Beoordeling bouwkundige kwaliteit Lierderholthuisweg 42, Lierderholthuis

Opdrachtgever: familie Middag
Opgesteld door: Joeri Loozeman – Marten Ontwerpt
Datum; 13-10-2021

De volgende aspecten worden in deze omschrijving behandeld:

1. Historie
2. Beoordeling kwaliteit bestaande boerderij
3. Gewenste ontwikkeling

1 Historie

Het erf aan de Lierderholthuisweg (42) verschijnt voor het eerst op historische kaarten uit 1850. De boerderij zelf dateert uit het jaar 1907. Het is duidelijk dat we te maken hebben met oude kenmerken en een karakteristieke boerderij. De boerderij is karakteristiek vanwege:

- Relatie met het landschap
- Erfstructuur en erfinrichting (knotwilg naast voorhuis, noordwest zijde)
- Grote volumes / streekeigen verschijningsvorm
- Originele gevelindeling van het voorhuis, architectuur en cultuurhistorische waarde

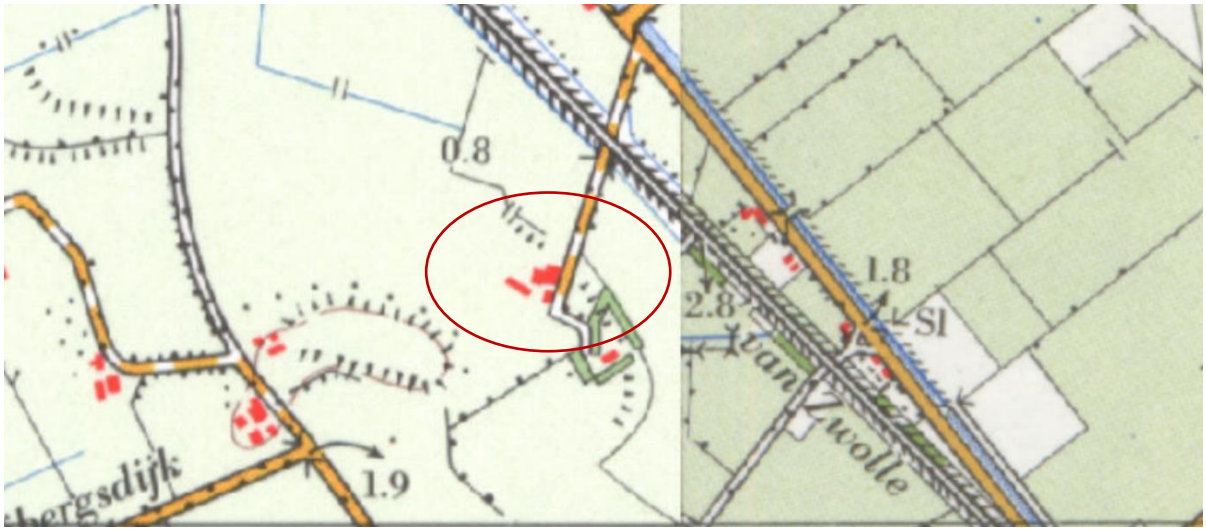
In de loop van de tijd zijn aan de westzijde van de boerderij diverse (grote) schuren verschenen. De originaliteit van de boerderij is echter nauwelijks aangetast. Wel is te zien dat in de loop van de jaren aanpassingen gedaan zijn aan de boerderij. Dit gebeurde veel in de jaren '70/'80, omdat de functie van de deel veranderde en er meer vee op de deel geplaatst werd. Voorbeelden zijn de afgezaagde originele gebinten en de raampartijen in de zijgevels (met bijbehorende afwijkende gevelstenen) pannen daken en goten.

Kaart uit 1850
Bron; topotijdreis.nl

marten
Marten Ontwerpt B.V.
www.martenotwerpt.nl
Laarhoeksweg 7
8107 AP Broekland
marten@martenontwerpt.nl
Bankrek. nr. NL58RABO0373003781
KVK 73404519
BTW 859517317B01

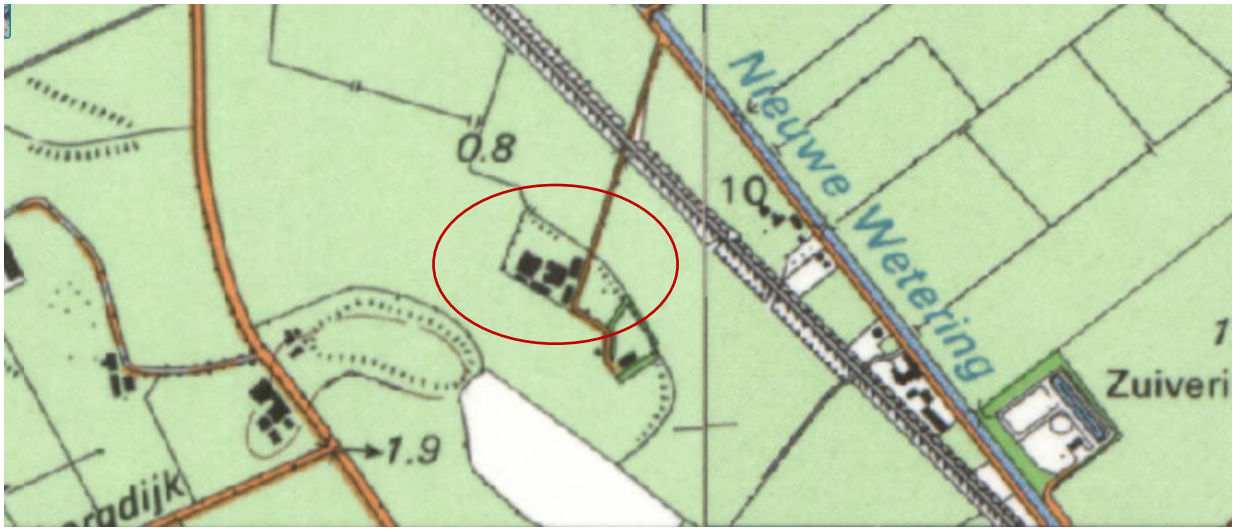
Kaart uit 1917
Bron; topotijdreis.nl

Kaart uit 1950
Bron; topotijdreis.nl

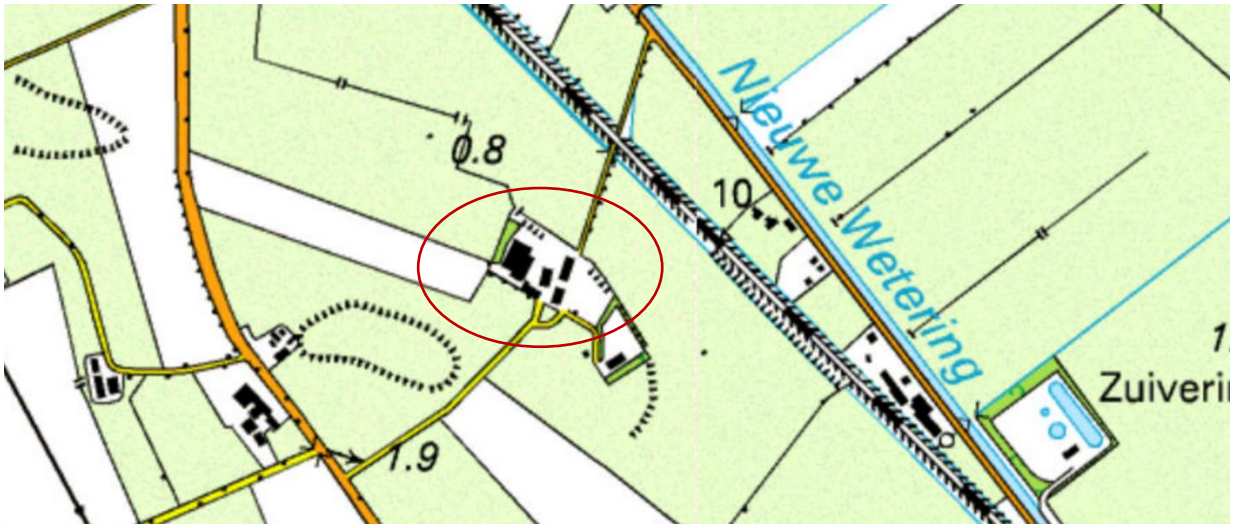


Kaart uit 1975
Bron; topotijdreis.nl

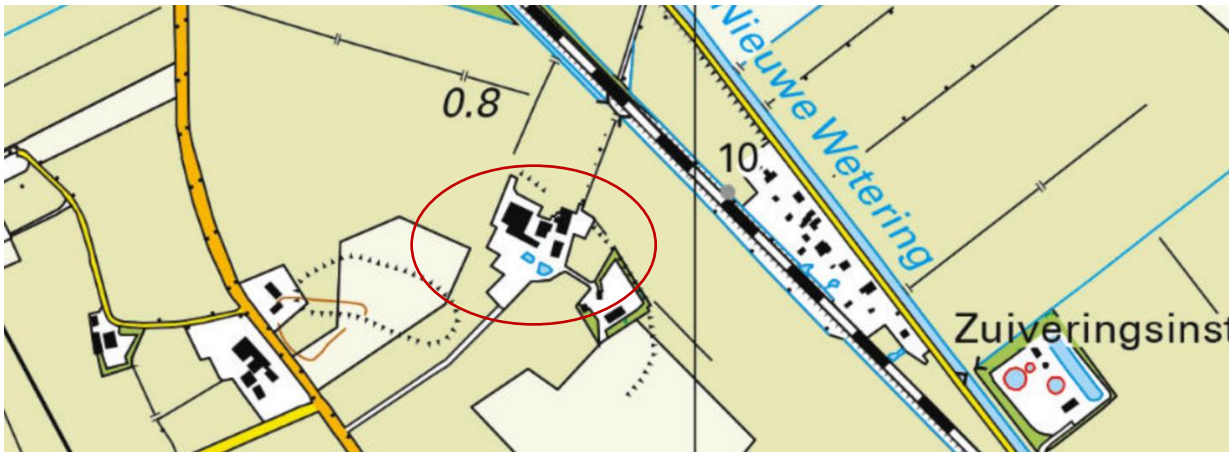
Marten Ontwerpt B.V.
www.martenotwerpt.nl
Laarhoeksweg 7
8107 AP Broekland
marten@martenontwerpt.nl
Bankrek. nr. NL58RABO0373003781
KVK 73404519
BTW 859517317B01



Kaart uit 1986
Bron; topotijdreis.nl



Kaart uit 2000
Bron; topotijdreis.nl



Kaart uit 2020
Bron; topotijdreis.nl

Bovenstaande kaarten laten zien dat de namen ''Erven'' en ''Witte Leeuw'' rond de boerderij in de jaren '50 verdwenen zijn en nu bekend is als "Lierderholthuisweg".

marten
Marten Ontwerpt B.V.
www.martenotwerpt.nl
Laarhoeksweg 7
8107 AP Broekland
marten@martenontwerpt.nl
Bankrek. nr. NL58RABO0373003781
KVK 73404519
BTW 859517317B01

2 Beoordeling kwaliteit bestaande boerderij

Op de volgende pagina's volgen een groot aantal foto's van de bestaande situatie van de boerderij. Daarop is de staat van de boerderij goed af te lezen. Samenvattend is te stellen dat;

- De algemene staat van de boerderij redelijk te noemen is.
- Het voorhuis verkeerd in een goede staat
- Het achterhuis (deel) is aan de binnenzijde verouderd en heeft onderhoud nodig
- Het naastgelegen bakhuisje in een nagenoeg vervallen staat verkeerd.
- Het perceel netjes is onderhouden

Vogelperspectief uit 2020
Bron; streetsmart

marten
Marten Ontwerpt B.V.
www.martenotwerpt.nl
Laarhoeksweg 7
8107 AP Broekland
marten@martenontwerpt.nl
Bankrek. nr. NL58RABO0373003781
KVK 73404519
BTW 859517317B01

Impressie Voorhuis

Huidige staat van het voorhuis is:

- Het voorhuis is bewoonbaar
- De buitenzijde is redelijk onderhouden
- De kozijnen op de 1e verdieping dienen te worden vervangen
- De gevels bevatten een aantal scheuren
- De dakpannen en gevels zijn deels groen aangeslagen
- De dakramen zijn aan vervanging toe
- Aan de binnenzijde zijn geïsoleerde voorzetwanden geplaatst
- De centrale verwarming en elektra is verouderd

De conclusie is dat het voorhuis doormiddel van enkele (relatief kleine) ingrepen energiezuiniger gemaakt kan worden en goed bewoonbaar is op alle bouwlagen.

marten

Marten Ontwerpt B.V.
www.martenotwerpt.nl

Laarhoeksweg 7
8107 AP Broekland

marten@martenontwerpt.nl
Bankrek. nr. NL58RABO0373003781

KVK 73404519
BTW 859517317B01

Impressie Deel

marten

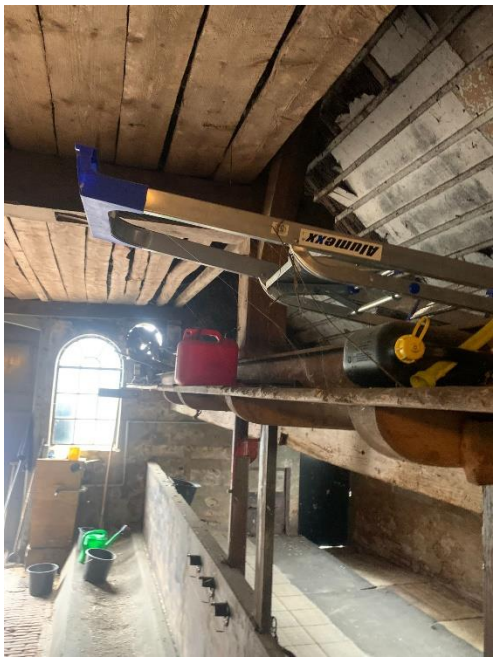
Marten Ontwerpt B.V.
www.martenotwerpt.nl

Laarhoeksweg 7
8107 AP Broekland

marten@martenontwerpt.nl
Bankrek. nr. NL58RABO0373003781

KVK 73404519
BTW 859517317B01

buitengewoon
ontwerpen



Huidige staat van het achterhuis/deel is:

- Deels in gebruik voor stalling en (klein) vee
- De buitengevels zijn redelijk onderhouden
- De gevels zijn ongeïsoleerd
- De bestaande vloer is ongeschikt voor een woonfunctie
- De gevels bevatten een aantal scheuren
- Er ligt een betonvloer in, welke deels is voorzien van een mestkelder
- De originele gebinten zijn ingekort en ondersteund door stalen balken en kolommen
- De hilde zit te laag om er onderdoor te lopen
- Bestaande sporenkap zal uitgevlakt moeten worden

De conclusie is dat de huidige deel niet geschikt is om in te wonen. De vloer zal geïsoleerd moeten worden, er zullen geïsoleerde voorzetwanden geplaatst moeten worden en de sporenkap zal moeten worden voorzien van isolatie. De hildebalken moeten worden verwijderd en de sporenkap moet worden opgevangen.

marten
Marten Ontwerpt B.V.
www.martenotwerpt.nl
Laarhoeksweg 7
8107 AP Broekland
marten@martenontwerpt.nl
Bankrek. nr. NL58RABO0373003781
KVK 73404519
BTW 859517317B01

Impressie bakhuisje

Huidige staat van het bakhuisje is:

- Door achterstallig onderhoud onbewoonbaar geworden
- Bestaande vloer is ongeschikt voor een woonfunctie
- De gevels zijn ongeïsoleerd
- De kapconstructie is ongeïsoleerd en het dakbeschot ontbreekt
- Het tussenlid tussen boerderij en bakhuisje is niet authentiek
- Het tussenlid heeft een andere gevelsteen dan de boerderij
- Het tussenlid verkeerd in een slechte staat

De conclusie is dat het bakhuisje en het tussenlid onvoldoende kwaliteit hebben om te laten voldoen aan de huidige bouwkundige eisen, hierdoor is het slopen van deze objecten passend. Bij het opnieuw opbouwen van zowel het tussenlid als het bakhuisje zal de bouwkundige kwaliteit beheersbaar zijn en passend zijn voor een woonfunctie.

marten
Marten Ontwerpt B.V.
www.martenotwerpt.nl
Laarhoeksweg 7
8107 AP Broekland
marten@martenontwerpt.nl
Bankrek. nr. NL58RABO0373003781
KVK 73404519
BTW 859517317B01

3 Gewenste ontwikkeling

Uit voorgaande blijkt dat de boerderij grotendeels geschikt is om te renoveren. Wel is ondergetekende en zijn opdrachtgevers, er veel aangelegen om het karakteristieke van de boerderij zoveel mogelijk te behouden voor toekomstige generaties.

De gewenste ontwikkeling is om de boerderij te verbouwen waarbij kenmerkende elementen van de boerderij zo veel mogelijk intact en behouden dienen te worden. Omdat er in de nieuwe situatie twee gezinnen in de boerderij zullen gaan wonen zal het gehele karakteristieke beeld beter (financieel) onderhouden kunnen worden en kan het bedrijf in de toekomst worden voortgezet. Daarom willen we graag gebruik maken van de mogelijkheid om de boerderij (in de lengterichting) te splitsen in twee woningen.

De wens om het bakhuisje en het tussenlid te slopen en te herbouwen wordt vooral ingegeven door de huidige slechte staat van het bouwwerk en de wens om deze energiezuiniger uit te voeren.

marten
Marten Ontwerpt B.V.
www.martenotwerpt.nl
Laarhoeksweg 7
8107 AP Broekland
marten@martenontwerpt.nl
Bankrek. nr. NL58RABO0373003781
KVK 73404519
BTW 859517317B01