

Fam. Koolhof
Stokvisweg 1
8111 RS, Heeten

Betreft: Bouwkundig rapport "Algehele staat bestaande boerderij stokvisweg 1 te Heeten"

Datum : 29 Juni 2018
Onze referentie/dossiernr. : 2018168
Inspecteur : D. Paarhuis

Datum bezoek : 30 mei 2018

Naam Opdrachtgever : Dhr. J. Koolhof
Adres : Stokvisweg 1
Postcode / woonplaats : 8111 RS, Heeten
Email : info@koolhoftechniek.nl
Telefoon :



Foto 1: huidige boerderij

Inleiding

Op verzoek van dhr. Koolhof is Paarhuis Bouw en Advies benaderd om een onderzoek uit te voeren naar de huidige staat van de boerderij aan de Stokvisweg 1 te Heeten. Het doel hiervan is om een onafhankelijk onderzoek uit te voeren naar de huidige staat van de woonboerderij. Een aantal aspecten en kaders gebruiken we hiervoor om dit inzichtelijk te maken. Er wordt ten eerste gekeken naar de bouwkundige staat maar er wordt ook gekeken naar de veiligheid van het gebouw in combinatie met de constructieve samenhang. Tevens kijken we op hoofdlijnen naar de mogelijkheden. Het object betreft een oude karakteristieke boerderij met een woongedeelte en een deel (stalgedeelte).

Inspectie

Het onderzoek heeft plaats gevonden op woensdag 30 mei. Hierbij heeft Paarhuis Bouw en Advies gekeken naar de algehele staat van het bouwwerk. Daarnaast gekeken naar de constructieve eigenschappen en veiligheid:

Algehele staat:

De staat van het bouwwerk is sterk verouderd en er zijn vele verzakkingen die zich voordoen. Gevels staan niet meer te lood en vallen naar buiten. Vanuit architectonisch oogpunt zit er een acceptabele rieten kap op. Deze is recentelijk vervangen maar dit is ook het enigste wat acceptabel is. Als we naar de gevels kijken zijn deze in een zeer slechte staat. Het metselwerk, de hanekammen etc. vallen naar buiten en zijn verzakt. Tevens hebben de gevels overal scheuren maar ook de verbinding tussen de stenen is niet meer goed. Men heeft vroeger met kalkmetselwerk de boerderij opgebouwd. Dit metselwerk brokkelt af, de voeg valt er geheel uit. De binding tussen de stenen verpoederd waardoor de muren in een zeer slechte staat zijn. De kozijnen zijn ook in een zeer slechte staat en zijn niet meer bruikbaar.

De vloeren zijn tevens erg slecht en golven door de woning. Het hoogte verschil in de vloeren bedraagt 5 tot 10 cm op diverse punten. Gemeten vanuit een 0 positie met waterpas

De algehele isolatiewaarde is nul. Kortom is de woning niet geïsoleerd en tocht het vanuit alle hoeken, kieren en aansluitingen. Tevens zijn de nuts voorzieningen slecht en is de verwarming installatie niet meer werkend.

Het leefklimaat in de woning is niet acceptabel. De muren staan geheel uit het lood en de voorzieningen zoals douche, keuken en toilet zijn niet meer bruikbaar. Het is niet meer mogelijk om in deze woning op een verantwoorde manier te leven.



Foto 2: Gevel welke naar voren valt



Foto 3: Hanekammen vallen eruit, brokkelen af

Constructie:

De boerderij is voorzien van een betonnen vloer en fundatie is op los zand. De wanden zijn een steens buitenmuur. De kap is een oude sporenkap met muurplaten, daaronder staat een slecht gebintwerk. De sporen zijn nog van rondhout en voldoen qua afmeting niet meer aan de huidige eisen.

Het probleem begint voornamelijk in de fundatie. Deze is namelijk destijds niet naar de vaste grond gefundeerd. Dit zorgt voor alle verzakkingen van de vloeren en de gevels. Dit probleem is niet op te lossen en daarnaast blijft de woning door de jaren heen

zakken. Kortom blijven er verzakkingen optreden, renovatie heeft hierom dan ook geen enkele zin. De vloeren zijn niet gefundeerd maar zijn op los zand gestort zonder een vaste grondlaag (geen verdicht zandpakket met afdracht naar de vaste grond). De gevels zijn hierdoor erg verzakt en zorgen ervoor dat het metselwerk naar buiten komt. De voorgevel staat 10 a 15 centimeter naar buiten. Dit komt door de verzakkingen en verschillende grondzettingen. Daarnaast speelt mee dat de sporenkap de muren naar buiten drukt. De sporenkap is niet erg best maar doordat de gebintwerken ook gaat zakken wordt er een situatie gecreëerd dat de sporen naar buiten worden gedrukt. Dit in combinatie met het verzakken van de muren zorgt voor een zorgelijke situatie. Tevens is het niet meer veilig om van deze constructie gebruik te maken. Men kan niet meer in deze woning wonen.



Foto 4: slecht metselwerk vol met scheuren tevens in betonrand



Foto 5: verpoeterd metselwerk valt uit elkaar



Foto 6: Voorgevel valt naar buiten, niet veilig

Mogelijkheden:

De woning verkeert in een zeer slechte staat. De woning kan niet meer gerenoveerd worden omdat de fundatie niet afdraagt op de vaste gronden. Het renoveren is hiermee uitgesloten. De huidige boerderij kan alleen opnieuw gebouwd worden op een nieuwe fundatie. Hierbij adviseren wij dan ook om de karakteristieke boerderij te slopen en evt. het riet te hergebruiken.

Met vriendelijke groet,

Dennian Paarhuis

Bouwkundig expert
Paarhuis Bouw en Advies

De heer [REDACTED]

Uw kenmerk: **Uw brief van:** **Zaaknummer:** **Datum:**
12212-2017 02-08-2018

Onderwerp: **Bijlagen:** **Voor informatie:**
sloop pand
Stokvisweg 1
Roelof Ekkelenkamp, tel.: (0572) 347 799

Beste heer [REDACTED]

Op verzoek van wethouder Wagenmans heeft u zich bereid verklaard een nader onderzoek te doen naar de mogelijkheden tot behoud van het karakteristieke boerderijtje op het perceel Stokvisweg 1 te Heeten. Uit het bouwkundig rapport dat u onlangs heeft overlegd blijkt dat het boerderijtje in zeer slechte staat verkeerd en niet kan worden gerenoveerd vanwege de slechte fundatie. De heer Wagenmans heeft kennis genomen van het rapport. Hij heeft begrip voor het feit dat de technisch staat van het pand geen andere mogelijkheid biedt dan sloop, maar betreurt het desondanks dat daarmee wederom een karakteristiek pand uit het landschap verdwijnt.

Wij wensen u verder succes bij de verdere planvorming en zien de benodigde documenten voor het starten van de planologische procedure graag van u tegemoet.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



Roelof Ekkelenkamp
Medewerker beleidsuitvoering
Team Ruimte