

Rekenmodule

Maatwerk omgevingskwaliteit

Provincie Noord-Brabant

Rekenmodule maatwerk omgevingskwaliteit

Deze rekenmodule maakt deel uit van paragraaf 7.1 Maatwerk omgevingskwaliteit van de [Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant](#) zoals bedoeld in artikel 7.1.7 Rekenmodules van deze beleidsregel. Met de rekenmodule kan de waarde van de fysieke tegenprestatie worden berekend bij de beëindiging agrarisch bedrijf, waaronder glastuinbouwbedrijf, en voor de beëindiging niet-agrarisch bedrijf of overige gevallen, zoals bedoeld in artikel 7.1.6 van deze beleidsregel.

Na het invullen van de rekenmodule ontvangt u een pdf-formulier met de door u ingevulde gegevens. Deze pdf moet worden toegevoegd bij de onderbouwing van het plan, waarbij met een beroep op artikel 5.14 Omgevingsverordening Noord-Brabant een woning wordt toegevoegd in het landelijk gebied.

Mijn gegevens

Voornaam	Bianca
Achternaam	Göertz
Organisatie	Crijns Rentmeesters bv
E-mail	bianca@crijns-rentmeesters.nl

Plan gegevens

Naam	Burgemeester Willekenslaan 1, Peel 3 en 't Hof ong.		
Postcode	5541 NA	Huisnr 1	Toevoeging
Straat	Burg. Willekenslaan		
Plaats	Reusel		

Het plan betreft Beëindiging van agrarisch bedrijf

Privacy

De provincie Noord-Brabant hecht aan privacy. Zij zal zorgdragen voor een betrouwbare en zorgvuldige bescherming van de aan haar toevertrouwde persoonsgegevens. Zij geeft dit vorm door in haar handelen en uitingen zowel intern als extern uit te gaan van de kernwaarden betrouwbaar, transparant, zorgvuldig en veilig. De [volledige privacyverklaring](#) van de provincie Noord-Brabant kunt u raadplegen op de provinciale website.

Beëindiging van agrarisch bedrijf

Fysieke maatregelen door sloop en afwaardering

Oppervlakte

Te slopen bedrijfsgebouwen	2800	m2
Te slopen glasopstand	0	m2
Te slopen voorzieningen	4590	m2

Voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning is een basisinspanning verplicht.

Welke inspanning wordt hiervoor ingezet?

Inzet sloop bedrijfsgebouwen + afwaardering (€ 42,- per m2) euro

Inzet sloop voorzieningen + afwaardering (€ 8,50 per m2)	39.015,00	euro
Totaal sloop en afwaardering	146.115,00	euro

Overige fysieke maatregelen

Naast sloop, verwijdering en afwaardering van bebouwing, voorzieningen en verharding kunnen ook andere maatregelen worden ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken. Hieronder staan de bekende vormen, waarbij de bedragen van deze maatregelen kunnen worden ingevuld. De onderbouwing van de ingevulde bedragen moet aan het ruimtelijk plan worden toegevoegd.

Landschappelijke maatregelen	6.291,00	euro
Realisatie Natuur Netwerk Brabant of NNB-waardige natuur	0,00	euro
Herstel en behoud cultuurhistorische waarden	10.236,00	euro
Inleveren ammoniakrechten	0,00	euro
Verwijderen van asbesthoudende daken	4.858,00	euro
Verwijderen van asbest verspreid in het gebouw	0,00	euro
Verwijderen asbesthoudende kit glastuinbouw	0,00	euro
Aanvoer zand ten behoeve van mestputten	20.000,00	euro
Aanschaf resttitel	0,00	euro
Overig in overleg	0,00	euro
Totaal overige fysieke maatregelen	41.385,00	euro
 Totaal inzet versterken omgevingskwaliteit	 187.500,00	 euro

Verklaring

Ik verklaar dit formulier naar volledige waarheid te hebben ingevuld (s.v.p. aanvinken) ☒

**Toelichting berekening maatwerkberekening
Burgemeester Willekenslaan 1, Peel 3 en Hof ong.**

- **Sloop**



Sloop overtollige bebouwing

- **Landschappelijke maatregelen**

Er wordt meer landschappelijke inpassing gerealiseerd en in stand gehouden dan slechts 'een goede landschappelijke inpassing'. Met de inpassing van de cultuurhistorische waardevolle boerderij is de ligging van de boerderij in het landschap benadrukt.

[illegible]

- Verwijderen asbesthoudende daken

Deze tegenprestatie vindt mede plaats door sloop van gebouwen en verharding. Tevens is er sprake van meer dan normaal asbest. Daarnaast is bij de sloop van de stallen asbest betrokken die de sloopkosten aanzienlijk meer maken dan € 25,- per m².

Uit een offerte van Visser Hoogeloon Bv blijkt dat de sloopkosten voor stallen met asbest substantieel meer bedragen dan € 25,- per m². De stallen hebben relatief veel asbest met een omvang van 2.429 m². Prijspeil offerte 2022. Prijspeil 2024 is substantieel hoger.

Specificatie

SLOOPWERK

Stal 1

Verwijderen asbesthoudende golfplaten	1.156,00	m2	
Strippen stal 1	1,00	st	
Verwijderen buitenmuren met eventueel spouw isolatie	1,00	st	
Verwijderen binnenmuren en spanten	1,00	st	
Verwijderen bolle vloeren en roosters	1,00	st	
Verwijderen achtergebleven mest en terplaatse in depot plaatsen	1,00	st	
Verwijderen putmuren en putvloer	1,00	st	
Afvoeren uitkomende materialen	1,00	post	
Totaal Stal 1			50.653,42

Verwijderen asbesthoudende golfplaten	1.020,00	m2	
Loskoppelen van te handhaven bebouwing	1,00	post	
Strippen stal 1	1,00	st	
Verwijderen buitenmuren met eventueel spouw isolatie	1,00	st	
Verwijderen binnenmuren en spanten	1,00	st	
Verwijderen bolle vloeren en roosters	1,00	st	
Verwijderen achtergebleven mest en terplaatse in depot plaatsen	1,00	st	
Verwijderen putmuren en putvloer	1,00	st	
Afvoeren uitkomende materialen	1,00	post	
Totaal Stal 2			34.560,48

Stal 3

Strippen stal 1	1,00	st	
Verwijderen stalen dakplaten	1,00	post	
Verwijderen buitenmuren met eventueel spouw isolatie	1,00	st	
Verwijderen binnenmuren en spanten	1,00	st	
Verwijderen bolle vloeren en roosters	1,00	st	
Verwijderen achtergebleven mest en terplaatse in depot plaatsen	1,00	st	
Verwijderen putmuren en putvloer	1,00	st	
Afvoeren uitkomende materialen	1,00	post	
Totaal Stal 3			5.370,46

Stal 4

Strippen stal 1	1,00	st	
Verwijderen stalen dakplaten	1,00	post	
Verwijderen buitenmuren met eventueel spouw isolatie	1,00	st	
Verwijderen binnenmuren en spanten	1,00	st	
Verwijderen putmuren en putvloer	1,00	st	
Afvoeren uitkomende materialen	1,00	post	
Totaal Stal 4			10.889,00

Stal 5

Verwijderen asbesthoudende golfplaten	253,00	m2	
Strippen stal 1	1,00	st	
Verwijderen buitenmuren met eventueel spouw isolatie	1,00	st	
Verwijderen binnenmuren en spanten	1,00	st	
Verwijderen putmuren en putvloer	1,00	st	
Afvoeren uitkomende materialen	1,00	post	
Totaal Stal 5			7.869,71

Ook zijn er substantieel meer putten aanwezig die moeten worden opgevuld.

- Aanvullen putten

Er is sprake van aanvulling van grond met een omvang van meer dan 4.000 m³. Hiermee is de prijs voor deze opvulling hoger dan gemiddeld.

- Cultuurhistorische waarden

Tenslotte is de boerderij in dusdanige staat dat de kosten voor behoud van de boerderij ontegenzeggelijk de gebruikelijke kosten voor behoud en onderhoud van het pand overstijgen. De boerderij is voorzien van mestkelders die gevuld en afgedicht moeten worden zodanig dat de boerderij weer bewoond kan worden en dat geen schade aan de boerderij ontstaat. Daarnaast is de boerderij volledig onbewoonbaar door bouwkundige gebreken die moeten worden hersteld. Dit is in het rapport van de Monumentenwacht verwoord. De gebreken die moeten worden hersteld zijn volledigheidshalve hierna opgenomen.

De kosten voor dit herstel zijn niet gespecificeerd, maar bedraagt een veelvoud van de tegenprestatie van € 10.236 die in de berekening zijn opgenomen.

1 Funderingen

1.1 Fundering / materiaal onbekend

a algemeen

Uitstekend

Voor zover waarneembaar en gezien de uiterlijke toestand van het muurwerk. Volgens informatie van de eigenaar zijn er enkele gierputten onder de gevels doorgestort. De fundering is door ons niet geïnspecteerd.

2 Wanden

2.1 Buitenwanden onder maaiveld / materiaal onbekend

a algemeen

Uitstekend

Door de aanwezige bestrating en/of begroeiingen is door ons het metsel- en voegwerk onder maaiveld niet geïnspecteerd.

2.2 Buitenwanden / Metselwerk / baksteen

a algemeen

Redelijk

Halfsteens verband en deels kruisverband. Op enkele plaatsen zijn bouwsporen van dichtgemetselde buitenraamopeningen en buitendeuropeningen zichtbaar.

- Gebrek**
- Als gevolg van zettingen zijn scheuren in het metselwerk waarneembaar. Deze zettingen kunnen zijn veroorzaakt door een nieuw evenwicht van het gebouw na verlaging van de grondwaterstand, bronbemaling of andere belasting van het gebouw na bijvoorbeeld een restauratie. Bij de voordeur is een flinke zetscheur aanwezig.
 - Buitenmetselwerk is beschadigd door roestend ingemetseld ijzerwerk. Op enkele plaatsen is ijzerwerk in het muurwerk aanwezig, waardoor bij het oproesten schade kan ontstaan.
 - Als gevolg van uitzetting en krimp van het muurwerk onder invloed van zonbestraling zijn natuurlijke dilataties ontstaan in de vorm van krimpscheuren.
 - Het metselwerk is plaatselijk flink beschadigd. De bovenzijde van gevel no. 8 is flink verweerd, niet afgedekt en er komen enkele losse bakstenen voor.
 - Er stroomt te veel water langs de gevel. Hierdoor ontstaat inwatering met vorstschade als gevolg, zoals bij gevel no. 6 zichtbaar is.
- Advies**
- **Uitvoeringsjaar 2022. Buitenmetselwerk herstellen (1 post)**
Roestvaststalen muurwapening (spiraalankers) aanbrengen (bv. Helifix of Spirofix). Scheur herstellen door het frezen van een sleuf in de lintvoeg, lengte ter weerszijden van de scheur 500 mm. Sleuf frezen tot een diepte van 40 mm zonder de stenen erboven en onder te beschadigen. Zonodig inslijpen met een dunne diamantzaag en verder handmatig uithakken, om beschadiging te voorkomen. Al het gruis grondig uit de sleuven zuigen en daarna schoonspoelen met schoon water zonder toevoeging van chemische middelen. Er mogen geen specieresten achterblijven. De sleuf en het aanliggende metselwerk royaal voorbevochtigen. Twee-componentenmortel volgens gebruiksvorschrift leverancier aanbrengen in de sleuf. Bij sterke zuiging vooraf een primer aanbrengen. Roestvaststalen staaf in standaard kwaliteit roestvaststaal AISI 304 of AISI 316 in de mortel drukken, volgens gebruiksvorschrift leverancier. Tweede laag mortel aanbrengen, waarbij er opgelet moet worden dat de staaf goed ingebed is in de mortel. Er voor zorgen dat minimaal 1,5 maal de hoogte van de voeg open blijft voor de normale voegmortel. Normale voegmortel aanbrengen nadat de twee-componenten mortel voldoende is uitgehard.
 - **Uitvoeringsjaar 2022. Buitenmetselwerk herstellen (1 post)**
Vervuild metselwerk reinigen. IJzerwerk uit het muurwerk verwijderen.
 - **Uitvoeringsjaar 2022. Buitenmetselwerk herstellen (1 post)**
Losse bakstenen opnieuw aanbrengen.



*flinke scheurvorming
gevel no. 1 (foto 2021)*



*flinke scheurvorming
gevel no. 1 (foto 2021)*



*oud gevelanker afgeslepen
gevel no. 1 (foto 2021)*



*losliggende bakstenen
gevel no. 8 (foto 2021)*



*zetscheur
gevel no. 1, boven de voordeur (foto 2021)*



*bakstenen beschadigd en gescheurd
gevel no. 2 (foto 2021)*



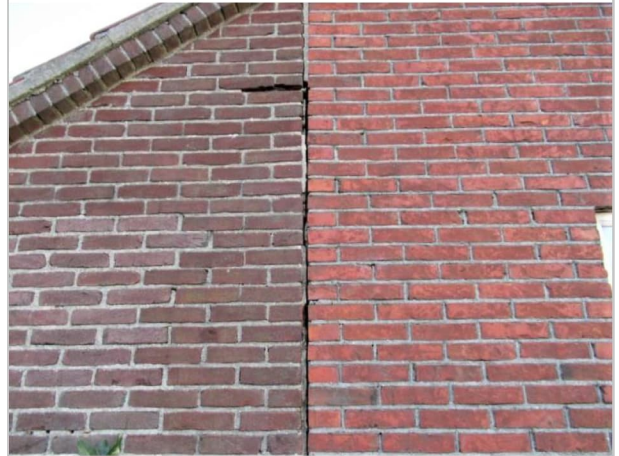
*gescheurd buitenmetselwerk
hoek gevel no. 1 en 2 (foto 2021)*



*keilbouten in het muurwerk
gevel no. 2 (foto 2021)*



*stalen latei roestig
gevel no. 1 (foto 2021)*



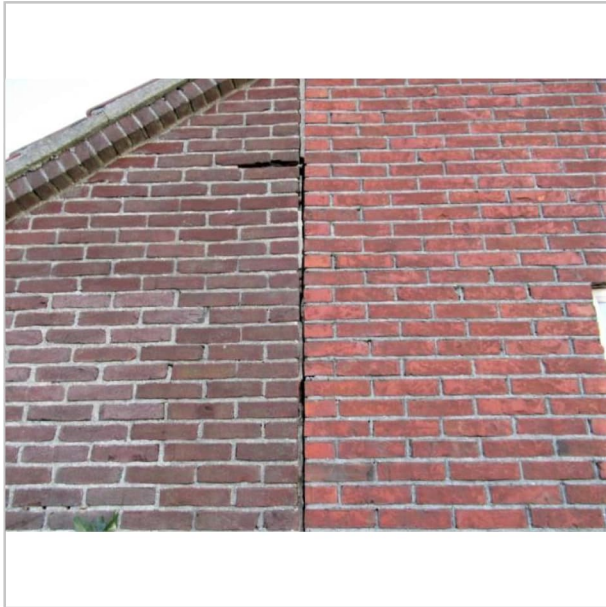
*muurwerk gescheurd
gevel no. 2 (foto 2021)*



*enkele bakstenen stukgevroren
gevel no. 6 (foto 2021)*



*scheurvorming door zetting en opgeroest ijzerwerk
gevel no. 2 (foto 2021)*



*zetscheur en opgeroest ijzerwerk
gevel no. 2 (foto 2021)*

2.3 Buitenwanden / Voegwerk / Voegwerk

a | algemeen

Goed

Platvolle voeg.

In gevel no. 1 (deels) en gevel no. 2 is een gesneden voeg aanwezig.

Gebrek ■ Eroderend voegwerk. Een mogelijke oorzaak kan wind, water, zand- of (zee)zoutdragende wind (aerosol) zijn of een combinatie. Op enkele plaatsen is geen voegwerk aangebracht.

Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Voegwerk herstellen (1 post)**

Voegwerk plaatselijk vervangen.

Het slechte voegwerk voldoende diep uithakken (diepte minimaal 1½ keer de breedte (hoogte) van de voeg, haaks uitgehaald) en vervangen door een voeg, waarvan de mortelsamenstelling is aangepast op de kleur en samenstelling van de oorspronkelijke metsel- en voegmortel en de hardheid van de bakstenen. Om het oorspronkelijke voegwerk zoveel mogelijk te benaderen, eerst enkele proefmonsters opzetten en deze vooraf beoordelen. Om een monster van een kalkmortel goed op kleur te kunnen beoordelen, moet het monster minimaal 2 tot 3 weken staan (afhankelijk van het jaargetijde).



*deels niet gevoegd
gevel no. 1 (foto 2021)*



*flink verweerd voegwerk
gevel no. 6 (foto 2021)*

2.4 Buitenwanden / Lateien / beton

a algemeen

Redelijk

Gebrek ■ Beschadigingen, zowel binnen als buitenzijde. Enkele lateien zijn aan de binnenzijde losgescheurd.

Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Lateien herstellen (1 post)**



*latei losgescheurd
gevel no. 1, woongedeelte (foto 2021)*

2.5 Buitenwanden / Lateien / metaal

a algemeen

Uitstekend

Smeedijzer.

Gebrek ■ Het ijzerwerk vertoont plaatselijk lichte roestvorming.

Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Stalen lateien verwijderen (1 post)**
Stalen lateien verwijderen.



*roestige stalen latei
gevel no. 1 (foto 2021)*

2.6 Buitenwanden / Zijwangen / zink

a | boerderij (dak 05)

Zeer slecht

Dit betreft de zijwangen van de opbouw dak no. 5.

Gebrek ■ Lekkage.

Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Zinken zijwangen opbouw dak no. 5 vervangen (1 post)**



*zijwang geheel stuk
dak no. 5 (foto 2021)*

2.7 Binnenwanden / Geheel / baksteen

a | algemeen

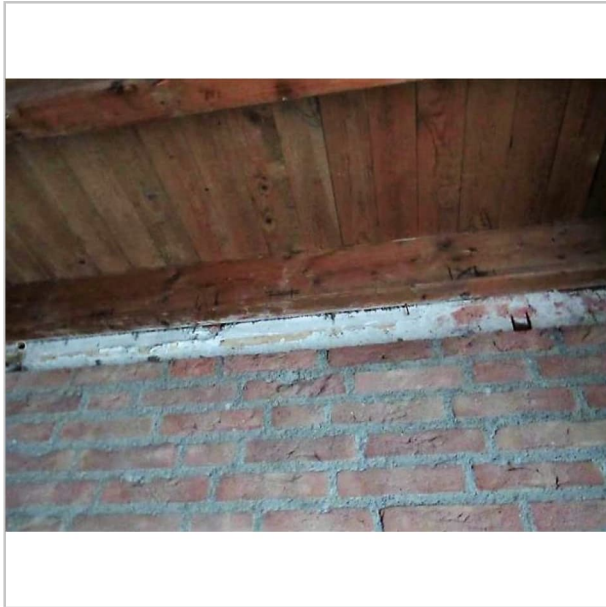
Redelijk

Voor zover te inspecteren / waar te nemen.

In het woongedeelte is een voorzetwand aangebracht van bakstenen, welke plaatselijk is weggevallen.

Gebrek ■ In het woongedeelte is een voorzetwand aangebracht van bakstenen, welke plaatselijk is weggevallen.

Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Binnenwanden herstellen**



*voorzetswand
(foto 2021)*

b | woongedeelte boerderij (beg.gr. 01)

Slecht

Gebrek ■ Losscheuren van de borstwering in het woongedeelte door druk van de kapconstructie.

Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Binnenwanden herstellen (1 post)**



*horizontaal gescheurd door de druk van het dak
gevel no. 1 (foto 2021)*



*flinke scheurvorming
gevel no. 1 (foto 2021)*

2.8 Binnenwanden / Wandtegels binnen / keramisch

a | algemeen

Goed

Het souterrain is geheel betegeld.

Gebrek ■ Mechanische beschadigingen.



*tegelwerk
(foto 2021)*

2.9 Binnenpleisterwerk / pleisterwerk

a algemeen

Redelijk

Gebrek ■ Mechanische beschadigingen.

Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Binnenpleisterwerk herstellen (1 post)**

3 Wandopeningen

3.1 Buitenkozijnen / hout

a algemeen

Goed

Gebrek ■ Het houtwerk is plaatselijk verweerd.

3.2 Buitenkozijnen / beton

a stalgedeelte boerderij (beg.gr. 02)

Uitstekend



*betonnen buitenraamkozijn
gevel no. 1 (foto 2021)*

3.3 Buitenkozijnen / metaal

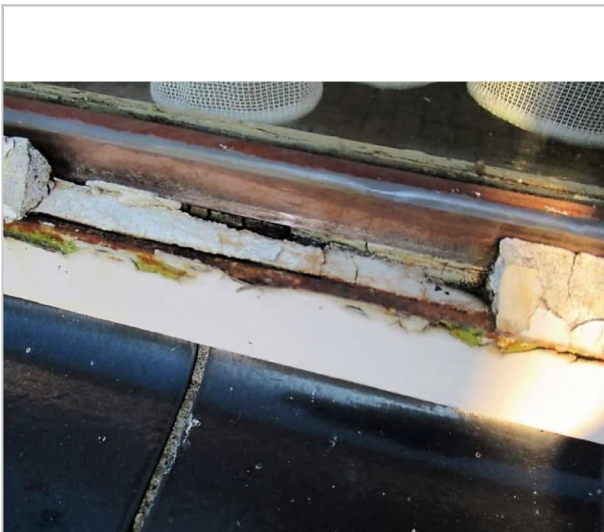
a algemeen

Goed

Voor zover te inspecteren / waar te nemen.

Gebrek ■ Het ijzerwerk vertoont plaatselijk lichte roestvorming.

Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Buitenschilderwerk uitvoeren (1 post)**



*stalen kozijnen flink roestig onder het stopverf
gevel no. 1 (foto 2021)*

3.4 Buitenkozijnen / kunststof

a algemeen

Uitstekend

Kunststof buitenkozijnen zijn bouwhistorisch gezien niet origineel aan dit monument.

3.5 Binnenkozijnen / hout

a algemeen

Uitstekend

3.6 Buitenramen / hout

a algemeen

Uitstekend

3.7 Buitenramen / metaal

a algemeen

Uitstekend

3.8 Buitenramen / kunststof

a algemeen

Uitstekend

Kunststof buitenramen zijn bouwhistorisch gezien niet origineel aan dit monument.

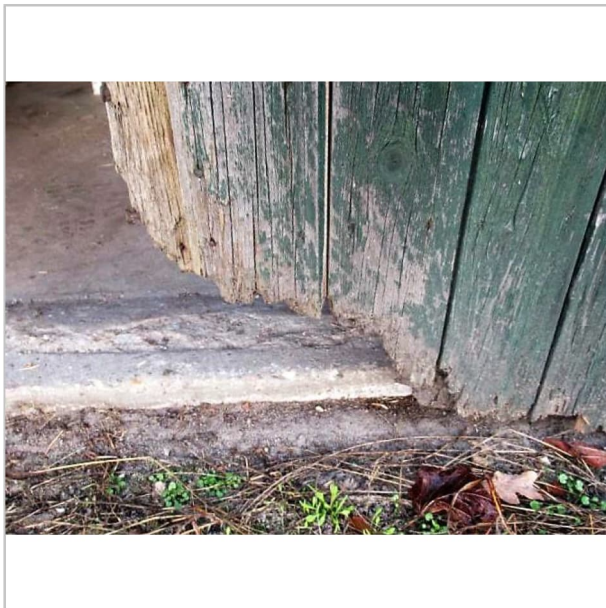
3.9 Buitendeuren / hout

a algemeen

Redelijk

Gebrek ■ Onder invloed van vocht, schimmels en zuurstof is het hout aangetast, waarbij de sterkte en duurzaamheid verloren is gegaan. Houtrot is ontstaan bij langdurige vochtbelasting, waarbij het vochtgehalte 21% of hoger is. De schuifdeur in gevel no. 1 is aan de onderzijde flink ingerot.

Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Buitendeuren vervangen (1 st)**



*ingerotte buitendeur
gevel no. 1 (foto 2021)*

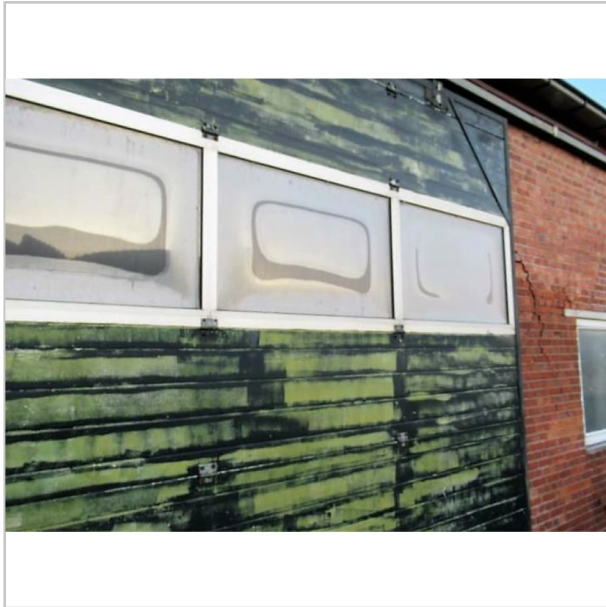
3.10 Buitendeuren / aluminium

a algemeen

Uitstekend

Grote buitendeuren in gevel no. 1.

Aluminium buitendeuren zijn bouwhistorisch gezien niet origineel aan dit monument.



*overhead deur
gevel no. 1 (foto 2021)*

3.11 Binnendeuren / hout

a | algemeen

De meeste binnendeuren waren tijdens de inspectie 2021 verwijderd.

3.12 Lekdorpels / Waterslagen / baksteen

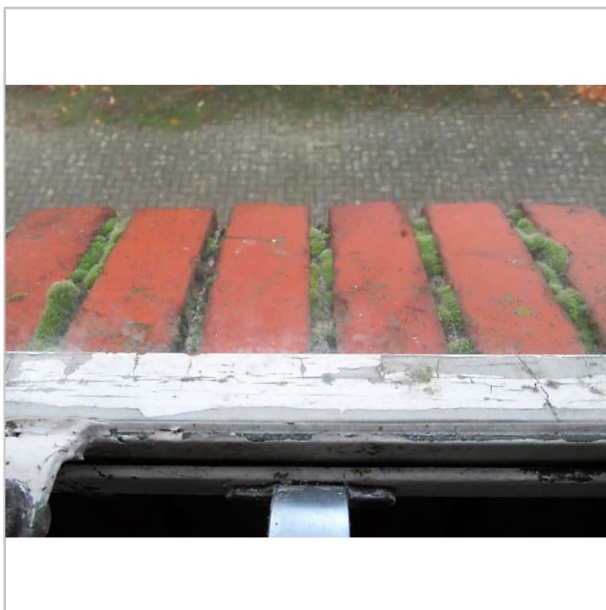
a | algemeen

Redelijk

Gebrek ■ Het voegwerk is plaatselijk weggefallen.

Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Lekdorpels herstellen (1 post)**

Voegwerk lekdorpels herstellen.



*voegwerk weggefallen
gevel no. 1 (foto 2021)*

3.13 Lekdorpels / Waterslagen / keramisch

a | algemeen

Matig

Gebrek ■ Het voegwerk is plaatselijk weggefallen.

Advies ■ Uitvoeringsjaar 2022. Lekdorpels herstellen (1 post)

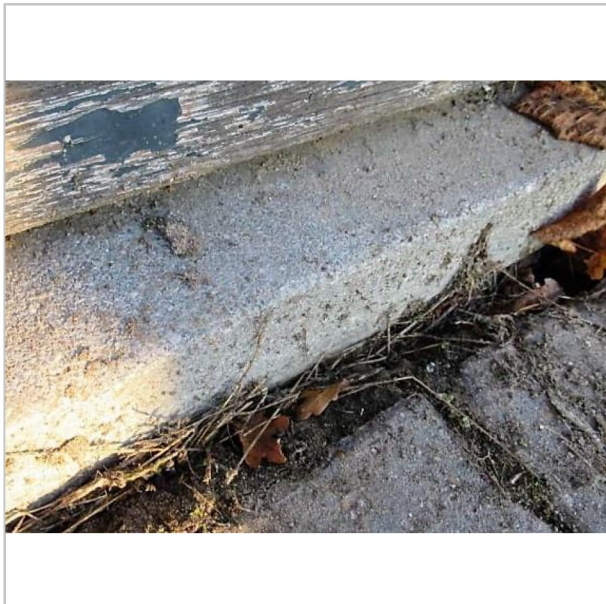
Voegwerk lekdorpels herstellen.



*voegwerk weggevallen
gevel no. 1 (foto 2021)*

3.14 Deurdorpels / beton**a | algemeen****Uitstekend**

Stalgedeelte.

3.15 Deurdorpels / terrazzo**a | algemeen****Uitstekend**

*terrazzo
voordeur voorgevel (foto 2021)*

3.16 Vensterbanken / hout**a | algemeen**

Enkele vensterbanken ontbreken.

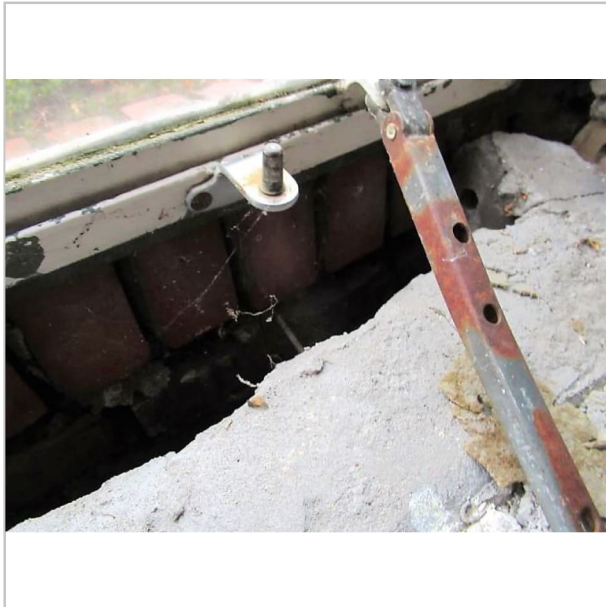
Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Ontbrekende vensterbanken aanbrengen**

3.17 Vensterbanken / steen

a algemeen

Enkele vensterbanken zijn weggevallen.

Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Ontbrekende vensterbanken aanbrengen**



*vensterbank weggevallen
(foto 2021)*

4 Balustraden

n.v.t.

5 Dragende constructies / Vloeren

5.1 Hoofddraagconstructie / hout

a woongedeelte boerderij (1ste verdieping 01) woongedeelte boerderij (zolder 01)

Uitstekend

Vuren houten gordingen en muurwerk.

b stalgedeelte boerderij (beg.gr. 02) stalgedeelte boerderij (1ste verdieping 02)

Redelijk

Stalen spanten.

Voor zover te inspecteren / waar te nemen.

Gebrek ■ De spanten zijn flink roestig.

5.2 Hoofddraagconstructie / metaal

a algemeen

Uitstekend

Stalen onderslagbalken.

Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Binnenschilderwerk uitvoeren**

5.3 Vloerconstructies / beton

a algemeen

Matig

De gierkeldervloeren en betonroosters zijn door ons niet geïnspecteerd.

Gebrek ■ Verspreid komen er scheuren in de vloer voor. Op de souterrainvloer was een laag gier aanwezig. Dit komt via de gierkelder het souterrain in.

Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Gierkelder waterdicht uitvoeren**



*gier op de vloer van het souterrain
woongedeelte (foto 2021)*

5.4 Vloerconstructies / Vloerbalken / hout

a algemeen

Slecht

Op verschillende plaatsen zijn de vloerdelen verwijderd.

De vloer op het stalgedeelte is door ons niet betreden, omdat deze niet betrouwbaar is.

Gebrek ■ In het houtwerk van de vloerplanken en vloerbalken komen sporen van actieve aantasting door houtborende insecten voor.

- Het houtwerk van de vloer balk tegen gevel no. 7, onder dak no. 5, is flink ingerot en deels weggevallen.

Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Houtborende insecten bestrijden (1 post)**

Houtborende insecten bestrijden.

■ **Uitvoeringsjaar 2022. Houten vloeren herstellen (1 post)**

Vloerbalken en vloerplanken herstellen / vervangen.



*houtworm in de vloer
verdieping woongedeelte (foto 2021)*



*vloerdelen weg
woongedeelte (foto 2021)*



*vloerbalken met planken
hal woongedeelte (foto 2021)*



*onderslagbalk geheel weggerot
gevel no. 8, onder dak no. 5 (foto 2021)*

5.5 Vloerconstructies / Vloerbalken / metaal

a | algemeen

IJzer.

Gebrek ■ Oppervlaktecorrosie. Enkele vloerbalken zijn flink roestig.

Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Binnenschilderwerk uitvoeren (1 post)**

Redelijk



*roestige vloerbalk
(foto 2021)*

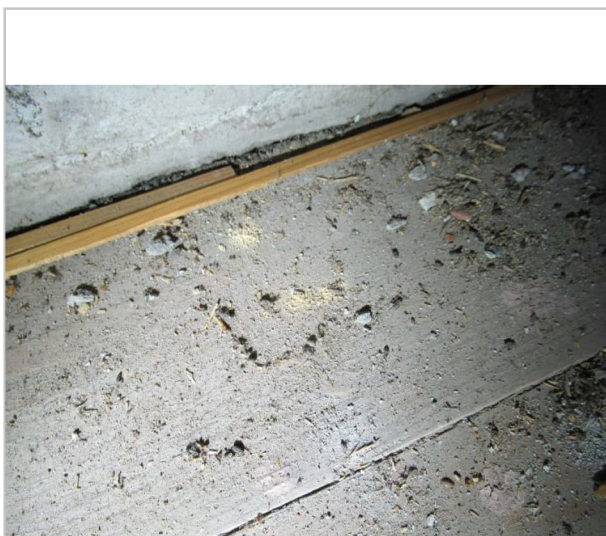
5.6 Vloerconstructies / Vloerdelen / hout

a algemeen

Goed

Gebrek ■ Het houtwerk van de vloer komt plaatselijk actieve aantasting door houtborende insecten voor.

Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Houtborende insecten bestrijden**



*houtworm in de vloerplanken
verdieping woonhuis (foto 2021)*

5.7 Vloerafwerkingen / hout

a algemeen

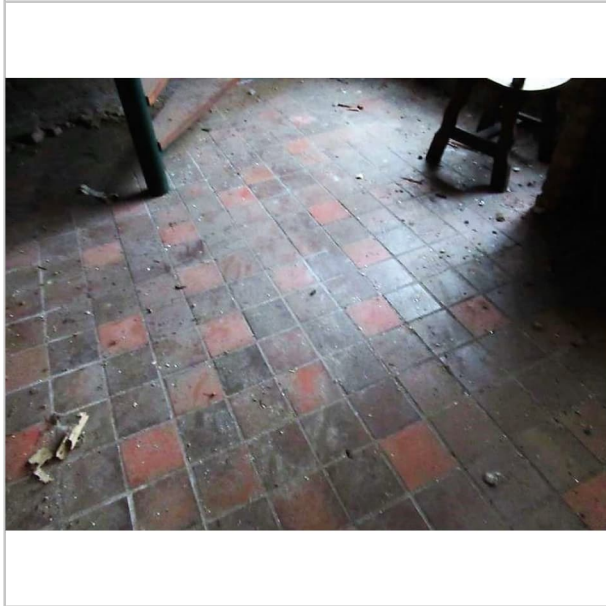
Goed

Gebrek ■ Op enkele plaatsen komen sporen van actieve aantasting door houtborende insecten voor.

Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Houtborende insecten bestrijden (1 post)**

Houtborende insecten bestrijden

5.8 Vloerafwerkingen / cement

a algemeen**Uitstekend****5.9 Vloerafwerkingen / Vloertegels / keramisch****a** algemeen**Uitstekend**

*tegelvloer
(foto 2021)*

6 Dakconstructies**6.1 Kapconstructie / hout****a** algemeen**Matig**

Voor zover te inspecteren / waar te nemen. Enkele delen zijn, doordat de vloeren verwijderd zijn, niet veilig te bereiken.

- Gebrek** ■ Onder invloed van vocht, schimmels en zuurstof is het hout aangetast, waarbij de sterkte en duurzaamheid verloren is gegaan. Houtrot is ontstaan bij langdurige vochtbelasting, waarbij het vochtgehalte 21% of hoger is. De muurplaat op de verdieping tegen gevel no. 2 onder dak no. 4 is flink ingerot. De balk bij het woongedeelte boven gevel no. 5 vanaf buiten zichtbaar is afgezakt.
- Het houtwerk onder de opbouw in het stalgedeelte is plaatselijk ingerot.

Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Kapconstructie herstellen (1 post)**



*rotte muurplaat
tegen gevel no. 2 onder dak no. 4 (foto 2021)*



*balk flink afgezaakt
gevel no. 5 (foto 2021)*



*houten balk flink ingerot
dak no. 5, tegen gevel no. 7 (foto 2021)*

6.2 Kapconstructie / metaal

a algemeen

Matig

Stalen spanten in het stalgedeelte.

- Gebrek**
- Het ijzerwerk vertoont plaatselijk lichte roestvorming.
 - Van de spantoplegging in het stalgedeelte aan de achterzijde is de houten oplegging flink ingerot.

- Advies**
- **Uitvoeringsjaar 2022. Kapconstructie herstellen (1 st)**



*stalen spant
onder dak no. 5 (foto 2021)*

6.3 Dakbeschot / Isolerende dakplaten

a | boerderij (dak 01, 04)

Goed

De isolatieplaten zijn erg dun.

Gebrek ■ Door toepassing van te dun dakbeschot is het dakbeschot plaatselijk doorgebogen en door vocht beschadigd. Onder dak no. 4, tegen gevel no. 2, is het dakbeschot ingerot en planken provisorisch hersteld.

Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Dakbeschot herstellen of vervangen (1 post)**

Dakbeschot plaatselijk herstellen of vervangen.



*isolatie dakplaten
dak no. 1 (foto 2021)*



*dakbeschot ingerot en deels hersteld
onder dak no. 4, tegen gevel no. 2 (foto 2021)*

7 Dakbedekkingen

7.1 Panbedekking / Tengels en panlatten

a | algemeen

Goed

Voor zover te inspecteren / waar te nemen.

Gebrek ■ De vernageling van de panlatten is enigszins roestig en daardoor verzwakt.

7.2 Panbedekking / Dakpannen / keramisch

a | boerderij (dak 01, 04)

Redelijk

Rode vlakke Muldenpannen.

Enkele dakpannen tegen gevel no. 2 zijn geschroefd.

Gebrek ■ De dakpannen zijn enigszins verweerd.
■ De dakpannen op gevel no. 2 zijn losgetrokken van de speciezoon.
■ Op dak no. 4 is aan de bovenzijde, net onder de nok, één dakpan stuk.

Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Panbedekking herstellen (1 post)**

Gebroken dakpan op dak no. 4 vervangen.

■ **Uitvoeringsjaar 2022. Panbedekking herstellen (1 post)**

Dakpannen op gevel no 2 opnieuw vastleggen.

Vooraf de dakpannen en aansluitend metselwerk goed natmaken en luchtdroog laten drogen, voordat de vorsten worden aangevoegd.

Samenstelling mortel in maaddelen: 1,25 deel steen- of schelpkalk, 0,50 deel trasmeel, 2,5 deel bergzand. Hieraan 0,1 kg Lancrète kunststofvezels 12 mm per 10 liter toevoegen. De kunststofvezels vooraf 5 werkdagen weken in papje van kalk en water. Voor het goed afbinden de vorsten, minimaal 3 werkdagen na gereedkomen afdekken met vochtige steenwoldekens.

Er kan ook een kant en klaar dakdekkersmortel (quick-mix van Tubag) worden toegepast. Hierbij de verwerkingsvoorschriften van de fabrikant aanhouden.



*dakpannen enigszins verweerd
dak no. 1 (foto 2021)*



*dakpan onder de nok stuk
dak no. 4 (foto 2021)*



*losgetrokken dakpannen
gevel no. 2 (foto 2021)*

7.3 Panbedekking / Nok- en Hoekkepervorsten / kunststof

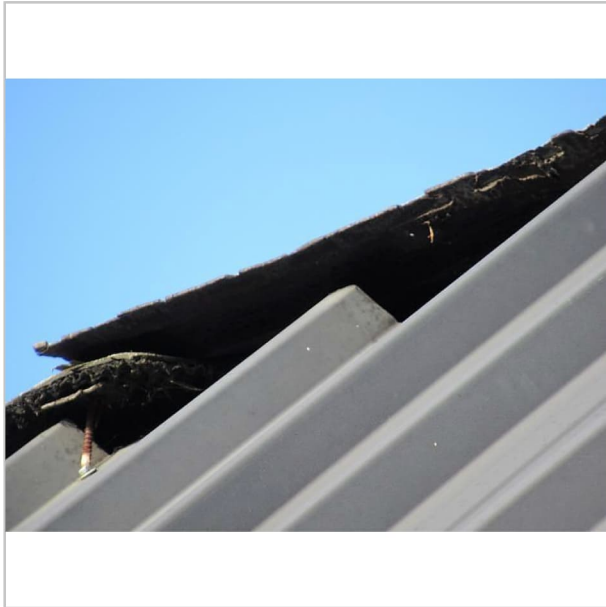
a | boerderij (dak 02, 03, 05)

Matig

Voor zover vanaf begane grond met behulp van verrekijker waarneembaar.
Op de damwand dakplaten is een kunststof nok geplaatst.

Gebrek ■ De kunststof nok sluit niet waterdicht aan op de damwand dakplaten.

Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Nokaansluiting herstellen (1 post)**



*bitumen slab op de nok
dak no. 2 (foto 2021)*

7.4 Panbedekking / Nok- en Hoekkepervorsten / keramisch

a | boerderij (dak 01, 04)

Goed

Platte driekant vorsten.

Gebrek ■ De speciezomen van de vorsten zijn enigszins verweerd

7.5 Golfplaten / dakplaten / metaal

a | boerderij (dak 02, 03)

Matig

Op dak no. 2 en 3 zijn damwand dakplaten aangebracht.

Gebrek ■ Er zijn veel gaten in de damwand dakplaten aanwezig.
■ Op gevel no. 8 loopt de dakbedekking niet door, waardoor er veel inwatering plaatsvindt.

Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Damwandprofielplaten vervangen (1 post)**

Damwand dakplaten verwijderen en de oorspronkelijke dakbedekking aanbrengen.



*damwand dakplaten
dak no. 2 (foto 2021)*



*veel gaten in de damwand dakplaten
dak no. 2 (foto 2021)*



*dakbedekking loopt niet door over de gevel
gevel no. 8 (foto 2021)*



*gevel no. 8 niet afgedekt
(foto 2021)*



*damwand dakplaten op dak no. 3 niet doorgelegd op
gevel no. 8
(foto 2021)*

7.6 Golfplaten / dakplaten / vezelcement

a | boerderij (dak 05)

Slecht

De golfplaten zijn mogelijk asbesthoudend.

Gebrek ■ Er zijn lekkages waarneembaar en enkele golfplaten zijn weggevallen.

Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Golfplaten vervangen (1 post)**

Golfplaten vervangen door oorspronkelijke dakbedekking.

Vezelcementplaten laten onderzoeken op aanwezigheid van asbest. Asbesthoudende platen van vezelcement mogen zonder speciale voorzieningen niet worden vervangen.

Indien de vezelcementplaten asbesthoudend zijn, deze door een gecertificeerde saneringsbedrijf volgens voorschriften laten verwijderen en vervangen.

■ **Uitvoeringsjaar 2022. Risico-analyse asbestverdacht materiaal laten uitvoeren**

Risico-analyse laten maken van het asbestverdacht materiaal door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Een risico-analyse kan inzicht geven in mogelijk gevaar voor de gezondheid.

Asbesthoudend materiaal mag niet worden bewerkt (zagen, boren, breken, schaven, etc.).

Asbesthoudende platen van vezelcement mogen zonder speciale voorzieningen niet worden vervangen.

Indien de vezelcementplaten asbesthoudend zijn, deze door een gecertificeerde saneringsbedrijf volgens voorschriften laten verwijderen en vervangen.



*golflaten weggevallen
dak no. 5 (foto 2021)*



*golflaten dak
dak no. 5 (foto 2021)*

8 Loodaansluitingen

8.1 Loodaansluitingen / Muurlood (gevellood / loketten)

- a** | boerderij (gevel 06)
boerderij (schoorsteen 01)

Matig

Gebreken ■ Het toegepaste lood is erg dun uitgevoerd.



*gevellood
gevel no. 6 (foto 2021)*



*lood schoorsteen
schoorsteen no. 1 (foto 2021)*

9 Dakdoorbrekingen

9.1 Dakramen (incl. lood en gootstukken) / hout

- a** | boerderij (dak 01, 04)

Slecht

Velux dakramen.
Twee Velux dakramen zijn goed.

Gebrek ■ Twee Velux dakramen zijn slecht en dienen vervangen te worden.

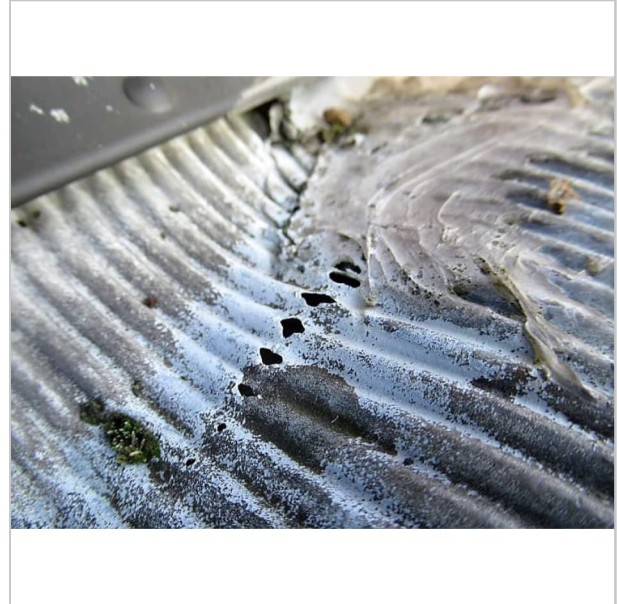
Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Dakraam (incl. lood en gootstukken) vervangen (2 st)**

■ **Uitvoeringsjaar periodiek. Goten reinigen**

Om lekkages te voorkomen, de gootstukken boven en naast de dakramen periodiek reinigen. Hieraan extra aandacht besteden in en aan het einde van de herfst.



*velux dakraam stuk
dak no. 4 (foto 2021)*



*loodwerk onder dakraam stuk
dak no. 1 (foto 2021)*

10 Dakafwerkingen / Afdeklijsten

10.1 Dakafwerkingen / Afdeklijsten / Speciezomen

a | **boerderij (gevel 02)**

Slecht

Gebrek ■ De speciezomen zijn plaatselijk losgetrokken.

Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Panbedekking herstellen**

Dakpannen op gevel no 2 opnieuw vastleggen.

Vooraf de dakpannen en aansluitend metselwerk goed natmaken en luchtdroog laten drogen, voordat de vorsten worden aangevoegd.

Samenstelling mortel in maatloden: 1,25 deel steen- of schelpkalk, 0,50 deel trasmeel, 2,5 deel bergzand. Hieraan 0,1 kg Lancrète kunststofvezels 12 mm per 10 liter toevoegen. De kunststofvezels vooraf 5 werkdagen weken in papje van kalk en water. Voor het goed afbinden de vorsten, minimaal 3 werkdagen na gereedkomen afdekken met vochtige steenwoldekens.

Er kan ook een kant en klaar dakdekkersmortel (quick-mix van Tubag) worden toegepast. Hierbij de verwerkingsvoorschriften van de fabrikant aanhouden.



*speciezoom losgetrokken
gevel no. 2 (foto 2021)*

11 Goten / Afvoeren / Riolering

11.1 Bakgoten / Gootbeugels / metaal

a | boerderij (goot 01 t/m 03)

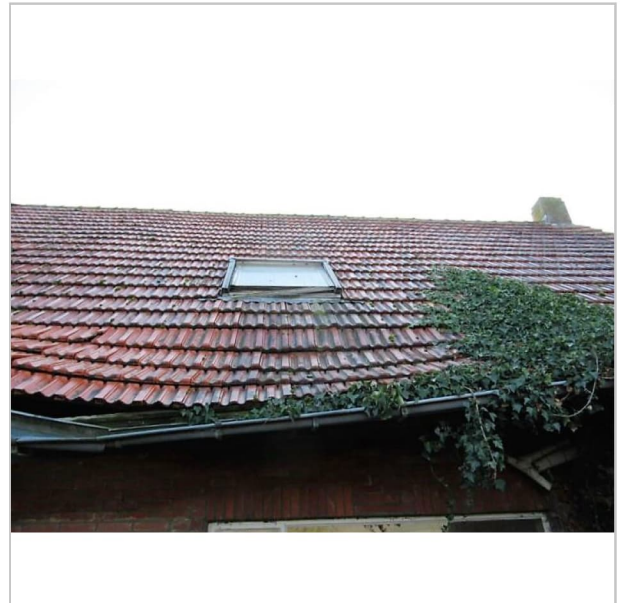
Slecht

- Gebrek**
- De gootbeugels van goot no. 2 en 3 zijn niet goed aangebracht en losgekomen. En bij goot no. 3 zijn de beugels flink vervormd.
 - De gootbeugels van goot no. 3 zijn flink vervormd.

- Advies**
- **Uitvoeringsjaar 2022. Gootbeugels vervangen (1 post)**



*gootbeugels losgekomen
goot no. 2 (foto 2021)*



*gootbeugels geheel vervormd
goot no. 3 (foto 2021)*

11.2 Bakgoten / Gootbekledingen / zink

a | boerderij (goot 01 t/m 03)

Matig

Zink, 0,8 mm dik.

De goot is met een verstevigingsstrip in de kraal uitgevoerd.

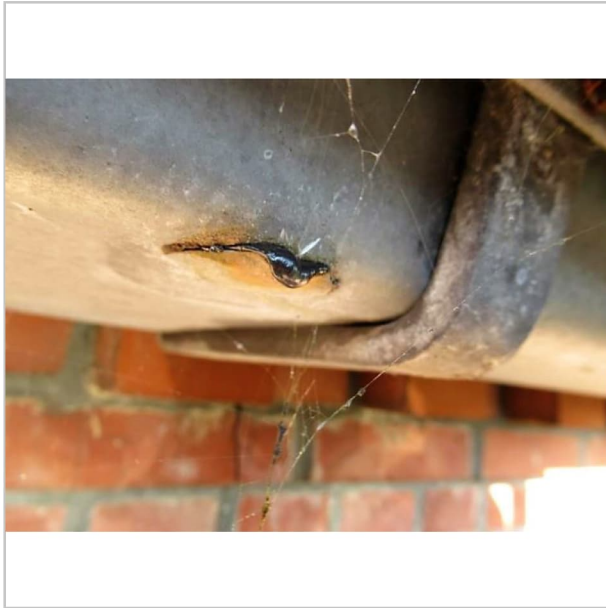
In goot no. 1 is een expansiestuk aanwezig.

- Gebrek** ■ Het zink in goot no. 1 is enigszins verweerd. In het midden van de goot was een lekkage aanwezig en is door ons in 2021 tijdelijk dichtgekit.
- Goot no. 1 is onder dak no. 2 en 3 plaatselijk beschadigd door afgevallen dakpannen.
 - Goot no. 3 is geheel vervormd en dient vervangen te worden.

Advies ■ **Uitvoeringsjaar 2022. Zinken bakgoten vervangen (2 st)**

■ **Uitvoeringsjaar periodiek. Goten reinigen (1 post)**

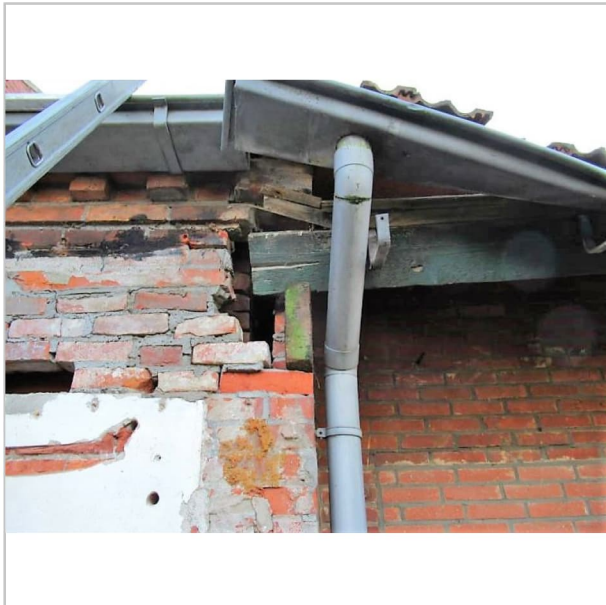
Om verstoppingen te voorkomen, de goten periodiek reinigen. Hieraan extra aandacht besteden in en aan het einde van de herfst. Vooral eikenblad is zuur en tast vooral lood en zink versterkt aan, maar in mindere mate koper.



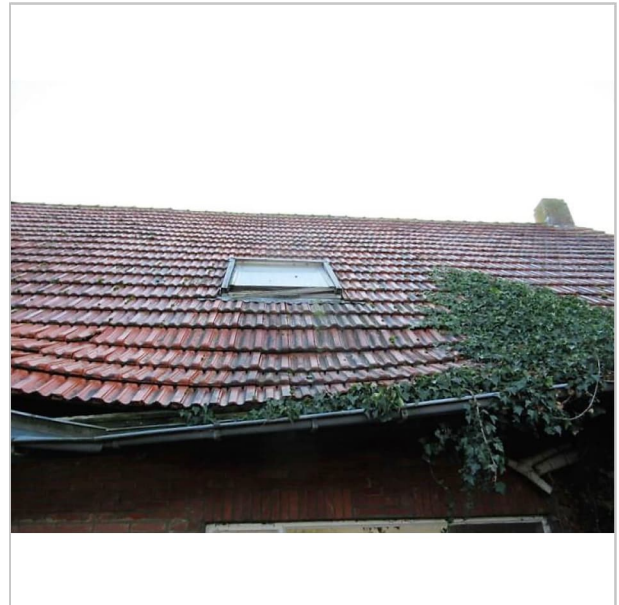
*lekkage
goot no. 1 (foto 2021)*



*lekkage tijdelijk dichtgekit
goot no. 1 (foto 2021)*



*goot flink vervormd
goot no. 3 (foto 2021)*



*goot flink vervormd
goot no. 3 (foto 2021)*

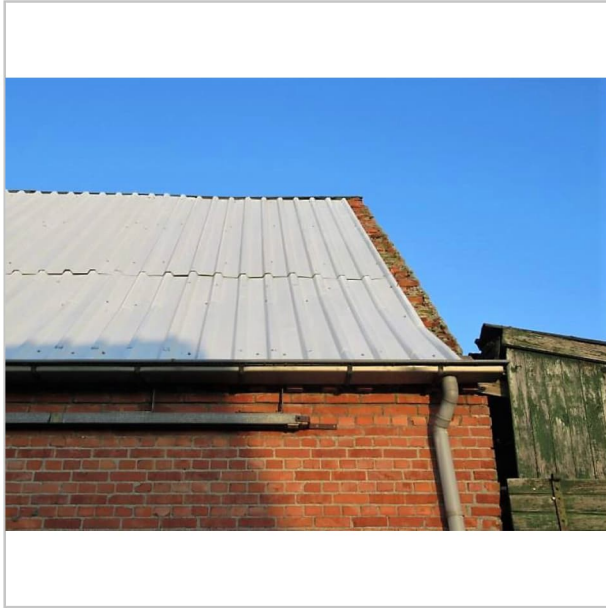
11.3 Regenwaterafvoeren / pvc

a algemeen

Pvc afvoeren zijn bouwhistorisch gezien niet origineel aan dit monument en minder duurzaam.

- Gebrek** ■ Krassen en vervormingen die geen gevolgen hebben voor de afvoercapaciteit.

Uitstekend



*pvc afvoer
goot no. 1 (foto 2021)*

11.4 Riolering / materiaal onbekend

a | algemeen

Uitstekend

De riolering is door ons niet geïnspecteerd. Voor zover waarneembaar zijn er geen zichtbare gebreken gesignaleerd.

12 Schoorstenen

12.1 Schoorstenen / Schoorsteenkanalen

a | algemeen

De schoorsteenkanalen zijn door ons inwendig niet geïnspecteerd.

Advies ■ Uitvoeringsjaar periodiek. Schoorsteenkanalen reinigen

Indien de schoorsteen wordt gebruikt voor houtkachel, pelletkachel of open haard, deze minimaal eenmaal per jaar door een erkend schoorsteenveger laten vegen.

Stook de juiste materialen: droog, schoon hout zonder hars.

Plaats waar nodig een trekkap of kraaienkap.

12.2 Schoorstenen inpandig / baksteen

a | boerderij (schoorsteen 01)

Uitstekend

Voor zover te inspecteren / waar te nemen.

12.3 Schoorstenen uitpandig / baksteen

a | algemeen

Uitstekend

Voor zover vanaf begane grond met behulp van verrekijker waarneembaar.