

2022

Quickscan bouwkundige staat boerderij Sloef 15, Sint-Oedenrode



Joan van den Hurk

15-12-2022

Inhoudsopgave:

Inhoud	1
Aanleiding	1
Opnamenotities	1
Foto's	4
Conclusie	9

Versie: I.221215

Locatie:

Sloef 15

5492 TN Sint-Oedenrode

Auteur:

Joan van den Hurk Bouwkundig Advies & Restauratie
Batterijstraat 29
5396 NT Lithoijen
0640278128
info@joanvandenhurk.nl
www.joanvandenhurk.nl

Foto voorblad: de voorgevel van de boerderij

Indien niet anders vermeld zijn alle afbeeldingen en foto's van de auteur

Aanleiding tot quickscan

Aan Sloef 15 te Sint-Oedenrode staat een cultuurhistorisch waardevolle boerderij waarvan de datering in ieder geval 18^e eeuw is (maar mogelijk ouder). De boerderij heeft sedert decennia geen woonbestemming meer en het is de wens van de eigenaren deze bestemming weer terug op de boerderij te plaatsen. Het onderhoud, in de huidige cultuurhistorisch waardevolle toestand, lijkt daarmee beter tot zijn recht te komen.

Om die reden is aan Joan van den Hurk Bouwkundig Advies & Restauratie verzocht een oordeel over de bouwkundige conditie van de boerderij te geven. Een eerste opname is op 7 december jl. verricht; voorliggende quickscan geeft de opgedane eerste indruk weer.

Als eerste de opnamenotities, vervolgens enkele foto's en een eerste conclusie.

Opnamenotities

De aangetroffen toestand tijdens de opname op 7 december in korte bewoordingen omschreven, met aandacht voor de bouwhistorische onderdelen als ook voor eventuele bouwkundige gebreken.

Opname boerderij 22.027 St. Oedenrode

• Buiten kant voorgevel

- Cementpleister werk met schijnvoegen, linksonder 2 meter ongeveer weggefallen, rechts van de deur 1.5 m weggefallen.
- Scheuren in de plint
- Waterlijst op ca 1 meter, daaronder vlakke plint
- Deur met bovenlicht, kozijn geprofileerd op hardsteen neuten
- Deels dichtgezette schuifraam openingen. Onderzijde betonnen kozijn op gemetselde waterslag met ventilatiesleuf. Onder middelste raam houten kozijn met 6ruits raam en peervormige duimen.
- Luikwervels van verdwenen luiken bij 2 ramen
- 1 zolderraam vast glas, modern kozijn
- Boven houten latei
- Flinkke scheurvorming rechterbovenhoek
- Boven strekken 2 houten regels, functie?

• Buiten Zuid-Gevel, linker zij gevel

- Terugliggend metselwerk halfsteens verband 2 grote moderne ramen
- 10 lagen pannen, daarboven riet
- Oude gevel, rommelig kruisverband. Gesmeerde plint 20 cm, zachte steen
- Beëindiging gevel met uitkragende strekkenlaag, daarboven zaagtand en strekkenlaag
- 8 ruits schuifraam met 4 ruits bovenlicht. Gesmeerde waterslag
- Zwaar houten geprofileerd kozijn met opdek latten en naar binnen draaiende opgeklampte deur
- Gemetselde rollaag als dorpel
- 2 gietijzeren stalramen op stenen waterdorpel (beton?)

- Zuiverder kruisverband
- Platvol doorgestreken voegwerk met daggestreep?
- Scheuren rondom vensters
- 3 balkankers op verschillende hoogte
- Dubbele houten poort met brede delen, vermoedelijk op taatsen , onderzijde niet zichtbaar ivm tegels
- Linker muurstuk: plint is 5 cm hoger (25).
- Laatste muurstuk verscheurd en enigszins ontzet. Sporen oude herstellingen
- Gemetselde en gepleisterde waterput
- Moderne schoorsteen op een laagje pannen en lood tuille du nor
- Rieten dakbedekking versleten
- **Buiten achterzijde gevel**
 - Kruisverband met boerenvlechtwerk op verschillende hoogten, en aan linkerzijde 50 cm uitbreiding. Rechterzijde bevuild
 - RietenWolfseind versleten
 - Scheur linksboven poort
 - Gietijzeren stalramen in gesmeerde lijst
 - Rechts scheuren
 - Uitgespoeld voegwerk
 - 1.5 steens strak gemetselde korfboog met lange smalle stenen, taps gezaagd
 - Houten steenblokken voor de poort duimen
 - Poort weggetimmerd met Rabat delen
 - 3 balkankers, 1 ligt 35 cm lager
 - Knelplank on geschilderd, uitbreiding losgescheurd
- **Buiten zijgevel rechts**
 - Kruisverband (in moderne steen)
 - 2 gietijzeren stalramen
 - 12 lagen pannen, daarboven riet
 - 2 balkankers en een gierput deksel.
 - Forse scheurvorming + enigszins ontzet
 - Voorste balkanker los, achterste vast. Aansluiting met corridors ontzet
 - Voegwerk uitgespoeld
 - 13 lagen pannen aan kant voorgevel.
 - Flinkke verzakking in dak bij schoorsteen
 - Kruisverband gevel met 3 cementramen op ventilatie sleuf
 - 80% begroeiing met Hedra
- 1 kelderraam met Diefijzers, 1Diefijzers ontbrekend + rechterkozijnstijl
- Forse algaantasting
- **Binnen, 1^e ruimte**
 - Balk op muur en poer opgelegd
 - Zoldervloer balklaag opgelegd in steens muur, conditie balk koppen
 - muur onder balk gescheurd
 - Vloer deels zwart wit plavuizen rand, deels beton vloer, deels trottoir tegels
 - Aankapping vol opslag dakpannen en bakstenen
 - Vermoedelijk asbesthoudend dakbeschot
 - Restanten verwijderde muur
 - Forse scheur in binnenmuur
 - Verschillende kleuren op beschilderd plafond en moerbalk
 - Moerbalk in muur op sleutelstuk en op schoor
 - Halfsteens gemetseld borstwerinkje op steens plintje naar herd
 - Oud houten raamwerk met deur, restant hallenhuis
- **Voorkamer**
 - Zwaar houten kozijn met schuine architraaf latten, gelijk met stucwerk
 - In de kamerzijde een duim en een grendelsluiting. Poort ontbreekt
 - Plavuizen met profiel-plint op vloer
 - Schuin dak met moderne gording beschoten
 - herstellde balklaag in plafond met brede zolder vloer planken
 - Pleisterwerk op muren, muren met scheuren
- **Herd**
 - Vloer zwarte plavuizen 20x20 ongeveer, deels met zwart witte plintrand
 - Wanden gepleisterd in de stookruimte, deels betegeld
 - Halfsteens boog in het metselwerk
 - 2 dichtgezette openingen naar stal
 - Gemetselde haardplaat met ijzelsteentjes in kopse visgraat
 - Onderste 4 meter schoorsteen origineel en beroet, daarboven kalkstenen op metseling
- **Opkamer**
 - Vlakke paneeldeur naar opkamer en kelder
 - Houten vloer
 - 4 treden
 - Bepleisterde wanden
 - Beschoten kap met moderne gordingen en oude kapconstructie

- 2 gebintstijlen: schoren, vliering
- Luik naar zolder
- Scheuren in muren
- **Kelder**
 - Kelderdeur op gehengen
 - 7 balken 6x20
 - Aanzet tongewelf
 - Poeren onder gebintstijlen
 - Verhoogd stuk tegen buitengevel
 - Stenen trap onthecht
- **Stal**
 - Eerste stukje Cementgroepje met urinegroep met ijzeren afdek plaat
 - Vliering flink versleten bij oplegging gebintstijl
 - Muurplaat deels vergaan, vocht hulp hout versleten/ aangerot
 - Voedertrog met gedecoreerde tegels
 - Gangpad 1,5 meter, cementen dekvloer op klinkers ondervloer
 - Trog idem over volle lengte
 - Achterzijde herd met kaarsennis naar herd
 - Uitbreiding kap met asbest dakbeschot
 - Eerste 9 sporen 5x7, daarna rond hout met panlat erbovenop. Af en toe 5x7
 - Houten palen voor koeien te teuren . Daarachter korte ruimte voor koeien en groep. Daarachter vlakke vloer met schrob put en nog extra koeien ruimte . Met trog op de vloer
 - 1 forse eiken balk van langs gevel naar langs gevel, op poeren in buitengevel
 - Daarachter gebintstijl met rechts een dekbalk, links een anker koppeling. Plus minus 1 meter van dekbalk een hulpsteil voor fliering, ca 1 meter hoog. Ankersteil links gaat meteen naar fliering
 - Links, achter gebintstijl rond houten insteek vloertje met planken naar buiten gevel
 - Forse lange slieten, eiken ruw gebeeld op gebint balken.
 - 1,5 m van voorgevel ankergebint
 - Beiden flieringen verlengd naar voorgevel
 - Beiden dakzijden vermoedelijk asbesthoudend dakbeschot onder pannen deel
 - Rond houten kap met 5x7 Hulp hout
- **Melkkamer**
 - Gemetselde trog
 - Gemetselde pomp met hardstenen gootsteen
 - Hardstenen aanrechtblad naast gootsteen
- Bepleisterende muren, scheuren
- Trap naar zolder en deur naar herd
- **Zolder**
 - Voorzijde beplankt, aantastingen: niet betreden
 - Achter herd open
 - Hergebruikte gording + nokgording. Beschilderd balkhout
 -

Foto's



Afb. 1: voorgevel



Afb. 2: linkergevel



Afb. 3: achtergevel



Afb. 4: rechtergevel



Afb. 5: versleten riet, roestige binddraden!



Afb. 7: scheuren in pleisterwerk, sporen dichtgezet schuifraam, foutieve reparaties



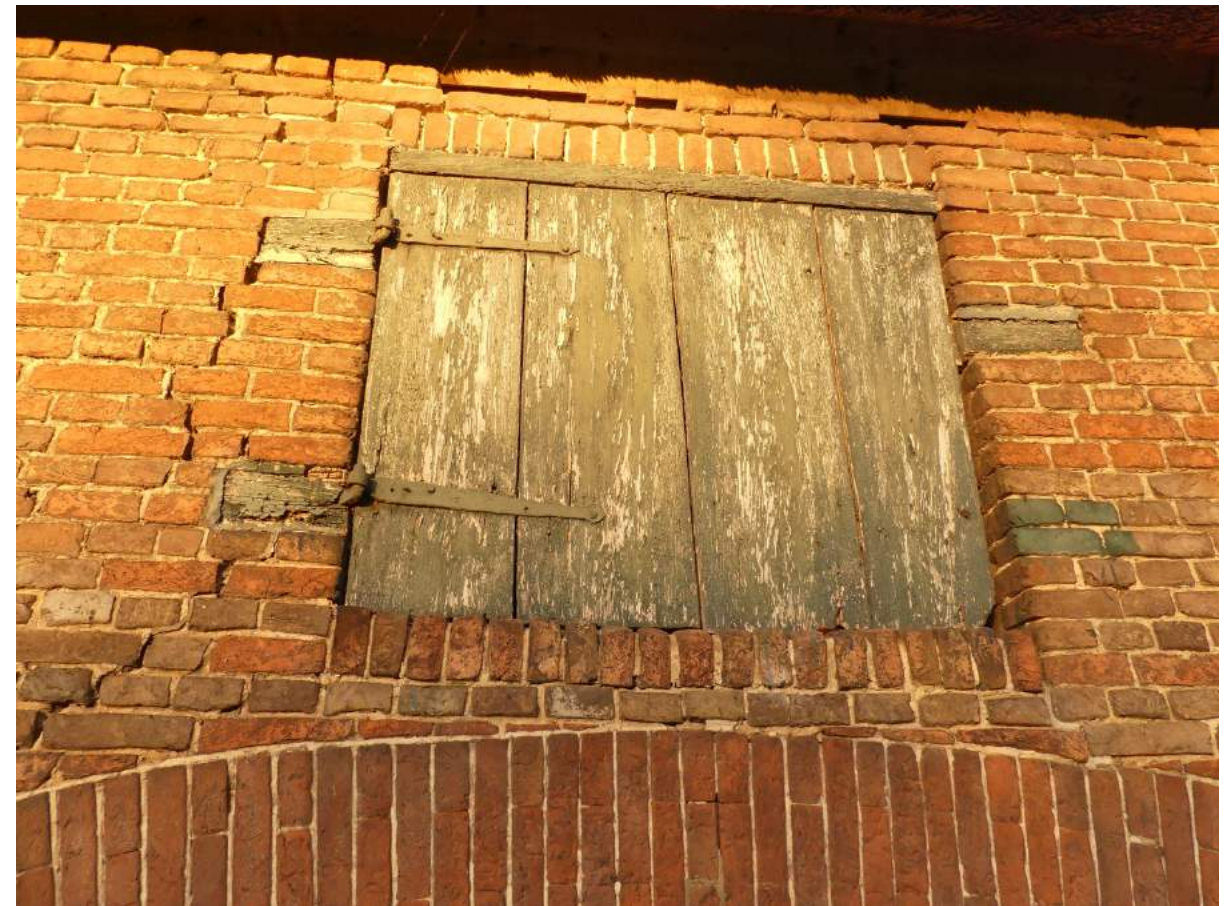
Afb. 6: uitgezakte aansluiting schoorsteen (**lekkage!**), roestige binddraden, los riet (rechts)



Afb. 8: lekkagesporen, kapotgevroren zachte stenen, gescheurde en afvallende plint, versleten raam



Afb. 9: vermoedelijk origineel voegwerk, platvol doorgestreken met een daggestreep



Afb. 11: scheuren in metselwerk, roestige gehengen, aangetaste houten duimblokken, geschilderd schijnblok



Afb. 10: herstelde maar terugkomende scheurvorming hoek (fundering, ondergrond?), historische Poort, compleet met taatsgehangen in lateibalk



Afb. 12: roestige vensters, uitgespoeld voegwerk



Afb. 13: vergaan beschoot zoldervloer, scheur in muur onder oplegging



Afb. 15: afgefallen pleisterwerk in de kelder (scheurvorming in wand?)



Afb. 14: scheur in muur, opslag



Afb. 16: mogelijk een stijl van de originele hallehuisboerderij



Afb. 17: vermoedelijk asbesthoudend dakbeschot, ronde en rechte sporen



Afb. 19: overzicht linkerhelft gebintstel met ruw afgebeilde eiken slieten



Afb. 18: door lekkage aangetaste rietlatten en spoor



Afb. 20: detail linker gebintstijl met losgetrokken/gebroken schoor (verzakking/gierkelder?)

Conclusie en advies

Er zijn, verspreid over de boerderij, forse schades waar te nemen, zoals bijvoorbeeld gescheurde muren en de slechte conditie van het riet, en minder forse zoals uitgespoeld voegwerk en roestende gietijzeren vensters.

De scheurvorming is echter verspreid lokaal, er zijn ook flinke stukken muur zonder scheurvorming. Er lijken weinig originele kozijnen aanwezig, vermoedelijk wel originele dan wel authentieke inrijpoorten. De vermoedelijk grotendeels nog originele en bijzondere houten kapconstructie vertoont enkele gebreken, schades t.g.v. zetting/verzakking en lekkages, maar verkeert -voor zover goed waarneembaar- over het algemeen in een voldoende/goed conditie.

Er is nog heel veel historisch waardevol materiaal in situ aanwezig dat een compleet herstelplan rechtvaardigt. Het advies luidt dan ook om zo spoedig mogelijk te voorzien in lokale noodmaatregelen op het dak teneinde lekkages tijdelijk te dichten en deze op de slechtste plekken te voorkomen. Vervolgens kan een compleet herstelplan opgesteld worden. Daartoe -onder andere- mogelijk aanvullend grondonderzoek te verrichten, een asbestinventarisatie te laten uitvoeren en eventueel een specialistisch onderzoek voor houtherstel. Herstelplan opstellen volgens de restauratieladder.

Algemeen

In zijn algemeenheid geldt bij instandhouding de volgende hiërarchie, ook wel restauratieladder genoemd:

1. Conserveren/onderhoud
2. Repareren
3. Vernieuwen
 - a. Kopiëren
 - b. Imiteren
 - c. Verbeteren

Volgens deze hiërarchie gaan conserveren/onderhoud en repareren boven vernieuwen. Het bestaande materiaal is immers drager van de historische waarde van het erfgoed. Alleen indien onderhoud of reparatie niet voldoende is om deze waarde te behouden, kan overgegaan worden tot het vernieuwen van materialen of onderdelen, waarbij vervolgens kopiëren prevaleert boven imiteren en imiteren boven verbeteren.

Indien aanvullende informatie gewenst, vernemen wij graag van u.

Lithoijen, 15 december 2022

Joan van den Hurk Bouwkundig Advies & Restauratie

Joan van den Hurk