

BOUWKUNDIGE KWALITEITSRAPPORT

DWARSWEG 14, NIJENSLEEK

versie 28-11-2017

1. INLEIDING

Dhr. C. Groen heeft Smelt Architecten BNA de opdracht verstrekt voor het vervangen van de woning aan de Dwarsweg 14, 8381 BX in Nijensleek. De bestaande woning verkeert momenteel in een verslechterde conditie en bevat asbest. De wens van de eigenaar is om dit huis te saneren en nieuwbouw te plegen. De woning zal dan voldoen aan de huidige eisen. Het betreft hier het hoofdgebouw en drie bijgebouwen die allen op één perceel zijn gesitueerd. De kadastrale aanduiding is: Vledder K-1707.



Voorgevel

2. EXTERIEUR

De voormalige boerderijpand staat met de voorgevel naar de openbare weg (Dwarsweg) met het bewoonbare gedeelte. Deze is naderhand uitgebreid met een aanbouw met een plat dak. De bakstenen gevel is ongeïsoleerd en bevat op diverse plaatsen scheuren. Het achterdeel is het voegwerk aan vervanging is. Merendeel van de kozijnen zijn rot.

Het dak is ongeïsoleerd en heeft boven de leefruimte (voorzijde) asbest dakbeschot. Op diverse plekken van het achterdeel is de dakconstructie verzakt doordat het is aangetast door houtworm. Tevens is een enkele kolom provisorisch vervangen.



Zolder boven leefgedeelte met asbest dakbeschot



Dak achterdeel met verzakkingen door verrotte dakconstructie



Achtergevel westzijde

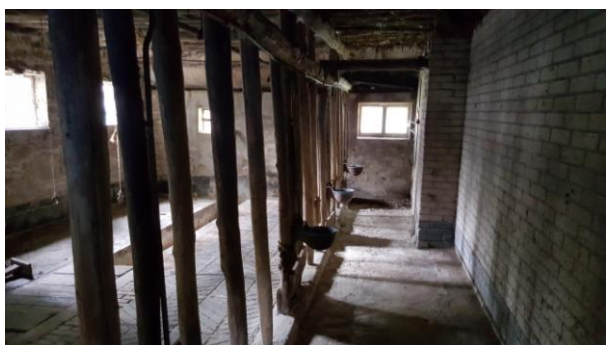


Achtergevel oostzijde

3. INTERIEUR

De indeling van het gebouw is in principe onaangepast nadat het pand zijn boerderij functie heeft verloren. In de aanbouw aan de voorzijde van het pand is een slaapkamer bijgevoegd ter vervanging van de bedstee.

Doordat de vloer op zand is gelegd vindt er op diverse plekken in de gevels optrekkend vocht plaats, dit brengt gezondheidsrisico's met zich mee. De binnenkozijnen zijn aan vervanging toe en de wand- en plafond afwerking laat op diverse plekken los. In de vloer zit diverse hoogteverschillen. De elektra installatie is na de oorspronkelijke oplevering aangebracht en voldoet niet aan de huidige normering.



Voormalige koeienstal in oorspronkelijke indeling



Slaapkamer in aanbouw met optrekkend vocht

4. THERMISCHE EN ENERGIETECHNISCHE CONDITIE

Er zijn isolerende maatregelen getroffen aan het gebouw in wat voor aard dan ook. De woonkamer, eetkamer en de slaapkamer worden alleen plaatselijk verwarmd door losstaande, gasgestookte verwarmingstoestellen. De resterende ruimtes zijn onverwarmd.

5. FUNCTIONELE BRUIKBAARHEID

In de huidige indeling is het alleen mogelijk om uitsluitend op de begane grond aan de voorzijde te wonen. Dit in een primitieve toestand voor één- à tweepersoonshuishouding. Het achterdeel is nog ingericht in diverse stallen en een hooizolder. Deze ruimtes zijn nu niet in gebruik.

De verdieping c.q. zolderruimte is niet geschikt voor het inrichten van verblijfsruimtes door de beperkte hoogte en de constructieve sterkte van de verdiepingsvloer. Tevens is er alleen in de voorgevel een redelijke raam aanwezig die afdoende is om voor voldoende daglicht te voorzien.

6. BIJGEBOUWEN

Er zijn vier bijgebouwen op het perceel gesitueerd die allen achter/naast hoofdgebouw zijn gesitueerd. Allen hebben een functionele aard vanuit de oorspronkelijke boerderijfunctie. Het betreft één schuur die is opgetrokken uit metselwerk (oostzijde) en de drie andere is een combinatie van hout met een asbesthoudende dakbedekking. De drie laatst genoemde schuren zijn in een constructieve slechte conditie. In combinatie met het asbesthoudend materiaal is het verstandig om deze schuren in zijn geheel het saneren. De gemetselde schuur aan de oostzijde van het perceel is in een redelijke conditie en zou eenvoudig te renoveren zijn.



Gemetselde schuur aan oostzijde



Twee van de drie houtenschuren met asbestdaken

7. MOGELIJKHEDEN VOOR RENOVATIE

Gelet op de eerder genoemde constatering zal het een kostbare onderneming zijn om het bestaande gebouw te renoveren naar een conditie die zich kan conformeren aan de minimum eisen van het Bouwbesluit 2012 en de huidige niveau qua woonconform.

In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied', in combinatie met het bijbehorende 'reparatieplan 2015' dat is vastgesteld op 29 maart 2016, van de Gemeente Westerveld heeft het perceel een bestemming: 'Wonen - Voormalige boerderijpanden'. Deze bestemming legt een zeer beperkende bouwregel op doordat het zeer beperkt mag worden afgeweken van de bestaande omvang van het hoofdgebouw. Dit levert veel praktische bezwaren in de resterende beschikbare binnenruimte wanneer de buitenwanden, dak en beganegrondvloer wordt verdikt om een acceptabele thermische isolerend niveau te bereiken dat ook mogelijke gezondheidsrisico's in het binnenklimaat elimineert.

Daarnaast kan men over de ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk op zichzelf twisten. Het gebouw ziet er eenvoudig uit en heeft een verwaarloosd karakter. Dit in tegenstelling met de fraaie boomgaard aan de voorzijde van de kavel. Wenselijk zou zijn dat het bestaande gebouw wordt vervangen door een fraaie landelijke woning op dezelfde locatie.

8. CONCLUSIE

Het hoofdgebouw en de drie bijgebouwen die zijn opgetrokken uit hout en asbest zijn in een slechte conditie. Gelet op de slechte bouwtechnische conditie, bruikbaarheid en de gezondheidsrisico's van de vochtproblematiek zitten is het ook niet wenselijk om over te gaan naar een grootschalige renovatie. Pragmatischer zal zijn om het gehele pand te slopen en nieuwbouw op dezelfde plaats te plegen.

In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied', in combinatie met het bijbehorende 'reparatieplan 2015', is er een wijzigingsbevoegdheid opgesteld; artikel 55.7 lid i. Hierin wordt de mogelijkheid geboden dat de burgemeester en wethouders van de Gemeente Westerveld de bestemming 'Wonen - voormalige boerderijpanden' kan wijzigen in de bestemming 'Wonen' mits het voormalige boerderijpand niet langer in stand kan worden gehouden en moet worden gesloopt. Dat is in deze situatie het geval. Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan er na de gehele sloop nieuwbouw worden gepleegd conform de regels van de bestemming 'Wonen' die gesteld zijn in artikel 53. Hiermee kan de ruimtelijke kwaliteit van dit perceel met de boomgaard worden versterkt zonder dat het afbreuk doet aan de milieusituatie, woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van het perceel en naastgelegen percelen.