

INSPECTIERAPPORT 2024

objectnummer 5093

Woonhuis

Barlheze 13+13a, Zutphen



Monumentenwacht Gelderland
Richtersweg 21
6865 GD Doorwerth
tel. 026-3391707
info@mwgld.nl
www.monumentenwacht-gld.nl
www.facebook.com/monumentenwacht-gld

Objectgegevens

Objectnummer	: 5093
Object	: Woonhuis
Gelegen te	: Barlheze 13+13a, Zutphen
Eigenaar/beheerder	: Gemeente Zutphen (Team Vergunning en Handhaving) t.a.v. De heer E. Bos
Adres eigenaar	: Postbus 41, 7200 AA Zutphen
Rijksmonumentnummer	: n.v.t.
Categorie	: 05 Gebouwen, woonhuizen
Inspectiefrequentie	: eenmalige inspectie

Inspectiegegevens

Inspectienummer	: 5093.24
Inspectie uitgevoerd door	: G. van de Pol, D. van de Brink
Inspectiedatum	: 21-3-2024

Algemeen

Dit rapport is opgesteld naar aanleiding van een eerste inspectie. Daardoor is nog geen reëel beeld van de onderhoudsgeschiedenis te geven.

Verspreid waren delen van de gebouwen niet veilig toegankelijk. Deze bouwdelen zijn vanaf foto visueel beoordeeld. Daarnaast hebben wij aanvullend met een drone een visuele dakinspectie uitgevoerd.

De constructieve toestand (casco) van het gebouw 13 en 13 a is redelijk. De onderhoudstoestand is slecht. Dit is een gevolg van het feit dat er jaren geen onderhoud wordt uitgevoerd.

Hieronder treft u de meest urgente uit te voeren werkzaamheden in volgorde van prioriteit. Overige uit te voeren werkzaamheden en adviezen treft u aan in het inspectierapport.

De meest recente adresbladen, informatiebladen, brochures en publicaties kunt u vinden op de website van Monumentenwacht Gelderland (www.monumentenwacht-gld.nl).

Als oriëntatie is aangehouden: voorgevel = oostzijde.

Aanbevolen werkzaamheden in volgorde van prioriteit onderdelen

	<u>rubriek</u>	<u>technische staat</u>	<u>termijn</u>
Woning 13 en 13a			
- stutten keukenvloer in woning 13	3.4	matig/slecht	1 jaar
- algeheel en gecombineerd herstel/groot onderhoud/ restauratie o.a. pannendak, goten, schoorstenen, houtwerk kozijnen, ramen, deuren, luiken en dakkapellen, glas- en schilderwerk en interieur	diverse	deels matig/slecht	1 tot 2 jaar

Bereikbaarheid en toegankelijkheid

Niet alle delen van het gebouw zijn veilig bereikbaar of toegankelijk voor inspectie. Zie rubriek 4.2. Bereikbaarheid en toegankelijkheid.

Bijlagen

- dakschets

Uitgevoerde werkzaamheden door de Monumentenwacht

- overleg ter plaatse

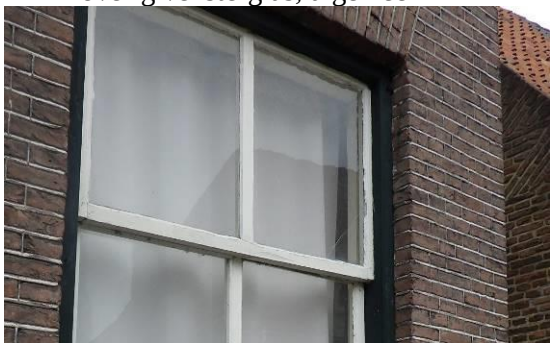
Verwerkte materialen

- geen

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	objectnummer 5093 Woonhuis
1. GEVELS					
<u>1.1 Funderingen</u> - funderingen; algemeen		R		In het opgaande muurwerk zijn voor zover waarneembaar geen forse verzakkingen en/of gebreken te zien. Verspreid komen scheuren in de gevel voor die zijn veroorzaakt door zetting. Voor zover te beoordelen lijken de scheuren oud en is de situatie stabiel. Het betreft hier slechts een visuele waarneming.	
<u>1.2 Gevels</u> <u>1.2.1 Baksteen</u> Metselwerk gevels kruisverband: - oostgevel; algemeen		R		In de gevels komen verspreid scheuren voor. De scheuren lopen door het metselwerk heen. Voor zover visueel te beoordelen is de situatie stabiel. In de toekomst is herstel aan het metselwerk (fixeren met roestvast stalen wokkelwapening) wel noodzakelijk.	
 - bepleisterd metselwerk noordgevel; algemeen	G			Op maaiveldhoogte komen plaatselijk ook redelijke delen metselwerk voor. Verspreid in de gevels komen scheuren voor. In de toekomst is herstel in combinatie met het pleisterwerk noodzakelijk.	
 - lekljst - muurverf op de lekljst - metselwerk westgevel; algemeen		R	M	De lekljst vertoont scheurvorming. De muurverf is schraal en vertoont afbladdering. Voor zover op afstand te kunnen beoordelen. Het metselwerk is ook gedeeltelijk bepleisterd.	

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	objectnummer 5093 Woonhuis
1.3 Buitenpleisterwerk - pleisterwerk frieslijst aan de oostzijde - muurverf frieslijst  - pleisterwerk noordgevel; algemeen   - pleisterwerk aan de westgevel	R		S	In combinatie met onderhoud aan de muurverf rekening houden met herstel aan het pleisterwerk. De muurverf vertoont afbladdering. Na herstel aan het pleisterwerk is geheel nieuw afwerken met een muurverf noodzakelijk.	
		M		Verspreid over de gevel komen schades aan het pleisterwerk voor. Om verder verval te voorkomen is op termijn herstel aan het pleisterwerk noodzakelijk. Hierbij ook rekening houden met herstelwerkzaamheden aan het achterliggende metselwerk. Detailfoto van de voorkomende schade aan het pleisterwerk.	
			S	Plaatselijk is nog een klein gedeelte pleisterwerk aanwezig. Het is ons niet duidelijk in hoeverre het metselwerk van pleisterwerk voorzien is geweest.	

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	objectnummer 5093 Woonhuis
<u>1.4 Vensters</u> <u>1.4.2 Hout</u> - houten kozijnen met ramen aan de westzijde; algemeen - houten kozijnen met ramen aan de noordzijde; algemeen  	R		M	Door achterstallig schilderwerk komt verweerd houtwerk voor. Met de schilderbeurt rekening houden met houtrotherstel. Door achterstallig schilderwerk komt verweerd houtwerk voor. Meerdere onderdorpels zijn met zink bekleed (meestal om houtrot te maskeren). Met de schilderbeurt rekening houden met houtrotherstel. Detailfoto van de kozijnen met ramen aan de noordzijde.	
- overige houten kozijnen met ramen	R			Voor zover bereikbaar en zichtbaar. Met de schilderbeurt rekening houden met houtrotherstel.	
<u>1.5 Deuren, poortjes, toegangen</u> - houten kozijnen met deuren; algemeen	R			Door achterstallig schilderwerk komt verweerd en door houtrot aangetast houtwerk voor. Met de schilderbeurt rekening houden met houtrotherstel.	
- (natuur)stenen dorpels met neuten	R			De onderdorpels zijn uitgesleten.	

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	objectnummer 5093 Woonhuis
<u>1.7 Glas/schilderwerk</u> 1.7.1 Beglazing - stopverfzomen; algemeen			M	Het betreft een gemiddelde kwalificatie. Plaatselijk zitten stopverfzomen nog redelijk aangesloten tegen het glas, maar verspreid zijn deze ook gebarsten en onthecht van het glas. Dit voornamelijk verspreid op liggende delen. Het een en ander geeft inwatering en gevolgschade. Incidenteel zijn ruiten met plastic en houten platen dichtgezet. Verspreid zijn enkele ruiten gebarsten.	
 - vensterglas plaatselijk			S		
 - overig vensterglas; algemeen			R		
					

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	objectnummer 5093 Woonhuis
1.7.2 Schilderwerk Buitenschilderwerk - schilderwerk; algemeen  			M	Het betreft een gemiddelde kwalificatie. Verspreid komen ook delen slecht schilderwerk voor. Het schilderwerk is matgeslagen, de toplaag verpoederd en met name op de liggende delen bladdert de verflaag af. Verspreid is de toplaag van het hout grijs verweerd. De afgebladderde verf en grijs verweerde hout dienen verwijderd te worden tot op het gezonde hout, waarna er een nieuw verfsysteem aangebracht dient te worden. Hierbij dient rekening te worden gehouden met houtrotherstel aan het houtwerk. Detailfoto van slecht schilderwerk.	
1.8 Diversen - muurankers; algemeen 			R	Voor zover vanaf de buitenkant te kunnen beoordelen. De muurankers zijn wel door roest aangetast. Daarnaast is de bevestiging aan het houtwerk niet te beoordelen. In combinatie met herstel aan het metselwerk rekening houden met herstelwerkzaamheden aan de muurankers.	

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	objectnummer 5093 Woonhuis
2. DAKEN					
2.1 Kapconstructies					
2.1.1 Hout					
- houten kapconstructie plaatselijk					
			M	Ter plaatse van de zakgoot en/of bakgoot aan de zuidwestzijde komt aan de muurplaat en onderinden van de sporen houtrot voor. Met het in de toekomst vervangen van de zak- en bakgoot is constructief herstel aan het onderliggende houtwerk noodzakelijk.	
				Detailfoto van de aantasting door houtrot aan de muurplaat en sporen.	
- overige houten kapconstructie; algemeen					
			R	Voor zover te kunnen beoordelen in verband met de aftimmeringen en opgeslagen spullen. Verspreid zijn enkele schoren van de spanten verwijderd. Op termijn is het weer aanbrengen van de schoren noodzakelijk. Dit om de kapconstructie constructief weer in orde te brengen.	
2.2 Dakbedekking					
2.2.2 Pannen					
- betengeling; algemeen					
			R	Voor zover zichtbaar en bereikbaar is de betengeling steekproefsgewijs onder de dakpannen gecontroleerd. De bevestigingsnagels zijn door roestvorming aangetast.	
- Verbeterde Holle dakpannen					
			R	Verspreid komen dakpannen met schade voor (gebroken en/of afschalen).	

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	objectnummer 5093 Woonhuis
- rode Oude holle dakpannen 	R			Verspreid komen dakpannen met schade voor (gebroken en/of afschalen). Het is noodzakelijk om een onderhoudsbeurt aan de dakbedekking uit te voeren, waarbij slechte dakpannen worden vervangen.	
- nok- en hoekkepervorsten in een dakmortel gemonteerd - nok- en hoekkepervorsten in een dakmortel gemonteerd Oude holle vorsten 	R		M	De specie onder de vorsten is weggefallen en loszittend.	
<u>2.3 Loodaansluitingen</u> - loodaansluitingen; algemeen	R			De voorkomende loodaansluitingen komen (met de dakrenovatie) voor vervangen in aanmerking.	
<u>2.4 Goten en hemelwaterafvoeren</u> <u>2.4.1 Goten</u> - zinken bakgoot aan de oostzijde - zinken bakgoot aan de westzijde 	R		S	Het zink vertoont corrosie. Het zink is vertoont zware corrosie en is plaatselijk gescheurd. Door de slechte zinken goot komt lekkage met houtrot aan de onderliggende constructie voor. Om verder verval te voorkomen is direct (nood)herstel of geheel vernieuwen van de goot noodzakelijk.	

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	objectnummer 5093 Woonhuis
 - zinken zakgoot aan de noordzijde (onder dakvlak nr. 36)			M	Detailfoto van de voorkomede scheuren in het zink van de bakgoot. De gezamenlijke zakgoot vertoont corrosie en is verzakt. In het verleden is al een noodherstel uitgevoerd met batuband. De goot komt voor vernieuwen in aanmerking. Hierbij is ook herstel aan de aangetaste houten onderconstructie noodzakelijk (zie 2.1 rubriek kapconstructies).	
2.4.2 Hemelwaterafvoeren - zinken en pvc hemelwaterafvoeren			R	Voor zover zichtbaar en bereikbaar.	
2.5 Dakopeningen 2.5.3 Dakramen - gietijzeren dakraam zuidzijde (dakvlak 36)			M	Het dakraam is met plastic zakken aan de buitenkant afgewerkt. Vermoedelijk om het een en ander waterdicht af te werken. Daarnaast is het dakraam met een plaat hout dichtgezet.	
 - overige dakramen (2 stuks)			R	Van het dakraam aan de zuidzijde (dakvlak 36) is de ruit gebarsten.	

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	objectnummer 5093 Woonhuis
<u>2.6 Schoorstenen</u> schoorstenen; algemeen Schoorsteen aan de zuidzijde - baksteen metselwerk - platvol voegwerk - loodaansluitingen - afgesmeerde kop met gresbuis Schoorsteen door de nok - baksteen metselwerk  - voegwerk - natuurstenen platen als afdekking - loodaansluitingen Schoorsteen aan westzijde - baksteen metselwerk - platvol voegwerk - afgesmeerde kop met gresbuizen  - loodaansluitingen - loden zalinggoot	G	R	R	De schoorstenen zijn om reden van veiligheid op afstand beoordeeld. Het functioneren van schoorstenen wordt niet door ons beoordeeld. Afhankelijk van gebruik is regelmatige controle van schoorsteenkanalen noodzakelijk. Van het metselwerk is plaatselijk de samenhang verdwenen en hierdoor komt losliggend metselwerk voor. Eén van de natuurstenen platen ligt los. Het voegwerk is verweerd en uitgesleten. Het pleisterwerk van de kop van de schoorsteen vertoont scheurvorming. Het lood is uitgezakt en is voorzien van een reparatie.	
	G				
			M		
			M		
	R	R			
	R	R	R		
			M		
			M		

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	objectnummer 5093 Woonhuis
<u>2.7 Gootlijsten/balustraden</u> houten gootlijsten; algemeen - houten gootlijst aan de westzijde 			M	De houten gootlijsten zijn op afstand beoordeeld. Door de slechte zinken goot is het houten overstek door houtrot aangetast.	
- overige houten gootlijsten; algemeen 			R	Door achterstallig schilderwerk is het houtwerk erg verweerd.	
<u>2.8 Diversen</u> - dakdoorvoer aan de westzijde			G		
3. INTERIEUR <u>3.0 Algemeen</u> - interieur 13a plaatselijk 			M	Verspreid in de woning komen (oude) lekkage- en schimmelplekken voor.	

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	objectnummer 5093 Woonhuis
 - venster aan de binnenzijde (nr. 13)  - interieur 13 en 13a; algemeen <u>3.1 Binnenwanden</u> - algemeen <u>3.2 Dragende constructies/vloeren</u> 3.2.2 Vloeren - keukenvloer - overige vloeren; algemeen				Detailfoto van voorkomende schimmel/zwam in de badkamer. Om tocht en water buiten te houden (door de slechte staat van de ramen) is plastic aangebracht. Hierdoor kan er niet geventileerd worden. Plaatselijk komen ook matige en slechte delen voor. Voor zover bereikbaar en zichtbaar zijn door ons in het constructieve gedeelte van het interieur meerdere gebreken waargenomen (deze opmerkingen/gebreken staan verspreid in het rapport). Het betreft binnenmuurwerk, balklagen, vloeren, trappen en dergelijke. Het gaat hier om een algemene indruk, lopende met de inspectie, dus geen gedetailleerde opname. Zie kelder hierna genoemd. Voor zover te kunnen beoordelen.	
			M		
			R		
	G				
			R	M	

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	objectnummer 5093 Woonhuis
3.4 Kelders Kelder nr. 13 - metselwerk baksteen; wanden - pleisterwerk  - muurverf - estriken/bakstenen vloer - kelderkozijnen en ramen - aluminium laddertje - ventilatie  - houten balklaag plaatselijk 				Plaatselijk matig. Verspreid komt scheurvorming en delen metselwerk met schade aan de legmortel/baksteen. Verspreid is het pleisterwerk beschadigd en/of weggefallen. De vloer is beschadigd en verzakt. Het kozijn is met een houten plaat dichtgezet. Het laddertje staat los. Met het gebruik is voorzichtigheid noodzakelijk. Aanzicht van leidingen in de kelder die zijn gestut om lekkage te voorkomen. De kelder heeft een vochtig klimaat. Dit komt door onvoldoende ventilatie en lekkage uit het verleden. Het is noodzakelijk om de kelder beter te ventileren en lekkageproblemen goed op te lossen. Ter plaatse van het keukenblok zijn de vloerbalken door lekkage van de leidingen van de keuken fors door houtrot aangetast.	

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting	objectnummer 5093 Woonhuis
- overige houten balklaag			M		De vloer geeft met het belopen geen stabiele indruk. Dit wordt veroorzaakt door aantastingen van houtworm en bonte knaagkeveraantastingen. Vermoedelijk zijn de aantastingen actief.	
						
					Aanzicht van een in het verleden verstevigde vloerbalk.	
- houten vloerdelen			R		Voor zover vanuit de kelder te kunnen beoordelen. Verspreid zijn de vloerdelen aangetast door houtrot en/of houtworm.	
- leidingen in de kelder						
<u>3.5 Trappen</u>						
- algemeen			G			
4. DIVERSEN						
<u>4.1 Technische installaties</u>						
<u>4.1.1 Algemeen</u>						
- technische installaties; algemeen	-	-	-	-	Controle op de werking van de zich in of op een gebouw bevindende installaties valt buiten de inspectie van de Monumentenwacht. Aanzicht van de gasmeter.	
						

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	objectnummer 5093 Woonhuis
 4.2 <u>Bereikbaarheid en toegankelijkheid</u> - dakvoet (dakvlakken 34 en 35) - dakvoet overig - hogere delen (dakvlakken) - bereikbaarheid binnenzijde (kapruimte)  4.3 <u>Bestrating/terrein</u> - algemeen 21-3-2024, G. van de Pol, MONUMENTENWACHTER	G		M	Aanzicht van de elektrameter. S Door de steeg en bebouwing niet met een ladder bereikbaar. S In de dakvlakken zijn geen veiligheidsvoorzieningen aanwezig als dakogen of ladderhaken. Gezien de staat van de betengeling kan het dak niet veilig beklommen worden. Door de aanwezigheid van opgeslagen spullen was de kapconstructie maar beperkt te inspecteren.	
	R				