwerk twee diagonaal getrapte scheuren zichtbaar. Oorzaak: zie rubriek 1.1. fundering. Nadat de problemen aan het fundament zijn opgelost adviseren wij het metselwerk te herstellen.  <i>foto nr. 26 Een flinke diagonaal getrapte scheur zichtbaar.</i>
<i>Uitgezonderd:</i> Grote scheuren in binnen en buitenmuur op de hoek uiterst links.		S De voorgevel is links naast het voorhuis verzakt. In het metselwerk (van de binnen muur en van de buiten muur) zijn grote scheuren zichtbaar. Het metselwerk wisselt sterk en is hierdoor mogelijk instabiel. (valgevaar) Wij adviseren dit deel van de gevel af te zetten en spoedig door een constructeur te laten beoordelen.



Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
<i>Uitgezonderd:</i> Gebroken bakstenen links en rechts naast de beide bovenhoeken stalraam. Rechter zijgevel bedrijfsgedeelte; metselwerk in halfsteens verband, voegwerk, ijzeren muurankers (schieters) <i>Uitgezonderd:</i> Scheuren ter plaatse van roestend muurankers <i>Uitgezonderd:</i> Scheur in metselwerk direct boven de loopdeur Linker zijgevel bedrijfsgedeelte; metselwerk in halfsteens verband, voegwerk, ijzeren muurankers (schieters en één rozetanker)	M R M M	objectnummer 4428 b. Bedrijfsgedeelte (romp) objectnummer 4428 Ter plaatse van het stalraam is het metselwerk gebarsten. Deze stalraam roest, het roestende ijzer drukt de bakstenen door volumetoename stuk. Wij adviseren dit roestende ijzer vrij te hakken, te ontroesten en te behandelen. Hierna kan het metselwerk hersteld worden. (64) Bij de achtergevel is een diagonaal scheurtje zichtbaar. Oorzaak is ons niet duidelijk. Vermoedelijk door een roestend anker in de (nu herstellende) achtergevel. Wij adviseren dit gelijk het overige metselwerk te onderzoeken en te herstellen. Ter plaatse van een enkel ander anker is een haarscheurtje zichtbaar. (bij gelegenheid behandelen) Rondom het voorste muuranker is een scheur in het metselwerk zichtbaar. Dit anker roest in het metselwerk. Dit roestende ijzer drukt het metselwerk door volumetoename stuk. Wij adviseren zo'n roestend anker vrij te hakken, te ontroesten en te behandelen. Hierna kan het metselwerk hersteld worden. Direct boven de loopdeur is een diagonale scheur in het metselwerk zichtbaar. Dit is vermoedelijk het gevolg van het funderingsprobleem. Zie rubriek 1.1. fundering. Via zo'n scheur kan regenwater naar binnen dringen. Nadat de problemen aan het fundament zijn opgelost kan het metselwerk hersteld worden.  foto nr. 29 Een diagonale scheur in het metselwerk zichtbaar. Ter plaatse van de voorgevel is het metselwerk los gescheurd. Op deze voorhoek is een baksteen weg gevallen. Ook op de hoek met de achtergevel zijn op maaiveldhoogte twee bakstenen weg gevallen.

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
		objectnummer 4428 b. Bedrijfsgedeelte (romp) objectnummer 4428 Een enkel brokje voegwerk is weg gevallen. Aan de achterzijde is een horizontaal scheurtje zichtbaar. (niet verontrustend) Ter plaatse van een anker (op één na achterste) is een verticaal scheurtje in het metselwerk zichtbaar. Dit scheurtje loopt verticaal door naar het bovenliggende anker en gaat dan weer verticaal door tot achter het houtendeel achter de goot. Dit is vermoedelijk een funderingsprobleem. (Mogelijk roesten beide ankers in de muur.) Wij adviseren ook dit scheurtje door de funderingsspecialist te laten onderzoeken en het metselwerk te herstellen. (bakstenen inboeten) Onder een ander anker (op twee na voorste) is een scheurtje in het metselwerk onder en een scheur boven het anker zichtbaar. De scheur boven het anker loopt diagonaal door naar het (op één na voorste) ijzeren stalraampje en gaat dan weer verticaal omhoog tot achter het houtendeel achter de goot.  <i>foto nr. 30 Verticale scheur van het ijzeren stalraampje tot achter het houtendeel zichtbaar.</i> Ook deze scheur is vermoedelijk het gevolg van een funderingsprobleem. Mogelijk roesten anker en stalraam in de muur. Wij adviseren ook dit door een funderingsspecialist te laten onderzoeken en het metselwerk in overleg met hem te herstellen. (bakstenen inboeten) Direct boven het voorste stalraampje (linker zijgevel) is een verticaal scheurtje in het metselwerk zichtbaar. Oorzaak niet bekend. Mogelijk roestend ijzer. De rozetanker roest buiten het metselwerk. Ontroesten en behandelen. Een schieter is vervangen voor een draadeind met vierkanten plaat en moer. (geen hersteladvies)

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
Achter gevel bedrijfsgedeelte; Metselwerk is halfsteens verband, voegwerk, ijzeren muurankers (schieters) <u>1.3 Buitenpleisterwerk</u> Pleisterwerk plint <u>1.4 Vensters</u> <u>1.4.3 Gietijzer/staal</u> Acht stuks getoogde 9-ruits gietijzeren stalramen; voorgevel één stuks, linker- zijgevel vijf stuks, rechter- zijgevel twee stuks <u>1.4.4 Beton</u> Vier stuks 3-ruits betonnen stalaampjes in achtergevel <u>1.5 Deuren, poortjes, toegangen</u> Één stuks houten 6-ruits loopdeur, deurkozijn, onderdorpel van betonspecie; rechter zijgevel voor	R M R M	objectnummer 4428 b. Bedrijfsgedeelte (romp) objectnummer 4428  <i>foto nr. 31 Een verticaal scheurtje vanuit het maaiveld naar het muuranker zichtbaar.</i> Ter plaatse van de muurankers is een enkel scheurtje zichtbaar. Oorzaak: deze ankers roesten in het metselwerk, het roestende ijzer drukt het metselwerk (door volumetoename) stuk. Wij adviseren deze roestende ankers vrij te hakken, te ontroesten en te behandelen. Hierna kan het metselwerk hersteld worden. (bakstenen inboeten) Een enkele baksteen verpulvert iets. Op een enkele plaats is een brokje voegspecie weg gevallen. Vermoedelijk is het voegwerk in het verleden met een niet compatibele (te harde, cementgebonden) voegspecie hersteld. Nog geen herstel advies. Het ijzerwerk roest, in de stopverfranden zijn scheurtjes zichtbaar, een tiental ruitjes zijn gebarsten. Oorzaak: Het roestend ijzer drukt het metselwerk en de ruitjes stuk. Wij adviseren dit ijzer te ontroesten en te behandelen. Bij het betonraampje uiterst links is een brok van de linkeronderhoek afgebroken. Hierdoor heeft de wapening onvoldoende dekking en is het betonijzer gaan roesten. Wij adviseren dit, bij gelegenheid, te herstellen. De deurkozijnstijlen zijn aan de onderzijde (direct boven de neuten) iets ingerot. Wij adviseren dit aangetaste hout (partieel) te vervangen. De onderdorpel is op twee plaatsen gebroken, een deel is weg gevallen.

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
		objectnummer 4428 b. Bedrijfsgedeelte (romp) objectnummer 4428
Twee stuks houten naar buiten draaiende opgeklampte deuren, deurkozijn; rechter zijgevel		Oorzaak: Deze specie is niet gewapend. Wij adviseren dit te herstellen.
		S Beide deuren zijn aan de onderzijde ingerot. Ook de deurstijlen zijn aan de onderzijde ingerot. Het verticale deurhout is ook hogerop ingerot en weg gevallen. Ook de onder-klamp (van de achterste deur) is weg gevallen. Aan de buitenzijde heeft men er plaatmateriaal voor gezet. De bovenzijde van deze achterste deur is ook ingerot. De vernageling is verroest. De boven-klamp is hierdoor uitgezakt. Beide deuren zijn aan vervanging toe. 
Twee stuks grote houten opgeklampte naar buiten draaiende darsdeuren, deurkozijn, boemel; Achtergevel entree dars	R	foto nr. 32 Het hout is verrot, de onderste klap is weg gevallen.
Twee stuks grote houten opgeklampte naar buiten draaiende darsdeuren, deurkozijn, boemel; Achtergevel entree dars	R	Van de linker deur zijn drie verticale houten delen en de afdeklat ter plaats van de sluitnaad zijn afgebroken. Bij de rechterdeur is het deel uiterst onder het onderste scharnier rechts (ter plaatse van de neut) afgebroken. Dit onderste duimscharnier pas niet en is ter plaatse van de deur omgebogen. Wij adviseren dit te laten herstellen.
Één klein naar buiten draaiend opgeklampt deurtje, deurkozijntje; Achtergevel direct naast de darsdeuren	R	Het schilderwerk is matig.
Twee Houten opgeklampte deuren, deurkozijn met half en twee houten roosters in bovenlicht; Achtergevel	M	De beide deuren zijn aan de onderzijde ingerot. Oorzaak: achterstallig schilderwerk. Zie foto en opmerking in rubriek 1.7.2. Wij adviseren dit door zwam aangetaste deurhout te vervangen (aanscherpen) en het schilderwerk uit te voeren.
1.7 Glas/schilderwerken 1.7.1 Beglazing		

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
		objectnummer 4428 b. Bedrijfs gedeelte (romp)
Blank floatglas, stopverfranden	R	objectnummer 4428 Van het achterste ijzeren stalraampje en het op één na voorste stalraampje in de linkerzijgevel is een ruitje gebroken. Hier dringt regenwater naar binnen. Wij adviseren deze gaten dicht te zetten. In de stalraampjes is een tiental modelruitjes gebarsten. Oorzaak: vermoedelijk roesten de stalraampjes in de sponning en drukt dit roestende ijzer het glas stuk. Wij adviseren deze gebarsten ruitjes gelijk met het schilderwerk te vervangen.
1.7.2 Schilderwerk Buitenschilderwerk – houten opgeklampte deuren, deurkozijnen, ijzeren scharnieren		S De verf is dof en verkrijt. In het liggende werk zijn diverse haarscheurtjes zichtbaar. Ter plaatse van de verbindingsnaden is de verf gebarsten. Op meerdere plaatsen bladdert de verf er vanaf. Op deze plaatsen kan water in het hout dringen. Het hout kan hierdoor gaan rotten. Op enkele plaatsen is het hout hierdoor al ingerot. (zie rubriek 1.5 deuren) Het ijzerwerk roest. Wij adviseren de deuren en deurkozijnen te schilderen.  foto nr. 33 De verf bladdert er vanaf.
– houten waterbord en windveer – houten deel achter de bakgootbeugels (rechterdakvlak)	R	S De verf is er grotendeels vanaf gebladderd. Nadat al het door zwam aangetaste hout is vervangen adviseren wij een nieuw verfsysteem op te zetten.

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting objectnummer 4428 b. Bedrijfsgedeelte (romp) objectnummer 4428	
– ijzeren stalramen, muurankers Binnen-schilderwerk – ramen, deuren en kozijnen 2. DAKEN <u>2.1 Kapconstructies</u> <u>2.1.1 Hout</u> Rond houten sporen, nok, hoekkepers, gordingen, muurplaten <i>Uitgezonderd:</i> Door zwam aangetaste sporen onder rietbedekking	M M R S	 <i>foto nr. 34 De verf is er grotendeels vanaf gebladderd.</i> Het ijzerwerk roest. Wij adviseren dit ijzer te ontroesten en te behandelen. Voor zover bereikbaar en zichtbaar. Boven de linkerzijgevel is aan de achterzijde, bij het weg gevallen houten deel, zichtbaar dat de muurplaat ten gevolge van (oude) lekkages, door houtworm en zwam is aangetast. De rietbedekking op het linker-dakvlak is op een tiental plaatsen al gedurende lange tijd lek. Het onderliggende dak-hout (rietlatten, sporen, gordingen) is ter plaatse van deze langdurige lekkages al door zwam aangetast. Ook het onderliggende constructie hout is hierdoor op enkele plaatsen al ingerot. (zie ook foto's en opmerkingen in rubriek 3.2.1 dragende constructies) Wij adviseren al dit door zwam aangetaste hout (gelijk met het herstellen van het dak) tot ruim voorbij de zwamaantasting te vervangen.	

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
<i>Uitgezonderd:</i> zwamaantastingen in kap-voet onder pan-bedekking linker-dakvlak <i>Uitgezonderd:</i> Door zwam aangetaste muurplaat op rechterzijgevel		objectnummer 4428 b. Bedrijfsgedeelte (romp) objectnummer 4428  <i>foto nr. 35 Dak-spoor en riet-lat door zwam aangetast.</i> S De kap-voet is niet goed zichtbaar en niet veilig bereikbaar. De zoldervloer is vermoedelijk onvoldoende draagkrachtig om op te lopen. (doorval-gevaar) Aan de onderzijde van het linker-dakvlak zijn binnen op enkele plaatsen recente lekkagesporen zichtbaar. Aan de buitenzijde is het dak hier op diverse plaatsen lek. Zie ook foto en opmerkingen in rubriek 2.2.2 dakpannen. Het onderliggende hout zal ten gevolge van deze langdurige lekkages door zwam zijn aangetast. Wij adviseren dit te onderzoeken en al het door zwam aangetaste hout, gelijk met het herstel aan de dakbedekking te vervangen.  <i>foto nr. 36 Zwamaantasting in dak-spoor onder de dakpannen en in het vloerhout van de hooizolder zichtbaar.</i> De muurplaat op de rechterzijgevel is aan de achterzijde over c.a. 3 meter ingerot. Oorzaak: Een langdurige lekkage aan het dak. Wij adviseren dit door zwam aangetaste hout gelijk met het herstel van de lekkages aan het dak te vervangen. (Zie rubriek 2.2.1 en 222 dakbedekking)

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
<i>Uitgezonderd:</i> Dakoverstek voor de voorgevel romp is op diverse plaatsen ingerot		objectnummer 4428 b. Bedrijfsgedeelte (romp) objectnummer 4428 
		<i>foto nr. 37 De muurplaat is hier ingerot.</i> S De waterborden en windveren aan de voorzijde inclusief het dak-deel voor de voorgevel is verzakt. De plafondbetimmering laat los en zakt ook uit. De muurplaten, de gordingen en vermoedelijk ook de nokbalk is ter plaatse van de voorgevel door zwam aangetast. Oorzaak: diverse lekkages in de pan-bedekking en riet-bedekking. Zie rubriek 2.1; 2.2.1 en 2.2.2. Dit hout is door een langdurige lekkage ingerot en heeft zijn dragende functie deels verloren. Ook het houten deel achter de bak-goot (linker- en rechterzijgevel) is hier verrot. Op enkele plaatse wordt dit dak-overstek door middel van klossen opgevangen. Een enkel klos is ingerot en heeft ook zijn dragende functie verloren. (De ijzeren jukken zijn verroest of verdwenen.) Een verrotte gordingkop (rechterdakvlak) heeft men aan de binnenzijde provisorisch met een extra stijl ondersteund. Deze noodoplossingen zijn ondeugdelijk. Wij adviseren al dit door zwam aangetaste hout tot ruim voorbij de aantasting (in overleg met een constructeur) te vervangen en de dakbedekking te herstellen.  <i>foto nr. 38 Het dak-overstek is verrot en zakt door.</i>

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
2.2 Dakbedekking 2.2.1 Riet <i>Rechter dakvlak; rietbedekking, gaarde, binddraden, rietlatten</i> <i>Uitgezonderd: lekkage bij voorgevel ter plaatse van aansluiting tegen de dakpannen</i> Linker dakvlak en achter- dakvlak; rietbedekking, gaarde, binddraden, rietlatten	R M S	objectnummer 4428 b. Bedrijfsgedeelte (romp) objectnummer 4428 Aan de onderzijde is de gaardedraad zichtbaar. De slijtlaag is hier vrijwel verdwenen. Op het riet is wat mos-groei zichtbaar. Direct onder de rietvorsten is (aan de achterzijde) wat riet weg gepikt. (vermoedelijk door vogels) Bij de aansluiting riet / dakpannen direct boven de voordeur zijn diverse lekkage's zichtbaar. De slijtlaag is versleten, de gaarde roest en hangt plaatselijk wat door, het riet kan hierdoor uitzakken. Direct onder de rietvorsten (linker-dakvlak) is veel riet weg gevallen. Mogelijk door vogels weg gepikt. In de rietbedekking (linker dakvlak) zijn diverse gaten gevallen. Dit dak is al gedurende lange tijd lek. Vooral ter plaatse van de voorgevel zijn veel gaten in het dak zichtbaar. De zon schijnt hier naar binnen. Het onderliggende hout is op meerdere plaatsen door houtworm en zwam aangetast. De rietbedekking is aan vervanging toe. Hierbij dient men ook de rietlatten te vervangen. Reken op het compleet vervangen van diverse daksporen. (25%)  <i>foto nr. 39 Direct onder de rietvorsten ontbreekt veel riet en zijn er gaten in het dak gevallen. (linker dakvlak)</i>  <i>foto nr. 40 Het riet op het achterdakvlak is erg dun, op een enkele plaats sijpelt het water al naar binnen. (=lekkage)</i>

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
2.2.2 Pannen Hollandse dakpannen (rood), hoekkepervorsten, panlatten; achter-dakvlak romp (onder het riet) Gegolfde Friese dakpannen met drie golven (zwart geglaazuurd), panlatten; rechter-dakvlak romp	R M	objectnummer 4428 b. Bedrijfsgedeelte (romp) objectnummer 4428 De hoekkepervorsten op de hoekkeper rechtsachter liggen scheef en dekken de keper hierdoor onvoldoende af. Men heeft geprobeerd een en ander met veel specie af te smeren. Wij adviseren dit door een vakbekwaam dakdekker te laten herstellen. Van de dakpannen schilfert een enkel brokje af. Voor zover vanaf de ladder en met de verrekijker zichtbaar. Het dak-overstek aan de voorzijde is niet veilig bereikbaar. Aan de voorzijde van het dak zijn enkele dakpannen uitgezakt. Van andere dakpannen is een brokje weg gefallen. Gezien de ernstige problemen in het onderliggende hout (zie rubriek 2.1) dingt hier al gedurende lange tijd water onder de dakpannen.  <i>foto nr. 41 Een uitgezakte- en een afgebroken dakpan zichtbaar.</i>  <i>foto nr. 42 Ook boven in het dak zijn uitgezakte dakpannen zichtbaar.</i> Wij vermoeden dat ook de specie aansluiting met de nokvorsten is open gescheurd. (niet goed zichtbaar) Bij gelegenheid controleren/herstellen.

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
Gegolfde Friese dakpannen, Midden onder het riet Hollandse dakpannen (zwart geglazuurd), nokvorsten, hoekkepervorsten, panlatten; Linker dakvlak		objectnummer 4428 b. Bedrijfs gedeelte (romp) objectnummer 4428 Één dakpan direct onder de hoekkepervorsten rechtsachter is gebroken. Hier dringt al gedurende lange tijd water onder de dakpannen. Het onderliggende hout is ingerot. Wij adviseren zo'n gebroken dakpan spoedig te vervangen.  <i>foto nr. 43 Langdurige lekkage ter plaatse van deze gebroken dakpan.</i> Van de onderste rij dakpannen ontbreken bij de achterste vier meter een vijftal dakpannen. Ook is hier van vier dakpannen een brok afgebroken. De muurplaat hieronder is door zwam ernstig aangetast. Zie foto en opmerking bij muurplaat onder rechter dakvlak. De gevel is hier vaak en langdurig vochtig en iets groen van de algen geworden. Wij adviseren eerst het door zwam aangetaste hout te vervangen en aansluitend de dakbedekking te herstellen.  <i>foto nr. 44 Afgebroken en weg gevallen dakpannen zichtbaar.</i> S Hoewel de dakpannen nog van een redelijke kwaliteit zijn kwalificeren wij de dakbedekking als slecht. Diverse dakpannen zijn uit gezakt. Op deze plaatsen is het dak hierdoor lek. Oorzaak: meerdere panlatten zijn verrot.

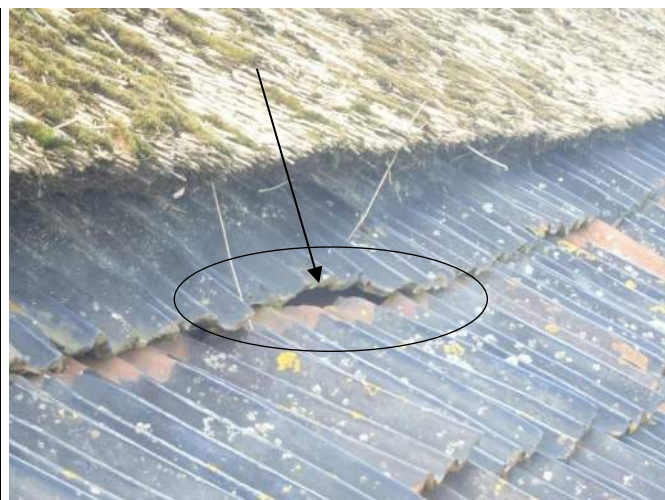


foto nr. 45 Uitgezakte dakpannen zichtbaar. (= lekkage)

De twee bovenste vorsten op de hoekkeper linksachter zijn losgescheurd. Oorzaak: niet bekend.
Bij de hoekkeper linksachter is een slordige noodreparatie met een niet passende Hollandse dakpan zichtbaar.



foto nr. 46 Een slordige reparatie zichtbaar. (= lekkage)

Een Hollandse dakpan is in de lengte doormidden gebroken. Van een andere dakpan is een brok afgebroken. Deze dekt de onder liggende dakpan niet meer af.

Op al deze plaatsen dringt water naar binnen.

Door deze (vaak langdurige) lekkages is het onderliggende dak-hout gaan rotten.

Het dak zakt ter plaatse al wat door.

De (vermoedelijk schamp-) goot ontbreekt.

Het houten deel van de vooropstand en het zinkwerk is weg gevallen.

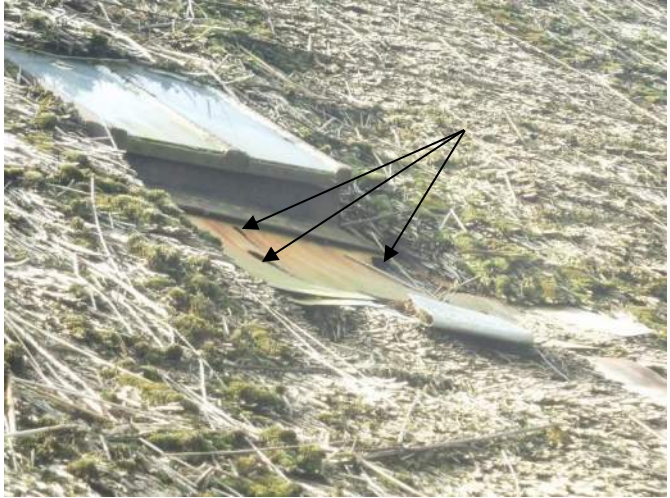
Hierdoor loopt er veel water over het hout en over het houtendeel achter de goot.

Het houtendeel achter de goot is hierdoor vaak nat, de verf bladdert er vanaf. De vernageling roest. Aan de achterzijde is al een deel uitgezakt.

Hier is zichtbaar dat de muurplaat is aangetast. (zie rubriek 2.1 kapconstructie)

Nadat al het houtwerk is hersteld dient men de panbedekking terug te plaatsen.

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
		objectnummer 4428 b. Bedrijfsgedeelte (romp) objectnummer 4428
		 foto nr. 47 Drie uitgezakte dakpannen en onder de nok een gat in het riet zichtbaar.
<u>2.3 Loodaansluitingen</u> Lood afdekking nok/voorzijde	G	Voor zover met de verrekijker zichtbaar. Bij gelegenheid controleren.
<u>2.4 Goten en hemelwaterafvoeren</u> <u>2.4.1 Goten</u> Bakgoot, ijzeren gootbeugels (onder rechter dakvlak) Mastgoot p. v. c. gootbeugels; Onder achterdakvlak	M	De bak-goot is niet meer aanwezig. De ijzeren gootbeugels roesten. Het kunststof is oud en broos. In het midden van de goot is een scheur zichtbaar en een brokje p. v. c. weg gevallen. Uiterst rechts ontbreekt een kopschot. Hier zit geen hemelwaterafvoer, waardoor het water wat uit de goot stroomt tegen de gevel spat. Zo'n verhoogde vochtbelasting is nadelig voor het metselwerk. Wij adviseren deze gebreken te verhelpen.
<u>2.4.2 Hemelwaterafvoeren</u> Vergaarbak, hemelwaterafvoerpijpen		 foto nr. 48 Een brokje p. v. c. afgebroken. In de vergaarbak rechter zijgevel groeit een boompje. Deze bak zit vol vuil. Wij adviseren deze bak gelijk met het herplaatsen van de bakgoten goed schoon te maken.

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
		objectnummer 4428 b. Bedrijfsgedeelte (romp)
objectnummer 4428		
<u>2.5 Dakopeningen</u> <u>2.5.3 Dakramen</u> IJzeren dakramen, plaat onder de dakramen	S	Voor zover met de verrekijker zichtbaar. De ijzeren dakramen roesten zwaar. De platen onder de dakramen zijn zwaar geoxideerd en papierdun. In deze platen zijn al meerdere gaten gevallen. Hier dringt het regenwater onder het zink naar binnen. (=lekkage) Wij adviseren de dakramen te demonteren, te ontroesten en te behandelen. Onder de dakramen dient men koperen platen aan te brengen.  <i>foto nr. 49 drie gaten in plaat onder het dakraam zichtbaar.</i>
<u>2.7 Gootlijsten/balustraden</u> Waterbord, windveer en dakoverstek boven voorgevel / linker- en rechter-dakvlak Waterbord en windveer boven achtergevel / rechter dakvlak	R	S
3. INTERIEUR		
<u>3.0 Algemeen</u> Ventilatie	G	
<u>3.1 Binnenwanden</u> Houten binnenwanden	R	
<u>3.2 Dragende constructies/vloeren</u> <u>3.2.1 Dragende constructies</u> Grenenhouten dekbalkgebinten, dubbele dekbalkschoren, gebintplaten, dubbele gebintplaatschoren, daksteunbalken, gordingstutten, ijzeren trekstang met wartel,	R	Het ijzerwerk roest. Wij adviseren dit roestende ijzer bij gelegenheid te ontroesten en te behandelen. Boven de voorste dek-balk zit een ijzeren (trek-)stang met wartel. Het nut hiervan is ons niet duidelijk.

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting	objectnummer 4428 b. Bedrijfsgedeelte (romp)
spanbanden met wiggen. ankerstangen met krammen Uitgezonderd: Zwamaantasting in dekbalk van middelste dekbalkgebint	M	De dek-balk van het middelste dek-balk-gebint is aan de bovenzijde (ter plaatse van het linker-dakvlak) over c.a. 3 meter door zwam aangetast. Oorzaak: Een langdurige lekkage aan het dak. Wij adviseren de lekkages aan het dak spoedig te herstellen en gelijktijdig dit door zwam aangetaste hout (partieel) te vervangen.	 foto nr. 50 Dek-balk is aan de bovenzijde door zwam aangetast.
Uitgezonderd: Zwamaantasting in linker gebintplaat en één na achterste gebintplaatschoor	M	De gebintplaat onder het linker-dakvlak is tussen het 2e en 3e dek-balk-gebint door zwam aangetast. Ook de gebintplaatschoor hier direct onder is door deze zwam al aangetast. Ook de dak-sporen zijn hier ingerot. Oorzaak: Een langdurige lekkage aan het dak. Wij adviseren de lekkages aan het dak spoedig te herstellen en gelijktijdig dit door zwam aangetaste hout (partieel) te vervangen. Het is raadzaam de aangetaste dak-sporen, gelijk met de dakbedekking (riet) compleet te vervangen.	 foto nr. 51 Dak-spoor, gebintplaat en de gebintplaatschoor door zwam aangetast.

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
<i>Uitgezonderd:</i> Zwamaantasting in linker gebintplaat ter plaatse van de voorste twee gebintplaat-schoren.	M	objectnummer 4428 b. Bedrijfsgedeelte (romp) objectnummer 4428 De gebintplaat onder het linker-dakvlak is tussen het 1^e en 2^e dek-balk-gebint door zwam iets aangetast. Mogelijk zijn de gebintplaatschoren hier direct onder ook door deze zwam al iets aangetast. (niet veilig bereikbaar) De dak-spoor hier direct boven is ingerot. Oorzaak: wederom een langdurige lekkage aan het dak. Wij adviseren de lekkages aan het dak spoedig te herstellen en gelijktijdig dit door zwam aangetaste hout (partieel) te vervangen. Het is raadzaam de dak-spoor, gelijk met de dakbedekking (riet) compleet te vervangen.  <i>foto nr. 52 lekkage in dak, dak-spoor en gebintplaat door zwam aangetast, bij de voorgevel diverse gaten in dak zichtbaar.</i>
<i>Uitgezonderd:</i> Zwamaantasting aan bovenzijde dekbalk voorste dekbalkgebint	M	Door de vele, langdurige lekkages ter plaatse van de voorgevel is ook de voorste dek-balk nat en aan de bovenzijde door zwam aangetast. Nadat de lekkages aan het dak zijn verholpen adviseren wij ook dit door zwam aangetaste hout (partieel) te vervangen.  <i>foto nr. 53 Bovenzijde dek-balk is nat en door zwam al iets aangetast.</i>

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
		objectnummer 4428 b. Bedrijfsgedeelte (romp) objectnummer 4428
<i>Uitgezonderd: Ingerot en deels weg gevallen gebintplaat onder rechterdakvlak</i>	M	De gebintplaat onder het linker-dakvlak is ter plaatse van de middelste dek-balk-gebint, ten gevolge van een oude (opgedroogde) lekkage, ingerot. Het aangetaste hout is deels weg gevallen. (vuist groot gat in de gebintplaat) Ook de spoor is ter plaatse ingerot en weg gevallen. Hoewel men in het verleden de lekkage heeft verholpen heeft men toen niet dit door zwam (en houtworm) aangetaste hout vervangen. Wij adviseren ook dit aangetaste hout (bij gelegenheid) partieel te vervangen. Bij de gebintplaat een stuk hout inzetten en de spoor vervangen.  <i>foto nr. 54 Gat in gebintplaat, spoor ingerot en deels weg gevallen, nagel verroest.</i>
Houten vloerbalken (hooizolder /1e verdieping)	R	Voor zover zichtbaar en geïnspecteerd. In verband met de vele lekkages en het dient ten gevolge ingerotte vloerhout hebben wij de vloeren slecht plaatselijk durven betreden.
<i>Uitgezonderd: door zwam aangetaste balken</i>	M	Ter plaatse van de lekkages (veelal in het linker-dak) is de zoldervloer plaatselijk ingerot. Enkele aangetaste vloerdelen zijn al verwijderd. (gat in de vloer) Wij adviseren deze vloer veilig toegankelijk te maken en het door zwam aangetaste balkhout te vervangen.

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
		objectnummer 4428 b. Bedrijfsgedeelte (romp) objectnummer 4428
3.2.2 Vloeren Houten vloerdelen 1e verdieping; onder rechter-dakvlak Houten vloerdelen 1^e verdieping; Onder linker-dakvlak en achterdakvlak (hooizolder) 3.6 Timmerwerk Binnendeuren 3.7 Binnenpleisterwerk Binnenpleisterwerk wanden 4. DIVERSEN 4.1 Technische installaties 4.1.1 Algemeen 4.1.2 Bliksembeveiliging 4.1.3 Brandbeveiliging 4.1.4 Elektra 4.1.5 Diversen waterleiding	R S R R M R R	 foto nr. 55 Houten zoldervloer en vloerbalk door zwam aangetast. Voor zover zichtbaar. Er liggen spullen op geslagen. Voor zover zichtbaar matig tot slecht. Aan de achterzijde ligt er nog los hooi op. Op meerdere plaatsen ontbreken de vloerdelen. De vloer onder het linker-dakvlak en het achterdakvlak hebben wij in verband met de vermoedelijke kwaliteit (doorvalgevaar) niet nader geïnspecteerd. Wij adviseren deze vloer veilig bereikbaar te maken en te controleren. Reken op het compleet vervangen van de vloerdelen. Behoudens de al in rubriek 1.1. genoemde scheuren. N. B. Controle op de werking van de zich in of op een gebouw bevindende installaties valt buiten de inspectie van de Monumentenwacht. De leiding is op enkele plaatsen losgekomen van het gebouw. Niet bekend. De kraan in de ruimte linksvoor lekt.

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting objectnummer 4428 b. Bedrijfsgedeelte (romp) objectnummer 4428
<u>4.2 Bereikbaarheid en toegankelijkheid</u> Bereikbaarheid – goten – dakvlakken Toegankelijkheid (interieur) <u>4.3 Bestrating/terrein</u> <u>4.5 Bomen/begroeiing</u> Bomen <u>4.6 Vogels en vleermuizen</u> Vogels	G			M	De goten zijn met een ladder goed bereikbaar. Er zijn geen veiligheidsvoorzieningen aanwezig. Met behulp van onze gordel en veiligheidslijnen is het dak voor een zeer beperkt deel bereikbaar te maken. De richtlijnen over veiligheid en bereikbaarheid van de ARBO- wet zijn zodanig aangescherpt dat wij delen van het dak niet meer mogen inspecteren. Onderhoudswerkzaamheden aan of op die delen zijn daardoor evenmin nog uit te voeren. Wij adviseren u de noodzakelijke voorzieningen aan te brengen aan de hand van een door ons op te stellen bereikbaarheidsplan. Indien u hiervoor een offerte wenst te ontvangen, kunt u contact opnemen met kantoor, 075-6474588. Geen overlast. Voor zover bekend geen overlast.
M. Noome tel. 06-50958831 BOUWKUNDIG INSPECTEUR					

BIJLAGEN

DE INSPECTIEMETHODIEK

Doel inspectie

Het doel van een inspectie is het informeren van de opdrachtgever over de algehele bouwkundige staat van het object. Bij de inspectie wordt van ieder bouwdeel de technische staat geïnventariseerd en gekeken binnen welk termijn onderhoudswerkzaamheden nodig zijn. Aan de hand van deze gegevens (het inspectierapport) wordt de eigenaar in staat gesteld om stelselmatig en gericht onderhoud uit te voeren zodat verval van het object voorkomen kan worden.

Inspectiemethodiek

Het object wordt visueel geïnspecteerd. Bij de inspectie worden alle bouwdelen meegenomen die te zien zijn en die veilig en verantwoord bereikt kunnen worden. Mits veilig te bereiken, worden dus ook het dak en de goten geïnspecteerd. Er wordt geen destructief onderzoek uitgevoerd, tenzij de klant hier nadrukkelijk om vraagt. De inspectie richt zich primair op de bouwkundige aspecten. Daarnaast heeft de inspectie ook een signaleringsfunctie voor zaken als veiligheid en gezondheid. Dit betreft een niet specialistisch onderdeel van de inspectie. Tijdens de gehele inspectie en bij de uitwerking van het inspectierapport werkt de inspecteur binnen de kaders die gesteld zijn in het handboek van de Monumentenwacht Nederland en die ondersteund worden door de landelijke NEN-norm 2767.

Verloop inspectie

Een inspectie wordt op een systematische wijze uitgevoerd met een opnameformulier. Op dit formulier kunnen o.a. de opmerkingen van de eigenaar genoteerd worden en de aangetroffen technische staat per bouwdeel. Van iedere schade en/of gebrek wordt informatie verzameld, zoals de ernst, het stadium en de omvang. Bij het inwinnen van informatie kan de inspecteur gebruik maken van hulp- en meetinstrumenten. Ook recent uitgevoerde werkzaamheden worden meegenomen in de inspectie.

Tijdens de inspectie kunnen door de inspecteur herstelwerkzaamheden uitgevoerd worden. Deze werkzaamheden zijn erop gericht om het gebouw wind- en waterdicht te houden/maken en (ernstige) gevolgschade te voorkomen. Ook kunnen deze kleine werkzaamheden dienstverlenend zijn aan de uitvoering van de inspectie.

Rapporteren

Na de inspectie wordt het inspectierapport opgesteld. Een belangrijk onderdeel hierbij is het kwalificeren van de bouwdelen. Ieder element wordt objectief, deskundig en volgens de richtlijnen van het handboek gekwalificeerd. De volgende kwalificaties kunnen worden toegewezen:

Goed:

Er zijn in principe geen gebreken. Indien gebreken aanwezig zijn, dan zijn deze incidenteel tot plaatselijk (1-10%). De gebreken beperken zich hierbij tot de oppervlakte (beginstadium) en veroorzaken nog geen gevolgschade. Er zijn geen directe herstelmaatregelen of vervangingswerkzaamheden benodigd. Bij gelegenheid is onderhoud wenselijk (periodiek onderhoud).

Redelijk:

Er zijn incidenteel tot plaatselijk (1-10%) geringe gebreken aanwezig. De gebreken bevinden zich voornamelijk rondom de oppervlakte en kunnen hierbij in een verder gevorderd stadium vallen. Gevolgschade is bij uitstel van ingrepen te verwachten. Onderhoud/herstel is wenselijk en komt in zicht.

Matig:

Er zijn regelmatig (10-30%) geringe tot serieuze gebreken te vinden aan de oppervlakte of in gehele elementen. De gebreken kunnen in een begin-, gevorderd of eindstadium zitten. Beperkt tot uitgebreid herstel zal binnen korte tijd noodzakelijk zijn om gevolgschade te voorkomen.

Slecht:

Er zijn over bijna het gehele oppervlak (30-70% of meer) serieuze tot ernstige gebreken te zien. De gebreken bevinden zich in een vergevorderd of eindstadium en veroorzaken mogelijk al gevolgschade. Vernieuwing, restauratie of herstelwerkzaamheden zijn direct noodzakelijk.

Zeer **S**lecht:

Er doet zich een extreme situatie voor waarbij veiligheid en/of gezondheid in het geding komt. Acut herstel is noodzakelijk.

Ieder element met de toegewezen kwalificatie wordt in het rapport voorzien van een toelichting. Bij de toelichting kan ook een beknopt advies voor herstel zijn opgenomen. Dit hersteladvies mag niet gezien worden als een werkschrijving.

Bij het toewijzen van een kwalificatie kijkt de inspecteur naar de huidige staat van het element. Wanneer gevolgschades of nieuwe gebreken in de toekomst dreigen te ontstaan, staat dit vermeld in de prioriteitenlijst. De prioriteitenlijst vormt een rangschikking van de aanbevolen werkzaamheden en een samenvatting/conclusie van het gehele inspectierapport.

Het complete inspectierapport biedt een goed handvat om een meerjaren onderhouds- of instandhoudingsplan op te stellen. Het kan niet gezien worden als een diepgaand onderzoek voorafgaand aan een restauratie of groot onderhoud.

Nader onderzoek

Om de oorzaak en omvang van sommige schades te kunnen vaststellen is soms nader onderzoek nodig. Bij een nader onderzoek wordt met behulp van een meetinstrument een uitgebreidere analyse gemaakt naar het probleem. Alle meetresultaten en een interpretatie hiervan worden uitgewerkt in een apart rapport. De volgende types van 'nader onderzoek' kunnen voor u uitgevoerd worden:

- Houtweerstandsmeting (bijvoorbeeld bij kapconstructies);
- Ultrasonie (staal) diktemeting (bijvoorbeeld bij roeden van molens)
- Inspectie op hoogte (bijvoorbeeld bij kerktorens)

Voor meer informatie over deze onderzoeken of een vrijblijvende offerteaanvraag kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Criteria Welstandsnota Koggenland 2012, stolpboerderijen

Bijzonder welstandsniveau

De stolpen zijn bijzonder welstandgevoelig. Inzet voor het beleid zijn het behoud van de structuur van het gebouw en het bedrijfsmatige karakter met de daarmee samenhangende inrichting van het erf.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

Schuren, stallen of bijgebouwen worden zo ver mogelijk van de stolpboerderij, aan de achterkant van het erf geplaatst en in ieder geval achter de voorgevelrooilijn

Bouwmassa

Uitgangspunt is één lage begane grondlaag plus piramidevormig dak.

De maat van de stolp is eveneens karakteristiek en varieert van klein, bij een plattegrond van 12 bij 12 meter, tot groot bij een plattegrond van 20 bij 20 meter

De dakhelling is tenminste 50 graden

Eventuele zijvleugels en aan" of uitbouwen zijn in maatvoering ondergeschikt aan het hoofdvolume

De tegenstelling tussen het open muurwerk en het gesloten, massieve dak behouden

Grote ingrepen zoveel mogelijk concentreren op één punt

Dakkapellen mogen alleen op tegenovergestelde dakvlakken geplaatst worden

Dakvensters en zonnecollectoren zijn toegestaan, mits verzonken in het dakvlak en mits de maat in verhouding staat tot het oppervlak van de kap en overige reeds aanwezige elementen daarin

Vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en dienen op een rij te worden geplaatst (geen strook ramen)

Kleine raampjes mogen verspreid in de kap liggen

Loggia's zijn alleen aan de achterkant toegestaan

Architectonische uitwerking

De voorgevel heeft een rijker karakter dan zij - en achtergevel

De vorm van de ramen is bij voorkeur een diepliggend smal vlak

Het toepassen van riet op een pannendak is alleen toegestaan als bijvoorbeeld uit foto's blijkt dat oorspronkelijk ook riet was toegepast

Het 'ouder' maken van de stolp door het toevoegen van elementen of details die horen bij een voorbije stijlperiode en nooit onderdeel van het gebouw geweest zijn, is ongewenst

Extra aandacht is vereist voor: voordeuren, dars" of deeldeuren, garagedeuren, hekwerken, gootbakken, boeiboorden, windveren, dakkapellen en kozijnen

Een subtiel, maar waarneembaar reliëf in de gevel door middel van neggen, kozijnhout, onderdorpels, gootlijst etc., is gewenst

Vensters uitvoeren met stijlen en regels

Bij nieuwbouw dient de vormgeving bij voorkeur niet historiserend maar herkenbaar eigentijds te zijn

Materiaal en kleur

Het hoofdmateriaal van de gevel is baksteen in aardtinten of geel/oranje, al dan niet in combinatie met houten delen, andere materialen zijn hieraan ondergeschikt en de dakbedekking bestaat uit dakpannen of riet

Bij restauratie/verbouwing dienen materialen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijke materialen (hout, betimmeringen, deuren, ramen, kozijnen, voegspecie en gevelstenen)

Niet toegestaan zijn: wit/grijze betonsteen/kalkzandsteen, beton, kunststof of aluminium beplating, kunststof kozijnen en deuren, rolluiken, spiegelen glas, vlakke plaatdeuren

Signaalkleuren zijn niet toegestaan.

** Zie bijlage 2, Bouwhistorische Verkenning & Advies voor Herbestemming Boerderij en Kavel Grosthuisen 54 Avenhorn voor het volledige rapport

*** Zie bijlage 3, Inspectierapport 2019, Boerderij van het Kop-Romptype, Grosthuisen 54

Reactie op algemene opmerkingen:

Het **bespreken van het advies met de commissie** (n.a.v. de opmerking van de gemeente). De commissie is reeds in het advies gekend; hun reacties zijn tevens in het advies verwerkt. Het advies is niet officieel in de commissie behandeld. Voor nu volstaat een dergelijke behandeling ons inziens.

De **dakbedekking en het staartstuk** (n.a.v. de opmerking van de gemeente en Rene de Vries): dat is een vraag voor latere orde. Wij hebben in ons advies de ideale situatie geschetst, maar het advies is niet in beton gegoten. Het zijn kaders waarbinnen de architect een ontwerp kan realiseren met behoud van waarden. Wel of geen riet is en wel of geen staartstuk is voor ons geen randvoorwaarde ten aanzien van behoud; de commissie kan hier een besluit over maken op het moment dat er een eerste plan ligt.

Het bespreken van het **definitieve advies met de provincie** (n.a.v. de opmerking van de gemeente): wij stellen voor om hier mee te wachten totdat er ook een schetsontwerp ligt. Mocht onze aanwezigheid daarbij gewenst zijn dan worden daar uren voor gerekend.

N.a.v. de vraag van Rene de Vries of **sloop onderzocht** is: Het gesprek en het advies zijn inderdaad gericht op het realiseren van het gewenste programma met behoud van zoveel mogelijk waardevolle elementen. Dit is namelijk het uitgangspunt voor medewerking van de gemeente.

Gewijzigd in het advies:

Parkeren (n.a.v. de opmerking van de commissie en opmerking Rene de Vries, pagina 16): *De parkeernorm van Koggenland voor zorgbestemmingen is 0,6. Op basis van een maximale invulling van het programma (35 wooneenheden) kunnen er maximaal 21 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Stichting Warm Thuis geeft aan maximaal 15 parkeerplaatsen nodig te hebben en ook dat parkeren het uitzicht niet mag belemmeren. Dit pleit ervoor parkeren aan de westzijde van het erf te concentreren omdat deze kant van het erf dichter begroeid is en omdat hier ruimte is voor nieuwe heggen en bomen. Het is belangrijk dat het gebied ten oosten van de boerderij een open landschap blijft en daarom niet geschikt om te parkeren. Ook is de toegangsweg aan de westzijde, een nieuwe toegangsweg voor parkeren is onwenselijk. Richt het erf dusdanig in zodat het parkeren ondergeschikt en uit het zicht is zodat het niet een parkeerveld wordt. Gebruik hierbij streekeigen groenelementen.*

Bijgebouwen (n.a.v. de opmerking van de commissie, pagina 16) dienen schuurachtig te zijn: zonder dakkappen en andere huisachtige toevoegingen:

Om het gewenste programma te realiseren moeten er (minimaal) twee bijgebouwen op het erf geplaatst worden van 300m² per volume. Elk bijgebouw moet onderdak bieden aan één woongroep. Omdat de woongroepen zich op de begane grond bevinden is het minder kostbaar en vanuit cultuurhistorisch perspectief beter om de gebouwen in een enkele laag op te trekken. De nieuwe volumes dienen achter de stopschuur gerealiseerd te worden, schuurachtig en ondergeschikt aan de stolp te zijn.

Ontwerpkraacht (n.a.v. de opmerking van de commissie, pagina 18): **Overige adviezen:**

- *Ontwerpkraacht is ontzettend belangrijk voor de realisatie van dit project. Schakel een architect in om het ontwerp te maken en om toezicht te houden op de uitvoering.*

Inschakeling stolpencoach (n.a.v. de opmerking van de gemeente, pagina 4): *De gemeente Koggenland heeft de Stolpenconsulent benaderd om een bijdrage te leveren aan de planvorming voor het historisch waardevolle en unieke stolpschuur met voorhuis te Grosthuisen. Eigenaar Dhr. Klaas Bierman is de opdrachtgever van de stolpenconsulent.*

Bouwkavel (n.a.v. opmerking gemeente, pagina 5): *Door de crisis, grootte en staat van het geheel kwam er geen bij het gemeentelijke beleid passende onderhandeling op gang. Veel van de geïnteresseerden wilden het ensemble slopen en het als bouwkavel kopen, maar door de karakteristieke bouwaanduiding is dit niet mogelijk*

Geen gemeentelijk monument (n.a.v. de opmerking van de gemeente, pagina 9 en 14): ** De bebouwing te Grosthuisen 54 is niet beschermd als gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument. De hoofdbebouwing (voorhuis met stolpschuur) is door de gemeente aangewezen als beeldbepalend pand waardoor het de karakteristieke aanduiding heeft in het bestemmingsplan.*

De **welstandscriteria** zijn als bijlage opgenomen.

De **agenda voor het keukentafelgesprek** is als bijlage opgenomen.

De **regels voor huurtoeslag** zijn toegevoegd aan pagina 8.

Gewenste programma (n.a.v. opmerking René de Vries): 5 woongroepen x 7 wooneenheden van 22 meter², waarvan 4 op de begane grond en 1 op de verdieping van de stolpschuur

- Per woongroep een hal, bezoekerstoilet, kapstok, meterkast, keuken- en medicijnvoorraadkast, schrijffgelegenheid, was-/droogvoorziening en een woonkamer van 60m²
- Per woongroep komt dit neer op ongeveer 300m².
- Een extra woonkamer voor de dagbesteding van 60m²
- De vijfde woongroep op de verdieping van de stolpschuur zal in gebruik worden genomen voor palliatieve zorg, mensen met een verstandelijke beperking of als logeereenheid.
- Een ruimte (anders dan de dagbesteding) voor gemeenschappelijke activiteiten, zoals kerstmis, is ook wenselijk.
- Het personeel heeft geen slaapvetrekken nodig omdat ze zich, ook tijdens de nachten, altijd in de groepen bevinden.
- Een gemeenschappelijke kantoorruimte.

Niet gewijzigd in het advies:

- **Beschrijving planologische situatie** (n.a.v. de opmerking van de gemeente): *Dit stond er al.*
- **Advies over het behoud van de historische kasten en deuren** (n.a.v. de opmerking van René de Vries): *Zoals reeds boven vermeld is het advies niet in beton gegoten en zullen er op sommige plekken ingeleverd moeten worden als het programma echt niet past. Ons uitgangspunt is echter dat dit niet wenselijk is en dat hier van afwijken in gemotiveerd moet gebeuren in overleg met de welstandscommissie.*
- **Advies over het behouden van het ritmiek van de koevakken** (n.a.v. de opmerking van René de Vries): *wij vinden het behoud van deze ritmiek belangrijk. Bovendien sluit het behoud van deze ritmiek niet uit dat kan worden voldaan aan de voorwaarden om huurtoeslag te kunnen ontvangen. Bovendien suggereren we niet dat de gevel niet gewijzigd mag worden, door bijvoorbeeld het toevoegen van ramen. Wij suggereren dat, wanneer er lichttoetreding gerealiseerd wordt, wij aan bevelen om de bestaande ritmiek van de koevakken te hanteren.*
- **Beplanting** (n.a.v. de opmerking van René de Vries): *het advies om streekeigen beplanting te gebruiken heeft geen invloed op het al dan niet ontwerpen van een 'gelikte' tuin'. Sterker nog: een simpele en sobere tuin is veel passender bij de streek en geniet de voorkeur.*

Uitleg van de tekening:

- **Betekenis stippellijn/parkeren mag geen belemmering van het uitzicht vormen** (n.a.v. de opmerking van René de Vries): *de stippellijn is slechts een suggestie. Een en ander is ook afhankelijk van hoe groot het terrein uiteindelijk wordt. Zie tevens de aanpassingen t.a.v. parkeren.*
- **De wens om een hofje te realiseren** (René de Vries): *uiteeraard is de kwaliteit van de buitenruimte een belangrijk onderdeel van het ontwerp. Dit kan op veel verschillende manieren worden opgelost. De getekende situatie is slechts een voorbeeld. Je kan hierin een gezamenlijke binnenhof lezen tussen vm boerderij, schuurtje en de twee woongebouwen*