



INSPECTIERAPPORT 2022
Objectnummer OV3615.305929

Woonhuis/Zomerverblijf
Eschbeekweg 29 te Enschede

ONDERHOUDSCHECKS

PRAKTISCHE ADVIEZEN

KLEIN HERSTEL

Objectgegevens

Object: Woonhuis/Zomerverblijf
Eschbeekweg 29 te Enschede

Gemeente: ENS

Objectnummer: OV3615.305929

Monumentnummer:

Inspectieplan

Eigenaar/abonnee: Gemeente Enschede

Contactpersoon: J.I. Achterhuis 06-51527993

Sleuteladres:

Risicoklasse: RK4

Frequentie inspectie: 60

Bereikbaarheid en toegankelijkheid

Het interieur is redelijk toegankelijk voor inspecties. Het exterieur is redelijk bereikbaar voor inspecties en redelijk bereikbaar voor reparaties. Daken en goten zijn veilig met ladders te inspecteren.

Inspectiegegevens

Inspectie uitgevoerd door: E. Pieper

Datum inspectie: 24 mei 2022

Digitaal versturen naar: j.achterhuis@enschede.nl

Inleiding

Dit Inspectierapport is tot stand gekomen volgens de uniforme en onafhankelijke Inspectiemethode van de gezamenlijke provinciale Monumentenwachten. Het is bedoeld als leidraad voor het plegen van stelselmatig en periodiek onderhoud ter voorkoming van verval.

Deze inspectie heeft betrekking op de staat van onderhoud en de gebreken aan die delen van het object, die zichtbaar en op redelijke wijze veilig bereikbaar zijn. Niet-zichtbare delen c.q. verborgen gebreken zijn niet gecontroleerd. Er is geen diepgaand bouwkundig onderzoek uitgevoerd en ook geen asbestinventarisatie. Eventueel aangeven hoeveelheden zijn een globale inschatting, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Algemeen

De staat van het casco is redelijk en de onderhoudsstaat is matig.

Uitgevoerde werkzaamheden door Monumentenwacht

- goten ontstopt/ schoongemaakt;
- mos verwijderd;
- panbedekking gecontroleerd;
- bouwkundige inspectie.

Verwerkte materialen

- klein inspectiemateriaal.

Bijlagen

- dakplattegrond.

Prioriteitenlijst

De belangrijkste aanbevolen werkzaamheden zijn hieronder samengevat, op volgorde van prioriteit. Daarna volgt op de volgende pagina een uitgebreide checklist, waarin alle onderdelen van het object zijn benoemd en gekwalificeerd, zo nodig voorzien van een toelichting met eventueel een hersteladvies.

Op onze website www.monumentenwachtoverijssel.nl kunt u handige informatie vinden, zoals onderhoudswijzers en duurzaamheidstips.

Voorafgaand aan de uitvoering van werkzaamheden adviseren wij u om bij de gemeente te informeren of hiervoor een vergunnings- of meldingsplicht geldt.

Onderdelen	Rubriek	Technische staat	Termijn
Woonhuis/ Zomerverblijf			
herstel plaatselijk metsel- en voegwerk en oorspronkelijke linkergevel in ere herstellen	1.2.1	redelijk	1 jaar
uitnemen, behandelen en terug plaatsen oude ventilatieroosters en vervangen roosters in de achtergevel	1.4.3	matig	1 jaar
verwijderen bloembakken, herstellen onderinde staanders veranda en voormalige serre en herstel gevelbeschieting serre of in ere herstellen inpandige serre	1.2.3	redelijk	1 jaar
herstel/bijwerken plaatselijk pleisterwerk	1.3	redelijk	1 jaar
vervangen toegangsdeuren, herstel deurkozijnen en plaatselijk herstel kozijnen, ramen en vensterluiken	1.4.2	redelijk/matig	1 jaar
uitvoeren groot onderhoud buiten- en binnenschilderwerk en eventueel enkele beglazing vervangen door isolatieglas of aanbrengen van achterzetramen	1.7.2	slecht	1 jaar
uitvoeren nader onderzoek kapconstructie, muurplaten en uitvoeren asbestsanering	2.1.1	redelijk	1 jaar
uitvoeren dakrenovatie en in combinatie met dakrenovatie aanbrengen dakisolatie	2.2.2	matig	1 jaar
vervangen zinken mastgoten en gootbeugels	2.4.1	slecht	1 jaar
vervangen kunststof hemelwaterafvoeren en nazien bestaande riole-ring en rekening houden met aanpassen/vervangen	2.4.2	matig	1 jaar
uitvoeren groot onderhoud dakkapellen en vervangen kozijnen, ramen en overige afwerkingen	2.5.1	matig	1 jaar
vervangen vloeren en uitvoeren nader onderzoek balklagen en gelijktijdig aanbrengen isolatie tussen balken en kruipruimte	3.2.1	redelijk	1 jaar
vervangen cv-ketel, radiatoren en vervangen/aanpassen waterleidingen	4.1.1	matig	1 jaar
vervangen/aanpassen bestaande straatwerk om het gebouw en plaatselijk herstel vloer inpandige veranda voorgevel	4.3	matig	1 jaar
vervangen dakbedekking en achterzijde dakbedekking verlengen, vervallen mastgoot en uitvoeren groot onderhoud gevels en buitenschil-derwerk van de berging	4.7	slecht	1 jaar

RUBRIEK	TOELICHTING	HERSTELADVIES	Woonhuis/ zomerverblijf
WOONHUIS			
1. GEVELS			
<u>1.1 Funderingen</u>			
- algemeen	R Zoals eerdergenoemd is in het verleden een deel van de linkergevel g02 gesloopt voor het uitbreiden en plaatsen van de keuken en badkamer. In de voor- en achtergevel komt bij de aansluiting met de linkergevel en aanbouw zetting/scheurvorming voor door vermoedelijk zetting en/of ander aanlegdiepte van de fundering van de aanbouw.	O in combinatie met het in ere herstellen van de linkergevel en slopen van de aanbouw, nazien of de bestaande fundering nog aanwezig is	
<u>1.2 Gevels</u>			
<u>1.2.1 Baksteen</u>			
Gevels woonhuis g01 t/mg04			
- algemeen	R Algemeen: - volgens informatie is het de bedoeling om het originele woonhuis (zomerhuis) in oorspronkelijk staat te restaureren. Dit is als uitgangspunt genomen voor de bouwkundige inspectie; - we zijn ervan uit gegaan dat de aanbouw (gevels g05 t/m g11) gesloopt wordt om het oorspronkelijke zomerhuis in ere te gaan herstellen; - de aanbouw is er ongeveer in de jaren tachtig tegen aangebouwd voor het uitbreiden van de keuken, badkamer en nieuwe schuren en doet afbreuk aan het oorspronkelijke woonhuis; - de bouwtechnische staat van de aanbouw is over het algemeen matig tot slecht.		
- metsel- en voegwerk algemene indruk	R De algemene indruk van het metsel- en voegwerk is redelijk. De ijzeren ventilatieroosters zijn over het algemeen matig door roestvorming.	O in combinatie met slopen van de aanbouw, de linkergevel g02 in ere herstellen met bijpassende rode bakstenen en uitvoeren in hetzelfde verband, het voegwerk dient gesneden uitgevoerd te worden	



RUBRIEK	TOELICHTING	HERSTELADVIES
	Voorkomende gebreken: - in de voor- en achtergevel g01 en g03 komen scheurvormingen voor bij de aansluiting met de linkergevel g02. Dit is vermoedelijk een gevolg van het de later aangebouwde aanbouw, die een ander aanlegdiepte heeft voor de fundering en/of dat de onderbroken linkergevel onvoldoende wordt ondervangen. Dit zal eerst nader onderzocht moeten worden; - door bovengenoemde zetting komt eveneens los metselwerk/zetting in rollaag voor boven het deurkozijn van de voor- en achtergevel; - plaatselijk komt lichte schade aan de bakstenen voor door oproestende pluggen, spijkers en/of beugels; - plaatselijk komt schade voor aan de bakstenen ter plaatse van de oproestende ventilatieroosters; - in de achtergevel g03 komen nog niet bijpassende ventilatieroosters (2) voor; - in de achtergevel g03 zijn plaatselijk in verleden reparaties aan het voegwerk platvol uitgevoerd ten behoeve van het nieuwe deurkozijn, terwijl het oorspronkelijke voegwerk gesneden is uitgevoerd; - plaatselijk los en uitgesleten voegwerk aan het originele voegwerk; - in het verleden zijn in de achtergevel ondeskundige reparaties aan het voegwerk uitgevoerd.  Scheurvorming in achtergevel g03 is vermoedelijk een gevolg van zetting van verschillende aanlegdiepte van het woonhuis en de later aangebouwde keuken.	○ overbodige ijzeren spijker, pluggen verwijderen en rekening houden met plaatselijk herstel bakstenen met een op kleur gebrachte reparatiemortel ○ rekening houden met uithalen verkeerde reparaties voegwerk en in oorspronkelijke snijvoegwerk uitvoeren en plaatselijk herstel originele voegwerk ○ rekening houden met vervangen ijzeren ventilatieroosters en vervangen niet bijpassende roosters in de achtergevel

RUBRIEK	TOELICHTING	HERSTELADVIES	Woonhuis/ zomerverblijf
	 Schade bakstenen ter plaatse van oproestende rooster.		
	 Verspreid komen roestende spijkers voor in de gevels.		
1.2.2 <i>Natuursteen</i> - hardstenen gevelsteen in voorgevel g01	G 		
1.2.3 <i>Hout</i> Voorgevel g01 - houten staanders (2)	R  Algemeen: - de houten staanders deels de kapconstructie aan de voorzijde; - door aftimmeringen is de draagbalk en overige balken niet te inspecteren.	○ verwijderen bloembakken en plaatselijk uitvoeren deelreparaties onderende staanders ○ uitvoeren nader onderzoek draagbalk en indien nodig versterken draagbalk	

RUBRIEK	TOELICHTING	HERSTELADVIES
Achtergevel g03 en g04 - houten wand	Gebreken: - in het ondereinde van de staander ter plaatse van de bloembak komt houtrot voor doordat de gemetselde bloembak te dicht tegen de staander is aangebracht; - in de overige houten staander komen lichte droogte scheuren en opvulwerken voor in onderzijde van de staander; - tussen de staanders komt lichte verzakking in het houten plafond voor en is zover te beoordelen stabiel.  Houtrot ondereinde staander 1 en bloembak is te dicht tegen staander aangebracht.  Lichte verzakking tussen staander en buitengevel. R  Algemeen: - de houten wand met een bakstenen borstwering is niet oorspronkelijk en vermoedelijk heeft achter de houten wanden een inpandige serre gezeten;	○ optie 1 behouden houten wand en rekening houden met uitvoeren enkele deelreparaties ○ optie 2 de vermoedelijk inpandige serre in ere herstellen

RUBRIEK	TOELICHTING	HERSTELADVIES
	- de houten staander op de hoek is vermoedelijk wel oorspronkelijk en was onderdeel van de inpandige serre; - door het ontbreken van foto's of plattegronden is door ons niet waar te nemen hoe de indeling is geweest, het zou kunnen zijn dat de bestaande situatie precies hetzelfde was als de inpandige veranda aan de voorgevel; - vermoedelijk is de oude toegangsdeur in de rechtergevel g04, de oude toegangsdeur van de inpandige serre geweest en verplaatst in de rechtergevel; - de binnenzijde is afgetimmerd met kunststof schroten en tussen de houten wand en schroten komt piepschuim isolatie voor, dit is verouderd. Gebreken: - plaatselijk houtrot in de houten planken; - lichte houtrot in ondereinde staander.  Houtrot plank achter hemelwaterafvoer.	Woonhuis/ zomerverblijf
<u>1.3 Buitenpleisterwerk</u> - oorspronkelijke pleisterwerk bovenzijde gevels	R Algemeen: - de bovenzijde van de gevels tot aan de muurplaten zijn in verleden voorzien van pleisterwerk, dit is kenmerkend voor dit type huis; - over het algemeen is de kwaliteit van het pleisterwerk redelijk, plaatselijk komen door bovengenoemde zettingen, lichte scheurvormingen in het pleisterwerk voor.	○ in combinatie met groot onderhoud en in ere herstellen van de linker gevel, rekening houden met plaatselijk herstel/bijwerken pleisterwerk

RUBRIEK		TOELICHTING	HERSTELADVIES	Woonhuis/ zomerverblijf
1.4 Vensters				
1.4.2 Hout				
Voorgevel g01				
- kozijn/toegangsdeur	R	Algemeen: - vermoedelijk is tijdens de laatste re- novatie in de jaren tachtig, een nieuwe toegangsdeur aangebracht, dit doet afbreuk aan het gebouw; - in de onderzijde van de kozijndorpel komt bij de aansluiting met de vloer houtrot voor.	○ eventueel in combinatie met groot onderhoud vervangen toegangs- deur bijpassend bij het gebouw ○ vervangen kozijndorpel en aan- brengen neuten	
- kozijnen, roederamen en ven- sterluiken woon- en slaapkam- er	G	Algemeen: - aan de originele roederamen van de woonkamer met enkele beglazing zijn geen gebreken waargenomen; - de roederamen van de slaapkamer zijn in verleden al eens vervangen; - tevens zijn aan de vensterluiken en plaatduim gehangen geen gebreken geconstateerd.	○ handhaven originele roederamen en eventueel aan binnenzijde voor- zien van achter zetramen	
Linkergevel g02				
- algemeen	-	Algemeen: - door de in het verleden nieuwe uit- breiding van de keuken en badkam- er zijn de oorspronkelijke kozijnen en ramen verwijderd; - het is voor ons niet duidelijk en door ontbreken van foto's, welke raamin- deling er heeft gezeten in de linker- gevel.	○ in combinatie met het in ere her- stellen van de linker gevel, rekening houden met aanbrengen kozijnen en ramen voor daglicht	
Achtergevel g03				
- kozijn/deur	R	Algemeen: - in het verleden heeft in de achterge- vel een andere indeling van de deur gezet en door het ontbreken van foto's is dit niet meer te achterha- len; - in de jaren tachtig is er een nieuwe hardhouten deur aangebracht, dit doet afbreuk aan het gebouw; - zover te beoordelen, gezien het metselwerk, heeft er een toegangs- deur met een zijlicht gezeten; - plaatselijk komt houtrot in glaslatten voor.	○ optie om in combinatie met groot onderhoud de oorspronkelijke in- deling van deurkozijn met zijlicht terug te brengen	

RUBRIEK	TOELICHTING	HERSTELADVIES	Woonhuis/ zomerverblijf
- raamkozijn met thermopane beglazing woonkamer	M  Algemeen: - in het verleden heeft in de achtergevel een ander indeling van de ramen gezeten, het huidige raamkozijn doet afbreuk aan het gebouw; - plaatselijk komt lichte verwerking en houtrot voor; - vermoedelijk is tijdens de laatste renovatie in de jaren tachtig, nieuwe thermopane beglazing geplaatst, dit is verouderd; - het voetlood onder kozijndorpel is verspreid gescheurd; - het voegwerk van de bakstenen lekdorpel is verspreid uitgesleten.	○ in combinatie met groot onderhoud, rekening houden met plaatselijk uitvoeren deelreparaties raamkozijn ○ eventueel nieuwe roederamen met vensterluiken plaatsen in stijl van het gebouw ○ uitnemen stenen van lekdorpel en terugplaatsen en vervangen voetlood	
Rechtergevel g04 - kozijn/deur	M Algemeen: - vermoedelijk is de deur in het verleden verplaatst en was oorspronkelijk van de inpandige serre om naar de keuken te gaan. Gebreken: - in het onderste paneel van de deur komt aan de binnen- en buitenzijde verspreid houtrot voor en aan de buitenzijde is al eens een plaatmateriaal aangebracht; - in de kozijndorpel komt houtrot voor.  Verspreid komen inrottingen voor in onderste panelen en is aan de buitenzijde met plaatmateriaal dichtgezet.	○ in combinatie met groot onderhoud, gelijktijdig vervangen toegangsdeur en kozijndorpel	
- overige kozijnen, roederamen en vensterluiken	R Algemeen: - de roederamen en vensterluiken zijn niet oorspronkelijk en zijn over het algemeen nog redelijk;	○ optie 1 in combinatie met groot onderhoud, rekening houden met plaatselijk herstel kozijnen, ramen en vensterluiken	

RUBRIEK	TOELICHTING	HERSTELADVIES	Woonhuis/ zomerverblijf
Aanbouw g05 t/m g11 - kozijnen, ramen en deuren 1.4.3 Gietijzer/ijzer - ventilatieroosters	- zover te beoordelen komt plaatselijk lichte houtrot en verwerking voor; - aan de multiplex vensterluiken komt plaatselijk houtrot voor en losse fineerlagen; - de vensterluiken worden aan bovenzijde niet met lood afgedekt; - aan de plaatduimgehengen zijn zover te beoordelen geen noemenswaardige gebreken waargenomen; - aan de ijzeren wervels komt roestvorming voor.  Houtrot en losse fineerlagen.  Roestvorming wervel.	○ optie 2 in combinatie met groot onderhoud, vervangen roederamen met isolatieglas in stijl van het gebouw ○ ijzeren wervels ontroesten en behandelen	
	Niet geïnspecteerd. De kozijnen, ramen en deuren van de aanbouw zijn vermoedelijk in de jaren tachtig nieuw geplaatst en volgens informatie is het de bedoeling dat het oorspronkelijke zomerhuis in ere wordt hersteld en daardoor zijn ze niet geïnspecteerd.		
	M Algemeen: - de roosters zijn nodig voor een goede ventilatie van de kruipruimte en zover te beoordelen was de kruipruimte onder voormalig keuken droog; - aan de oorspronkelijke ventilatieroosters komt verspreid forste roestvorming voor;	○ in combinatie met groot onderhoud, uitnemen oorspronkelijke roosters, behandelen en terugplaatsen en rekening houden met vervangen enkele rooster ○ vervangen ventilatieroosters in de achtergevel door bijpassende roosters	

RUBRIEK	TOELICHTING	HERSTELADVIES	Woonhuis/ zomerverblijf
	- in de achtergevel g03 zijn in verleden nieuwe roosters geplaatst, deze doen afbreuk aan het gebouw.  In de achtergevel komen nog 2 niet bijpassende roosters op maaiveldhoogte voor.		
<u>1.5 Deuren, poortjes, toegangen</u> - kozijnen en deuren algemene indruk	R De kozijnen en deuren zijn bij rubriek 1.4.2 opgenomen.		
<u>1.7 Glas en schilderwerk</u>			
<u>1.7.1 Beglazing/glas-in-lood</u> - enkele beglazing	R Algemeen: - zoals eerdergenoemd is in het verleden in het raamkozijn in de achtergevel nog thermopane beglazing geplaatst, dit verouderd; - in de overige roederamen komt nog enkele beglazing voor; - in de voorgevel (woonkamer) komen nog twee authentieke ramen met enkelglas voor, dit zou behouden moeten worden; - de overige roederamen zijn in verleden al eens vervangen en voorzien van enkelglas; - de toegangsdeuren, behoudens toegangsdeur rechtergevel, zijn in verleden aangebracht en zijn voorzien van enkelglas en doen een afbreuk aan dit mooie gebouw.	○ in combinatie met groot onderhoud vervangen thermopane ruit in achtergevel en aanpassen raamindeling met plaatsen van nieuwe isolatieglas ○ handhaven roederamen in de voorgevel en deze eventueel aan de achterzijde voorzien van achterzetramen ○ overige ramen voorzien van thermopane beglazing of eventueel aan de achterzijde voorzien van achterzetramen ○ de toegangsdeuren vervangen, zie rubriek 1.4.2	
<u>1.7.2 Schilderwerk</u> Buitenschilderwerk - kozijnen, ramen en deuren algemene indruk - houten staanders en plafonds - gevelbeschietsing g03 en g04 - gootlijsten, klossen en overstekken - kozijnen en ramen dakkapellen dk01 en dk02	S Schraal en verwerking verlaagd. M Schraal en verwerking verlaagd. Rekening houden met enige houtrot in onder-einde staanders. M Schraal. S Algemeen verwerking en afschilfering verlaagd S Verwerking en afschilfering verlaagd.	○ uitvoeren groot onderhoud na herstel of vervangen roederamen en deuren ○ uitvoeren onderhoudsbeurt na herstel van de door houtrot aangetaste delen	

RUBRIEK	TOELICHTING	HERSTELADVIES	Woonhuis/ zomerverblijf
- muurverf op gepleisterde lijs-ten bovenzijde gevels Binnenschilderwerk - algemeen	M S Het binnenschilderwerk van de roede ramen is over het algemeen slecht. De kitzomen ontbreken verspreid bij aansluiting met het vensterglas.  Ontbrekende kitzomen roedeaansluitingen.	○ in combinatie met groot onderhoud, gelijktijdig uitvoeren groot onderhoudsbeurt ramen, die behouden blijven	
2. DAKEN			
<u>2.1 Kapconstructies</u>			
<u>2.1.1 Hout</u>			
- naalddhouten sporen en muurplaten	R Algemeen: - de sporen en muurplaten zijn door ons beperkt vanuit een luik en schoorsteenpijp geïnspecteerd; - de sporen zijn voorzien van een houten dakbeschot, dit is bij rubriek 2.2.2 opgenomen; - door ons zijn zover te beoordelen geen noemenswaardige gebreken waargenomen; - de 1^e verdieping is in het verleden aangepast aan de huidige normen en afgewerkt met zachtboard platen, die niet meer brandwerend zijn.	○ in combinatie met verwijderen houten wanden en zachtboard platen, uitvoeren nader onderzoek kapconstructie ○ er zou gelijktijdig gekozen kunnen worden om isolatie aan de binnenzijde aan te brengen, maar omdat de betengeling vervangen dient te worden, raden we aan om een duurzamer isolatie aan de buitenzijde van het dakbeschot aan te brengen (zie rubriek 2.2.2)	
- naalddhouten geprofileerd sporen/klossen overstekken	R Algemeen: - zover te beoordelen is door ons geen ernstige houtrot in de klossen waargenomen; - tussen het houten dakbeschot en klossen komen eternieten platen voor (is al een asbestinventarisatie uitgevoerd) en dit bleek asbesthoudend te zijn.	○ in combinatie met vervangen van de gootbeugels en mastgoten, uitvoeren nader onderzoek klossen en rekening houden met plaatselijk herstel daarvan ○ verwijderen houten dakbeschot ter plaatse van overstekken en verwijderen eternieten platen (asbestsanering) ○ overstekken vernieuwen door een nieuw bijpassender duurzamer plaatmateriaal	

RUBRIEK	TOELICHTING	HERSTELADVIES	Woonhuis/ zomerverblijf
<u>2.2 Dakbedekking</u> 2.2.2 Pannen Dakvlakken woonhuis hd01 t/m hd04 - verbeterde Hollandse dakpannen algemene indruk	 Op bovenzijde van de klossen van de overstekken zijn eterniet platen aangebracht, die asbesthoudend zijn (is al onderzocht). M Algemeen: - de verbeterde Hollandse dakpannen zijn ongeveer in 1950 op de markt gekomen en zijn dus niet de oorspronkelijke dakpannen; - vermoedelijk hebben op de daken oud-Hollandse dakpannen gezeten, dit zou eventueel in combinatie met een dakrenovatie opnieuw gedaan kunnen worden; - tijdens inspectie zijn door ons diverse gebroken en/of afgeschilferde dakpannen vervangen in verband met lekkages. Voorkomende gebreken: - met name op het dakvlak aan de noordzijde hd01 komen verspreid afschilfering aan de kop- en zijsluitingen voor; - tevens komt verspreid vorstschade aan de aangezaagde dakpannen voor bij aansluiting van de kepervorsten; - de scheerpannen zijn met loodstrippen vastgezet, deze zakken plaatse-lijk uit.	○ optie 1 in combinatie met vervan- gen van dakrenovatie afnemen dakpannen en bij toepassing verbe- terde Hollandse dakpannen, reke- ning houden met vervangen 50% ○ optie 2 is om daken te voorzien van de vermoedelijke oorspronkelijke oud-Hollandse dakpannen ○ scheerpannen opnieuw aanzagen en met roestvaste schroeven vast- zetten	

RUBRIEK	TOELICHTING	HERSTELADVIES
- nok- en hoekkeper vorsten afwerkingen	 Verspreid komt afschilfering/vorstschade voor.  Vorstschade scheerpannen bij aansluiting met de kepevorsten hd01. M Gebreken: - aantal kepevorsten is gebroken; - de vorsten zijn los op de ruiters aangebracht; - de mortel onder de vorsten is verspreid los of weggevallen.  Diverse vorsten waren gebroken.	○ in combinatie met dakrenovatie afnemen vorsten en indien er oud-Hollandse dakpannen worden aangebracht, dienen er een nieuwe model vorsten aangebracht te worden ○ controle ruiters en rekening houden met plaatselijk herstel of aanpassen ruiters ○ de nieuwe vorsten met roestvaste schroeven vastzetten en met een mortel aansmeren
	 Mortel onder vorsten is verspreid los of weggevallen. M Algemeen:	○ vervangen tengels en panlatten

RUBRIEK	TOELICHTING	HERSTELADVIES	Woonhuis/ zomerverblijf
Dakvlakken aanbouw hd05 en hd06 - algemeen	- de daken zijn aan de buiten- en binnenzijde niet voorzien van een dakisolatie; - in verband met een nieuwe woonbestemming en een duurzamer toekomst, raden we aan om de dakisolatie aan de buitenzijde aan te brengen. Gebreken: - door lekkages is plaatselijk houtrot in dakbeschot en betengeling ontstaan; - de vernageling van de panlatten is over het algemeen matig. M Volgens informatie wil men het oorspronkelijke zomerhuis in ere herstellen en de late aangebouwde aanbouwen slopen. De algemene indruk van de daken van de aanbouwen zijn matig tot slecht.	○ houten dakbeschot schoonmaken en nazien en rekening houden met plaatselijk herstel/aanhelen dakbeschot ○ in verband met het verduurzamen van het gebouw, zouden de daken aan de buitenzijde geïsoleerd kunnen worden door het aanbrengen van isolatie op het dakbeschot	
2.2.5 Bitumen Plat dak pd01 - algemeen	- Is vanwege het terug brengen in oorspronkelijke staat van het zomerhuis niet geïnspecteerd.		
2.4 Goten en hemelwaterafvoeren 2.4.1 Goten - zinken mastgoten en galvaniseerde gootbeugels	S Gebreken: - de zinken mastgoten zijn door scheurvormingen en slijtage slecht; - verspreid is het zink doorgesleten; - plaatselijk zijn de galvaniseerde gootbeugels door roestvorming matig tot slecht in verband met lekkage mastgoot; - de aansluiting van dakbeschot en achteropstanden zijn in verleden niet voldoende waterdicht afgewerkt.  Doorgesleten zinken mastgoot.	○ in combinatie met een dakrenovatie, gelijktijdig vervangen gootbeugels en mastgoten ○ detaillering van achteropstanden verbeteren door opstanden onder dakbeschot aan te brengen ○ optie is om koperen mastgoten aan te brengen, omdat koper beter bestand is tegen zuren	

RUBRIEK	TOELICHTING	HERSTELADVIES	Woonhuis/ zomerverblijf
	 Roestvorming gootbeugel.  Achteropstanden van mastgoot zijn niet onder dakbeschoot aangebracht.		
2.4.2 Hemelwaterafvoeren - kunststof hemelwaterafvoeren - riolering	M De kunststof hemelwaterafvoeren zijn verouderd en de beugels voor bevestiging van de afvoeren zijn verspreid gebroken. - De ondergrondse leidingen zijn niet door ons geïnspecteerd en wij zijn ervan uitgegaan dat dit verouderd is.	○ in combinatie met vervangen van de mastgoten, gelijktijdig vervangen hemelwaterafvoeren en uitvoeren in zink of koper ○ in combinatie met vervangen van de hemelwaterafvoeren, controle bestaand riolering en rekening houden met vervangen totale rioolstelsel	
2.5 Dakopeningen 2.5.1 Dakkapellen Dakkapellen dk01 en dk02	 M Algemeen: - de bestaande dakkapellen met nieuwe kozijn en ramen zijn niet oorspronkelijk en door ontbreken van foto's is niet te achterhalen wat er oorspronkelijk heeft gezeten;	○ in combinatie met een dakrenovatie, gelijktijdig vervangen loodwerken en zinken bekleding op zijwangen	

RUBRIEK	TOELICHTING	HERSTELADVIES	Woonhuis/ zomerverblijf
	- de grote en indeling van de dakkapellen doen geen afbreuk aan het gebouw; - de dakkapellen zijn aan de binnenzijde afgewerkt met niet brandwerende plaatmaterialen (zachtboard) Voorkomende gebreken: - het voetlood met aansluiting van kozijndorpel en zijwangen is door slijtage en scheurvormingen slecht; - algemeen slijtage zinken bekleding op zijwangen; - de ramen zijn voorzien van enkelglas en dit is niet duurzaam;	○ vervangen panlatten en tengels en nazien houten dakbeschot en in combinatie gelijktijdig voorzien van dakisolatie aan de buitenzijde (zie rubriek 2.2.2) ○ gelijktijdig kozijnen en ramen vervangen door nieuwe exemplaren met isolatieglas in verband met verduurzamen van het gebouw ○ vervangen/verbeteren afwerking dakkapellen binnenzijde, zie rubriek 3.2.1	
2.5.3 Dakramen - algemeen	- Er zijn geen dakramen meer aanwezig. Vermoedelijk heft in de linker dakvlak hd02 een dakraam gezeten voor meer daklicht toetreding trappenportaal.	○ in combinatie met een dakrenovatie, eventueel aanbrengen nieuwe dakraam voor meer daglicht trappenportaal	
2.6 Schoorstenen Schoorsteen s01			
- metalen schoorsteen pijp	R Algemeen: - in een later periode is de vermoedelijk bakstenen schoorsteen vervangen door een metalen schoorsteen pijp; - zover te beoordelen is de schoorsteenpijp nog voldoende functioneel; - loodslabbe met aansluiting pan bedekking is door slijtage matig.	○ in combinatie met dakrenovatie nazien schoorsteenpijp en rekening houden met vervangen loodslabbe	
- schouw in woonkamer	R In de woonkamer komt nog een schouw voor en dit is vermoedelijk in de jaren tachtig aangepast.		
3. INTERIEUR			
3.0 Algemeen - algemeen	R Algemeen:	○ in combinatie met dakrenovatie, vervangen vloeren en binnenwanden, gelijktijdig aanbrengen isolerende maatregelen ○ de maatregelen hebben wij bij de diverse rubrieken benoemd	

RUBRIEK		TOELICHTING	HERSTELADVIES	Woonhuis/ zomerverblijf
		- tijdens bouwkundige inspectie is gelijk bekeken welke duurzamer maatregelen uitgevoerd zouden kunnen worden, zonder daarbij het monumentale karakter van het gebouw verloren gaat; - het is belangrijk dat bij het toepassen van duurzamer maatregelen de isolatie en ventilatie integraal worden benaderd en dat een juiste balans tussen comfort, energieverbruik en monumentale waarde als uitgangspunt genomen wordt; - bij de rubrieken, 1.7.1, 2.2.1, 2.2.2, en 3.2.2 is beschreven, welke mogelijkheden er zouden zijn om tijdens groot onderhoud, duurzamer maatregelen te nemen om het comfort van het pand te verbeteren en het energieverbruik te verlagen.		
3.2	Dragende constructies en vloeren			
3.2.1	Dragende constructies, vloeren en overige afwerkingen			
	Begane grond			
	- toilet en keuken	M	De tegelvloeren zijn gedateerd.	○ in combinatie met renovatie vervangen/aanpassen vloeren en wanden
	- hal	R	In de hal komt onder de later aangebrachte laminaatvloer nog de oorspronkelijke granitovloer voor. De kwaliteit van de oorspronkelijk vloer is beperkt door ons te inspecteren. Het plafond is voorzien van niet brandwerende piepschuimen elementen.	○ in combinatie met renovatie, verwijderen laminaatvloer en nazien granitovloer en rekening houden met plaatselijk uitvoeren reparaties ○ verwijderen piep schuimen plafond en oorspronkelijke plafond in ere herstellen
	- woonkamer	M	Algemeen: - de houten balklaag is door aftimmeringen en ontbreken van een luik niet geïnspecteerd; - de huidige laminaatvloer is gedateerd; - er zijn door ons geen noemenswaardige verzakkingen in de vloer waargenomen; - de plafond en deel van de binnenmuren is een latere periode voorzien van gipsplaten en houten schroten en zijn gedateerd; - de schouw is tijdens de laatste renovatie herstel/aangepast.	○ in combinatie met renovatie verwijderen laminaatvloer en houten vloer ○ uitvoeren nader onderzoek balklaag ○ eventueel gelijktijdig aanbrengen isolerende maatregelen tussen de balken en kruipruimte en balken voorzien van een nieuwe bijpassende houten vloer ○ eventueel verwijderen gipsplaten verwijderen en oorspronkelijke plafond in ere herstellen
	- oorspronkelijke keuken en slaapkamer	R	Algemeen: - de balklaag is ter plaatse van het inspectieluik beperkt door ons geïnspecteerd;	○ in combinatie met renovatie verwijderen laminaatvloer en houten vloer ○ uitvoeren nader onderzoek balklaag

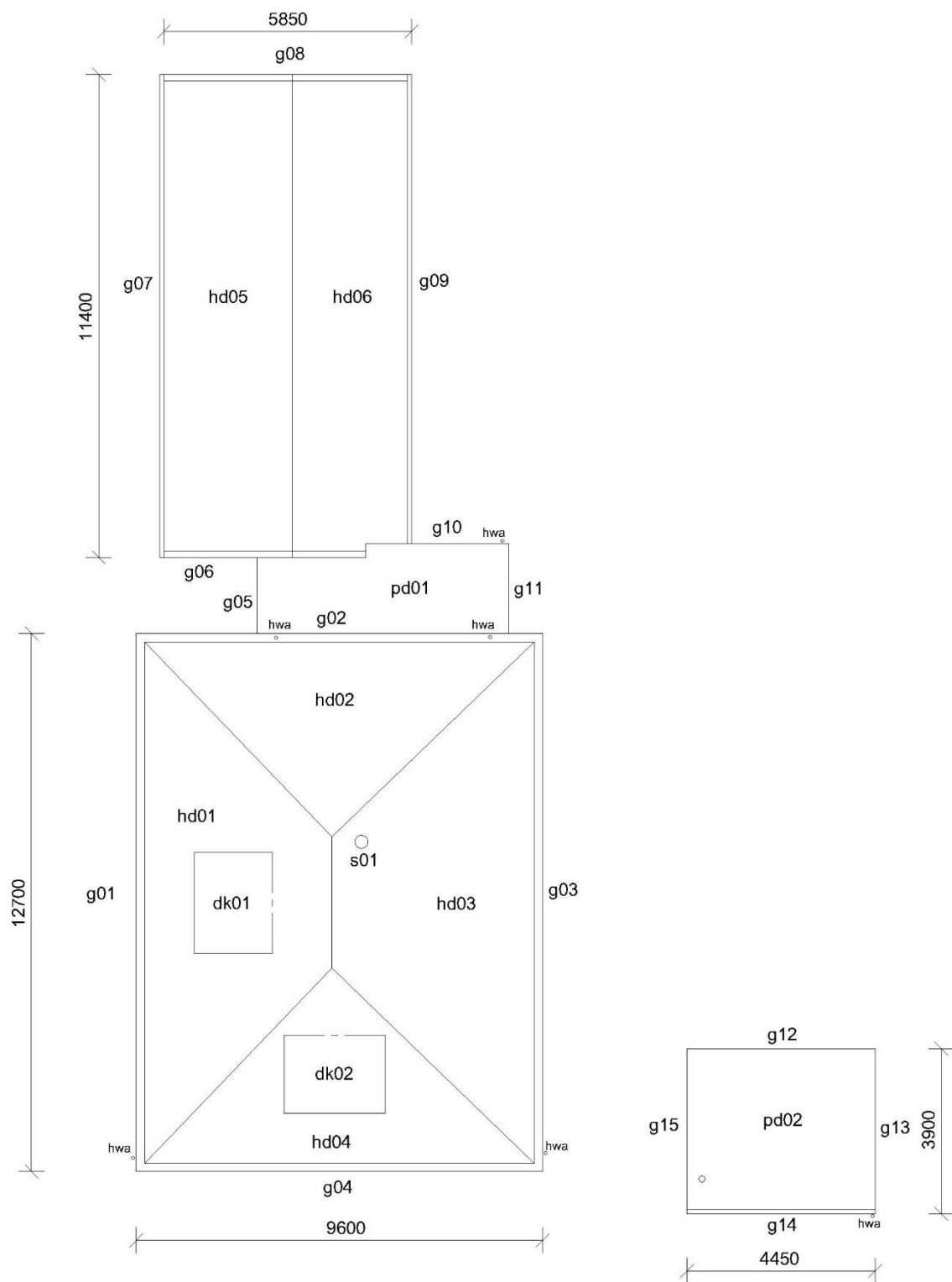
RUBRIEK	TOELICHTING	HERSTELADVIES	Woonhuis/ zomerverblijf
- vloer en binnenmuren oorspronkelijke inpandige serre	- aan de balklaag onder de oorspronkelijke keuken is zover te beoordelen geen houtrot of zijn verzakkingen waargenomen; - de kruipruimte was tijdens inspectie droog en wordt goed geventileerd; - de houten vloeren voorzien van later aangebrachte vloerbedekking zijn gedateerd; - in verleden zijn de oorspronkelijke houten plafonds voorzien van zachtboard en verlaagde plafonds, het zachtboard voldoen niet meer aan de huidige normen en eisen van bouwbesluit.	○ eventueel gelijktijdig aanbrengen isolerende maatregelen tussen de balken en kruipruimte en balken voorzien van een nieuwe bijpassende houten vloer ○ verwijderen zachtboard plafonds en verlaagde plafonds en plafonds in ere herstellen	
1 ^e verdieping			
- balklaag algemene indruk	R Algemeen: - de vermoedelijk oorspronkelijke inpandige serre aan de achtergevel is voorzien van een betonvloer en de afwerking is niet door ons bekend; - de binnenmuren zijn in een later periode met kunststof schoten afgewerkt en tussen houten wanden en schroten is piepschuim isolatie aangebracht en dit is verouderd.	○ optie 1 oorspronkelijke inpandige serre in ere herstellen, zie rubriek 1.2.3 ○ optie 2 handhaven houten gevelbeschieting en verwijderen kunststof afwerkingen en piepschuim isolatie door te kiezen voor een materiaal bijpassend aan de nieuwe bestemming	
- vloeren algemeen en overige afwerkingen plafonds en binnenmuren	M Algemeen: - tijdens vorige renovatie zijn de houten vloeren deels met platen Underlayment gerepareerd en voorzien van vloerbedekking; - de vloerbedekking is gedateerd; - de afwerkingen van de plafonds, binnenmuren en dakkapellen zijn in verleden met zachtboard uitgevoerd en dit voldoet niet meer aan de huidige eisen en normen tegen brand; - verspreid zijn delen beschadigd voor nader onderzoek aanwezigheid van asbest; - de huidige binnendeuren zijn nog oorspronkelijk en zouden behouden kunnen blijven	○ in combinatie met herbestemming, verwijderen houten vloeren en verwijderen zachtboardplaten ○ uitvoeren nader onderzoek balklaag ○ eventueel gelijktijdig aanbrengen isolerende maatregelen tussen de bestaande balken en balken voorzien van een nieuwe bijpassende houten vloer	
3.5 Trappen en loopbruggen			
- vaste trap	R De vaste trap is zover te beoordelen nog voldoende functioneel.		

RUBRIEK		TOELICHTING	HERSTELADVIES	Woonhuis/ zomerverblijf
4. DIVERSEN				
<u>4.1 Technische installaties</u>				
<i>4.1.1 Algemeen</i>				
- watermeter	R	Is aanwezig en is niet door ons geïnspecteerd.		
- watervoorzieningen met cv-ketel en radiatoren	M	Zijn verouderd. De cv-ketel staat opgesteld in de berging aan achterzijde van het woonhuis.	○ in combinatie met herbestemming, rekening houden met vervangen/aanpassen waterleidingen en vernieuwen cv-ketel en de nieuwe cv-ketel in het woonhuis plaatsen ○ gelijktijdig vervangen radiatoren	
<i>4.1.3 Brandbeveiliging</i>				
- algemeen	M	Algemeen: - zoals eerdergenoemd voldoen de huidige binnenafwerkingen van zachtboard, isolatie, hout en overige afwerkingen niet meer aan de huidige eisen en normen om brand te gaan; - er zijn geen rookmelders aanwezig.	○ zie rubriek 3.2.1	
<i>4.1.4 Elektra</i>				
- meterkast	R	Is aanwezig en is niet door ons geïnspecteerd en doorgemeten.	○ in combinatie met herbestemming, controle/aanpassen meterkast	
- overige leidingen en elektra	M	Zover te beoordelen voldoen de huidige oude leidingen niet meer aan de huidige eisen en normen.	○ in combinatie met renovatie en herbestemming, controle en rekenen op vernieuwen complete systeem	
<u>4.2 Bereikbaarheid en toegankelijkheid</u>				
<i>4.2.1 Interieur (toegankelijkheid)</i>				
- algemeen	G			
<i>4.2.2 Exterieur (bereikbaarheid)</i>				
- algemeen	G	De goten en daken zijn veilig met ladders te inspecteren.		

RUBRIEK	TOELICHTING	HERSTELADVIES
4.3 <u>Bestrating/terrein</u> - vloer onder inpandige veranda voorgevel	R  Algemeen: - de inpandige veranda aan de voor-gevel bestaan nog uit de oorspronkelijk kiezelvloer, aangebracht in een mortel; - de kwaliteit van de vloer is over het algemeen nog redelijk en functioneel; - plaatselijk komt lichte verzakking en scheurvorming voor; - de bakstenen randafwerking wordt plaatselijk in geringe mate weggedrukt en het voegwerk is plaatselijk uitgesleten; - het repareren van de vloer top laag is weinig zinvol en zal zich lokaal aftekenen; - de baksteen bloembakken en kiezelvloer voor de later aangebouwde aanbouw dient verwijderd te worden.  De bloembakken dienen verwijderd te worden.  Uitgesleten voegwerk en lichte verzakking vloer ten opzichte van bakstenen stootband.	○ in combinatie met vervangen verouderde trottoirtegels, rekening houden met uitnemen en herleggen bakstenen stootband

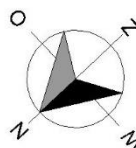
RUBRIEK	TOELICHTING	HERSTELADVIES	Woonhuis/ zomerverblijf
- asfalt bestrating voorgevel	S		
- overige straatwerk om de buitengevels met trottoirtegels	M	Een deel van de straat naar de schuur van de aanbouw is in verleden geasfalteerd en verspreid komt vorstschade voor. Verspreid komen verzakkingen voor.	○ na groot onderhoud buitengevels en schilderwerk, eventueel vervangen straatwerk door aanbrengen/aanpassen bijpassende klinkerbestrating om het gebouw
<u>4.4 Hekwerken/toegangshekken</u>			
- houten hekwerken om erfafscheiding	-	Niet geïnspecteerd.	
<u>4.7 Diversen</u>			
Berging			
- algemene indruk buitengevels, kozijnen, raam en deurg12	R	Algemeen: - het schuurtje is in een later periode bij het huis geplaatst; - de gevels bestaande uit halfsteens metselwerk is nog voldoende stabiel; - tevens zijn de kozijnen, raam en deur nog voldoende functioneel. Gebreken: - plaatselijk komt lichte schade voor ter plaatse van oproestende kozijnanker; - uitgesleten voegwerk lekdorpels onder raamkozijn; - verflaag op de kozijnen, ramen en deur is slecht en plaatselijk komt lichte houtrot voor.	○ uitvoeren groot onderhoudsbeurt schilderwerk en rekening houden met plaatselijk herstel/opstoppen ○ nazien aanwezigheid van ijzeren kozijnankers en waar nodig ontroesten en behandelen en rekening houden met plaatselijk herstel voegwerk
- houten balklaag onder bedekking	G	Zover te beoordelen zijn door ons geen noemenswaardige gebreken aan balklaag waargenomen.	○ in combinatie met vervangen dakbedekking, controle dakplaten en balklaag

RUBRIEK		TOELICHTING	HERSTELADVIES	Woonhuis/ zomerverblijf
- dakbedekking	S	De bitumen bedekking afgewerkt met aluminium daktrimmen is versleten. In de boeilijsten komen plaatselijk houtrot en verwerking aan voor. De kunststof mastgoot aan de achtergevel is zover te beoordelen nog voldoende functioneel.	○ vervangen bitumineuze bedekking, houten boeilijsten en randen afwerken met nieuwe zinken dekljsten ○ eventueel gelijktijdig mastgoot laten vervallen en dak aan de achterzijde aan te passen	



Legenda/Renvooi

pd01, pd02	nummering platte daken
hd01, hd02	nummering hellende daken
dk01, dk02	nummering dakkapellen
g01, g02	nummering gevels
s01, s02	schoorsteen
hwa	hemelwaterafvoer



stichting monumentenwacht
overijssel en flevoland

Object: 3615 Woonhuis

Adres: Eschbeekweg 29

Plaats: Enschede

Schaal 1:100

Mon. status:

Maten in het werk te controleren