

INSPECTIERAPPORT 2024

objectnummer 5089

Woonhuis

Barlheze 3/3a, 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	: 5089
Object	: Woonhuis
Gelegen te	: Barlheze 3/3a, 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	: 5089.24
Inspectie uitgevoerd door	: G. van de Pol, D. van de Brink
Inspectiedatum	: 22-2-2024

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 Barlheze 3 is redelijk met ook slechte delen. De onderhoudstoestand is zeer slecht. Dit is een gevolg van het feit dat er al jaren geen onderhoud is 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>
Woonhuis Barlheze 3 en 3a			
- herstel en/of stutten gevel zuid- en westzijde	1.2.1	slecht/ instortingsgevaar	korte termijn!
- vloeren plaatselijk stutten	2.1.1	slecht	korte termijn
- duiven uit het gebouw verdrijven	diverse	vervuiling	korte termijn
- algeheel en gecombineerd herstel/grootonderhoud/ restauratie o.a. pannendak, goten, schoorstenen, houtwerk kozijnen, ramen, deuren, luiken en dakkapellen, glas- en schilderwerk en interieur	diverse	deels matig/slecht, plaatselijk erg 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 te plaatse

Verwerkte materialen

- geen

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting	objectnummer 5089 Woonhuis
1. GEVELS						
<u>1.1 Funderingen</u> - funderingen; algemeen	G				In de opgaande muurwerken zijn voor zover waaneembaar geen noemenswaardige verzakkingen te zien.	
<u>1.2 Gevels</u> <u>1.2.1 Baksteen</u> - bepleisterd metselwerk aan de noordzijde		R			Op het binnenplaatsje is een klein gedeelte noordgevel zichtbaar. Verspreid komt licht scheurvorming voor. Op termijn is herstel aan het metselwerk noodzakelijk.	
 19/03/2024						
- bepleisterd metselwerk aan de oostzijde - bepleisterd metselwerk aan de westzijde	G		M		Verspreid in de gevel komt scheurvorming voor. Op korte termijn is constructief herstel aan het metselwerk noodzakelijk.	
 19/03/2024						

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	objectnummer 5089 Woonhuis
- bepleisterd metselwerk aan de westzijde onderste gedeelte 			S	De gevel vertoont scheurvorming. Ondanks dat de gevel is gestut oogt het niet stabiel! Op korte termijn is constructief herstel aan het metselwerk noodzakelijk!	
- bepleisterd metselwerk aan de zuidwestzijde onderste gedeelte 			S	Zeer slecht! Van het onderste gedeelte van de gevel zijn delen weg gesloopt. Het is noodzakelijk dat op korte termijn de achtergevel (westzijde) in combinatie met het metselwerk aan de zuidwestzijde wordt hersteld! Dit om grotere schade en instortingsgevaar te voorkomen.	
				De gevel van binnenuit gezien. Het stempelwerk is ook erg bedenkkelijk! En oogt niet degelijk. Het is noodzakelijk het stempelwerk te verbeteren.	

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	objectnummer 5089 Woonhuis
 - onderste gedeelte gevel aan de zuidzijde (Barlheze nr. 5)				S	Detailfoto van het stempelwerk op een matige houten balklaag. Het onderste gedeelte van de gevel is staat los en kan bij het minste of geringste instorten. Herstel en/of stutten op korte termijn is noodzakelijk. Zie ook de rapportage van Barlheze nr. 5.
<u>1.3 Buitenpleisterwerk</u> - pleisterwerk aan de noordgevel				M	Het pleisterwerk vertoont scheurvorming en is gedeeltelijk weggevallen. In de toekomst is herstel in combinatie met constructief herstel aan het metselwerk noodzakelijk.
 - pleisterwerk aan de oostgevel - muurverf op de oostgevel	G	G			

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	objectnummer 5089 Woonhuis
- pleisterwerk westgevel 			M	In combinatie met het constructief herstel aan het metselwerk kan ook herstel aan het pleisterwerk uitgevoerd worden.	
- muurverf op de westgevel			S		
<u>1.4 Vensters</u> <u>1.4.2 Hout</u> - houten kozijnen in de noordgevel (binnenplaatje)  			M	Voor zover te kunnen beoordelen. De kozijnen vertonen houtrot en/of zijn met houten platen dichtgezet. Aanzicht van een gedeelte gevel (noordzijde) ter plaatse van het binnenplaatsje.	

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	objectnummer 5089 Woonhuis
- overige houten kozijnen met ramen; algemeen 	R			Plaatselijk komen ook matige delen voor. Verspreid vertonen de kozijnen en ramen in meer en mindere mate houtrot.	
<u>1.5 Deuren, poortjes, toegangen</u> - houten kozijnen met toegansdeuren; algemeen - stenen dorpels met neuten; algemeen	R				
<u>1.7 Glas/schilderwerk</u> <u>1.7.1 Beglazing</u> - stopverfzomen en glaslatten - vensterglas; noordgevel - overig vensterglas; algemeen <u>1.7.2 Schilderwerk</u> Buitenschilderwerk - schilderwerk; algemeen 	G	R	S	Het glas is grotendeels verdwenen.	
Binnenschilderwerk - binnenschilderwerk aansluitend met het vensterglas; algemeen		M	S	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.	

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	objectnummer 5089 Woonhuis
<u>1.8 Diversen</u> - 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.	
- houten leklijst afgedekt met zink incl. muurllood aan de oostzijde 2. DAKEN <u>2.1 Kapconstructies</u> <u>2.1.1 Hout</u> - kapconstructie plaatselijk 	R				
- overige houten kapconstructie dekbalkjukken met sporen; algemeen 	G		M		

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	objectnummer 5089 Woonhuis
<u>2.2 Dakbedekking</u> 2.2.2 Pannen - dakfolie op isolatieplaten - betengeling		R	R	Voor zover zichtbaar en bereikbaar is de betengeling steekproefsgewijs onder de dakpannen gecontroleerd. Tussen de panlat en dakfolie zit geen tengel, hierdoor kan lekwater niet goed worden afgevoerd. Verspreid komen weggevallen dakpannen voor. Om verder verval te voorkomen is direct (nood)herstel noodzakelijk. De vorsten zijn open vastgezet.	
 - dakpannen; algemeen	G				
 - nok- en hoekkepvorsten met een kunststof ondervorst		R			
<u>2.3 Loodaansluitingen</u> - loodaansluitingen; algemeen					

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting	objectnummer 5089 Woonhuis
<u>2.4 Goten en hemelwaterafvoeren</u> 2.4.1 <i>Goten</i> - zinken bakgoot aan de noordzijde - zinken bakgoot aan de zuidzijde 		R		M	Het zink vertoont corrosie en is plaatselijk gescheurd. Om verder verval/lekkage te voorkomen is direct (nood)herstel noodzakelijk.	
- zinken bakgoot aan de oostzijde 2.4.2 <i>Hemelwaterafvoeren</i> - kunststof hemelwaterafvoeren; algemeen		R		R		
<u>2.5 Dakopeningen</u> 2.5.1 <i>Dakkapellen</i> Dakkapel aan de westzijde - houten kozijn met raam en overige houten onderdelen 					Door achterstallig schilderwerk komt verweerd houtwerk voor.	
- vensterglas - schilderwerk - zinken zijwangen - loodaansluitingen - kilgoot - betengeling - dakpannen - nokvorsten; algemeen	G	G	R	R		
	G		R	R		
	G		R			

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	objectnummer 5089 Woonhuis
2.5.3 Dakramen - Velux dakramen (5 stuks)	G			De gootstukken van de dakramen zijn aan de bovenzijde niet waterdicht afgewerkt met een dakfolie. Bij extreme weersomstandigheden of bij een gebroken dakpan kan dit lekkage geven. Bij gelegenheid is het raadzaam het voorgenoemde te verbeteren.	
2.6 Schoorstenen schoorstenen aan de zuidzijde (3 stuks) - algemeen - bepleisterd metselwerk - pleisterwerk - loodaansluitingen	G	G	R	De schoorstenen zijn om reden van veiligheid van afstand beoordeeld. Het functioneren van schoorstenen wordt niet door ons beoordeeld.	
2.7 Gootlijsten/balustraden - houten gootlijst aan de oostzijde			R	Aan de rechterzijde vertoont de gootlijst houtrot.	
			R		
			R		
			R	Voor zover te kunnen beoordelen op afstand.	
2.8 Diversen - houten windveren met dekplanken aan de westzijde			R	De dekplanken vertonen (door achterstallig schilderwerk) houtrot.	
					

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	objectnummer 5089 Woonhuis
3. INTERIEUR					
<u>3.0 Algemeen</u> - interieur; algemeen		R		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.	
<u>3.1 Binnenwanden</u> - binnenwanden begane grond			S	Verspreid zijn draagmuren verwijderd. Hierdoor hebben de vloerbalken plaatselijk geen ondersteuning meer. De vloerbalken worden nu opgevangen door stempels. Zie ook rubriek 3.2 hierna genoemd.	
<u>3.2 Dragende constructies/vloeren</u> <u>3.2.2 Vloeren</u> - vloer op de begane grond		M		Delen van de vloer liggen open. Met het stempelen rekening houden dan de vloer niet overal in goede staat is. Hierdoor zal het noodzakelijk zijn om onder de stempels extra onderslagen aan te laten brengen.	
 19/03/2024					
- vloerbalken met vloerdelen 1 ^e verdieping			S	Door het verwijderen van draagmuren zweven meerdere vloerbalken. Verspreid zijn de vloerbalken minimaal opgevangen met stempels. Tevens komt plaatselijk houtrot aan de balkkoppen voor. Op korte termijn is het noodzakelijk de vloer extra te stutten met extra stempels. In de huidige situatie is het gevaarlijk om over de vloer te lopen!	
 19/03/2024					

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	objectnummer 5089 Woonhuis
 - overige houten vloeren 3.4 Kelders kelder aan de westzijde - algemeen   kelder aan de oostzijde - metselwerk baksteen; wanden en tongewelf - pleisterwerk - muurverf - estriken vloer - naaldhouten keldertrap	R			De vloer van bovenaf gezien. De vloer is op afstand beoordeeld. Voor zover te kunnen beoordelen. S De kelder is ingestort/ligt vol met puin. Aanzicht van een klein gedeelte van de kelder.	
	R	R	M M M	De onderste treden zijn provisorisch hersteld.	

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting	objectnummer 5089 Woonhuis
- ventilatie				S	De kelder heeft een vochtig klimaat. Dit komt door onvoldoende ventilatie. Het is aan te bevelen om de kelder beter te ventileren.	
<u>3.5 Trappen</u> - trappen; algemeen		R				
<u>3.7 Binnenpleisterwerk</u> <u>3.7.1 Pleisterwerk</u> Binnenpleisterwerk - binnenpleisterwerk; algemeen			M		In de toekomst is herstel noodzakelijk.	
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 elektrameter.	
						
					Aanzicht van de gasmeter.	
<u>4.2 Bereikbaarheid en toegankelijkheid</u> - dakvoet (dakvlakken nr. 2 en 3)				S	In verband met de bereikbaarheid zijn de dakvoeten niet te inspecteren.	
- dakvoet (nr. 1)	G					
- hogere delen (dakvlakken)				S	In de dakvlakken zijn geen veiligheidsvoorzieningen aanwezig als dakogen of ladderhaken. Het dak kan niet veilig beklommen worden.	
vloeren; algemeen						
- binnenzijde (kapruimte)	G					

* G = goed R = redelijk M = matig S = slecht

Rubriek	Kwali- ficatie*				Toelichting	objectnummer 5089 Woonhuis
<u>4.6 Vogels en vleermuizen</u> - duivenoverlast  22-2-2024, G. van de Pol, MONUMENTENWACHTER					In het gebouw kwamen duiven voor. Hierdoor kwam ook vervuiling voor. Om verder verval van het gebouw te voorkomen is het noodzakelijk ervoor te zorgen dat er geen duiven meer in het gebouw kunnen komen.	