

RAPPORTAGE

HAALBAARHEIDSTUDIE HERBESTEMMING DOORRIJDSCHUUR HUMMELO



Deze rapportage is tot stand gekomen door een gezamenlijke, interdisciplinaire aanpak van Gelders Genootschap. Expertise en ervaring op het gebied van cultuurhistorie, transformatie en herbestemming, architectuur, stedenbouw en gebouw-/gebiedsontwikkeling, zijn in dit rapport gebundeld en op elkaar afgestemd.

Haalbaarheidsstudie herbestemming
Doorrijdschuur Hummelo

Project
Doorrijdschuur Hummelo

Datum
2 augustus 2016

Eindredactie
Maurice Bogie

Adviseurs
Werner Weijkamp, Christel Steentjes,
Lucas Reijmer, Maurice Bogie

Extern bureau
(i.v.m. bouwtechnische inspectie
en raming casco-herstelkosten)
Huis en Erfgoed Collectief
Bart Kerkdijk, Martijn Haitink

Ontwerp
www.studio026.nl

1	INLEIDING	04
2	LOCATIEVERKENNING	06
2.1	ADRESGEGEVENS EN GEBOUWKENMERKEN	06
2.2	LIGGING LOCATIE	06
2.3	QUICK-SCAN BELEID EN ONTWIKKELINGEN	08
3	BOUWHISTORISCHE VERKENNING	10
3.1	BOUWHISTORISCHE VERKENNING INTERNE WAARDENSTELLING	10
3.2	TOELICHTING WAARDERING SCHUUR EN ERF	16
3.3	BUURTAVOND	19
4	TRANSFORMATIERUIMTE	20
4.1	PLATTEGRONDEN DYNAMISCHE WAARDENSTELLING	20
4.2	TOELICHTING TRANSFORMATIERUIMTE SCHUUR EN ERF	23
5	MARKTVERKENNING	24
5.1	MARKTANALYSE	25
5.2	SCENARIO'S HERBESTEMMING	26
6	VLEKKENPLANNEN	28
6.1	DOORRIJDSCHUUR	28
6.2	REFERENTIEBEELDEN VOOR HERBESTEMMING SCHUUR	33
6.3	UITGANGSPUNTEN ERF BIJ HERBESTEMMING	37
7	CONCLUSIES	38
	BIJLAGEN	40
1.	BOUWTECHNISCHE INSPECTIE	41
2.	LIJST RESPONDENTEN	56

02/03

1

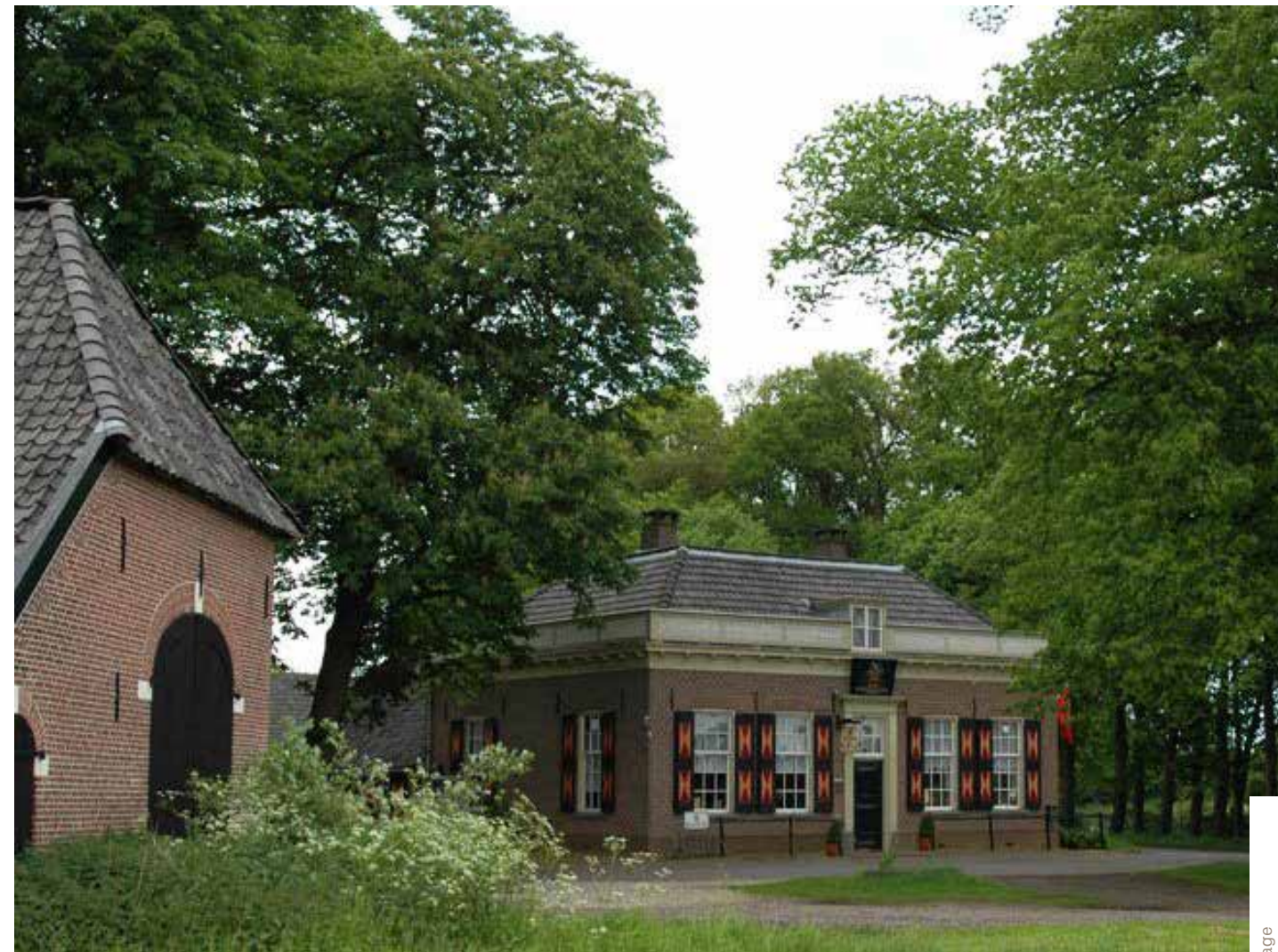
INLEIDING

In opdracht van de rentmeester van Het Wapen van Heeckeren is door het Gelders Genootschap een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de herbestemmingsmogelijkheden voor de doorrijdschuur. Op basis van onderzoek naar onder meer de ruimtelijke, planologische en economische situatie is een aantal scenario's voor nieuw gebruik en exploitatie geschetst. Het rapport valt in een aantal onderdelen uiteen: gestart is met een onderzoek naar de bouwtechnische staat, verkenning van de bouwhistorische waarden en mogelijkheden van het gemeentelijk beleid.

Vervolgens wordt inzicht geboden in de kansen en mogelijkheden voor herbestemming. Eerst worden de transformatiemogelijkheden op

basis van de geconstateerde bouwhistorische waarden geschetst. De navolgende marktverkenning brengt diverse scenario's in beeld voor wat betreft mogelijke toekomstige functies voor de doorrijdschuur. De meest plausibele scenario's worden vervolgens uitgewerkt. Aan de hand van een schetsplan wordt tevens inzicht geboden welke gevolgen de nieuwe functie heeft voor de terreinindeling.

04/05



2

LOCATIE- VERKENNING

2.1 Adresgegevens & gebouwkenmerken

gebouwnaam Wapen van Heeckeren
straat bij Zelhemseweg 16
postcode 6999 DN
plaats Hummelo
kadastrale aanduiding Hummelo b1854

eigenaar E.M.C. Gravin van Rechteren Limpurg
soort gebouw doorrijdschuur
aantal bouwlagen 1
bouwjaar eerste kwart 19de eeuw
perceelgrootte
status rijksmonument
monumentnummer 456386 (COMPLEXNUMMER 456362)
huidig gebruik opslagruimte

2.2 Ligging locatie

Het Wapen van Heeckeren met de doorrijdschuur behoort tot de eigendommen van het landgoed Enghuizen. De doorrijdschuur gelegen aan de Hessenweg dateert vermoedelijk uit de tweede helft van de 18^{de} of het eerste kwart van de 19^{de} eeuw. De schuur is op de kadastrale minuut uit 1832 ingetekend en staat ook als zodanig in het bijbehorende register omschreven. De Hessenweg komt vanuit de richting Aalten, Halle, Zelhem en loopt via de Zelhemse es naar het Wapen van Heeckeren. Vervolgens gaat de route door de Kruisbergse bossen richting Hummelo, Hoog Keppel, Drempt en Doesburg. Op onderstaande luchtfoto is met de lijn het verloop van de Hessenweg aangegeven, de gekleurde bolletjes geven aan welke historische bebouwing op het erf aanwezig is.



06/07

[afb. 01]
Legenda luchtfoto (provincie Gelderland, cultuurhistorische waardenkaart):
Geel boerderij/herberg (rijksmonument)
Oranje natuurstenen pomp (rijksmonument)
Paars doorrijdschuur (rijksmonument)
Rood kleine schuur (rijksmonument)
Blauw kapschuur (geen bescherming).

rapportage
herbestemming Doorrijdschuur Hummelo

07



2.3

Quick-scan beleid & ontwikkelingen

BESCHERMING

De doorrijdschuur is samen met de naastgelegen boerderij, natuurstenen pomp en kleine schuur beschermd als rijksmonument. De motivering voor de bescherming is in de redengevende beschrijving als volgt geformuleerd:

De vroeg 19^{de} eeuwse paardenstal is vanwege de architectuurhistorische-typologische, situerings- en complexwaarde van belang als rijksmonument.

De schuur wordt in de complexbeschrijving als volgt getypeerd: **Uit het begin van de 19^{de} eeuw daterende bakstenen PAARDENSTAL onder met gesmoorde pannen gedekt schilddak. De landschappelijk opvallend gesitueerde paardenstal heeft een rechthoekige grondslag; in de voor- en achtergevel dubbele houten deuren onder rondbogen met natuurstenen sluitsteen en hoekblokken; bovendien in die gevels een kleine rondboge enkele houten deur in een gelijke omlijsting; aan de linkerzijde een zijbeuk met vijf gietijzeren in cement gevatte vensters, een houten strokendeur en een mestluik; in de rechter zijgevel vier vierkante vensters in met bakstenen gevulde spaarvelden, waarboven een gemetselde boog met natuurstenen**

sluitsteen. De paardenstal hoort bij een agrarisch complex waarvan het (beschermde) dwarshuis uit de eerste helft van de 19^e eeuw, ook de herberg het 'Wapen van Heeckeren' bevat; op het erf bovendien nog een (beschermde) 18^e eeuwse natuurstenen pomp.

BESTEMMINGSPLAN

De bestemming van het perceel waarop de schuur staat is Agrarisch met waarden- landschap en natuur. De schuur bevindt zich in een gebied met hoge landschappelijke en natuurwaarden.

De locatie is gelegen binnen het Gelders Natuurwerk (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Het perceel heeft tevens een functieaanduiding specifieke vorm van agrarische waarden - 1. De schuur ligt tot slot in de gebiedsaanduiding wro-zone ontheffingsgebied recreatief ontwikkelingsgebied. Er kunnen op basis van het huidige bestemmingsplan nadere eisen worden gesteld met het oog op de bescherming van de landschaps- en natuurwaarden. Een nieuwe bestemming dient landschappelijk goed te worden ingepast. Van belang is dat dit aan de hand van een inrichtingsplan inzichtelijk wordt gemaakt.

60/80



3

De doorrijdschuur is een rijksmonument en maakt onderdeel uit van de herberg 'Wapen van Heeckeren'. De bescherming als rijksmonument betekent dat het gebouw in zijn geheel van waarde is en behouden moet blijven. Om de mogelijkheden voor een herbestemming te onderzoeken is het nodig om het gebouw te onderwerpen aan een bouwhistorische verkenning. Daarbij wordt niet alleen naar het gebouw zelf gekeken. Ook van het erf worden de waarden inzichtelijk gemaakt.

BOUWHISTORISCHE
VERKENNING

3.1

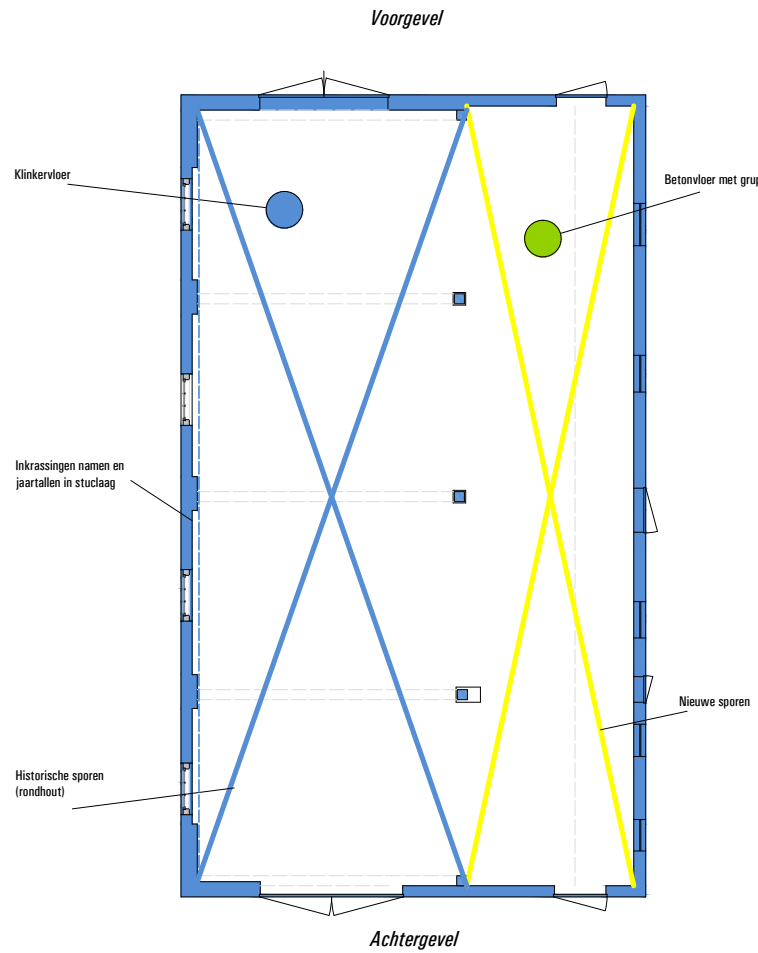
bouwhistorische verkenning

Interne waardenstelling

Bij een bouwhistorische verkenning wordt ingezoomd op de verschillende onderdelen van het gebouw en wordt een onderlinge vergelijking gemaakt van de waarden van deze verschillende onderdelen. Deze onderlinge vergelijking en waardenstelling wordt een 'interne' waardenstelling genoemd. Doel van de interne waardenstelling is het bepalen van het relatieve belang van de cultuurhistorische/monumentale waarden van onderdelen van het bouwwerk of structuur, voorafgaande aan een herbestemming, verbouwing of restauratie, waarbij men voor de keus staat deze onderdelen te behouden, te vervangen of te verwijderen. De interne waardenstelling wordt in kleur aangegeven op de plattegronden van het object. Hierbij wordt de volgende legenda gehanteerd.

10/11





LEGENDA INTERNE WAARDENSTELLING

■ Hoge waarde

Deze elementen moeten in fysieke zin bewaard blijven vanwege hun uiterlijke verschijningsvorm en hun essentiële functie in de structuur van het object. Interventies zijn alleen mogelijk als deze het totale beeld én de functionaliteit in sterke mate ten goede komen en van zeer hoge kwaliteit zijn.

■ Positieve waarde

Deze elementen spelen een belangrijke rol in de structuur van het gebouw. Interventies aan deze elementen mogen de structuur van het gebouw niet beschadigen. Bovendien moeten deze interventies het totaalbeeld of de functionaliteit verbeteren en van hoge kwaliteit zijn.

■ Indifferente waarde

Deze elementen zijn van geringe waarde, zowel in fysieke zin als in structurele zin, en mogen dan ook aangepast of verwijderd worden. Ook bij deze interventies mag uiteraard worden verwacht dat de kwaliteit van het totale object wordt verbeterd.

☒ Plafond

.... Wandafwerking

[afb.01]
Waardering schuur.

12/13



bouwhistorische
verkenning



14

14/15



rapportage
herbestemming Doorrijdschuur Hummelo



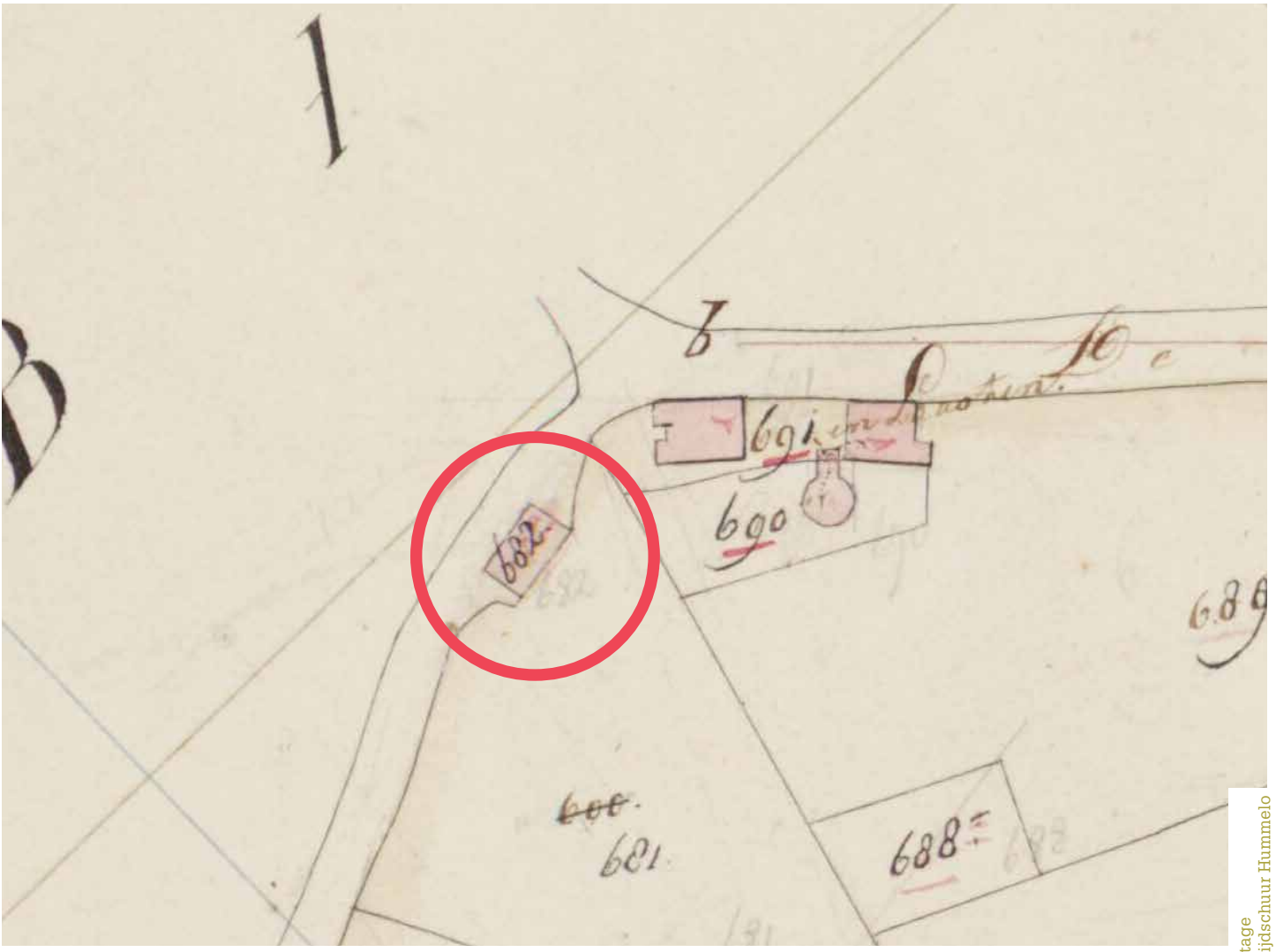
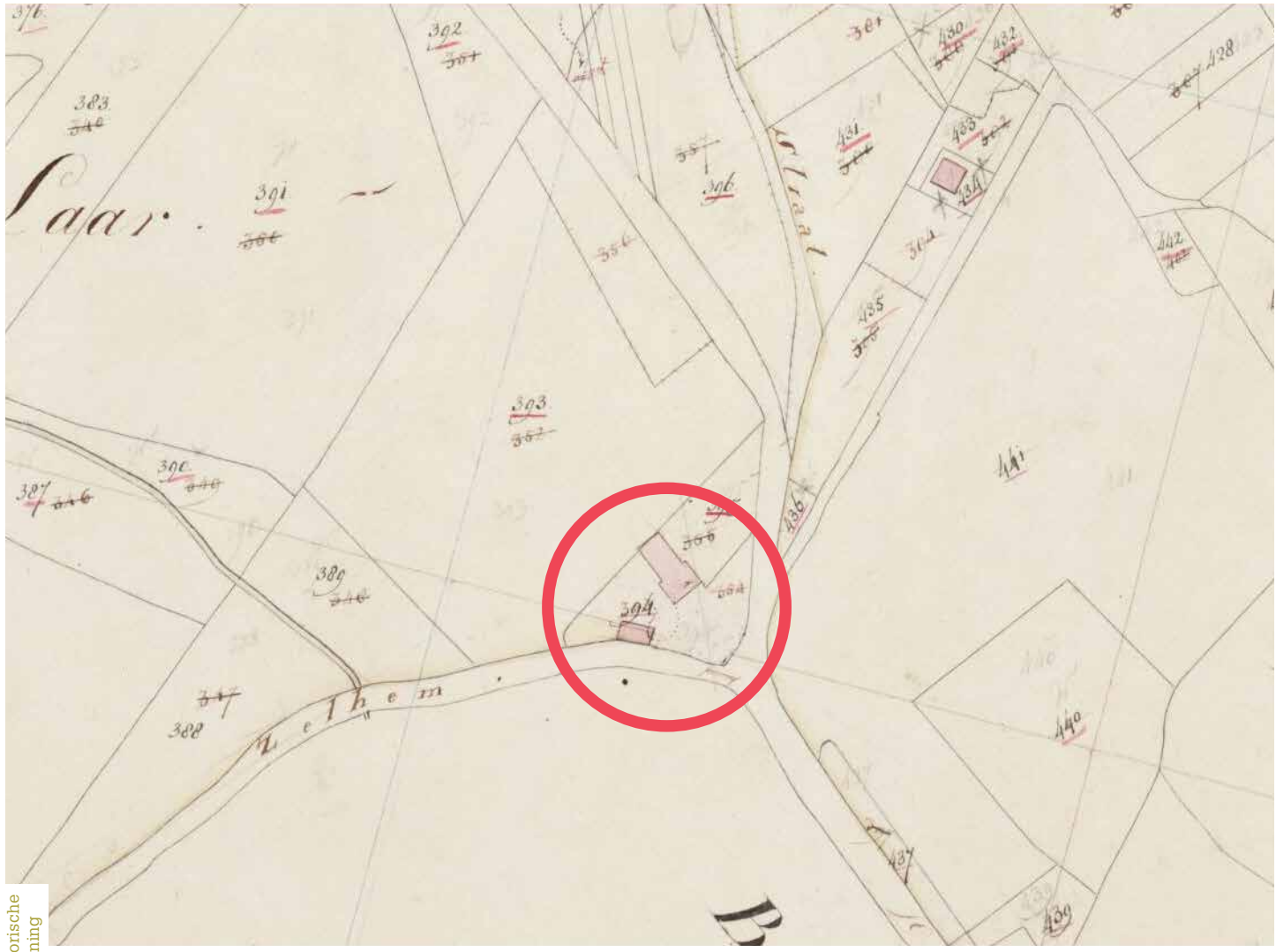
[afb. 01]
Waardering erf.

[afb. 02]
Historische foto van de schuur. Geheel rechts is nog een gedeelte van een paraplu berg zichtbaar.

[afb. 03]
Indeling van het erf rondom de doorrijdschuur.

[afb. 04]
De doorrijdschuur gezien vanaf de nieuwe parkeerplaats.

15



bouwhistorische
verkenning

rapportage
herbestemming Doorrijdschuur Hummelo

3.2

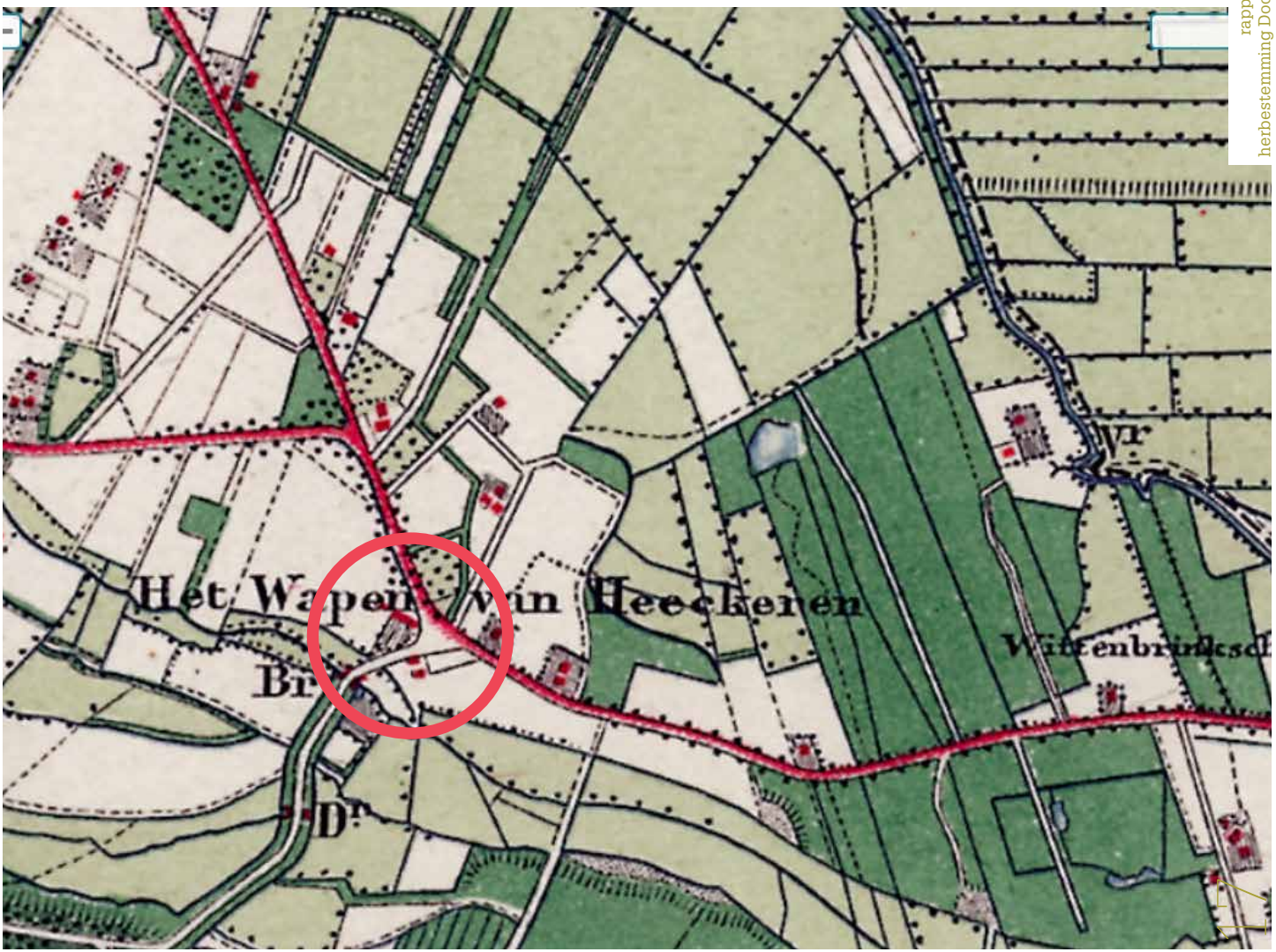
Toelichting waardering schuur en erf

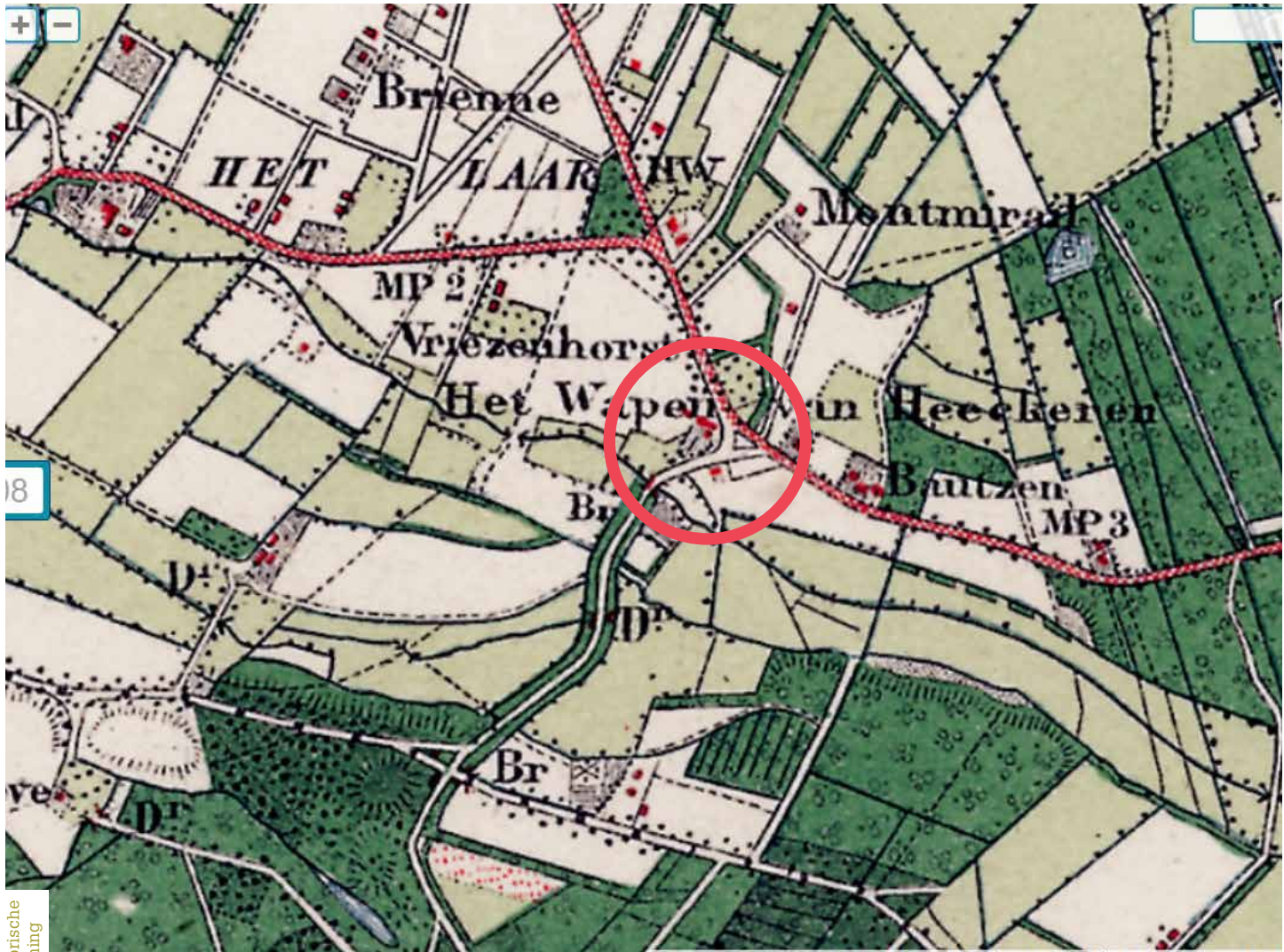
SCHUUR

De hoofdconstructie van de schuur bestaat uit een ankerbalk-gebintconstructie bestaande uit drie eikenhouten gebinten voorzien van telmerken. Tegen beide kopgevels zijn strijk balken geplaatst. De asymmetrische kap wordt gedragen door rondhouten sporen van naaldhout. Ieder sporenpaar is met elkaar verbonden door een haanhout. Een deel van de rondhouten sporen is vervangen door gezaagde sporen. Bij een restauratie is op de sporen dakbeschot aangebracht. De nieuwe sporen en het dakbeschot vertegenwoordigen een indifferente monumentwaarde. De gebintstaanders zijn door middels van een trek balk verbonden met de buitenmuur. Op deze manier wordt voorkomen dat de kap de buitenmuur naar buiten drukt. De vloer van de schuur is grotendeels voorzien van een historische klinkerbestrating. Deze bestrating heeft een hoge monumentwaarde. In het lagere deel van de schuur bevindt zich een betonvloer waarin een grup is opgenomen. Hieruit blijkt dat dit deel van de schuur in gebruik is geweest als stal. Deze latere toegevoegde vloer met grup heeft een positieve monumentwaarde. In de stuc laag van de noordelijke zijgevel zijn namen en jaartallen aangebracht. Vermoedelijk zijn deze inkrassingen afkomstig van de knechten die tijdens het verblijf in de herberg in de schuur bij de paarden slapen.

De gevels van de schuur zijn opgetrokken uit baksteen en zijn gemetseld in kruisverband. In de gevels bevinden zich weinig bouwsporen. Uitzondering hierop vormt de zuidoostelijke hoek. Hier is op enkele plaatsen sprake van een onregelmatig metselverband en is een afwijkende baksteen gebruikt. Mogelijk is dit deel van de gevel in het verleden opnieuw opgetrokken. De vensteropeningen met gietijzeren stalramen in de zuidgevel zijn voorzien van een gecementeerde omkadering. Waarschijnlijk zijn deze vensteropeningen niet oorspronkelijk en zijn de gecementeerde kaders aangebracht om verstoringen in het metselwerk aan het oog te onttrekken. Het dak van de schuur is voorzien van gesmoorde oud holle pannen en is volledig gesloten. De gevels en de kap van de schuur vertegenwoordigen een hoge monumentwaarde. De schuur heeft in de jaren '90 van de 20ste eeuw een grootschalige restauratie ondergaan. Destijds is onder meer het voegwerk vervangen, zijn delen van de sporenkap vernieuwd en is het dakbeschot aangebracht. Mogelijk zijn bij deze restauratie ook enkele houten kozijnen in de noordgevel vervangen.

16/17





18/19



ERF

Het wapen van Heeckeren ligt in het rivierenlandschap van de Oude IJssel op een rivierduin, hoger dan het omliggende landschap. De rivierduinen liggen parallel aan de oude IJssel. Het is een kleinschalig en besloten landschap. Bijzonder is het microreliëf en de afwisseling tussen landbouw en bossen. De locatie is een oud erf dat op oude kaarten is terug te vinden. Het ligt strategisch aan de Hessenweg, een oude handelsroute van Duitse kooplieden. Deze weg liep via Zelhem en Laag-Keppel. Het wapen van Heeckeren is al lange tijd een combinatie geweest van herberg en boerderij. Hoewel het erf nu geen agrarische functie meer heeft is veel van dit oude gebruik nog van de gebouwen en erfindeling afleesbaar. Het erf heeft een duidelijke indeling met 'voor' en 'achter'. De voorzijde is de representatieve kant, de voorkant van de boerderij waar het café, de oude pomp en het terras zich bevindt. Het gezicht van het Wapen van Heeckeren, mede gemarkeerd door de grote lindes aan de voorzijde. Aan het voormalige achterhuis ligt de achterzijde van het erf met de voormalige agrarische schuren. Hier is de inrichting meer functioneel en eenvoudig. De open ruimte achter de oude deel en schuur waarvandaan de schuren toegankelijk waren, de boomgaard en de bomen(lanen) die het erf verankeren in het landschap. De doorrijdschuur heeft een bijzondere plek op het erf, aan de overzijde van de weg maar wel onlosmakelijk verbonden met de rest van het erf. De inrichting en de herkenbaarheid van de Hessenweg en doorrijdschuur kan verbeterd worden. Door herinrichting van de wegen, mogelijk in verband met de verkeersveiligheid, is de oude loop van de Hessenweg niet meer zichtbaar. De Hessenweg loopt nu voor de boerderij-herberg maar liep oorspronkelijk langs

[afb. 01]
Topografische kaart uit 1908 (topotijdreis.nl).
Het complex is met rood omcirkeld.

[afb. 02]
Foto van een grootschalige restauratie van de schuur
behorend bij een krantenartikel d.d. 6 september 1998.

de doorrijdschuur. Doordat de schuur nu onderdeel uitmaakt van de parkeerplaats en wat meer is los komen te staan van de Hessenweg, is de functie van doorrijdschuur niet goed meer afleesbaar. Er loopt geen pad meer van en naar de deuren.

3.3 buurtavond

Om meer over de geschiedenis van de plek en de verschillende functies van de schuur te achterhalen is op dinsdag 28 juni 2016 een 'buurtavond' georganiseerd. Tijdens deze avond hebben enkele leden van de schietvereniging hun kennis over de plek gedeeld. Ook de huidige gebruiker, de heer Van Baardwijk, was bij deze bijeenkomst aanwezig. Enkele deelnemers aan deze avond brachten ook foto's, krantenartikelen en een schilderij mee. De op deze avond verzamelde informatie is zoveel mogelijk verwerkt in dit rapport.

4

TRANSFORMATIE-
RUIMTE

Om van een interne waardenstelling tot een verantwoorde herontwikkeling c.q. verbouwing te komen is een vertaalslag nodig. In deze paragraaf wordt die vertaalslag gemaakt.

4.1

Plattegronden dynamische waardenstelling

Met behulp van kleurvlakken, lijnen en pijlen wordt op een actuele luchtfoto en de tekeningen van de veldschuur aangegeven wat vanuit cultuurhistorie mogelijk is. Op deze manier is beter inzichtelijk waar – rekening houdend met de interne waardenstelling – ruimte is voor transformatie en interventies (wijzigingen). Hierbij wordt de volgende legenda gehanteerd.

20/21



LEGENDA DYNAMISCHE WAARDENSTELLING HERONTWIKKELING



Ontwikkelingsruimte

Binnen deze ruimten zijn vanuit het oogpunt van cultuurhistorie ontwikkelingen mogelijk.



Uitbreidingsrichting

Eventuele uitbreiding van het object zijn vanuit het oogpunt van cultuurhistorie mogelijk in dit gebied.



Belangrijke structuurlijnen

Herontwikkelingen moeten deze structuurlijnen herkenbaar laten of maken c.q. versterken.



Logistiek en benadering

Deze pijlen geven aan hoe de routing en om het gebouw vroeger was en hoe het gebouw van oorsprong benaderd werd. Bij herontwikkeling ligt het voor de hand deze routes te gebruiken, versterken c.q. herstellen.



Zoekzone gevelopening in de vorm van een deur

Binnen deze zone is één nieuwe gevelopening in de vorm van een deur mogelijk. De deur moeten bescheiden zijn in afmeting, kwalitatief hoogwaardig zijn en in vorm passend zijn bij het bestaande gebouw.



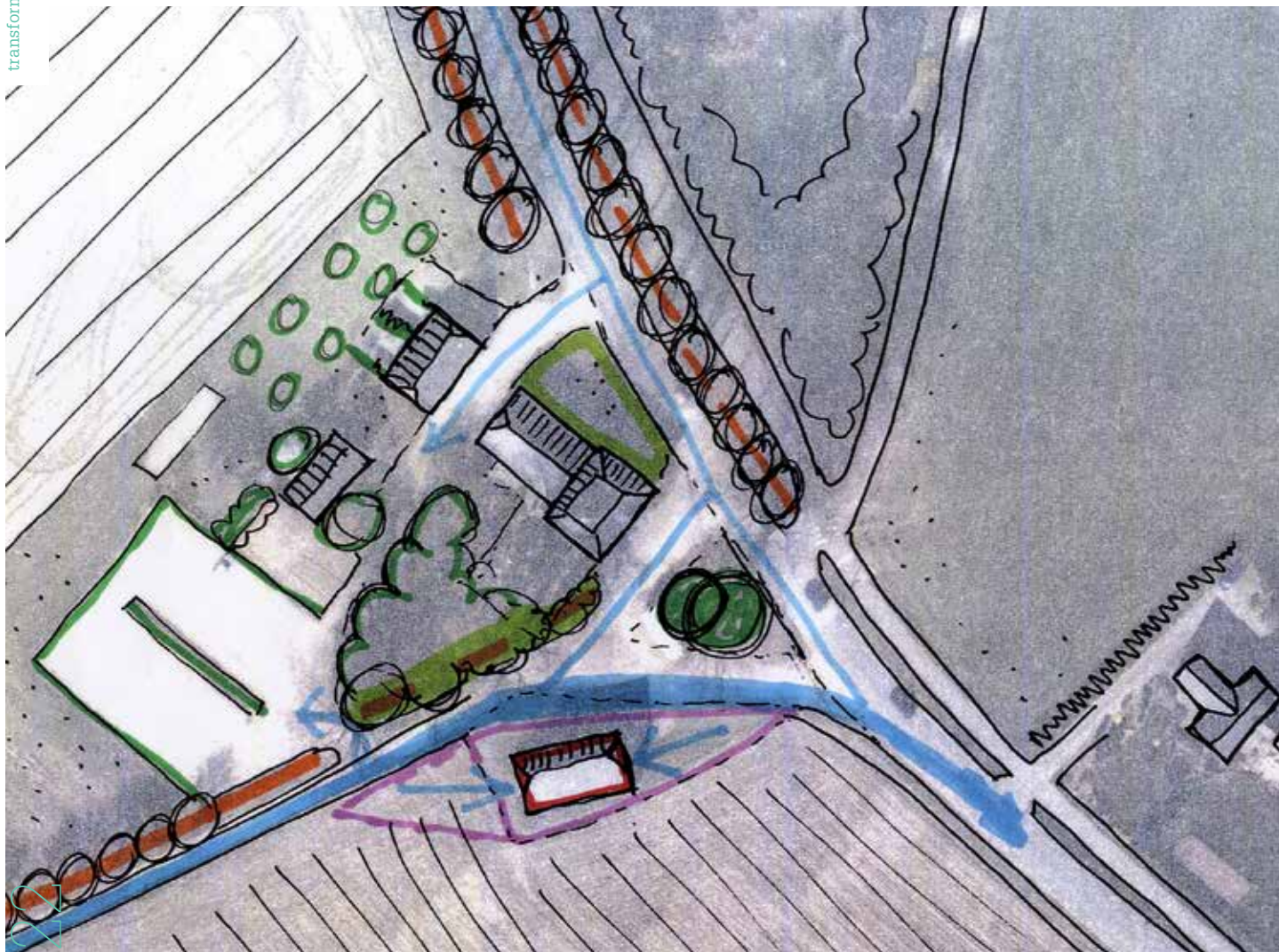
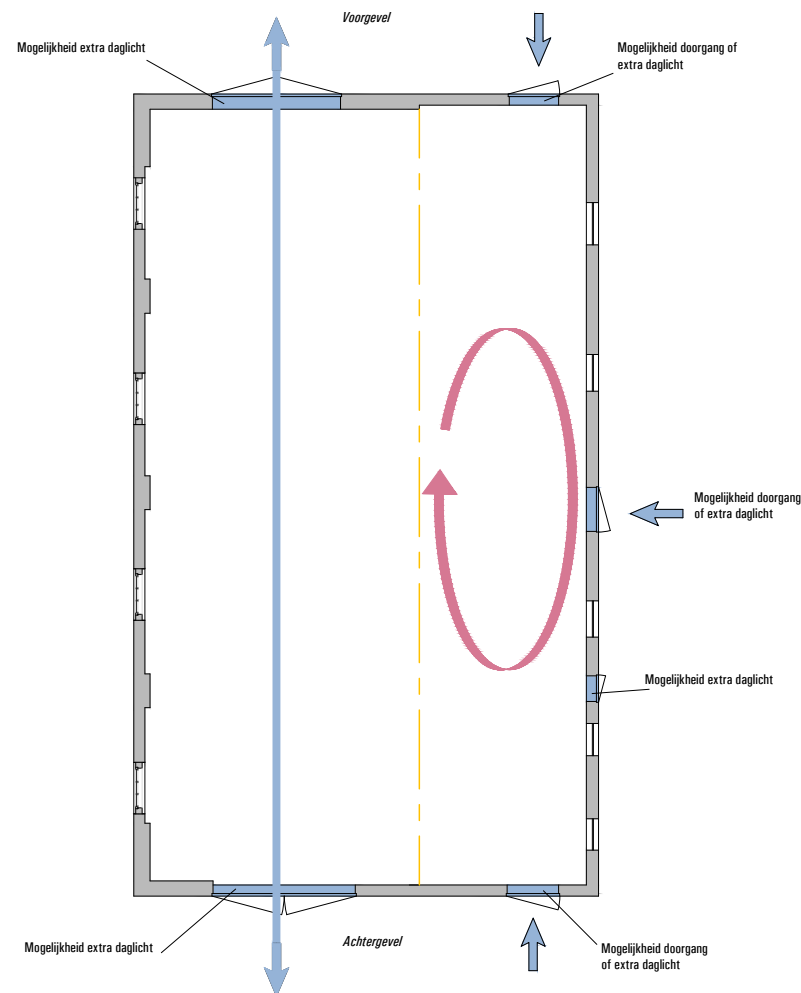
Zoekzone extra daglichtopeningen

Binnen deze zone zijn extra daglichtopeningen in beperkte mate mogelijk. Zij moeten bescheiden zijn in afmeting, kwalitatief hoogwaardig zijn en in vorm passend zijn bij het bestaande gebouw.



Storende elementen

Deze elementen verstoren het beeld. Bij herontwikkeling ligt sloop van deze elementen voor de hand.



4.2

Toelichting transformatie- ruimte schuur en erf

SCHUUR

De schuur biedt ruimte voor transformatie. Belangrijk is hierbij dat de oorspronkelijke openheid, de ruimtelijke opbouw en de gebintstructuur als uitgangspunt worden genomen. Essentieel kenmerk van de structuur is de tweebeukige opbouw, bestaande uit een hoge open ruimte met lagere zijbeuk. Bij een herbestemming is het van belang om deze tweedeling herkenbaar te houden. essentieel is het open houden van de hoge, open ruimte tussen de grote deuren in beide kopgevels. De mogelijkheid om door de schuur te kunnen rijden is immers onlosmakelijk verbonden met de oorspronkelijke functie. In de lagere zijbeuk zijn in het verleden de stallen gesitueerd. De betonnen vloer met grup vormt hiervan nog een overblijfsel. In deze zijbeuk zijn wijzigingen mogelijk ten behoeve van nieuwe functies. De toegang tot de schuur dient via bestaande deuropeningen te worden gerealiseerd. hierbij kan gebruik worden gemaakt van de loopdeur in de grote deeldeuren in de oostgevel of de bestaande deuropeningen in beide kopgevels en in de zuidgevel.

Bij het herontwikkelen van de schuur is het wellicht gewenst om extra daglichttoetreding te realiseren. Dit kan worden gedaan door de deeldeur- en staldeuropeningen en het mestdeurtje te voorzien van terugliggende glaspuien. De bestaande houten deuren blijven hierbij gewoon behouden en kunnen – als luiken – geopend en gesloten worden. Van essentieel belang is om bij een herbestemming van de schuur de inkrassingen in de stucplaat van de noordelijke gevel te behouden en te conserveren.

Gezien de hoge landschappelijke waarde van het gebied en het feit dat alle gevels van de schuur prominent in beeld zijn, moeten wijzigingen aan het exterieur tot een minimum worden beperkt. Het aanbrengen van nieuwe gevelopeningen of daglichtvoorzieningen in de kap wordt om bovengenoemde redenen afgeraden.

Samenvattend kunnen we constateren dat de schuur in de basis voldoende aanknopingspunten heeft voor een geslaagde, betekenisvolle herontwikkeling in aansluiting op de bestaande horecafunctie van de herberg/boerderij. Belangrijk is hierbij dat de kwaliteiten van de schuur op zorgvuldige wijze worden gekoppeld aan de wensen voor een nieuw gebruik. Wij adviseren om hiervoor een architect in de arm te nemen met ervaring op het gebied van restauratie en herbestemming van monumentale gebouwen.

ERF

Voor het erf aan de noordzijde van het erf is het belangrijk dat het onderscheid in 'voor' en 'achter' in stand blijft. Aan de achterzijde functionele en streekeigen beplanting die passen bij een boerenerf. Nieuwe recreatieve functies zoals de terrassen van de appartementen en de nieuwe parkeerplaats worden ingepast met hagen van bijvoorbeeld meidoorn of veldesdoorn (zonder doorn). De hoogstam boomgaard als karakteristiek erf- en landschapselement draagt bij aan de inpassing van deze functies.

De voorzijde van het Wapen van Heeckeren is het gezicht van het erf. Zeker gezien vanaf de Zelhemseweg. Houd ook hier de inrichting hier eenvoudig. De bestaande inrichting past bij de monumentale status en functie van de boerderij-herberg. De huidige herbestemming van de schuur biedt de mogelijkheid de voormalige functie, een doorrijdschuur aan de Hessenweg, in de erfinrichting weer zichtbaar te maken en de uitstraling van het terrein en het Wapen van Heeckeren te verbeteren.

22/23

5

MARKT-
VERKENNING

Voor dit haalbaarheidsonderzoek is een marktverkenning uitgevoerd om inzicht te krijgen in nieuwe bestemmingen, waar vanuit de markt mogelijk vraag naar is.

Dit onderzoek omvat zowel deskresearch als een aantal gesprekken met stakeholders, waaronder de opdrachtgever, huidige gebruiker (schietvereniging), gemeente Bronckhorst, een makelaar gespecialiseerd in cultuurhistorische erfgoed en lokale organisaties. In de bijlage is een lijst met geraadpleegde respondenten opgenomen.

Het gaat om een globale marktverkenning, die past binnen de opzet van een haalbaarheids--onderzoek.

24/25



rapportage
herbestemming Doorrijdschuur Hummelo

5.1 Marktanalyse

WENSEN VAN UIT DE OPDRACHTGEVER

Door de opdrachtgever is op voorhand een aantal opties voor herbestemming genoemd, telkens in combinatie met of aanvullend op de bestaande horecafunctie van het Wapen van Heeckeren.:

- trouwlocatie;
- ruimte voor vergaderingen, feesten;
- informatiepunt voor toeristen en recreanten.

Bovengenoemde opties zijn gepeild bij een aantal stakeholders, waarbij tevens is gevraagd naar de kansen van andere herbestemmingsopties, als horeca, bedrijfsruimte etc.

THEMATISCHE VERKENNING

De gemeente Bronckhorst is vanuit toeristisch oogpunt gezien een aantrekkelijke gemeente met veel cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en gebieden. Het aanbod aan toeristische voorzieningen (horeca, bed-and-breakfast, hotels) is dan ook groot. Derhalve is een herbestemming in deze sfeer weinig kansrijk. Een functie als trouwlocatie lijkt eveneens niet opportuun. Elke kern van de gemeente Bronckhorst bevat reeds één of meerdere trouwlocaties.

Aan bedrijfs- en kantoorruimte is in de gemeente Bronckhorst geen gebrek. Eerder is sprake van leegstand. Ook dit soort functies is daarom niet geschikt voor de doorrijdschuur. Het meest kansrijk voor een herbestemming lijkt een koppeling met de bestaande (restaurant)functie van het Wapen van Heeckeren. Deze variant heeft niet alleen de voorkeur van de eigenaar en uitbater van het Wapen van Heeckeren, maar wordt ook vanuit bedrijfsmatige hoek (makelaar) en vanuit de gemeente aanbevolen.

De doorrijdschuur zou dan een nevenfunctie voor het Wapen van Heeckeren krijgen, bijvoorbeeld voor ontvangst en verblijf van grotere groepen.

Dat kan gaan om feesten of recepties, maar ook toneeluitvoeringen of exposities zijn denkbaar in deze ruimte. Daarmee is ook de door de opdrachtgever genoemde optie van informatiepunt ruimtelijk gezien mogelijk. Of dat ook daadwerkelijk geldt voor de specifieke opties (m.b.t bijvoorbeeld Kamp Wittebrink, Hessenwegen, etc.) vergt aanvullend onderzoek, dat buiten het bestek van dit haalbaarheidsonderzoek valt. In eerste instantie moet duidelijk worden welke functies vanuit bouwhistorisch oogpunt, de bouwtechnische staat en de marktvaart reëel zijn

CONCLUSIES MARKTONDERZOEK

De marktverkenning maakt duidelijk dat scenario's voor herbestemming vooral moeten worden gezocht in de sfeer van horeca en recreatie. Met een nevenfunctie voor de doorrijdschuur wordt optimaal aangesloten bij de bestaande functie van het Wapen van Heeckeren, de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van dit complex en de aantrekkelijke ligging ervan.



marktverkenning

5.2 Scenario’s herbestemming

Op grond van een programmatische verkenning heeft het onderzoeksteam van Gelders Genootschap een aantal scenario’s voor herbestemming van de doorrijdschuur geschetst. Deels vloeien die voort uit de marktverkenning, deels ook uit eigen interpretatie van het onderzochte bouwwerk en uit elders gerealiseerde nieuwe bestemmingen voor dit soort bouwwerken.

Het haalbaarheidsonderzoek laat zien wat beperkende en stimulerende factoren kunnen zijn bij het zoeken naar een nieuwe functie voor de doorrijdschuur. In onderstaand schema zijn de sterktes en zwaktes tegen elkaar afgezet.

HERBESTEMMINGSKANSEN DOORRIJDSCHUUR	
STERKTE	ZWAKTE
+ Cultuurhistorische kwaliteit / uniek karakter als voormalige doorrijdschuur	– Ruim bestaand aanbod aan overnachtingsmogelijkheden in gemeente Bronckhorst
+ Koppeling met functie Wapen van Heeckeren	– Ruim bestaand aanbod aan overnachtingsmogelijkheden in gemeente Bronckhorst
+ Grote open ruimte	
+ Ruime parkeergelegenheid	
+ Redelijke tot goede bouwtechnische staat casco	

Voorop staat dat we bij de herbestemming van de schuur uitgaan van versterking van of aanvulling op de bestaande functie van het Wapen van Heeckeren. Dit biedt het meeste perspectief op een bedrijfseconomisch haalbare exploitatie. Ook de directe omgeving zal, gezien de ruimtelijke en functionele kwaliteiten, een rol moeten hebben bij een herbestemming. Op basis van de bouwhistorische verkenning, bouwtechnische inspectie en marktverkenning, concluderen wij dat er moet worden uitgegaan van scenario’s, waarbij de bestaande ruimte zoveel mogelijk in tact wordt gelaten. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het wenselijk dat de oorspronkelijke doorgangen kunnen worden gebruikt voor nieuwe bestemmingen en dat er een optimale connectie tussen binnen en buiten behouden blijft. De aanleg van een terras zou hier bijvoorbeeld aan kunnen bijdragen. Op basis van deze analyse en programmatische verkenning, is besloten tot het uitwerken van 2 scenario’s voor herbestemming: 1 scenario waarbij niets wordt gewijzigd aan de bestaande ruimte en 1 scenario waarbij wel ingrepen plaatsvinden. Voor elk scenario zijn vervolgens twee thema’s uitgewerkt. Voordeel van het eerste scenario is dat er bij minimale ingrepen en maximale ruimte wellicht meer functies denkbaar zijn. Een zo puur en authentiek mogelijke uitstraling van de monumentale schuur zal ook voor meer artistieke invullingen een voordeel vormen. Nadeel is dat de doorrijdschuur in dit scenario minder aantrekkelijk is voor structureel gebruik door één partij. Dit geeft meer onzekerheid over de exploitatie.

BESCHRIJVING SCENARIO’S 1. NIET INGRIJPEN IN BESTAANDE RUIMTE / BEHOUD INTERIEUR

In dit scenario wordt zoveel mogelijk uitgegaan van de bestaande ruimte en behoud van het sobere en unieke karakter van de schuur. Er wordt constructietechnisch en architectonisch nauwelijks iets veranderd of toegevoegd aan het gebouw, wat vanuit cultuurhistorisch perspectief het meest wenselijk is. Het scenario houdt in dat de ruimte kan worden gebruikt als theater-, conferentie-, vergaderruimte, of als feestzaal. Mogelijk dat ook de schietvereniging de schuur voor dit doel wil gebruiken. Verder is de schuur geschikt voor repetities en toneel-/muziekuitvoeringen. Het nabijgelegen maïsveld kan wellicht ook een functie hebben, bijvoorbeeld voor buiten-diners. Tevens komt dit ten goede aan de connectie tussen binnen- en buitenfuncties. Uitgangspunt voor dit scenario is dat er in de schuur sprake is van een vlakke vloer en dat er een klimatologische voorziening wordt getroffen in de vorm van vloerverwarming en isolatie. Hierdoor ontstaat een betere warmtebalans. Voor de lichttoetreding wordt volstaan met de bestaande daglichtopeningen en kan gebruik worden gemaakt van bestaande deuren die open worden gezet en voorzien van glas. Extra openingen schaden het gave karakter van het exterieur. Verdere lichtvoorzieningen kan kunstlicht worden aangebracht.

Voor **scenario 1a (theater-, conferentie-, vergaderruimte)** worden mobiele voorzieningen geplaatst. Dat betreft een podium, foyerinrichting, stoelen en een garderobe. Verder wordt voorzien in een tijdelijke toiletvoorziening. In **scenario 1b (feestzaal)** wordt een bar geplaatst en is verder voorzien in een garderobe en statafels. Er is verder een dansvloer met ruimte voor een dj en bandje. Ook hier is sprake van een tijdelijke toiletvoorziening.

**2. WEL INGRIJPEN IN BESTAANDE RUIMTE /
INBOUW SANITAIR UNIT E EN BAR**

Ten opzichte van scenario’s 1a en b, wordt hier wel gekozen voor een invulling met vaste in plaats van mobiele extra voorzieningen. Dat kan door het plaatsen van een afzonderlijke toiletgroep (‘doos’)volume en een bar in de ruimte. Dit maakt de schuur dan meer geschikt als permanente vergaderruimte of feestzaal. Voordeel is dat het gaat om een eenmalige investering en dat exploitatie door nieuwe gebruikers mogelijk interessanter is vanwege de vaste voorzieningen in dit scenario. Nadeel is de aantasting van het pure karakter van de schuur, doordat er in de bestaande ruimte een ingreep wordt gepleegd.

6

VLEKKENPLANNEN

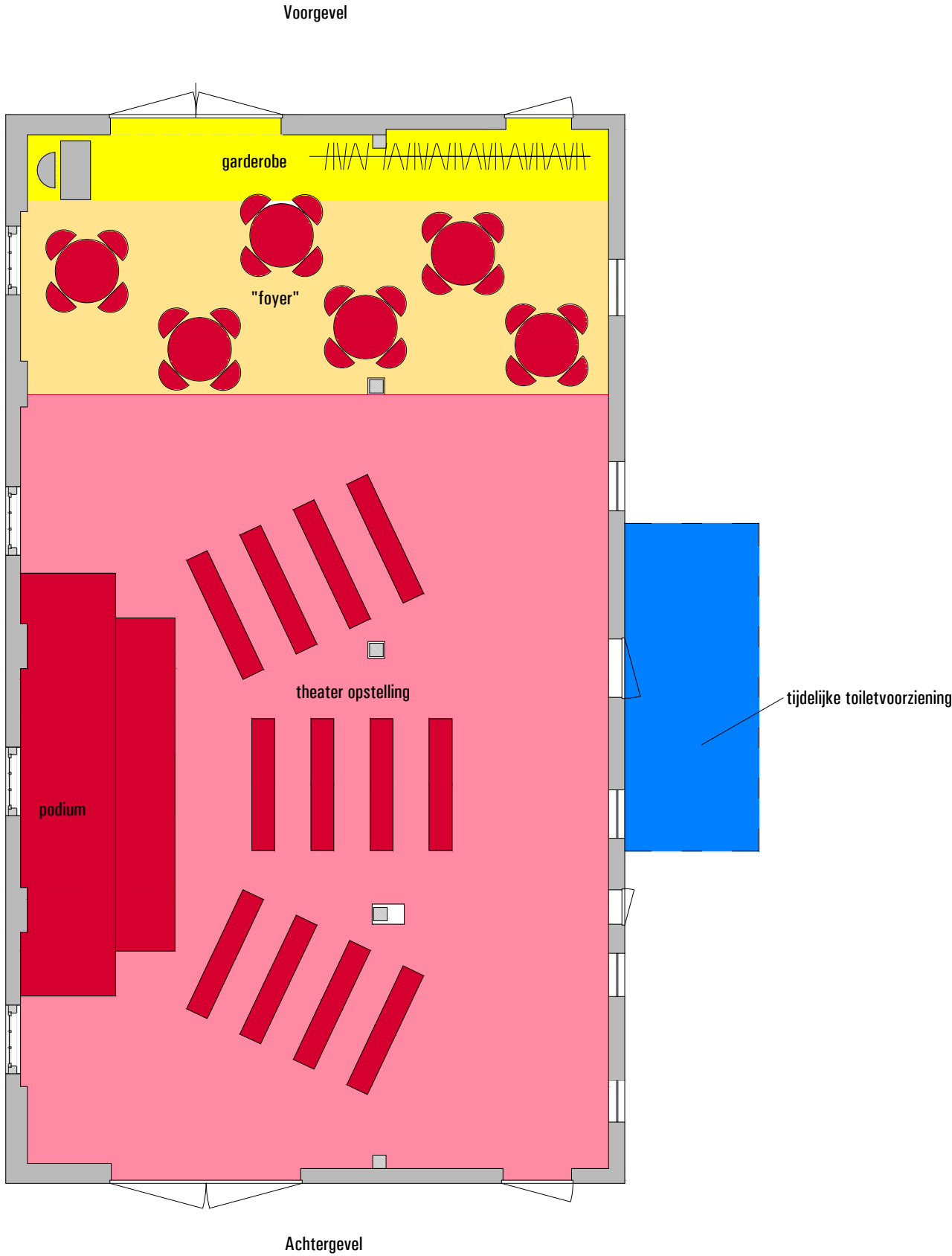
6.1 Doorrijdschuur

De beschreven scenario's - niet of wel ingrijpen in de bestaande ruimte - worden in dit hoofdstuk weergegeven in vlekkenplannen.

28/29

SCENARIO 1A

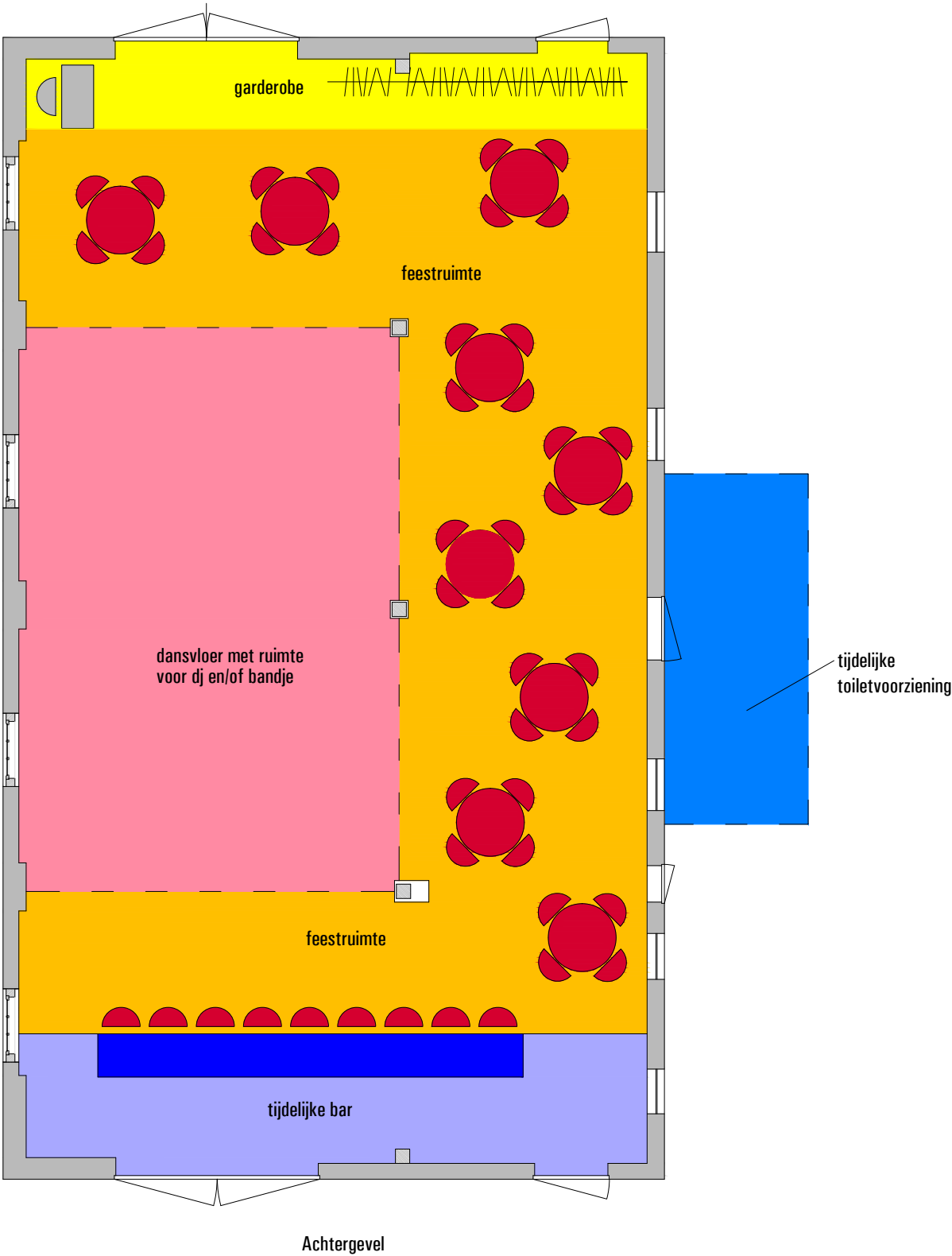
niet ingrijpen in
bestaande ruimte



Opzet 1: behoud interieur

SCENARIO 1B

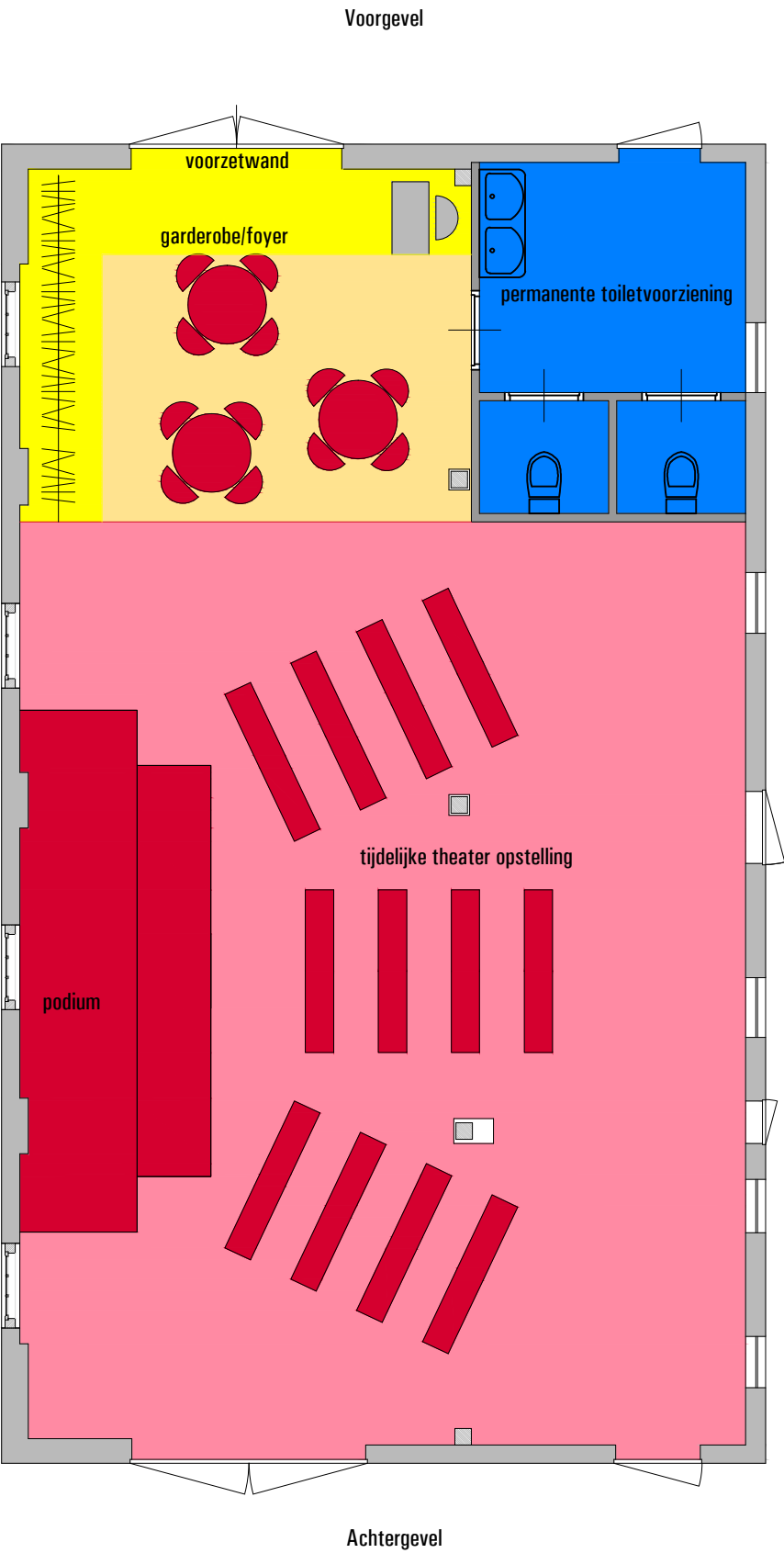
niet ingrijpen in
bestaande ruimte



Opzet 1: behoud interieur

SCENARIO 2A

wel ingrijpen in
bestaande ruimte

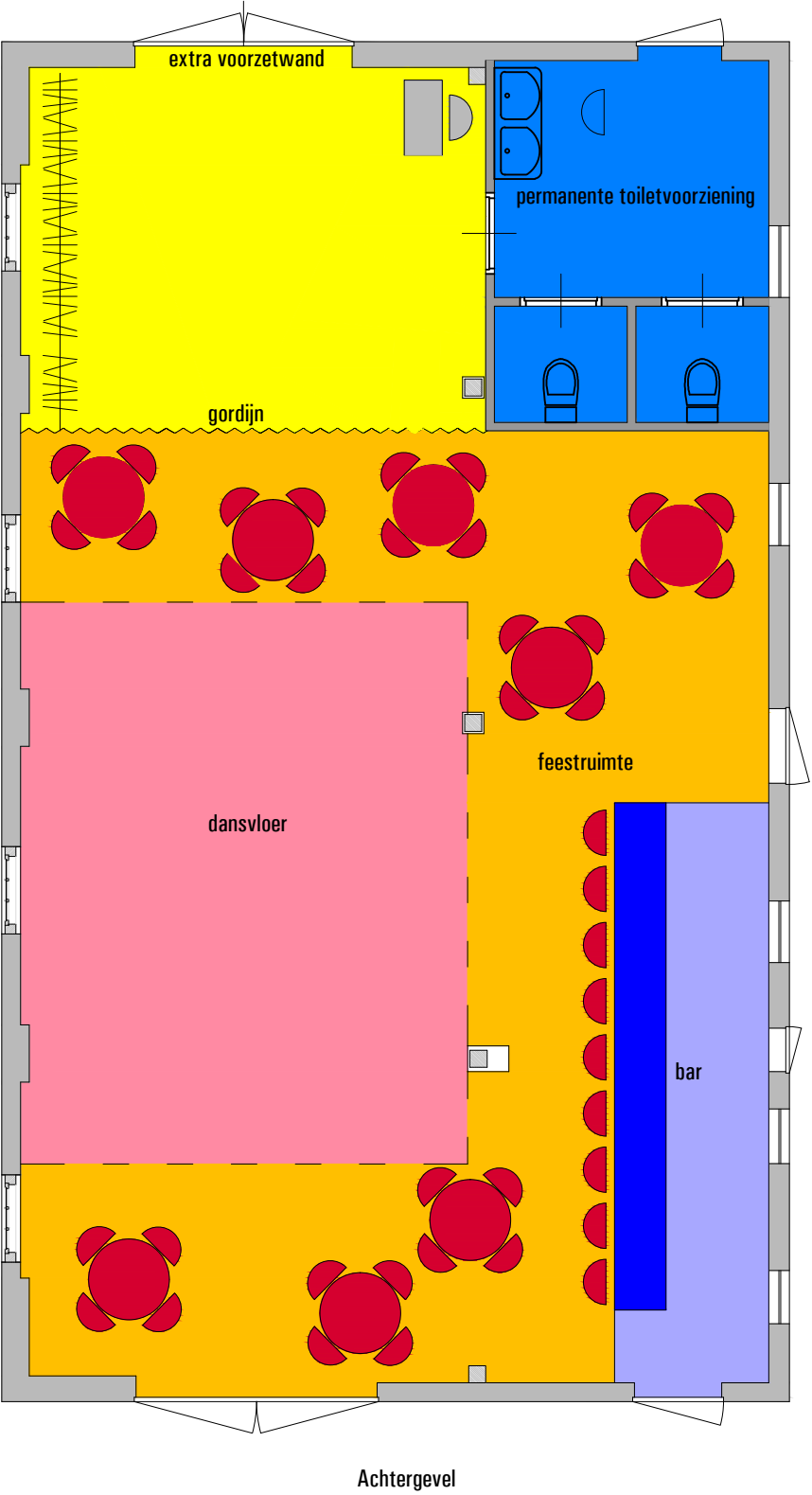


Opzet 2: inbouw sanitairunit

30/31

SCENARIO 2B

wel ingrijpen in
bestaande ruimte



Opzet 2: inbouw sanitairunit

32/33



6.2

Referentiebeelden voor
herbestemming schuur

Om een indruk te geven hoe de door ons
geschetste scenario's er in de praktijk
uit kunnen zien, zijn hieronder enkele
referentiebeelden van elders gerealiseerde
herbestemmingen opgenomen.

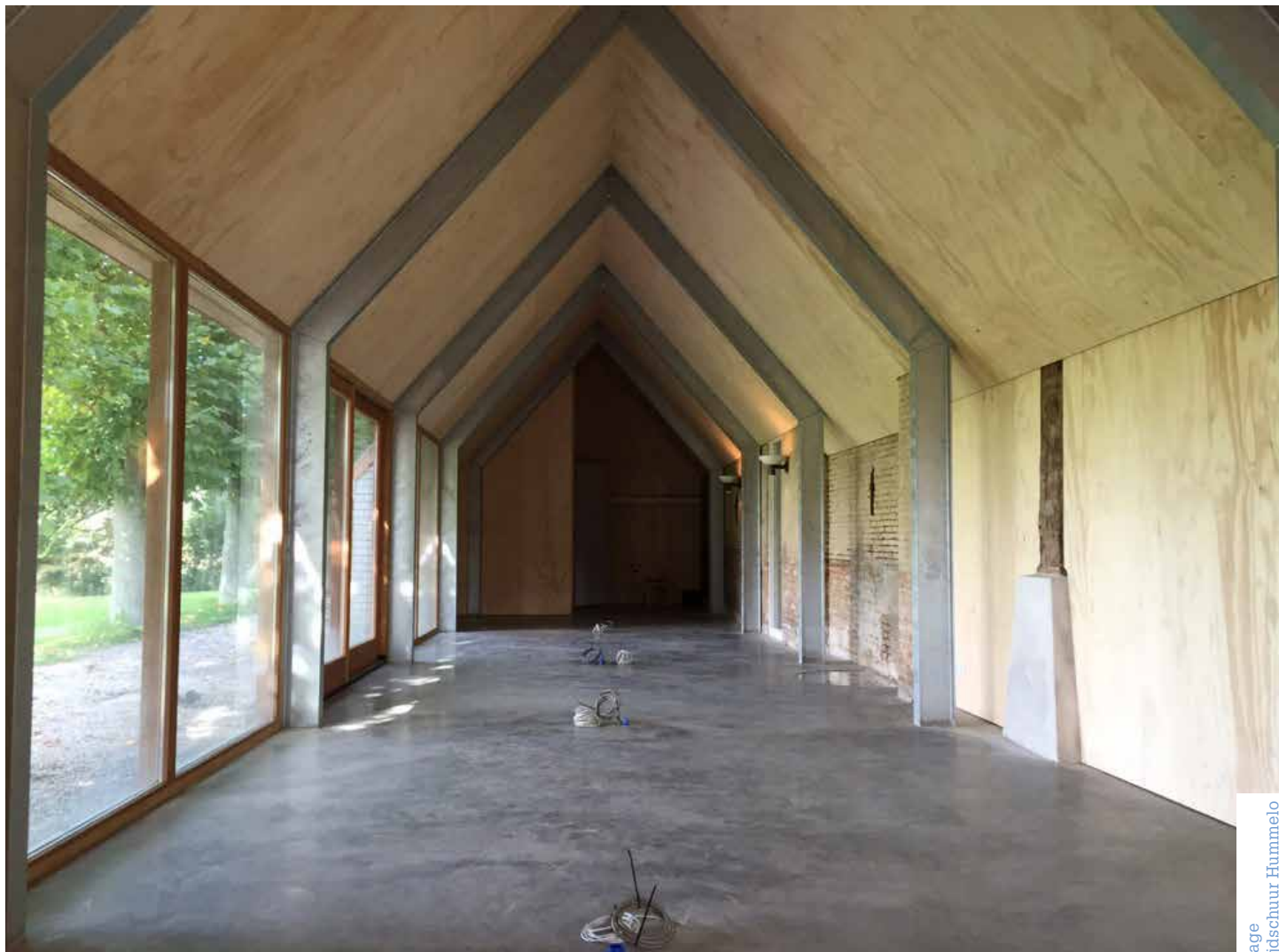




vleckenplannen

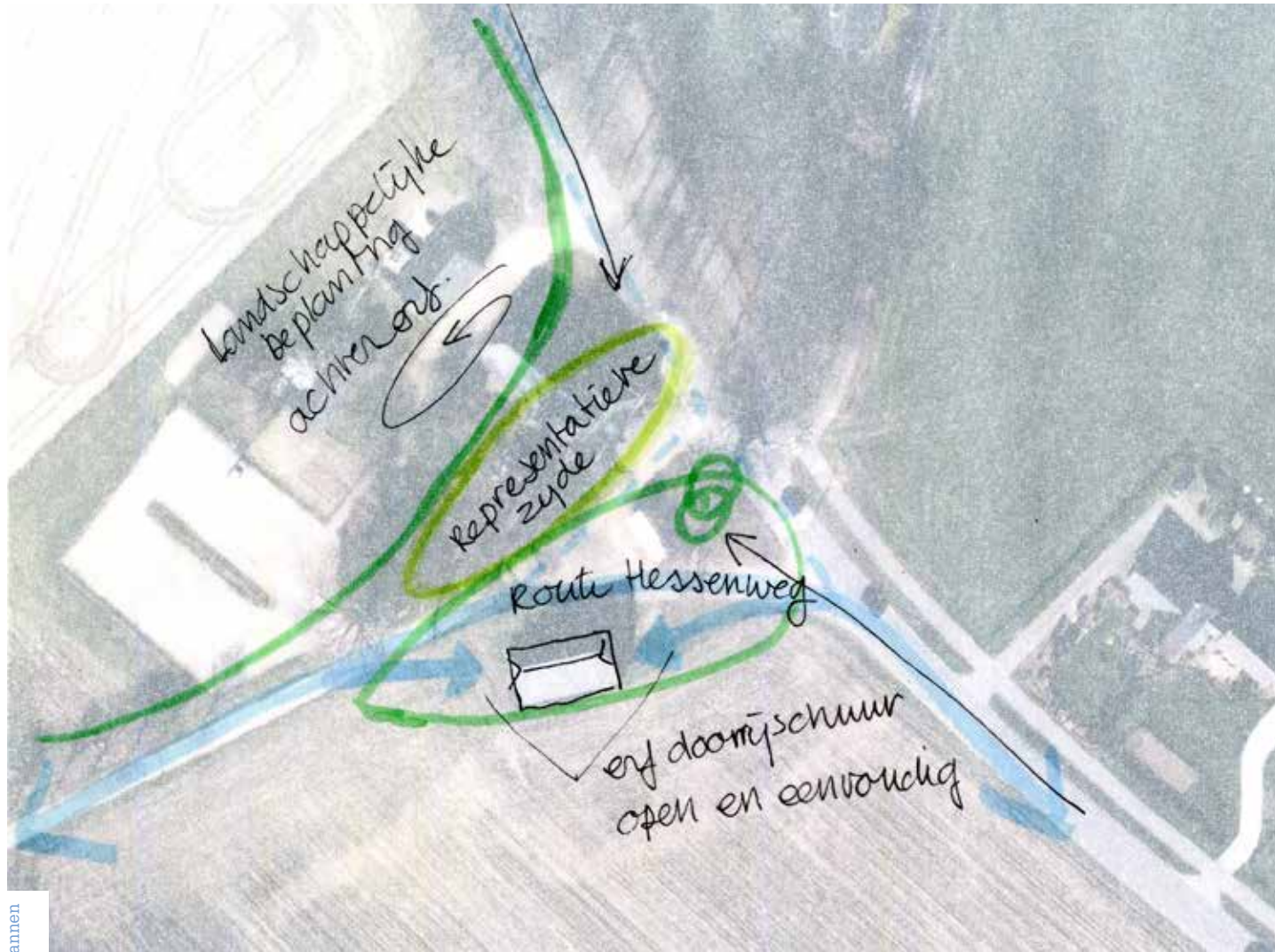


34/35



herbestemming Doorrijdschuur Hummelo
rapportage





6.3

Uitgangspunten erf bij herbestemming

UITGANGSPUNTEN ERF WAPEN VAN HEECKEREN

- De locatie ligt op een rivierduin in het rivierenlandschap van de Oude IJssel. Het is een kleinschalig landschap met een grote afwisseling in bossen, landbouwgronden en landgoederen. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is de ambitie het kleinschalige landschap te versterken en cultuurhistorische plekken te accentueren.
- De herbergboerderij is georiënteerd op de Hessenweg. Dit is de voorzijde, de representatieve zijde van het erf. De achterzijde van het erf ligt aan het achterhuis van de boerderij waar de schuren staan. Hier is de inrichting meer functioneel en landschappelijk. De voorzijde is representatief maar wel eenvoudig, passend bij de voormalige agrarische functie en ligging in het landelijk gebied. Het is belangrijk dit onderscheid in stand te houden.
- De oorspronkelijke loop van de Hessenweg, langs de doorrijdschuur, is na de afsluiting van dit deel van de weg niet meer herkenbaar. Ook de functie van de doorrijdschuur is in de erfinrichting niet meer herkenbaar. De herbestemming van de doorrijdschuur biedt de mogelijkheid de inrichting te laten aansluiten bij het oorspronkelijk gebruik, zodat de oorspronkelijke functie van de doorrijdschuur weer afleesbaar is.
 - Markeren van de oude hessenweg bijvoorbeeld door ander materiaalgebruik of markering met klinkers of zwerfkeien. Kies voor materialen die passen bij de uitstraling van de locatie zoals grind, zand, gras en gebakken klinkers.
 - Niet parkeren op de oorspronkelijke route en voor de schuur. Parkeren (denk ook aan parkeerplaats voor gehandicapten) op de oude driehoek tussen de Hessenweg en Zelhemseweg, onder de linden. Met goede, maar subtiel vormgegeven verwijzing naar de grote parkeerplaats.
 - Open en informele inrichting rondom de schuur. Grasbermen als buffer tussen erf/schuur en bouwland (geen hagen).
 - Creëer aan de westzijde van de schuur meer open ruimte zodat de deuren ook aan deze zijde 'met paard en wagen' weer bereikbaar zijn. Deze ruimte kan ook gebruikt worden als terras zonder vaste terrasinrichting (geen windschermen, zonneschermen, e.d.), kies voor een passende verharding zoals klinkers, keien of grind.
 - Een parapluberg aan de oostzijde van de schuur versterkt de oorspronkelijke agrarische functie van het erf en biedt overdekte terrasruimte. Belangrijk is dat de inrichting open en eenvoudig is.

AANDACHTSPUNT:

- Inrichting terrassen bij appartementen: gebruik geen dominante tuinafscheidingen zoals windschermen en schuttingen. Gebruik lage hagen van streekeigen beplanting zoals meidoorn of veldesdoorn (zonder doorn).

De hiernaast staande schets is een mogelijke uitwerking van de uitgangspunten.

7

In dit hoofdstuk worden kort de bevindingen van het onderzoek weergegeven, vanuit de verschillende perspectieven waarmee we naar het rijksmonumentale object en het aangrenzende erf hebben gekeken.

CONCLUSIES

RESULTATEN BOUWTECHNISCHE INSPECTIE

Uit het bouwkundig onderzoek blijkt dat de doorrijdschuur in redelijk tot goede staat is en dat er geen urgente problemen voorhanden zijn. Aandachtspunten zijn het schilder- en voegwerk en de afwatering.

Cultuurhistorische waardenstelling

De conclusies van de cultuurhistorische waardenstelling zijn dat gevels, kap en vloer een hoge monumentale waarde hebben. De toegevoegde vloer met grup heeft een positieve waarde. Bijzonder zijn ook de markeringen in de binnenwand van de doorrijdschuur. Het wapen van Heeckeren is lange tijd een combinatie geweest van herberg en boerderij. Hoewel het erf nu geen agrarische functie meer heeft, is veel van dit oude gebruik nog van de gebouwen en erfindeling afleesbaar: een representatieve voorkant en een meer functionele achterkant.

TRANSFORMATIERUIMTE

Bij transformatie van de doorrijdschuur zijn vanuit de cultuurhistorische waarden gezien de oorspronkelijke openheid, ruimtelijke opbouw en de gebintstructuur belangrijke uitgangspunten. Het is van belang het open karakter van de hoge ruimte tussen de grote deuren te handhaven. Dit onderstreept de oorspronkelijke functie van doorrijdschuur. Met name in de zijbeuk zijn wijzigingen mogelijk ten behoeve van nieuwe functies. Ook zijn er mogelijkheden om meer daklichttoetreding mogelijk te maken.

Het verschil tussen het voor- en achtererf zijn belangrijke aandachtspunten wanneer de terreininrichting wordt aangepast. Er is een

63/383



helder advies met aanbevelingen geformuleerd over de omgang met de buitenruimte.

MARKTVERKENNING EN SCENARIO'S

Naast de cultuurhistorische waarde is ook gekeken naar de kansen vanuit de markt bij herbestemming van de doorrijdschuur. Die liggen meest het in de sfeer van horeca, toerisme en de creatieve bedrijfssector. Vanuit de huidige eigenaar is de wens uitgesproken om een uitgebreide horecafunctie te realiseren in de schuur. Deze nieuwe functie, in combinatie met het gebruik van het wapen van Heeckeren, blijkt vanuit de marktverkenning een goede en passende nieuwe functie voor de doorrijdschuur.

Het programma van een uitgebreide horecabestemming is uitgewerkt in twee nieuwe gebruiksfuncties: Een theater of een combinatie van een vergader- en feestzaal. Vanuit het gegeven om het bijzonder gave karakter van de schuur zoveel mogelijk te behouden, is een tweetal scenario's gekozen. In het eerste scenario wordt een nieuwe functie gerealiseerd, zonder dat er fysiek wordt ingegrepen in de bestaande ruimte. In het tweede scenario wordt er wel fysiek ingegrepen in de ruimte en wordt er een vaste sanitair-unit/pantry in de doorrijdschuur gebouwd. Zowel de theater als de vergader/feestlocatie zijn denkbaar in beide scenario's.

AANBEVELINGEN

De schuur biedt veel aanknopingspunten voor een geslaagde, betekenisvolle herontwikkeling, in aansluiting op de bestaande horecafunctie van de herberg/boerderij. Vanuit de historie is het gebruik van de schuur altijd een nevenfunctie van het Wapen van Heeckeren geweest. Dat deze relatie zou worden hersteld door het nieuwe

gebruik is positief. Daarbij past de wens van de eigenaar voor het nieuwe gebruik goed in het gebouw en de ruimte rond het gebouw. Belangrijk is hierbij wel dat de cultuurhistorische kwaliteiten van de schuur op zorgvuldige wijze worden gekoppeld aan de wensen voor een nieuw gebruik. Gezien de hoge landschappelijke waarde van het gebied en het feit dat alle gevels van de schuur prominent in beeld zijn, moeten wijzigingen aan het exterieur tot een minimum worden beperkt. Het aanbrengen van nieuwe gevelopeningen of daglichtvoorzieningen in de kap wordt om bovengenoemde redenen afgeraden. Wat betreft het erf kan de inrichting en de herkenbaarheid van de Hessenweg en doorrijdschuur worden verbeterd, om hiermee de functie van doorrijdschuur zichtbaar te maken en de uitstraling van het terrein en het Wapen van Heeckeren te verbeteren.

Behalve dat het nieuwe gebruik goed in het gebouw past, laat ook de marktverkenning zien dat het voorgestelde nieuwe gebruik passend is. De huidige regionale markt toont voldoende vraag en het gebruik past binnen het beleid van de gemeente.

Het bijzondere en kwetsbare karakter van de doorrijdschuur vraagt om een zorgvuldig herbestemmingstraject. Wij adviseren de opdrachtgever daarom om voor herbestemmingsplannen een architect in de arm te nemen met specifieke ervaring op het gebied van restauratie en herbestemming van monumentale gebouwen.

B

BIJLAGE I BOUWTECHNISCHE INSPECTIE



40/41

Bouwkundig onderzoek

Zelhemseweg 16
6999 DN Hummelo



uw raadgever in vooroorlogse bouw | monumenten | energie en comfort

Inhoud

Uw pand onder de loep	2
Inhoud	3
1 Zo werkt het bouwkundig onderzoek	4
1.1 Onze werkwijze	4
1.2 De conditiemeting	4
1.3 De ernst, omvang en intensiteit	5
1.4 De voorwaarden en uitgangspunten van dit bouwkundig onderzoek	6
2 Dit is uw gebouw	7
3 De urgentie van herstel	8
4 De inspectie	9
5 Uw pand in beeld	14

1 Zo werkt het bouwkundig onderzoek

1.1 Onze werkwijze

Een bouwkundig onderzoek is een momentopname en geeft de situatie weer van een pand ten tijde van de inspectie. Het onderzoek is visueel, dit betekent dat er een beoordeling wordt gegeven over datgene wat tijdens de inspectie zichtbaar is. Er worden geen afwerkingen (zoals behang, plinten, plafonds) verwijderd om onderliggende bouwdelen te kunnen inspecteren.

1.2 De conditiemeting

Dit onderzoek is uitgevoerd volgens de uniforme inspectiemethode NEN 2767. Door middel van conditiescores maakt u gemakkelijk vergelijkingen tussen de verschillende onderhoudstoestanden van bouwdelen. Globaal bestaat de conditiemeting volgens de NEN 2767 uit het beoordelen van de onderhoudsstaat van een element, een materiaal of een detaillering op drie aspecten:

- Belang of ernst;
- Omvang;
- Intensiteit.

De meetmethode die tijdens de inspectie wordt uitgevoerd leidt tot een getal dat de conditie aangeeft van een bepaald onderdeel.

NEN
2767

3
4
/ 2
4

1.3 De ernst, omvang en intensiteit

Bij alle genoemde gebreken in dit rapport wordt vermeld wat de ernst, de intensiteit en de omvang zijn. Conform NEN 2767 zijn de mogelijke waarden:

Ernst:

- G: Gering gebrek
S: Serieus gebrek
E: Ernstig gebrek

Intensiteit:

- B: Beginstadium
G: Gevorderd stadium
E: Eindstadium

Omvang: dit is een percentage, welke wordt aangegeven als:

- 1: Incidenteel (<2%)
2: Plaatselijk (>2% <10%)
3: Regelmatig (>10% <30%)
4: Aanzienlijk (>30% <70%)
5: Algemeen (>70%)

Verder wordt er in dit rapport gebruik gemaakt van de volgende termen:

- Element:** Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Bevinding: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek.
Locatie: De plaats waar het element zich bevindt.
Handeling/activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
Prijs per eenheid: De gehanteerde prijs per eenheid (indien van toepassing)
Conditie: Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

1= Uitstekend	Verkeert in nieuwstaat
2= Goed	Geen gebreken, incidentele beginnende veroudering
3= Redelijk	Plaatselijke zichtbare veroudering, gebreken kunnen voorkomen
4= Matig	Veroudering, functievervulling komt in gevaar
5= Slecht	Veroudering is onomkeerbaar, functievervulling niet gewaarborgd
6= Zeer slecht	Technisch rijp voor vervanging
7= Vergt nader onderzoek	Dit onderdeel vergt (nader) te inspecteren onderzoek
8= Niet te inspecteren	Vanwege locatie of omstandigheden niet mogelijk voor inspectie.

5
4
4
4

1.4 De voorwaarden en uitgangspunten van dit bouwkundig onderzoek

Wat is het doel van dit bouwkundig onderzoek?

Een bouwkundig onderzoek geeft een duidelijk, onafhankelijk beeld van de staat en kwaliteit van uw pand. Dit wordt gedaan middels een visuele inspectie, waarbij er geen destructief onderzoek wordt uitgevoerd, zoals het verwijderen van plafonds en aftimmeringen. Alleen gebreken die visueel zichtbaar zijn kunnen door ons worden gerapporteerd. Uw pand wordt geïnspecteerd en beoordeeld, waarbij ook rekening wordt gehouden met de stijl en het bouwjaar van uw pand.

Wat zijn de inspectierichtlijnen?

Een bouwkundig onderzoek moet voldoen aan inspectierichtlijnen en Arbo verplichtingen. Inspecties aan schuine en platte daken mogen met een ladder van maximaal 6,3 meter worden uitgevoerd. In kruipruimten geldt een hoogte van minimaal 0,5 meter, mits deze ruimte droog is. Als extra veiligheid dient er altijd een persoon bij het geopende vloerluik staan, terwijl een inspecteur werkzaam is in de kruipruimte.

Hoe lang is dit rapport geldig?

Een bouwkundig onderzoek betreft een momentopname. Zelfs als de bouwkundige omstandigheden gelijk blijven, heeft dit rapport een geldigheidsduur van 12 maanden na de inspectiedatum.

Wat wordt wel en niet in het rapport vermeld?

Een bouwkundig onderzoek is een visuele inspectie. Er wordt op non-destructieve wijze geïnspecteerd, wat z'n beperkingen heeft. Aftimmeringen zoals plafonds en knieschotten zijn niet te inspecteren zonder deze te verwijderen. Indien bepaalde onderdelen niet te inspecteren zijn, wordt dit in het rapport genoemd. Mocht een inspecteur zijn twijfels hebben over een achterliggende constructie (zoals vochtproblemen), dan wordt geadviseerd om nader specialistisch onderzoek te laten uitvoeren. Ook dit wordt in het rapport vermeld. Dit onderzoek is *geen* asbestinventarisatie onderzoek. Wilt u weten of er asbesthoudend materiaal aanwezig is in het pand, adviseren wij een asbestinventarisatie uit te voeren. Wij kunnen het aanvragen van dit onderzoek wel voor u verzorgen.

Worden technische installaties ook beoordeeld?

De technische installaties worden alleen visueel beoordeeld. Er wordt geen onderzoek uitgevoerd naar het functioneren van de technische apparatuur/onderdelen.

Ten slotte: de aansprakelijkheid

Op de uitvoering en de resultaten van de bouwkundig onderzoek zijn de algemene voorwaarden van toepassing. Huis en Erfgoed Collectief is beperkt aansprakelijk voor aantoonbare tekortkomingen in de uitvoering van het bouwkundig onderzoek conform de bepalingen in het Burgerlijke Wetboek over beroepsfouten. Bij een klacht of schadeclaim dient volgens de Algemene Leveringsvoorwaarden gehandeld te worden door de eigenaar van het bouwkundig onderzoek.

Op alle door Huis en Erfgoed Collectief uit te voeren werkzaamheden zijn de DNR 2011 en de Consumentenregeling CR 2013 (voor particulieren) van toepassing. Deze zijn te downloaden op www.huisenerfgoed.nl. Op verzoek sturen wij u deze kosteloos toe.

2 Dit is uw gebouw

Opdrachtgever

Gelders Genootschap

Zypendaalseweg 46

Postbus 68, 6800 AB Arnhem

026 442 1742

info@geldersgenootschap.nl

Dit zijn de gegevens van het gebouw:

Naam

Doorrijschuur

Straat + nr.

Zelhemseweg 16

PC + plaats

6999 DN Hummelo

Type gebouw

Schuur

Type dak

Hellend

Rijksmonument

456386

Bouwjaar

Begin 19^e eeuw

Inspectie

21-06-2016



3 De urgentie van herstel

Nr	Onderwerp	Locatie	Jaar
30	Herstellen houtrot deuren	Algemeen	2017
46	Schilderwerk deuren	Algemeen	2017
22	Herstellen toogvulling boven ramen	Rechter zijgevel	2017
22	Herstellen voegwerk en verbeteren afwatering	Algemeen	2017
40	Herstellen pleisterwerk ramen	Linker zijgevel	2017
24	Behandeling houtconstructie tegen houtvernielers	Algemeen	2017

46/47

4 De inspectie

21 FUNDERINGEN

Onderdeel:	Fundering		
Locatie:	Algemeen		
Inventarisatie:	-		
Gebreken:	De fundering is niet te inspecteren maar gezien de staat van het opgaande werk zijn hier geen ernstige gebreken geconstateerd.		
Intensiteit:	Ernst:	Omvang:	Conditie:
Begin	Gering	Incidenteel	2= Goed
Uitvoeringsjaar:	-		
Advies:	-		

22 METSELWERK

Onderdeel:	Metselwerk		
Locatie:	Algemeen		
Inventarisatie:	Wisselend steens en 1,5 steens werk gemetseld in kruisverband.		
Gebreken:	Verspreid lichte zettingsscheuren, niet verontrustend.		
Intensiteit:	Ernst:	Omvang:	Conditie:
Begin	Gering	Incidenteel	2= Goed
Uitvoeringsjaar:	-		
Advies:	-		



48/49

22 METSELWERK

Onderdeel:	Toogvulling boven ramen		
Locatie:	Rechter zijgevel		
Inventarisatie:	Gemetselde toogvulling		
Gebreken:	Aansluiting toogvulling en opgaand werk vertoont schuurvorming		
Intensiteit:	Ernst:	Omvang:	Conditie:
Gevorderd	Serius	Plaatselijk	4= Matig
Uitvoeringsjaar:	2017		
Advies:	Herstellen aansluitingen met kalkmortel en zo nodig verankeren met rvs ankers in de voegen.		



22 METSELWERK

Onderdeel:	Voegwerk		
Locatie:	Ter hoogte van maaiveld		
Inventarisatie:	Platvol doorgestreken		
Gebreken:	Licht uitgesleten voegwerk, mede veroorzaakt door hogere vochtbelasting door ontbreken dakgoot		
Intensiteit:	Ernst:	Omvang:	Conditie:
Begin	Gering	Incidenteel	3= Redelijk
Uitvoeringsjaar:	2017		
Advies:	Voegwerk herstellen en afwatering dak verbeteren door aanbrengen strook grind om de schuur		



24 RUWBOUWTIMMERWERK

Onderdeel:	Gebint- en kapconstructie		
Locatie:	Verspreid		
Inventarisatie:	Gebint constructie met sporen kap		
Gebreken:	Verspreid aangetast door houtvernielers		
Intensiteit:	Ernst:	Omvang:	Conditie:
Begin	Serius	Incidenteel	3= Redelijk
Uitvoeringsjaar:	2017		
Advies:	Behandeling tegen houtvernielers		



30 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Onderdeel:	Buitendeuren		
Locatie:	Algemeen		
Inventarisatie:	Houten opgeklampte deuren		
Gebreken:	Onderzijde aangetast door houtrot, mede veroorzaakt door begroeiing en hogere vochtbelasting		
Intensiteit:	Ernst:	Omvang:	Conditie:
Gevorderd	Ernstig	Incidenteel	4= Matig
Uitvoeringsjaar: 2017			
Advies: Verbeteren afwatering en aanscherven aangetaste deuren.			



30 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Onderdeel:	Stalramen		
Locatie:	Linker zijgevel		
Inventarisatie:	Gietijzeren stalramen, enkel beglaasd		
Gebreken:	Lichte roestvorming en verouderde stopverfzomen		
Intensiteit:	Ernst:	Omvang:	Conditie:
Gevorderd	Serieus	Regelmatig	4= Matig
Uitvoeringsjaar: 2017			
Advies: Herstellen stopverfzomen en schilderen ramen, onderhoudsbeurt OMS03			



30 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Onderdeel:	Duimen en gehengen		
Locatie:	Verspreid		
Inventarisatie:	Ingemetselde smeedijzeren duimen		
Gebreken:	Door roestvorming is schade ontstaan aan het metselwerk.		
Intensiteit:	Ernst:	Omvang:	Conditie:
Gevorderd	Serieus	Incidenteel	4= Matig
Uitvoeringsjaar: 2017			
Advies: Behandeling van aangetaste duimen			



33 DAKBEDEKKINGEN

Onderdeel:	Dakbedekking		
Locatie:	Algemeen		
Inventarisatie:	Blauwe oude hollandse pannen		
Gebreken:	-		
Intensiteit:	Ernst:	Omvang:	Conditie:
Begin	Gering	Incidenteel	2= Goed
Uitvoeringsjaar: 2017			
Advies: Controle op gebroken c.q. verschoven pannen			



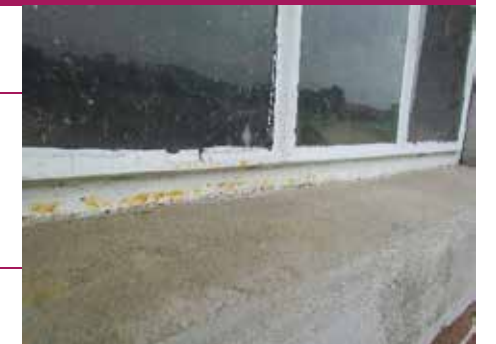
33 DAKBEDEKKINGEN

Onderdeel:	Dekplanken		
Locatie:	Algemeen		
Inventarisatie:	Houten deklanken		
Gebreken:	Door weersinvloeden aangetast		
Intensiteit:	Ernst:	Omvang:	Conditie:
Begin	Serieus	Regelmatig	4= Matig
Uitvoeringsjaar: 2017			
Advies: Vervangen/herstellen van de windveren, in overleg bekleden met zink.			



40 STUKADOORWERK

Onderdeel:	Raapwerk		
Locatie:	Rond ramen linker gevel		
Inventarisatie:	Raapwerk		
Gebreken:	Plaatselijk loszittend raapwerk		
Intensiteit:	Ernst:	Omvang:	Conditie:
Gevorderd	Gering	Regelmatig	4= Matig
Uitvoeringsjaar: 2017			
Advies: Loszittend pleisterwerk herstellen.			





46 SCHILDERWERK

Onderdeel: Schilderwerk exterieur

Locatie: Algemeen

Inventarisatie: Schilderwerk deuren

Gebreken: De deuren zijn ernstig verschaald, het schilderwerk van de houten ramen en kozijnen in de rechter gevel is goed te noemen

Intensiteit:	Ernst:	Omvang:	Conditie:
Gevorderd	Gering	Aanzienlijk	4= Matig

Uitvoeringsjaar:
2017

Advies: Schilderen deuren, overig werk reinigingen en waar nodig bijwerken.



5 Uw pand in beeld



1. Voorgevel



2. Linker zijgevel

52/53



3. Achter gevel



4. Rechter zijgevel



5. Kapconstructie



6. Begane grond

54/55

B

BIJLAGE II LIJST RESPONDENTEN

Opdrachtgever
dhr. K. Meijer (rentmeester)

Gemeente Bronckhorst
dhr. G. Mugge, bedrijvencontactfunctionaris

Witte Rentmeesters en Makelaars, Hoog-Keppel
directeur dhr. P. Witte

Schietvereniging
Willem Tell

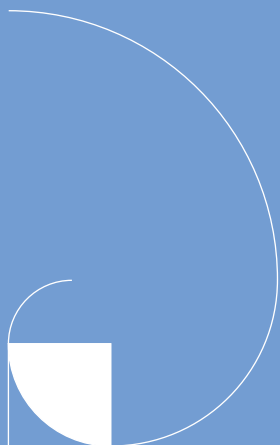
56/57



Colofon

Gelders Genootschap is een onafhankelijke adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit. Kenmerkend is de integrale benadering van architectuur, stedenbouw, cultuurhistorie, archeologie en landschapsarchitectuur.

Gelders Genootschap is in 1919 opgericht als vereniging van Gelderse gemeenten en bevordert sindsdien consequent de schoonheid van stad en land. Opdrachtgevers zijn gemeenten en ook andere overheden en organisaties. De ISO 9001 gecertificeerde organisatie geldt als expertisecentrum voor ruimtelijke kwaliteit.



Meer informatie

Gelders Genootschap
Zypendaalseweg 46
6814 CL Arnhem
T: 026-442 17 42
E: info@geldersgenootschap.nl
www.geldersgenootschap.nl