Schuurman Bouwadvies

# Bouwkundige inspectie

Gemeentelijk monument
Kanaalweg Zuid 1
Vriezenveen



Schuurman Bouwadvies

**Colofon**

| | |
|---|---|
| **Titel:** | Bouwkundige inspectie gemeentelijk monument Kanaalweg Zuid 1 te Vriezenveen. |
| **Opdrachtgever:** | Gemeente Twenterand<br>Mevrouw J. Van Eesten-Heuver<br>Postbus 67<br>7670 AB Vriezenveen |
| **Auteur:** | Gert Schuurman<br>Schuurman Bouwadvies<br>Van der Grondenmarke 28<br>8016 AL Zwolle<br>06-55462040<br>info@schuurman-bouwadvies.nl<br>www.schuurman-bouwadvies.nl |
| **Rapportnummer:** | 2019-008 |
| **Datum:** | 1 november 2019 |
| **Aantal pagina's:** | 26 |

Schuurman Bouwadvies, 2019
Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, worden opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of worden openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier – indien dit publicaties beoogt buiten de engste kring van opdrachtgever – zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Schuurman Bouwadvies

Schuurman Bouwadvies

**Inhoudsopgave**

**Colofon** ..... **2**

**Inhoudsopgave** ..... **3**

**Hoofdstuk 1: Inleiding** ..... **4**

1.1 Objectinformatie ..... 4
1.2 Algemene beschrijving ..... 4
1.3 Impressie van het object ..... 5
1.4 Luchtfoto ligging object ..... 6
1.5 Randvoorwaarden ..... 6

**Hoofdstuk 2: Bevindingen** ..... **7**

2.1 Voorgevel ..... 7
2.2 Achtergevel ..... 13
2.3 Linker zijgevel ..... 16
2.4 Interieur/kap ..... 19

**Hoofdstuk 3: Kostenraming herstelkosten** ..... **26**

Schuurman Bouwadvies

## Inleiding

Conform uw opdracht heeft Schuurman Bouwadvies een bouwtechnische opname uitgevoerd bij het pand aan de Kanaalweg Zuid 1 te Vriezenveen. Dit in verband met de plannen voor herinrichting van het gebied. Het betreft hier een gemeentelijk monument. Als zodanig is er ook gekeken of het mogelijk is om de aanwezige schade te kunnen herstellen.

In de kostenraming zijn de kosten voor zowel herstel als wel voor vervanging in beeld gebracht.

### 1.1 Objectinformatie

Het geïnspecteerde pand betreft:

| | | |
|---|---|---|
| Object | : | Voormalig hotel/restaurant |
| Adres | : | Kanaalweg Zuid 1 |
| Plaats | : | Vriezenveen |
| Datum inspectie | : | 25 oktober 2019 |
| Inspectie uitgevoerd door | : | G. Schuurman |

### 1.2 Algemene beschrijving

Het pand aan de Kanaalweg Zuid 1 te Vriezenveen ligt aan een zeer drukke weg tegen over het kanaal en de ingang van Vriezenveen. Het vele vrachtverkeer veroorzaakt trillingen in het pand zo is tijdens de inspectie waargenomen.

De technische staat van het pand is matig. Er is veel achterstallig onderhoud. Toch is het gemeentelijke monument wel degelijk te herstellen. Het pand heeft een begane grond, 1e verdieping en een zolderverdieping. Parkeergelegenheid rondom het pand is beperkt.

De aangetroffen problemen betreffen niet alleen achterstallig onderhoud. Ook zijn er vele scheuren waargenomen in de gevels. Er zijn diverse mogelijkheden wat de scheurvorming kan hebben veroorzaakt. Zo gaat er veel (vracht)verkeer langs het pand. Dit verkeer veroorzaakt trillingen in het pand. Ook de werkzaamheden in en rond het kanaal zou van invloed kunnen zijn geweest op de aanwezigheid van de schades.

Ook de opbouw van het pand zelf zorgt voor de nodige problemen. Dit geldt vooral voor de kapconstructie. De spanten drukken de gevel naar buiten. Dit is op de foto’s ook te zien. Op de plek van een spant is het metselwerk gescheurd. De trillingen verergeren deze situatie. Verder zorgt het gewicht van het metselwerk voor de nodige problemen rondom de kozijnen. Er zitten geen dilataties en boven de kozijnen is de opvang van het metselwerk ook niet geregeld. Dit zorgt voor scheuren rondom de kozijnen.

Aangezien de scheurvorming rondom het maaiveld minimaal is kan de conclusie worden getrokken dat problemen met de fundering nihil zijn.

.

## 1.3 Impressie van het object


Voorgevel



Linker zijgevel


Achtergevel

## 1.4 Luchtfoto ligging object



## 1.5 Randvoorwaarden

Deze rapportage is gebaseerd op een visuele, non-destructieve inspectie. Er worden geen bouwdelen en/of inventaris verwijderd, verplaatst en/of gesloopt om de achterliggende bouwdelen te kunnen beoordelen. Alleen zichtbare gebreken worden gerapporteerd. Specialistische onderzoeken zoals asbestonderzoek, berekeningen en metingen zijn niet uitgevoerd en zijn daarom niet betrokken in deze rapportage.

**Bevindingen**

Tijdens de technische inspectie zijn onderstaande gebreken / onvolkomenheden geconstateerd.

## 2.1 Voorgevel

| Foto | Gebrek / Onvolkomenheid |
|---|---|
|  | Er is veel scheurvorming waargenomen. De meeste scheurvorming bevindt zich vanaf de 1e verdiepingsvloer tot aan de goot.<br>Het lijkt er op dat de scheurvorming rondom de goot wordt veroorzaakt door afschuiving van de houten spanten. Ter plaatse van de spanten wordt het metselwerk in meer of mindere mate naar buiten gedrukt.<br>Verder komt er veel scheurvorming voor onder de gevelkozijnen op de verdieping. Dit wordt veroorzaakt door het gewicht van het metselwerk en het niet aanwezig zijn van dilatatie voegen.<br>De scheurvorming boven de kozijnen komt omdat het metselwerk niet wordt opgevangen door een latei. Ook de trillingen door vrachtverkeer zullen een bijdrage leveren aan de scheurvorming. |




De dakgoten zijn op een aantal plekken lek en deels verrot.

Goten dienen vervangen te worden.



Vochtplek rondom de hemelwaterafvoer. Ter plaatse van de goot zit een lekkage. Verder is de scheurvorming zichtbaar aan de boven- en onderzijde van de kozijnen.

Pannendak zelf is nog in een goede staat.



Op deze foto is enigszins te zien dat de gevel niet strak is opgetrokken. De gevel heeft deels een holling in het midden.



De gevel van de dakkapel staat duidelijk achterover. Het metselwerk wordt bij elkaar gehouden door stalen strips..

Verder valt goed op dat het metselwerk boven het kozijn deels naar buiten wordt gedrukt. Hier dan ook ernstige scheurvorming.



Lekkage goot en scheurvorming metselwerk rond de goot en boven het kozijn.



Scheurvorming onder het kozijn. Hier was een dilatatie noodzakelijk geweest. Echter om het beeld te handhaven kan men ook volstaan met het aanbrengen van murfor wapening in de lintvoegen.



Lichte beschadiging onderzijde kozijn begane grond. Geen doorlopende scheurvorming. Plaatselijk herstellen volstaat hier.



Platte dak achtergevel begint op een aardige daktuin te lijken. Dak moet schoongemaakt worden en ontdaan van planten. Vooral de klimop zal gaan lijden tot grote schade wanneer deze niet wordt verwijderd.



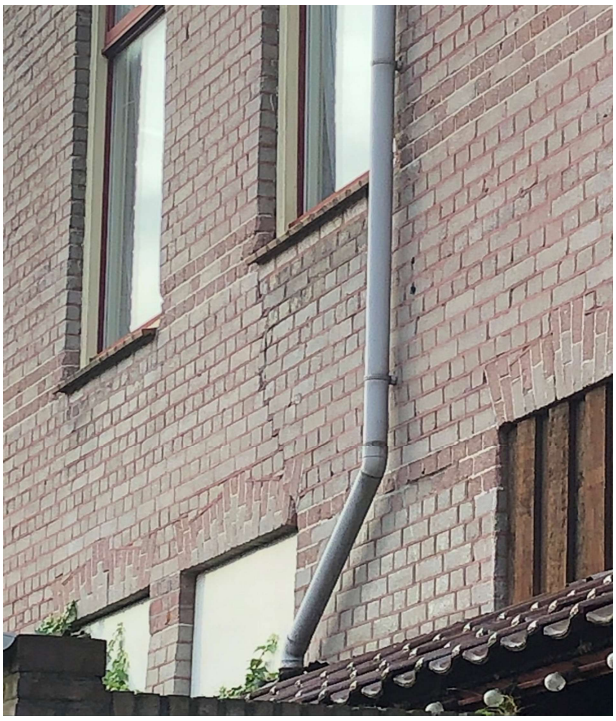
Op de hoek van de voorgevel en de rechterzijgevel is het kozijn verrot, de aansluiting tussen kozijn en gevel niet goed afgewerkt en laat het aangebrachte stucwerk los.



Zelfde hoek nogmaals.

## 2.2 Achtergevel

| Foto | Gebrek / Onvolkomenheid |
|---|---|
|  | Overzicht achtergevel. Op deze foto is duidelijk te zien dat het metselwerk rond de goot op aantal plekken naar buiten wordt gedrukt. |
|  | Scheurvorming boven plek oud kozijn. Geen opvang metselwerk na verwijdering kozijn waardoor, door het gewicht van het metselwerk, de scheurvorming is ontstaan. |



Ook hier scheurvorming onderkant kozijn. Hier geldt hetzelfde als reeds eerder benoemd. Het aanbrengen van murfor wapening in de lintvoegen zal hier kunnen volstaan. Ook dient het metselwerk net boven het kozijn goed te worden opgevangen middels een latei.



Weggedrukt metselwerk boven kozijn veroorzaakt door kapconstructie.



Ook in deze hoek wordt het metselwerk door de kap naar buiten gedrukt.

## 2.3 Linker zijgevel

| Foto | Gebrek / Onvolkomenheid |
|---|---|
|   | Overzicht gevel. |
|  | Het metselwerk van de dakkapel wordt bij elkaar gehouden door stalen strips. Hierdoor wordt een gevaarlijke situatie voorkomen. Tevens schade aan metselwerk onder het kozijn. |



Ook hier weer scheurvorming tussen bovenkant kozijn en de goot.




Een van de weinige beschadigingen aan het metselwerk op de begane grond. Linker kozijn rechts boven lichte scheurvorming.

Hoe het metselwerk er achter de beplating eruit ziet is niet zichtbaar.




Incidenteel is er ook scheurvorming waargenomen op de begane grond onder de kozijnen. Dit staat echter niet in verhouding tot de scheurvorming welke is waargenomen op de verdieping.

## 2.4 Interieur/kap

| Foto | Gebrek / Onvolkomenheid |
|---|---|
|  | Om te voorkomen dat de gevel verder naar buiten wordt gedrukt is er op deze plek een stalen balk aangebracht. |
|  | Ernstige scheurvorming metselwerk ter hoogte van de spanten. Bevestiging spant is niet goed. Doordat het spant niet aan de vloer is gekoppeld middels een slof heeft het veel makkelijker de mogelijkheid om de krachten van het spant naar buiten te drukken. Dit wordt mede verergerd door de trillingen en de werking van het hout. Daar waar de spanten op deze manier zijn gesitueerd wordt het metselwerk naar buiten gedrukt.<br>De spanten dien goed gekoppeld te worden aan de vloer dan wel aan het tegenover gelegen houten spant middels trekstangen.<br>Een constructeur zal hiervoor berekeningen dienen te maken. |
|  | |



Hier ook ernstige scheurvorming. Dit is ook de plek waar aan de buitenzijde de goot lek is.



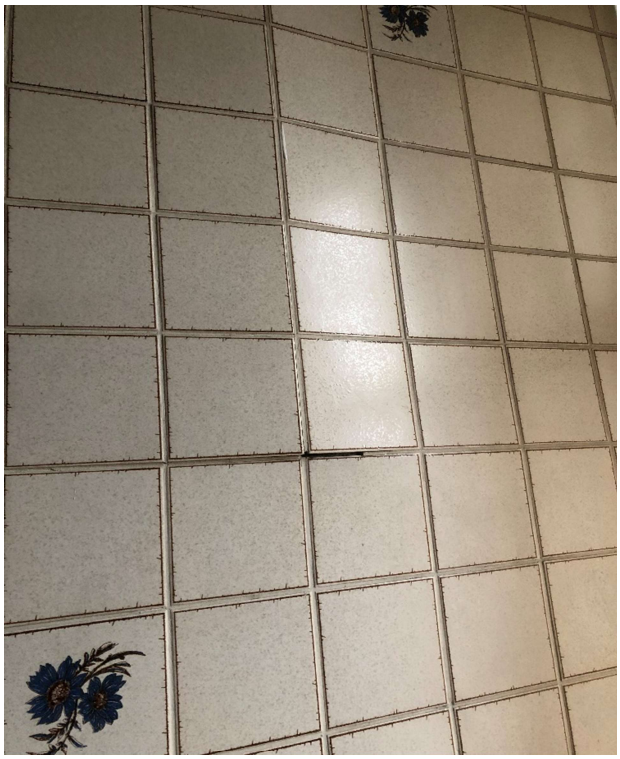
De binnenzijde van de dakkapel welke achterover helt en door stalen strips bij elkaar gehouden wordt.



Wand waarop de stalen balk is aangebracht is op veel plekken gescheurd. Oorzaak mogelijk het zware gewicht van de stalen balk.



Idem.



In één van de badkamers aan de achterzijde komt tegelwerk los van de muur. Dit wordt veroorzaakt door spanning in het tegelwerk en vocht achter de tegels.
Het betreft hier geen constructief probleem. Dit punt derhalve niet in de herstelkosten meegenomen.



Idem maar dan andere wand.



Lekkage plekken achtergevel in één van de kamers. Aansluiting dak/gevel/goot niet goed.



Vochtdoorslag wandafwerking bijeenkomstruimte 1e verdieping. Waarschijnlijk veroorzaakt door een (oude) lekkage.



Scheurvorming in de granito vloer gang begane grond. Oorzaak zeer waarschijnlijk de trillingen van het vrachtverkeer door de jaren heen.



Nogmaals de granito vloer.



Scheurvorming doorgang naar de keuken. Ogenschijnlijk zit alleen het tegelwerk los. Veroorzaakt door trilling en zetting in combinatie slechte verlijming dan wel hechting op de ondergrond.

## 3 Kostenraming herstelkosten

### Herstelkosten

| Onderdeel | Herstelkosten | |
|---|---|---|
| Scheurvorming voorgevel. | € | 11.625,- |
| Scheurvorming linkerzijgevel. | € | 4.125,- |
| Scheurvorming achtergevel. | € | 11.900,- |
| Houten kozijnen algemeen, deels vervangen, houtrot herstel en schilderen | € | 11.200,- |
| Dakbedekking vervangen, geen isolatie gerekend. Dit kan van binnenuit. | € | 15.200,- |
| Goten vervangen incl klossen en gootbekleding. | € | 17.100,- |
| Interieur kap herstellen. Spatkrachten wegnemen en constructie aanpassen. | € | 45.000,- |
| Interieur overig alleen scheurvorming wanden | € | 17.500,- |
| | | |
| **Totaal herstelkosten excl. BTW** | **€** | **133.650,-** |

### Vervangingskosten

| Onderdeel | Herstelkosten | |
|---|---|---|
| Metselwerk voorgevel vervangen vanaf 1e verdieping binnen en buitenblad. | € | 22.500,- |
| Metselwerk linker zijgevel vervangen vanaf 1e verdieping binnen en buitenblad. | € | 9.500,- |
| Metselwerk achtergevel vervangen vanaf 1e verdieping binnen en buitenblad. | € | 32.500,- |
| Vervangen houten kozijnen incl afschilderen binnen en buitenzijde en HR++ beglazing. | € | 40.250,- |
| Dakbedekking vervangen incl dakisolatie Rc 6,0 | € | 22.500,- |
| Goten vervangen incl klossen en gootbekleding. | € | 17.100,- |
| Kap vervangen, pannen hergebruiken. | € | 41.000,- |
| 1e en 2e verdiepingsvloer vervangen. Nieuwe vloer kanaalplaatvloer als uitgangspunt | € | 61.250,- |
| | | |
| **Totaal herstelkosten excl. BTW** | **€** | **246.600,-** |

**Opmerking:**
Bij de vervangingskosten is alleen het casco meegenomen. Herinrichting aan de binnenzijde is niet bij ons bekend. Hetzelfde geldt ook voor de afwerking van de wanden van het binnen spouwblad. Uitgangspunt is opbouwen conform de huidige details en materialen. Geen installatiewerk gerekend.