

WERKOMSCHRIJVING

Verbouwing monument
's-Gravelandseweg 4, Weesp
Objectnummer: 530442



Betreft

's-Gravelandseweg 4
1381 HH Weesp

Datum

30.06.2025

Pagina's

1/29

BNLA architecten B.V

KVK

69117020

BTW

NL 8577.43.028.B.01

IBAN

NL05 RABO 0300 6114 04

Westerdoksdiijk 40

1013 AE Amsterdam

020 636 39 81

info@bnla.nl

www.bnla.nl

Algemene omschrijving

Het Rijksmonument aan de 's-Gravelandseweg 4, een boerderij ensemble bestaande uit een hoofdwoning, stal en schuur, is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de moderne agrarische normen. Vanwege de zeer slechte staat is het geheel dringend toe aan een uitvoerige renovatie. Om deze reden zal een vergunningsaanvraag worden ingediend om het monument te renoveren.

Dit ensemble, gebouwd rond 1925, vraagt om zorgvuldige restauratie vanwege zijn paradoxale geschiedenis en erfgoedstatus. Bij de renovatie is gezocht naar een goede balans tussen behoud van monumentale elementen en de introductie van nieuwe ingrepen die in lijn liggen met het historische karakter van het pand. Op deze manier kan de levensduur van het monument verlengd worden én kan er aangesloten worden op hedendaagse woonwensen.

Omschreven werkzaamheden uitvoeren volgens bijgevoegde stukken

-	978-D01B-situatietekening bestaand	30.06.2025
-	978-D01-situatietekening nieuw	30.06.2025
-	978-D10B-overzichtstekening bestaand	16.04.2025
-	978-D10-overzichtstekening nieuw	30.06.2025
-	978-D50-bouwkundige details	30.06.2025
-	Bijlage I Briefrapport ArchiQ	22.05.2025
-	Bijlage II Notitie Gemeente Amsterdam	10.11.2023
-	Bijlage III Aanwijzingsprogramma Houten Huizen	12.2020
-	Bijlage IV natuurwetgevingstoets	30.04.2024
-	Bijlage V overzicht constructie	15.04.2025
-	Bijlage VI berekening constructie	15.04.2025

Opname door:



BNLA architecten

VOORWOORD

Het houten boerderijensemble aan de 's-Gravelandseweg 4 te Weesp, betreft 2 bouwkundige eenheden: het hoofdhuis met een stal en de naastgelegen schuur.

Volgens het Aanwijzigingsprogramma Houten Huizen (bijlage III) is het ensemble rond 1925 ontstaan onder invloed van de Kringenwet van 1853 en de Inundatiewet van 1896 en belichaamt niet alleen de wettelijke voorschriften maar ook de militaire noodzaak van eenvoudig te verwijderen bouwmaterialen. De voorgescreven houtbouw verzekerde het leger van een mogelijkheid de bouwwerken op een snelle manier te verwijderen. Daarmee verbeelden deze bouwwerken de bouwrestricties in de verboden kringen. De monumentale waarde van het ensemble wordt dan ook in de eerste plaats ontleent aan de ruimtelijke context en visuele relaties met de nabije verdedigingswerken en andere houten huizen, in plaats van aan architectuur- en kunsthistorische waarden.

Met zijn houten constructie, nuchter en eenvoudig van ontwerp, manifesteert het ensemble zich als een essentieel onderdeel van de strategische bouwkunde die vereist was voor het snel ontruimen van gebieden bij oorlogsdreiging en het minimaliseren van schade bij inundatieoefeningen. Dit ensemble illustreert de cruciale rol van flexibiliteit en mobiliteit in tijden van conflict.

Het restaureren van dit ensemble vormt een grote uitdaging. Zijn paradoxale aard schetst een complex dilemma: tijdens de initiële constructie rond 1925 werd bewust gekozen voor materialen en technieken die niet ontworpen waren om lang mee te gaan, grotendeels vanwege de militaire vereisten voor het schootsveld. Desalniettemin heeft dit ensemble in de loop der jaren de status van een rijksmonument verworven, waarbij de erfgoedwaarden pleiten voor behoud en restauratie. 100 jaar later staat het huis nog (enigzins) overeind maar toont op vele vlakken tekenen van vergankelijkheid die voortkomen uit de eenvoudige en vergankelijke basisconstructie. Het behouden van de historische waarden vereist aandacht en precisie en een weloverwogen plan van aanpak.

Het spanningsveld tussen de oorspronkelijke functionaliteit en de huidige status als erfgoed vraagt om een zorgvuldige afweging. Als architecten gespecialiseerd in het renoveren en verbouwen van monumenten, koesteren wij respect voor erfgoed en zijn we vastbesloten om verlies te voorkomen. Echter vertoont het ensemble zichtbare vormen van rotting, scheefstand, verzakking en zelfs instorting. De slechte staat is verontrustend en vraagt om ingrijpende restauratiewerkzaamheden. Het vinden van een evenwicht tussen het behoud van het oorspronkelijke ontwerp en het waarborgen van de levensduur van dit erfgoed is een delicate opgave.

De toekomstige bewoners van het pand, de heer en mevrouw Wagenmans, hebben het aangedurfd het bouwvallige monument aan te kopen en zijn bereid het nieuw leven in te blazen en toekomstbestendig te maken.

INLEIDING



overzicht perceel



zicht op de schuur en het woonhuis vanuit straat (v.l.n.r.)



zicht op de stal en de schuur vanuit achtertuin (v.l.n.r.)

Algemeen

Het monument betreft een boerderijensemble, bestaande uit twee op één erf gelegen, afzonderlijke bouwkundige eenheden - die beide zijn samengesteld uit hout als voornaamste bouwmaterial. Het ensemble is ten zuidoosten van de vesting Weesp gelegen. De gebouwen zijn vermoedelijk rond 1925 - maar mogelijk al iets eerder - tot stand gekomen. Het ensemble omvat een woongedeelte dat iets scheef op de weg is gericht. In het verlengde hiervan is een lagere stal aangebouwd met daarachter een semi-nieuwe aanbouw. Schuin linksachter het woonhuis ligt het tweede gebouw, een houten schuur. De schuur en de stal zijn verbonden met een later gebouwde overdekte gang.

Woonhuis

Het woonhuis bestaat uit een houten woongedeelte (wit geschilderd) met een vrijwel vierkante plattegrond, onder een geknikt mansardedak. Het woonhuis staat op een bakstenen plint en is deels (aan de rechterkant) onderkelderd.

Stal

De stal vormt een verlengstuk van het woonhuis en heeft een lager zadeldak met gesmoorde Tuile-du-Nord pannen. Hoewel de stal iets lager is dan het woonhuis, is hij even breed en iets langer. De stal is opgetrokken uit donkergroen geschilderde houten delen, met stalen stalramen in de zijgevels. De achtergevel had aanvankelijk sobere openslaande deuren en een toegang naar zolderniveau, zo blijkt uit de oprichtingstekeningen uit 1925 uit het bouwarchief. Jaren na de oprichting (exacte datum onbekend) is de stal voorzien van een (niet-originele) lage aanbouw.

Schuur

De schuur, gelegen aan de linkerkant achter de rooilijn van het hoofdgebouw, heeft een rechthoekige plattegrond. Het dak van de schuur is bedekt met gesmoorde pannen. De schuur staat parallel aan het hoofdgebouw en rust op een lage gemetselde plint, waarboven groen geschilderde rabatdelen zijn aangebracht. In de kopse gevel, gericht naar de weg, bevinden zich aan de linkerkant dubbele deuren en aan de rechterkant een enkele deur met daarnaast een raam, allen omlijst in contrasterend wit. Ook is er een toegang op zolderniveau. De linker zijgevel heeft twee stalraampjes en de rechter zijgevel heeft een stalraam en een deur. De achtergevel is eenvoudig, met twee kleine raampjes boven een toegang op zolderniveau en links onder een luik.

Overdekte gang

De later gebouwde overdekte gang, onder een lessenaarsdak, verbindt de stal met de schuur. Uit archiefstukken blijkt dat rond 1937 de overdekte doorgang n.a.v. een vergunning is aangevraagd en vergund.

Erf

In de Notitie van de Gemeente Amsterdam (Bijlage II) wordt vermeld dat het erf van waarde is vanwege de vermoedelijke originele beplanting langs de noord- en oostgrens van het erf, alsmede de twee lindebomen op het voorerf.

The top part of the image shows a facade elevation with three sections. The left section, labeled 'BESTAAND.' (Existing), shows a gabled roof with a single window and two doors. The middle section, labeled 'NIEUW.' (New), shows a gabled roof with a large central window and two doors. The right section, labeled 'BESTAAND.' (Existing), shows a gabled roof with a large central window and two doors. Below the facade is a floor plan. The plan shows a large rectangular room with a staircase. A dashed line indicates a connection to a smaller room on the left. A label 'TE OVERDEKKEN GANG' (To be covered walkway) points to a narrow corridor. A north arrow is located to the left of the plan.

This block contains a set of architectural drawings for a house, including elevations, sections, and plans. The drawings are arranged in a grid-like fashion, with labels in German. The drawings include:

- ZUG GEBEL A**: A side elevation of the house, showing a two-story structure with a chimney and a small porch.
- DORSANSICHT E-F**: A rear elevation of the house, showing a two-story structure with a chimney and a small porch.
- SITUATION**: A site plan showing the house's location relative to the surrounding terrain and a road.
- ZUG GEBEL B**: A side elevation of the house, showing a two-story structure with a chimney and a small porch.
- DORSANSICHT A-B**: A rear elevation of the house, showing a two-story structure with a chimney and a small porch.
- DORSANSICHT C-D**: A rear elevation of the house, showing a two-story structure with a chimney and a small porch.
- VORANSICHT**: A front elevation of the house, showing a two-story structure with a chimney and a small porch.
- PLATTE GRUND**: A floor plan of the house, showing the layout of the rooms and the chimney.
- VORANSICHT**: A front elevation of the house, showing a two-story structure with a chimney and a small porch.
- HAUPT WERK**: A main elevation of the house, showing a two-story structure with a chimney and a small porch.
- PLATTE GRUND SCHNITT**: A cross-section of the house, showing the internal structure and the chimney.

The drawings are rendered in a simple, line-art style, typical of early 20th-century architectural plans. The labels are in German, and the overall layout is clean and organized.

5

WOONHUIS

exterieur



voorgevel woonhuis



rechter zijgevel woonhuis en stal



linker zijgevel woonhuis en voorgevel schuur

Exterieur algemeen

Het woonhuis is opgetrokken uit witgeschilderde brede rabatdelen boven een gemetselde en gecementeerde plint. De voorgevel is ter hoogte van de begane grond voorzien van twee dubbele kozijnen met schuiframen en rechts een tweedelig kelderraam met diefijzers. De onderramen kunnen afgesloten worden door luiken. Ter hoogte van de zolder heeft de gevel een driedelig kozijn met naar buiten draaiende ramen waarvan het middelste hoger is en voorzien van een bovenlicht. De rechter zijgevel heeft links een dubbel venster met schuiframen en daaronder een tweedelig kelderraam met diefijzers.

In het rechterdeel van deze zijgevel zijn de deur- en raampartij vernieuwd, zo blijkt ook uit de archieftekeningen. De detaillering van de deur en het raamkozijn zijn niet origineel en niet passend bij het totaal. De linker zijgevel bestaat van links naar rechts uit een entree met paneeldeur, een raamkozijn met twee luiken ter hoogte van het onderraam en een enkel raam met een luik. Alle originele bovenlichten van het woonhuis zijn voorzien van glas-in-lood.

Staat van het exterieur

Uit het Briefrapport van ArchiQ (Bijlage I) blijkt dat de fundering, voetmuren en poeren van het woonhuis in zeer slechte staat verkeren. De fundering en de voetmuren van het woongebouw zijn verzakt en vertonen scheuren doordat de kelder fungeert als een lokaal overgedimensioneerde fundering en is onderhevig aan opwaartse druk van het grondwater. Het houtwerk (gevelbekleding, kozijnen, deuren en dakranden) is sterk aangetast door vocht. De dakpannen zijn aanzienlijk vochtig en verweerd.

WOONHUIS

exterieur



houtaantasting gevelbekleding en dakrand



verweerde en loslatende dakpannen



houtaantasting gevelbekleding en kozijnen



houtaantasting onderdorpel



houtaantasting gevelbekleding

Werkzaamheden

Uit het Briefrapport van ArchiQ (Bijlage I) blijkt dat de staat van het houtwerk zo ernstig is dat behoud van de gevelbekleding, raam- en deurkozijnen en boeidelen bouwkundig onhaalbaar is. Het advies om het houtwerk, inclusief de gevel, kozijnen, dorpels, dakranden, klossen en boeidelen, te vervangen wordt om de reden ter harte genomen. Het uitgangspunt is om de kozijnen en luiken in de zijgevels (zoveel mogelijk) te herstellen en behouden.

Er wordt geadviseerd om de profilering van de houten gevelbekleding (verholen) aan te passen en om te kiezen voor een houtsoort met een hogere natuurlijke duurzaamheid of voor gemodificeerd hout. De gevelbekleding behoudt dezelfde profilering. De gevelbekleding zal bevestigd worden op houten tengels, dit biedt de mogelijkheid om achter de gevelbekleding te ventileren. Dankzij deze wijzigingen blijft het uiterlijk van het woonhuis gelijk maar zal zich in de toekomst dergelijke aantasting niet opnieuw voordoen.

Uitgangspunt is om de gecementeerde bakstenen pint te behouden. Deze zal voorzien worden van een nieuwe laag cement, om de waterdichtheid te waarborgen.

Compositie:

De originele gevelcompositie blijft behouden. Aangezien de kozijnen in dermate slechte staat verkeren zullen deze worden vervangen voor nieuwe kozijnen voorzien van vacuümglas. Het glas-in-lood zal worden gerestaureerd, hergebruikt en worden voorzien van achterzetbeglazing. De originele luiken zullen worden hersteld, geschuurd en geschilderd. Het ontwerp en de kleurencombinatie blijven ongewijzigd.

Aan de kant waar de keuken nu gesitueerd is, is ooit een grote niet originele pui toegevoegd. Deze pui zal worden verwijderd, en op basis van de geveltekeningen uit het bouwarchief zal weer een enkele deur en een schuifraam worden geplaatst. Hierdoor krijgt de gevel zijn originele compositie terug wat tot een verbetering van het monument zal leiden.

Dak:

De bestaande dakpannen worden gereinigd en zullen, waar mogelijk, worden teruggeplaatst. Indien nodig zullen nieuwe vergelijkbare pannen worden toegevoegd. De huidige dakramen worden vervangen op posities passend binnen de nieuwe indeling en op basis van de detaillering in bijgevoegde detailtekeningen D50. Het gemetselde rookkanaal wordt gereinigd en om het in originele staat te herstellen zal de later toegevoegde schoorsteenpijp worden verwijderd.

WOONHUIS

bouwconstructie



eerste verdieping



woonkamer begane grond



kelder

Algemeen

De constructie van het woonhuis betreft een houtskelet constructie op een metselwerk plint met plaatselijk een onderkeldering. In het hart van de woning bevindt zich een stenen kern. Het dak is opgezet als een houten mansardedak, bestaande uit balken, korbelen en stijlen.

Staat van constructie

Uit het Briefrapport van ArchiQ (Bijlage I) is gebleken dat de fundering en de voetmuren van het woongedeelte tekenen tonen van verzakking en scheurvorming doordat de keldervloer fungeert als een plaatselijk overgedimensioneerde fundering. Aangegeven wordt dat de fundering niet bestand zal zijn tegen krimpschade waardoor de huidige fundering ongeschikt is om als basis te gebruiken voor restauratie, herbestemming en verduurzaming. Er dienen constructieve maatregelen genomen te worden om de huidige basis te versterken. De HSB-constructie achter de gevelbekleding blijkt eveneens zwaar aangetast door vocht en houtrot. Dit leidt tot verdere verzwakking van de gevel. Hoewel het vochtgehalte van de kapspanten boven de woning hoog is, overschrijdt het niet het vezelvezadigingspunt. Het kopse hout van de kapconstructie (gordingen en muurplaten) die eindigt in de voorgevel, is lokaal vochtig. De spanten verkeren in relatief goede staat en zijn vanuit constructieoogpunt geschikt om te behouden. Echter, gezien de beperkte vrije hoogte (en daarbij de bruikbaarheid van de gehele zolder) zal de spantconstructie deels gewijzigd worden. Hierbij wordt de originele vormgeving zoveel mogelijk behouden en blijft de dakvorm in tact.

Werkzaamheden

Vanwege de slechte staat van het woonhuis zijn dringende werkzaamheden vereist om structurele integriteit en veiligheid te waarborgen. De fundering van het huis wordt vervangen en de voetmuren blijven (waar mogelijk) behouden. De kelder blijft op advies van de RCE behouden, maar krijgt een nieuwe draagconstructie, zodat er geen zettingsverschil ontstaat tussen de kelder en het hoofdhuis. Er zal een bodemafluitersysteem aangebracht worden die het verdampen voorkomt. De ongeïsoleerde en verzwakte HSB-gevelconstructie zal vervangen moeten worden. Volgens het Briefrapport van ArchiQ (Bijlage I) gaat het deugdelijk thermisch isoleren van de houten gevels feitelijk niet zonder deze geheel opnieuw op te bouwen. Om deze reden zal de bestaande gevelconstructie vervangen worden door een nieuwe geïsoleerde HSB-constructie met houten aftimmering (met gelijke maatvoering en uitstraling) aan de buitenzijde. De balklaag van de verdiepingsvloer verkeert in relatief goede staat en blijft behouden. Inspectie van de balkkoppen, gordingen en muurplaten blijkt benodigd om met zekerheid te kunnen vaststellen dat de conditie van het hout voldoende is. De spantconstructie wordt constructief verstijft en aangepast om meer vrije hoogte te creëren. Bovengenoemde ingrepen zullen het gebouw in bouwkundig juiste basis geven, waardoor het opnieuw veilig en duurzaam gebruikt kan worden en toekomstbestendig zal zijn.

WOONHUIS

interieur



Zolder



Woon- en eetkamer



keuken



kelder

Algemeen

Begane grond:

De entree leidt naar een hal waarin een originele steektrap toegang biedt tot de zolder. In de hal bevindt zich een toegang tot een badkamer, de keuken en de stal.

De keuken biedt toegang tot de woonkamer, het toilet en de kelder. De keuken heeft een originele schouw met tegels met blauw-wit decor. De trap naar de zolder is dichtgezet, waardoor er een berging is ontstaan. De oorspronkelijke gevelopeningen zijn vervangen door een driedelige nieuwe pui.

Via de woonkamer is door middel van een trappetje van twee treden de eetkamer te bereiken. Uit de archieftekeningen blijkt dat deze twee ruimtes oorspronkelijk van elkaar gescheiden werden door ensuitekasten. Deze kasten zijn later verwijderd. De woon- en eetkamer zijn deels voorzien van lambrisering met panelen. De huidige schouw in de hoek dateert uit de jaren 1970. De deuren naar de keuken en de slaapkamer, evenals de deur van de ingebouwde kast, zijn origineel maar deels betimmerd met hardboard. De balklaag op het plafond is zichtbaar. De woonkamer biedt toegang tot de slaapkamer. De slaapkamer is een vierkante ruimte, deels voorzien van lambrisering met panelen.

Kelder:

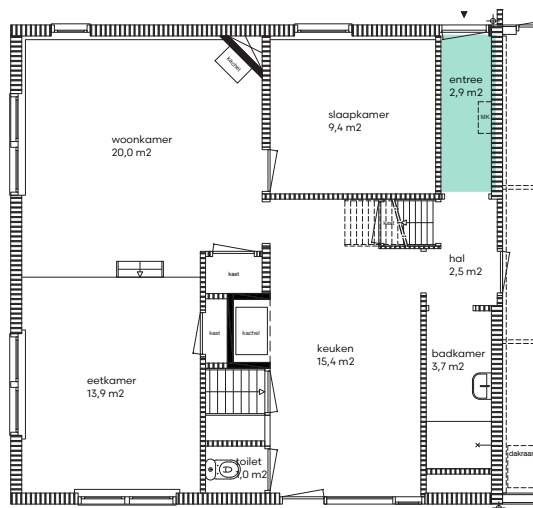
De kelder heeft twee hooggeplaatste, te openen ramen en een trap naar de begane grond.

Zolder:

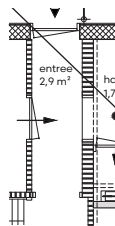
De trap vanaf de begane grond leidt naar een ruime zolder. Aan de voorzijde is een raamopening met drie ramen en tegen de achtergevel een klein raampje. Er zijn twee dakramen en twee schoorsteenschachten. Achterin bevindt zich de toegang tot een kleine kamer met een raam.

WOONHUIS

interieur | entree



woonhuis begane grond / bestaande situatie



entree / nieuwe situatie



entree

Wanden

Vanuit de gang zal een nieuwe deuropening naar de slaapkamer gerealiseerd worden waarin de originele slaapkamerdeur en het kozijn zullen worden teruggeplaatst. Aan de zijde van de stal komt eveneens een opening voor de verbinding met de voorhal van het toilet. Hier komt geen deur in, maar wel een replica deurkozijn om het monumentale karakter te versterken.

Plafond

Het niet-monumentale plafond wordt verwijderd. Er wordt een nieuw gipsplafond gerealiseerd dat wordt gestuct en gesausd.

Vloer

De huidige vloer en plinten zijn niet origineel en zullen volledig worden vervangen.

Elementen

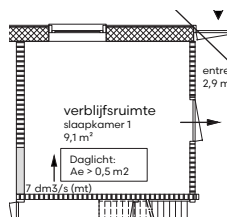
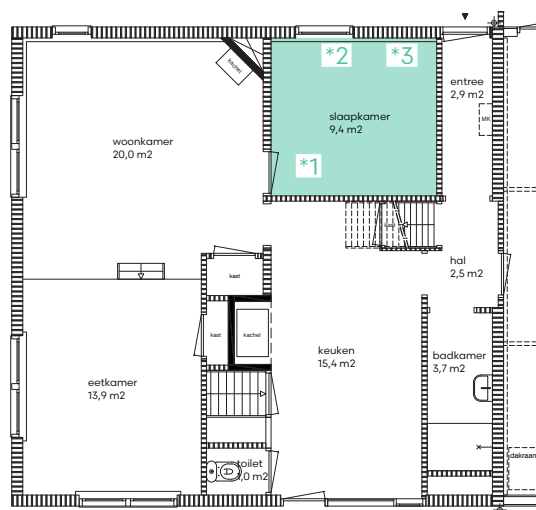
De voordeur (*1) wordt in originele staat hersteld. De bestaande kozijnen (*2) worden eveneens in originele staat hersteld. Het glas-in-lood (*3) wordt gedemonteerd, gerestaureerd, hergebruikt en worden voorzien van achterzetbeglazing. Het deurkozijn (*4) blijft behouden. Bestaande en nieuwe deuren en kozijnen worden geschuurd en geschilderd.

Overige werkzaamheden

De meterkast wordt verplaatst naar de schuur, waardoor de doorgang geoptimaliseerd wordt en de originele structuur van de gang beter leesbaar wordt.

WOONHUIS

interieur | slaapkamer 1



slaapkamer 1 / nieuwe situatie

woonhuis begane grond / bestaande situatie



Wanden

De originele functie van de slaapkamer blijft behouden om de oorspronkelijke situatie te waarborgen. De huidige deur en het kozijn worden gedemonteerd en de wand wordt met een lichte scheidingwand dichtgezet. De slaapkamerdeur en het kozijn worden teruggeplaatst in de gang (zie pagina 10.) De binnenwanden worden opnieuw gestuct en gesausd.

Plafond

Het niet-monumentale plafond wordt verwijderd. Er wordt een nieuw gipsplafond gerealiseerd dat wordt gestuct en gesausd.

Vloer

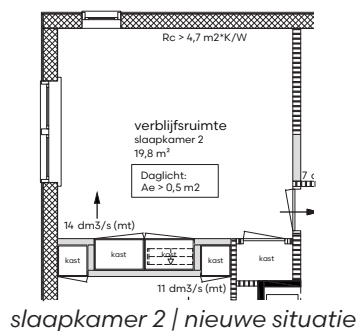
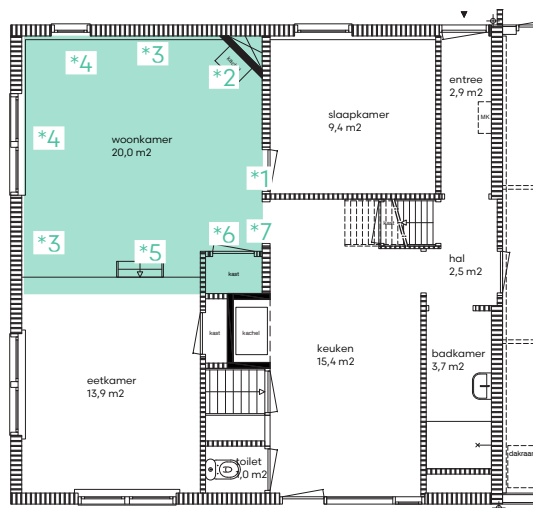
De houten vloer zal waar mogelijk worden gedemonteerd, hersteld en teruggeplaatst.

Elementen

De monumentale binnendeur met kozijn (*1) wordt gedemonteerd, hersteld en teruggeplaatst in de nieuwe deuropening van de slaapkamer. Op advies van de RCE is het uitgangspunt om het kozijn (*2) (zoveel mogelijk) te herstellen en behouden. Deze zal worden voorzien van vacuümglas. Het glas-in-lood wordt gedemonteerd, gerestaureerd, hergebruikt en voorzien van achterzetbeglazing. De bestaande lambrisering blijft vochtig en deels rot (*3); waar mogelijk zal deze worden gedemonteerd, gerestaureerd en teruggeplaatst. Indien herstel niet mogelijk is, wordt de lambrisering vervangen als bestand. Bestaande en nieuwe deuren en kozijnen worden geschuurd en geschilderd.

WOONHUIS

interieur | slaapkamer 2



woonhuis begane grond / bestaande situatie



Wanden

Uit de archiefstukken blijkt dat de kamers aan de voorgevel bij oprichting van elkaar gescheiden waren middels ensuite kasten. In de nieuwe situatie is de wens om 2 separate slaapkamers te creëren. De opzet van twee separate kamers wordt hier hersteld. Er zal een lichte scheidingswand met inbouwkasten rondom het trappetje worden geplaatst. De binnenwanden worden opnieuw gestuct en gesausd.

Plafond

De monumentale balken worden, waar nodig, gerestaureerd en geschilderd. Tussen de balken wordt een nieuw gipsplafond gerealiseerd dat wordt gestuct en gesausd.

Vloer

De houten vloer zal waar mogelijk worden gedemonteerd, hersteld en teruggeplaatst.

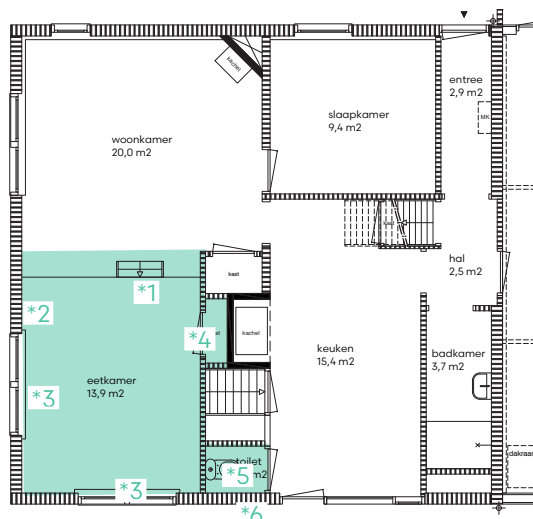
Elementen

De monumentale binnendeur met kozijn (*1) wordt verplaatst (zie pagina 10). De niet originele schouw (*2) wordt verwijderd. De bestaande (*3) lambrisering blijkt zeer vochtig en rot; waar mogelijk zal deze worden gedemonteerd, gerestaureerd en teruggeplaatst. Indien herstel niet mogelijk is, wordt de lambrisering vervangen als bestaand. De voorgevel kozijnen, beglazing (*4a) en architraven worden vernieuwd. Op advies van de RCE is het uitgangspunt om het zijgevel kozijn (*4) (zoveel mogelijk) te herstellen en behouden. Deze zal worden voorzien van vacuümglas. Het glas-in-lood wordt bij alle kozijnen gedemonteerd, gerestaureerd, hergebruikt en voorzien van achterzetbeglazing. Het glas-in-lood wordt gedemonteerd, gerestaureerd en teruggeplaatst. Het trappetje (*5) blijft behouden. De kastdeur (*6) wordt gerestaureerd en geschilderd. Het monumentale kozijn (*7) grenzend aan de hal wordt voorzien van een nieuwe deur (gelijk aan bestaand). Bestaande en nieuwe deuren en kozijnen worden geschuurd en geschilderd.

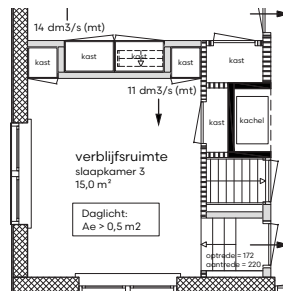


WOONHUIS

interieur | slaapkamer 3



woonhuis begane grond / bestaande situatie



slaapkamer 3 / nieuwe situatie

Wanden

Volgens de omschrijving op pagina 12 wordt een lichte schedingswand met inbouwkasten gerealiseerd. De deuropening van het huidige toilet wordt gebruikt als nieuwe ingang van slaapkamer 1. Er zal een opening in de wand gemaakt worden t.b.v. een doorgang naar slaapkamer 1. De binnenwanden worden opnieuw gestuct en gesausd.

Plafond

De monumentale balken worden, waar nodig, gerestaureerd en geschilderd. Tussen de balken wordt een nieuw gipsplafond gerealiseerd dat wordt gestuct en gesausd.

Vloer

De houten vloer zal waar mogelijk worden gedemonteerd, hersteld en teruggeplaatst.

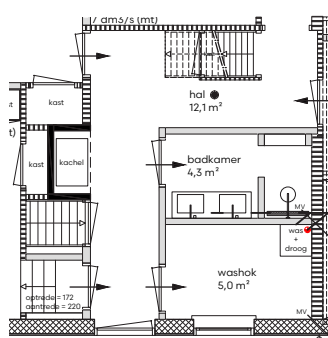
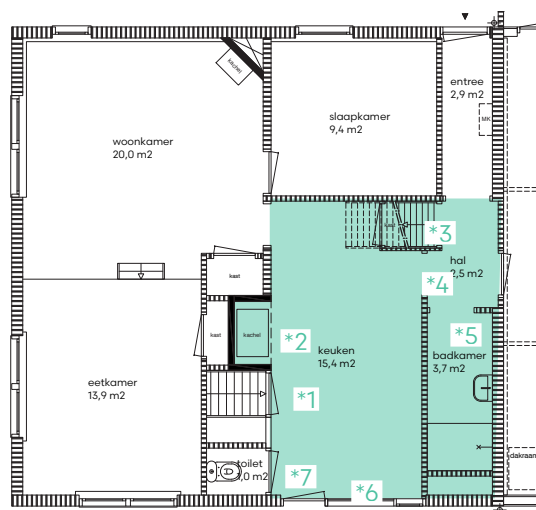
Elementen

Het trappetje (*1) met monumentale waarde blijft behouden. De bestaande lambrisering (*2) blijft zeer vochtig en rot; waar mogelijk zal deze worden gedemonteerd, gerestaureerd en teruggeplaatst. Indien herstel niet mogelijk is, wordt de lambrisering vervangen als bestaand. De voorgevel kozijnen, beglazing (*3a) en architraven worden vernieuwd. Op advies van de RCE is het uitgangspunt om het zijgevel kozijn (*3) (zoveel mogelijk) te herstellen en behouden. Deze zal worden voorzien van vacuümglas. Het glas-in-lood wordt bij alle kozijnen gedemonteerd, gerestaureerd, hergebruikt en voorzien van achterzetbeglazing. De kastdeur (*4) wordt gerestaureerd en geschilderd. Bestaande en nieuwe deuren en kozijnen worden geschuurd en geschilderd. Het toilet (*5) is niet origineel en wordt verwijderd. Het wc-raam staat niet op de archieftekeningen en zal niet origineel zijn. Deze zal worden verwijderd. Er zal een trappetje worden geplaatst t.b.v. de bereikbaarheid van slaapkamer 1.



WOONHUIS

interieur | hal, badkamer, washok



hal, badkamer, washok | nieuwe situatie

woonhuis begane grond | bestaande situatie



Wanden

Deze ruimte heeft latere wijzigingen ondervonden en is als indifferent bevonden. De nieuwe indeling met een hal, badkamer en washok zullen geen monumentale waarden aantasten. De oorspronkelijke trap naar de eerste verdieping blijft behouden. De kastenwand onder de trap wordt verwijderd. De niet-originele scheidingswanden van de badkamer worden verwijderd en vervangen door lichte scheidingswanden om de badkamer en het washok te creëren. De binnenwanden worden opnieuw gestuct en gesausd.

Plafond

Het niet-monumentale plafond wordt verwijderd. Er wordt een nieuw gipsplafond gerealiseerd dat wordt gestuct en gesausd.

Vloer

De huidige vloer en plinten zijn niet origineel en zullen volledig worden vervangen.

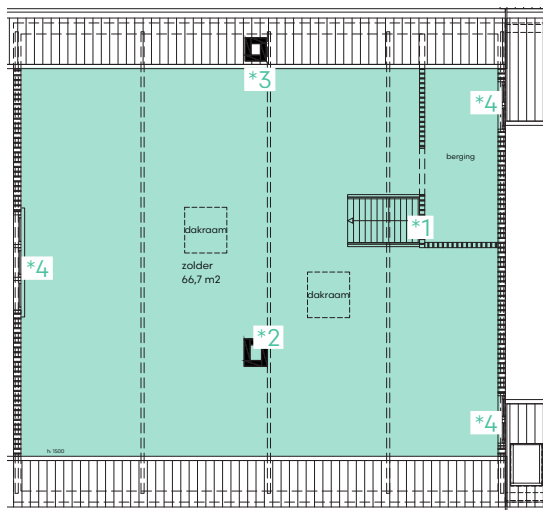
Elementen

De deur (*1) naar de kelder is niet origineel en wordt vervangen door een nieuwe binnendeur en deurkozijn. De schacht (*2) van de kachel is monumentaal; de tegeltjes en architraaf worden behouden. De trap (*3) is origineel en wordt gerestaureerd en behouden. Het deurkozijn voor de trap is niet origineel en wordt verwijderd. Het deurkozijn naar de hal (*4) is niet origineel en wordt verwijderd. De badkamer (*5) is niet origineel en wordt verwijderd. De pui (*6) is niet origineel en wordt verwijderd en vervangen (zie pagina 7). De binnendeur en het kozijn (*7) naar het toilet zijn niet origineel en worden vervangen. Bestaande en nieuwe deuren en kozijnen worden geschuurd en geschilderd.

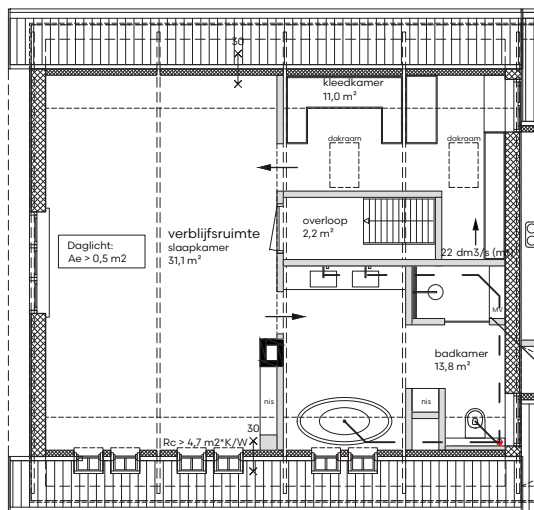


WOONHUIS

interieur | eerste verdieping



woonhuis eerste verdieping / bestaande situatie



slaapkamer 4 / nieuwe situatie



Wanden

Deze ruimte heeft latere wijzigingen ondergaan; de scheidingswanden van de berging zijn niet op archieftekeningen terug te vinden, deze zullen worden verwijderd en vervangen door lichte scheidingswanden om de slaapkamer, kleedkamer, overloop en badkamer te realiseren. De binnenwanden worden opnieuw gestuct en gesausd.

Plafond

Het dak wordt geïsoleerd tussen de gordingen en afgewerkt met stucwerk tussen de gordingen. De bestaande dakramen worden verwijderd en dichtgezet. Op andere plekken worden nieuwe dakramen geplaatst, e.e.a. volgens (detail)tekeningen. De spanten verkeren in relatief goede staat en zijn vanuit constructieoogpunt geschikt om te behouden, deze dienen wel nog constructief verstijft te worden. Echter gezien de beperkte vrije hoogte (en daarmee de bruikbaarheid van de gehele zolder) zal de spantconstructie deels gewijzigd worden. Hierbij wordt de originele vormgeving zoveel mogelijk behouden en blijft de dakvorm in tact. Het dakbeschoot en de gordingen zullen waar mogelijk plaatselijk behouden blijven. Uit het briefrapport van ArchiQ (bijlage I) blijkt dat het kletsnatte en aangetaste dakbeschoot, zoals nabij schoorstenen, niet meer bruikbaar is en daarom plaatselijk vervangen zal worden.

Vloer

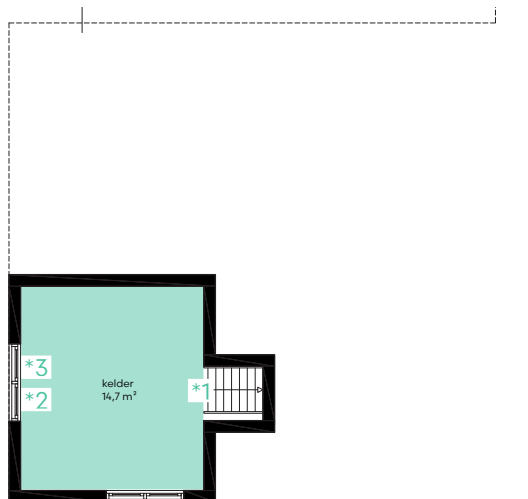
De houten vloer zal waar mogelijk worden gedemonteerd, hersteld en teruggeplaatst. De vloer wordt voorzien van een fermacell ondervloer en nieuwe vloerafwerking. Ter plaatse van de badkamer zal een lewisplaatbetonvloer gerealiseerd worden.

Elementen

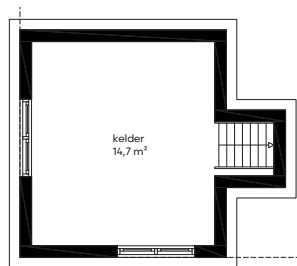
De bestaande trap (*1) blijft behouden. Bestaande en nieuwe deuren en kozijnen worden geschuurd en geschilderd. De schoorsteenschacht (*2) blijft behouden. De niet-monumentale schoorsteenschacht (*3) zal worden verwijderd. De kozijnen en architraven (*4) zijn in prima conditie (=minder vocht en houtrot) en zullen worden hersteld en voorzien van dubbelglas.

WOONHUIS

interieur | kelder



kelder / bestaande situatie



kelder / nieuwe situatie



Wanden en vloer

Uit het Briefrapport van ArchiQ (Bijlage I) blijkt dat de fundering en de voetmuren (borstweringen) van het woongedeelte tekenen van verzakking en scheurvorming vertonen, in tegenstelling tot de keldervloer, die als een plaatselijk overgedimensioneerde fundering fungeert. De kelder verkeert in redelijk goede conditie en zal behouden blijven. Wel dient deze te worden voorzien van een ingekaste betonnen constructie om zettingsverschil met het hoofdhuis te voorkomen.

Plafond

Er wordt een nieuw gipsplafond gerealiseerd dat wordt gestuct en gesausd.

Elementen

De trap (*1) wordt vervangen voor een nieuwe trap. De kozijnen, beglazing (*2) en architraven blijven behouden. De luiken aan de binnenzijde (*3) worden gedemonteerd, waar nodig hersteld en teruggeplaatst. Deuren, kozijnen en luiken worden geschuurd en geschilderd.

STAL

exterieur



rechter zijgevel stal met aanbouw



linker zijgevel stal met aanbouw



linker zijgevel stal met overdekte gang naar de schuur

Exterieur algemeen

Achter het woonhuis bevindt zich de stal, opgetrokken uit houten delen in groen en deels in bruin, rustend op een gemetselde en gecementeerde plint. De gevels zijn voorzien van stalramen en houten deuren. Het originele deel van de stal wordt bedekt door een zadeldak, bedekt met gesmoorde tuile-du-nordpannen. Een later toegevoegde aanbouw heeft twee licht hellende daken bedekt met golfplaten. Het achterste deel van het zadeldak is linksachter voorzien van een dakkapel met hooiluik. Aan de linkerkant is rond 1937 een overdekte gang gerealiseerd die de stal met de schuur verbindt.

Staat van het exterieur

Uit het Briefrapport van ArchiQ (Bijlage I) blijkt dat de fundering, voetsmuren en poeren in zeer slechte staat verkeren. Het houtwerk, inclusief de gevelbekleding, kozijnen, deuren en dakranden, is sterk aangetast door vocht. De doorgeroeste stalramen en het glas verkeren in slechte staat en hangen op enkele plekken 'los' in hun kozijnen.

De dakvlakken vertonen zichtbare scheefstand in de zijgevels en dakkapel vanwege niet-functionerende windverbanden. De dakpannen zijn aanzienlijk vochtig en verweerd. Bij een recente storm waaiden enkele pannen zelfs van het dak, wat voor onveilige situaties zorgden.



rechter zijgevel stal en woongebouw



linker zijgevel stal met overdekte aansluiting op schuur



rechter zijgevel stal



dakkapel aan linker zijgevel stal

Werkzaamheden

Vanwege de slechte staat van de fundering en de voetmuren wordt in het Briefrapport van ArchiQ (Bijlage I) geadviseerd deze compleet te vervangen en afdoende bescherming tegen water te realiseren. Om deze reden zal een nieuwe betonnen fundering gestort worden (volgens bijgevoegde detailtekeningen D50) en zal de gemetselde borstwering vervangen worden door betonnen opstanden met eenzelfde uitstraling, om zo een waterdichte basis te creëren.

Hetzelfde rapport geeft aan dat de staat van het houtwerk zo slecht is, dat behoud bouwkundig onhaalbaar is. Om deze reden zal het houtwerk, inclusief de gevel, kozijnen, dorpels en boeidelen, worden vervangen. Er wordt geadviseerd om de profilering van de houten gevelbekleding (verholten) aan te passen en om te kiezen voor een houtsoort met een hogere natuurlijke duurzaamheid of voor gemodificeerd hout. De zichtzijde van de gevelbekleding behoudt dezelfde profilering. Om te kunnen voldoen aan de huidige woonnormen (vanwege de omzetting van agrarische bestemming naar woonbestemming) en isolatie eisen zullen alle gevels worden opgebouwd met een gesioleerde HSB-constructie. Dankzij deze wijziging blijft het uiterlijk van het woonhuis gelijk maar zal zich in de toekomst dergelijke aantasting niet opnieuw voordoen.

De later toegevoegde (en dus niet originele) aanbouw met golfplaten dak is niet origineel en doet afbreuk aan de uitstraling en vormtaal van de oorspronkelijke stal. Bovendien is de aanbouw erg laag en mist het architectonische kwaliteit. Om deze reden zal de aanbouw worden verwijderd, zodat de stal zijn oorspronkelijke vorm en contouren terugkrijgt. De achtergevel van de stal zal worden voorzien van nieuwe puien, die qua materiaal, uitstraling en indeling aansluiten bij de oorspronkelijke compositie van de stal. Dankzij deze nieuwe puien zal de stal, die dienst zal gaan doen als woonruimte, voldoende daglicht ontvangen.

De bestaande stalen stalramen zijn in slechte staat, deze zijn verroest en hangen op enkele plekken 'los' in hun kozijnen. Het uitgangspunt is om deze te demonteren, te restaureren en te hergebruiken. T.b.v. meer daglicht en een evenwichtig gevelbeeld zal in de linker zijgevel een nieuw raam worden toegevoegd.

De dakpannen zullen verwijderd worden, gereinigd en opnieuw geplaatst. Indien nodig zullen er bij een tekort aan geschikte pannen, nieuwe vergelijkbare pannen worden geplaatst. Om voldoende daglicht in de nieuwe woonruimte te creëren zullen er nieuwe dakramen worden geplaatst (volgens detailtekening D50). Het hooiluik zal in ere worden hersteld en worden voorzien van dubbele beglazing. Op deze manier blijft de verwijzing naar het hooiluik uit verleden in tact.



vliering



begane grond

Algemeen

De constructie van de stal is opgetrokken uit houten stalgebinten op een betonnen fundering. De gevels van de stal zijn opgebouwd uit een houtskeletconstructie op een gecementeerde bakstenen plint. Het zadeldak wordt gedragen door houten spanten die op houten kolommen rusten. De kolommen rusten op betonnen poeren.

Staat van constructie

Uit het Briefrapport van ArchiQ (Bijlage I) blijkt dat de funderingen, voetmuren en poeren ernstige schade vertonen door verzakking en vochtproblemen, wat de stabiliteit van de stal in gevaar brengt. Het houtvochtgehalte van de gebintstijlen in de stal bevindt zich boven het vezelvezadigingspunt, wat ten koste van de constructieve eigenschappen. Dit bedreigt de betrouwbaarheid en integriteit van het hout als constructiehout. De houten gevelconstructie is verzwakt en biedt onvoldoende steun waardoor het geen goede bouwkundige basis biedt voor renovatie. De spantconstructie van het dak is dusdanig verzwakt dat het gewicht van het dak niet veilig gedragen kan worden. Al deze factoren samen maken dat het gebouw momenteel onveilig is.

Werkzaamheden

Gezien de zeer vervallen staat van de stal zijn werkzaamheden noodzakelijk om de structurele integriteit en veiligheid te waarborgen. De fundering, voetmuren en poeren van de stal zullen vervangen moeten worden om een juiste constructieve basis te vormen. Om een juiste bescherming tegen water te creëren (en nieuwe vochtproblemen in de toekomst te voorkomen) worden de metselwerk voetmuren vervangen door waterdichte betonnen plinten. De uitstraling van de nieuwe voetmuren zal gelijk zijn aan de bestaande gecementeerde metselwerk plinten.

Daarnaast dienen de stalgebinten, spanten en balken t.p.v. de vlieringvloer vervangen te worden aangezien deze dusdanig verzwakt zijn dat deze constructief onvoldoende steun bieden om de stal te dragen. De detaillering en maatvoering van de nieuwe stalgebinten, spanten en balken zullen uitgevoerd worden als bestaand. T.b.v. de nieuwe woonfunctie zijn er enkele wijzigingen in de constructie gewenst. Deze worden omschreven op pagina 21.

Het vervangen van de houten gevelconstructie is eveneens noodzakelijk, omdat deze constructie door al het houtrot onvoldoende ondersteuning biedt en bijdraagt aan de verzwakking van de gevel. De nieuwe gevelconstructie zal thermisch geïsoleerd worden om te kunnen voldoen aan de huidige woonnormen (vanwege de omzetting van agrarische bestemming naar woonbestemming).

Dankzij bovenstaande ingrepen wordt de structurele integriteit van het gebouw hersteld, waardoor het weer veilig en duurzaam gebruikt kan worden.

STAL

interieur



zicht op de stallen



zicht op het plafond en de vloering



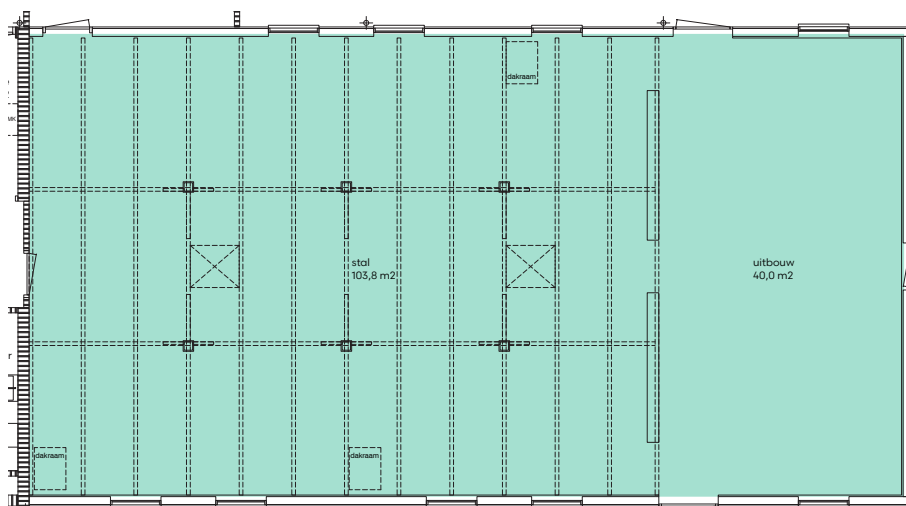
zicht op betonnen voergoot richting het woonhuis

Algemeen

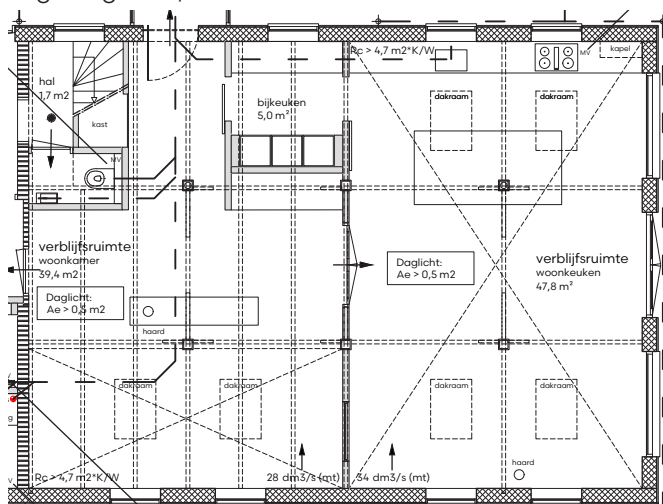
De stal heeft een driebeukige opzet. De draagconstructie bestaat uit geschoorde standvinken onder een dekbalk in lengterichting waarop de balken van de hooizolder rusten. Het middenpad is voorzien van klinkers, de zijbeuken met staken voor de koeien zijn voorzien van een betonnen voergoot en drinkwaterbakken.

STAL

interieur | begane grond



begane grond | bestaande situatie



begane grond | nieuwe situatie



Wanden

Gezien de wijziging van agrarische bestemming naar wonen zal de indeling van de ruimte worden aangepast. Door het plaatsen van lichte scheidingswanden zal een woonkamer en eetkeuken gerealiseerd worden. In een separate ruimte, bereikbaar vanuit het hoofdhuis, komt een voorhal met toilet en vlieringtrap. De binnenwanden worden gestuct en gesausd.

Constructie

Voor een optimale woonbeleving in de stal zullen enkele wijzigingen in de constructie worden aangebracht. T.b.v. de bereikbaarheid van de vloering zal een trapaveling worden gemaakt t.p.v. de nieuwe vloerbalken. Om meer daglicht in de donkere stal te krijgen, zal t.p.v. de woonkamer een vide gerealiseerd worden. De vloerbalken blijven hierbij in het zicht. T.p.v. de eetkeuken wordt, voor een optimale beleving van de stal, de nok in het zicht gebracht. Bijkomend voordeel is de extra daglichttoetreding door de dakramen en de hooiluiken. In de vide zal de spantconstructie in het zicht zijn maar zullen geen nieuwe vloerbalken teruggeplaatst worden aangezien deze geen functie meer zullen hebben.

Plafond

De bestaande dakramen komen te vervallen. Op andere plaatsen worden nieuwe dakramen geplaatst (zie detailtekeningen D50). De schuine kap wordt voorzien van een gipsplafond dat wordt gestuct en gesausd.

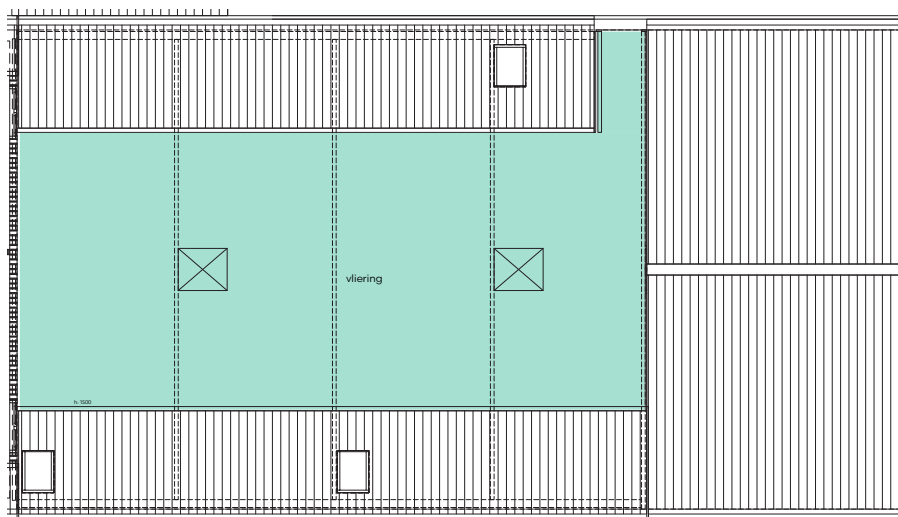
Vloer

De bestaande vloer met onder andere geïntegreerde drinkbakken zal worden vernieuwd door een geïsoleerde gefundeerde betonnen vloer voorzien van een afwerkvloer (n.t.b.).

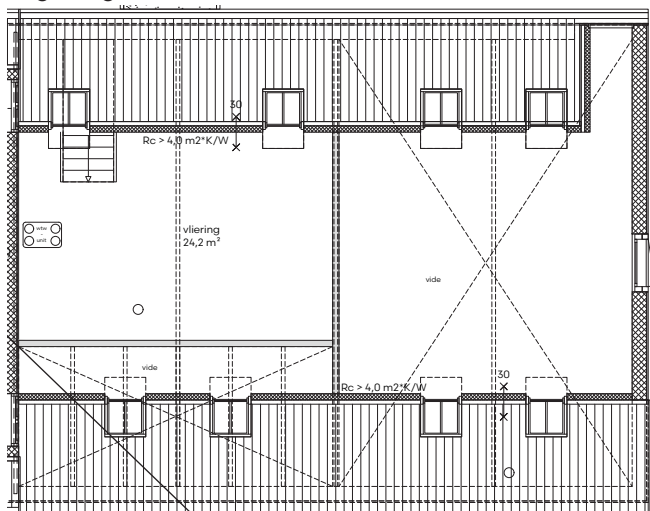
Elementen

De later aangebrachte houten subconstructie voor het vee(*1), geplaatst ten behoeve van de agrarische functie, zijn in de nieuwe woonbestemming niet meer nodig en zullen worden verwijderd.





begane grond / bestaande situatie



begane grond / nieuwe situatie

Wanden

T.b.v. een bergzolder zullen enkele lichte scheidingswanden worden geplaatst. De binnenwanden worden gestuct en gesausd.

Plafond

De bestaande dakramen komen te vervallen. Op andere plaatsen worden nieuwe dakramen geplaatst (zie detailtekeningen D50). De schuine kap wordt voorzien van een gipsplafond dat wordt gestuct en gesausd.

Vloer

Op de nieuwe houten balklaag zal plaatselijk (volgens tekening) nieuw vloerbeschoot met een nieuwe vloerafwerking worden geplaatst.



SCHUUR

exterieur



voorgevel schuur



achtergevel schuur



voorgevel schuur met overdekte doorgang naar de stal

Exterieur algemeen

De schuur staat aan de linkerkant achter de rooilijn van het hoofdgebouw en heeft een rechthoekige plattegrond. Het zadeldak van de schuur is bedekt met gesmoorde pannen. De schuur loopt parallel aan het hoofdgebouw en rust op een lage gecementeerde metselwerk plint. De gevels zijn bekleed met groen geschilderde rabatdelen. Delen van de schuur zijn voorzien van houten delen die, gezien de hierop gesjabloneerde cijfers en letters, afkomstig lijken van goederentreinwagens.

In de kopgevel, gericht naar de weg, bevinden zich aan de linkerkant dubbele deuren en aan de rechterkant een enkele deur met daarbij een raam, allemaal omlijst in contrasterend wit. De schuurdeuren zijn volgens De Notitie Gemeente Amsterdam (Bijlage II) ooit vervangen en dus niet origineel. Op zolderniveau bevindt zich ook een toegang. De zijgevels hebben elk twee stalraampjes. De achtergevel is eenvoudig, met ook hier een toegang op zolderniveau en een lage toegang t.p.v. de begane grond.

Staat van het exterieur

De windverbanden in de dakvlakken functioneren niet meer, wat heeft geleid tot zichtbare scheefstand in de zijgevels. Het houtwerk, inclusief gevelbekleding, kozijnen, deuren en dakranden, is zwaar aangetast. Daarnaast zijn er tekenen van verzakking en scheurvorming in de fundering. Als gevolg van een verzwakte dakconstructie is er instortingsgevaar van pannendak.



linker zijgevel schuur

SCHUUR

exterieur



linker zijgevel schuur



rechter zijgevel schuur met overdekte aansluiting op stal



loshangend stalraam

Werkzaamheden

Ten tijde van een locatiebezoek op 1 maart 2024 in aanwezigheid van met mevrouw M. van Drunen, monumentenadviseur, gaf mevrouw van Drunen aan dat het mogelijk is om, vanwege de zeer slechte staat van de schuur, de schuur in zijn geheel opnieuw op te bouwen waarbij alle kenmerkende monumentale elementen teruggebracht zullen moeten worden als bestaand. Ter aanvulling hierop de volgende onderbouwing:

Uit het Briefrapport van ArchiQ (Bijlage I) blijkt dat de fundering en de voetmuren (borstweringen) tekenen van verzakking en scheurvorming vertonen. Om deze reden zal de gehele fundering vervangen worden. Om een juiste bescherming tegen water te creëren (en nieuwe vochtproblemen in de toekomst te voorkomen) worden de metselwerk voetmuren vervangen door waterdichte betonnen plinten. De uitstraling van de nieuwe voetmuren zal gelijk zijn aan de bestaande gecementeerde metselwerk plinten.

Uit bovengenoemd rapport (Bijlage I) blijkt dat de staat van de houten gevelconstructie en gevelbekleding zo ernstig is dat behoud niet bouwkundig haalbaar is. Om deze reden zal het houtwerk, inclusief de gevel, kozijnen, dorpels en boeidelen, worden vervangen. Er wordt geadviseerd om de profilering van de houten gevelbekleding (verholten) aan te passen en om te kiezen voor een houtsoort met een hogere natuurlijke duurzaamheid of voor gemodificeerd hout. De zichtzijde van de gevelbekleding behoudt dezelfde profilering. Om te kunnen voldoen aan de huidige isolatie eisen zullen alle gevels worden opgebouwd met een gesioleerde HSB-constructie. Dankzij deze wijziging blijft het uiterlijk van het schuur gelijk maar zal zich in de toekomst dergelijke aantasting niet opnieuw voordoen.

De schuurdeuren met bovenlichten en het hooiluik in de voorgevel zullen in ere worden hersteld, in overeenstemming met het originele ontwerp zoals op de archieftekeningen.

De verroeste bestaande stalramen in de zijgevels zullen worden vervangen en worden voorzien van dubbel glas. Daarnaast zal aan de linker zijgevel een nieuw raam worden toegevoegd om te voorzien aan de nieuwe woonfunctie.

De dakpannen worden verwijderd, gereinigd en opnieuw geplaatst. Indien nodig zullen ze aangevuld worden met vergelijkbare nieuwe pannen.



voorkamer



achterkamer

Algemeen

De schuur is opgebouwd uit een houten constructie op een gecementeerde metselwerk plint. Het dak een zadeldak dat rust op een houten spantconstructie.

Staat van constructie

Uit het Briefrapport van ArchiQ (Bijlage I) blijkt dat de fundering en voetmuren ernstige schade vertonen door verzakking en vochtproblemen, wat de stabiliteit van de schuur in gevaar brengt. De houten gevelconstructie is verzwakt en biedt onvoldoende steun, waardoor instorting dreigt. De windverbanden functioneren niet en dit resulteert in zichtbare scheefstand. Het dak is dermate verzwakt dat het gewicht niet meer veilig gedragen kan worden. Al deze factoren samen maken dat het gebouw momenteel op instorten staat.

Werkzaamheden

Gezien de zeer vervallen staat van de schuur zijn werkzaamheden noodzakelijk om de structurele integriteit en veiligheid te waarborgen. De fundering en voetmuren van de schuur dienen vervangen te worden om een solide constructieve basis te vormen. Om een juiste bescherming tegen water te creëren (en nieuwe vochtproblemen in de toekomst te voorkomen) worden de metselwerk voetmuren vervangen door waterdichte betonnen plinten. De uitstraling van de nieuwe voetmuren zal gelijk zijn aan de bestaande gecementeerde metselwerk plinten.

Het vervangen van de houten gevel- en spantconstructie is eveneens noodzakelijk, omdat deze constructie door al het houtrot onvoldoende ondersteuning biedt en bijdraagt aan de verzwakking en instorting van de gevel en het dak. De nieuwe gevelconstructie zal thermisch geïsoleerd worden om te kunnen voldoen aan de huidige woonnormen.



linker voorruimte



achterruimte met ladder naar vliering



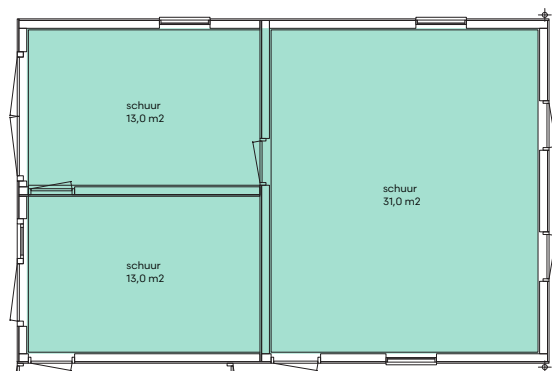
rechter voorruimte

Algemeen

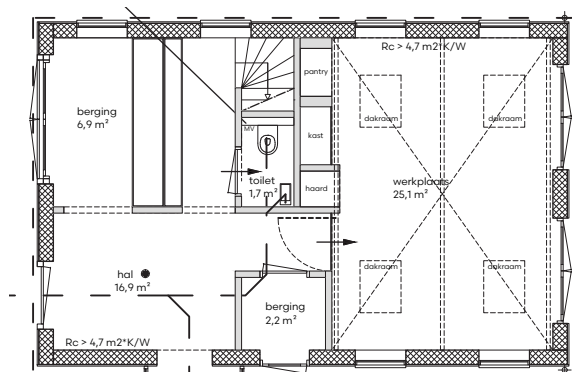
De schuur omvat twee voorruimtes. De rechter voorruimte is verbonden met de stal via een deur die leidt naar de overdekte gang. Deze kamer beschikt aan de voorzijde over een deur met een aangrenzend raam, dat echter niet van originele aard is. Aan de linker zijde heeft de kamer twee openslaande deuren in de voorgevel en een klein stalraampje in de zijgevel. Vanuit deze kamer is er toegang tot de achterruimte. De achterruimte heeft op de begane grondniveau een stalraampje in de linker zijgevel, twee lage deuren aan de achtergevel en aan de rechtergevel nog een stalraampje en een deur. Vanuit deze ruimte is de vliering bereikbaar via een ladder. Op de vliering bieden hooiluiken aan de achter- en voorgevel toegang naar buiten.

SCHUUR

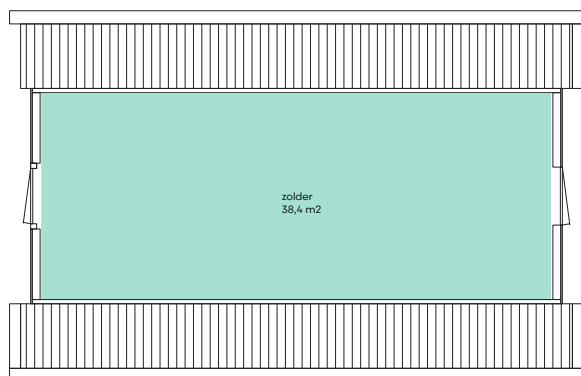
interieur



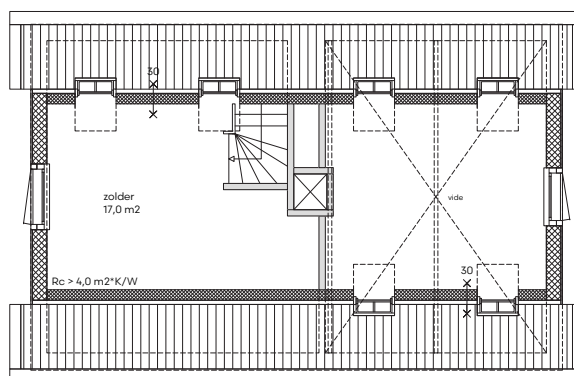
schuur begane grond/ bestaande situatie



schuur begane grond/ nieuwe situatie



schuur zolder/ bestaande situatie



schuur zolder/ nieuwe situatie



Werkzaamheden

Zoals vermeld, is het vanwege de slechte en onveilige staat van het gebouw noodzakelijk om de schuur opnieuw op te bouwen. Het exterieur zal in originele staat worden vernieuwd. De houten spantconstructie zal zoveel mogelijk als bestand worden herbouwd.

Wanden

De nieuwe opbouw geeft de mogelijkheid om de indeling te wijzigen. Door het plaatsen van nieuwe lichte scheidingswanden zal er een werkplaats en diverse berguimten ontstaan.

Constructie

T.b.v. de bereikbaarheid van de zolder zal een trapruimte worden gemaakt t.p.v. de nieuwe vloerbalken. T.p.v. de werkplaats wordt de nok in het zicht gebracht. In de vide zal de spantconstructie in het zicht zijn maar zullen geen nieuwe vloerbalken teruggeplaatst worden aangezien deze geen functie meer zullen hebben.

Plafond

Er zullen enkele nieuwe dakramen geplaatst (zie detailtekeningen D50). De schuine kap wordt voorzien van een gipsplafond dat wordt gestuct en gesausd.

Vloer

De bestaande vloer zal worden vernieuwd door een geïsoleerde gefundeerde betonnen vloer voorzien van een afwerkvloer (n.t.b.).

OVERDEKTE GANG

exterieur & interieur



voorgevel schuur



achtergevel schuur



overdekte gang | impressie nieuwe situatie

Exterieur & interieur algemeen

De later gebouwde overdekte gang, onder een lessenaarsdak, verbindt de stal met de schuur. Uit archiefstukken blijkt dat rond 1937 de overdekte doorgang n.a.v. een vergunning is aangevraagd en vergund. De doorgang is niet origineel en heeft geen monumentale waarde. Door de toevoeging van de overdekte doorgang zijn de twee bouwkundige eenheden (hoofdhuis met stal en de schuur) aan elkaar verkleefd geraakt.

De later toegevoegde overdekte gang is zeer sober uitgevoerd, waarbij de gevelmaterialen van de stal en de schuur dienen als afwerking van het interieur van de gang. Vanuit het interieur is de dakafwerking zichtbaar en de gevels vertonen veel gaten. De deuren hebben aan weerszijden een rechthoekig raam. Er zijn twee openingen aangebracht, één in de gevel van de stal en één in de schuur. Hier zijn niet-originele binnendeuren geplaatst.

Staat van het exterieur & interieur

Het houtwerk, waaronder de gevelbekleding, kozijnen, deuren en dakranden, is ernstig verouderd en is zeer slechte staat. Er zitten grote gaten in de gevel en deuren.

Werkzaamheden

De bestaande overdekte gang zal worden verwijderd en worden vervangen door een minimalistische glazen passage. De nieuwe doorgang wordt voorzien van een slank plat dak dat onder de goten van de stal en de schuur ligt. Dankzij de minimalistische vormgeving lijkt de tuin tussen de schuur en de stal door de passage heen te lopen en is het karakter van de doorgang ondergeschikt aan het hoofdhuis, de stal en de schuur.

Doordat de nieuwe passage terugligt t.o.v. de voorgevel van de schuur komen de twee bouwkundige eenheden weer/meer)los van elkaar te staan en is de (originele) opzet van twee eenheden weer beter leesbaar. Deze wijziging sluit aan op hoe het ensemble ooit was vormgegeven en dit leidt tot een verbetering van het monument.

Het plafond wordt gestuct voor een strakke en moderne afwerking. De vloer zal met klinkers worden afgewerkt om een directe verbinding met de tuin te versterken.



interieur



interieur

ERF

bomen



lindebomen op het voorerf

Algemeen

In de Notitie van de Gemeente Amsterdam (Bijlage II) wordt vermeld dat het erf van waarde is vanwege de vermoedelijke originele beplanting langs de noord- en oostgrens van het erf, alsmede de twee lindebomen op het voorerf.

Werkzaamheden

De bomen en de vermoedelijk originele beplanting zullen niet worden verwijderd.

ENERGETISCH CONCEPT

verduurzaming boerderijensemble

1. Monumentale afwegingen

Bij de verduurzaming van het rijksmonument aan de 's-Gravelandseweg 4 in Weesp staat energie-efficiëntie centraal, zonder afbreuk te doen aan de cultuurhistorische waarde van het boerderijensemble uit ca. 1925. Het doel is om moderne energiemaatregelen te combineren met behoud van het monumentale karakter.

Behoud van originele materialen en details

De constructie van de boerderijwoning blijft zoveel mogelijk behouden. De wanden, vloeren en het dak zullen worden voorzien van isolatie. Kozijnen, glas-in-loodramen en andere karakteristieke elementen worden (waar mogelijk) hersteld en voorzien van hoogrendementsglas zoals vacuüm- en HR++-glas. Dit zorgt voor betere isolatie zonder het authentieke uiterlijk aan te tasten.

Duurzame herbouw van stal en schuur

De slechte staat van de stal en schuur vraagt om volledige herbouw met een duurzaam en geïsoleerd casco. Dit maakt het mogelijk om moderne energie-eisen te integreren, terwijl het historische aanzicht als bestaand blijft. In de bouwkundige detaillering komt deze benadering tot uiting, met aandacht voor zowel energetische prestaties als het behoud van het historische aanzicht.

Zonnepanelen buiten het monumentale ensemble

Om het monumentale karakter te beschermen, is het belangrijk om de zonnepanelen niet te plaatsen binnen het monumentale ensemble. Deze zullen dus geplaatst worden op één van de nieuwe schuren die achter op het erf gerealiseerd zullen worden. Hierdoor blijven het aanzicht en de uitstraling van het monumentale boerderijensemble ongewijzigd.

Onzichtbare en efficiënte installaties

Installaties, zoals een ventilatiesysteem en leidingwerk worden zoveel mogelijk uit het zicht gerealiseerd, bijvoorbeeld in technische ruimtes of binnen de herbouwde delen. De cv-installatie wordt op de vliering in de stal op een centrale en onderhoudsvriendelijke plek ondergebracht.

Toekomstbestendig en energiezuinig wonen

De maatregelen dragen bij aan energiebesparing en verhogen het wooncomfort. Zo wordt het rijksmonument zoveel mogelijk behouden en daar waar mogelijk verduurzaamd en aangepast op hedendaagse woonwensen, rekeninghoudend met behoud van de erfgoedwaarde.

2. Duurzame aanpassingen

Isolatie

De begane grond vloeren bestaan uit een betonnen constructie met isolatie aan de bovenzijde. De buitengevels worden uitgevoerd in houtskeletbouw, geplaatst op een gemetselde of betonnen plint. Aan de binnenzijde van de plint wordt een geïsoleerde voorzetwand geplaatst t.b.v. extra thermisch comfort en een goede aansluiting op de HSB-gevel.

De daken krijgen een traditionele houten opbouw met isolatie aan de binnenzijde. Hierbij blijven de spanten in het zicht en zullen de gordingen worden opgenomen in de dakopbouw.

De gekozen materialen en opbouw dragen bij aan comfortabel en energiezuinig wonen, met respect voor de monumentale uitstraling.

HR-CV-ketel

Een hoogrendementsketel (HR-ketel) voorziet de woning van verwarming en warm tapwater. De ketel is efficiënt, betrouwbaar en geschikt voor combinatie met lage temperatuurverwarming zoals vloerverwarming. Deze oplossing biedt een stabiele basis voor comfortabele verwarming, met de mogelijkheid om in de toekomst over te stappen op een hybride of volledig elektrische installatie.

Vloerverwarming

In het woonhuis, de stal en de schuur wordt vloerverwarming toegepast. In de beganegrondvloer wordt deze geïntegreerd in de dekvloer, terwijl bij de houten verdiepingsvloeren gebruik wordt gemaakt van een droogbouwsysteem. Dit zorgt voor comfortabel verwarmen zonder zichtbare elementen en werkt efficiënt in combinatie met de HR-ketel.

Zonnepanelen

Op het dak van schuur A – niet zichtbaar vanaf de straat – worden 17 zonnepanelen geplaatst. Dit zullen zwarte panelen zijn, lijsten en bevestigingsmiddelen worden ook in zwart uitgevoerd. De opgewekte stroom wordt gebruikt voor ventilatie, verwarming, huishoudelijk gebruik en kan later bijdragen aan een toekomstige warmtepomp.

Warmteterugwinning (WTW)

Er wordt een mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning toegepast, waardoor frisse lucht wordt aangevoerd zonder onnodig warmteverlies. De kanalen, ventielen en units worden discreet weggewerkt.

Beglazing

Waar mogelijk wordt oud glas vervangen door vacuümglas in de originele kozijnen, met behoud van de profilering. In de nieuwe kozijnen aan de zij- en achtergevels wordt HR++-glas toegepast. Glas-in-loodramen en stalramen worden hergebruikt of zorgvuldig nagemaakt.

WERKPLAN

verbouwing monument

Dit werkplan is in nauw overleg met een externe constructeur, ir. L. Rob van De Ingenieursgroep, tot stand gekomen. Het plan geeft inzicht in de fasering, de technische aanpak en de afstemming die nodig is om de werkzaamheden zorgvuldig en constructief verantwoord uit te voeren. De constructie van het hoofdhuis blijft zoveel mogelijk behouden zoals eerder in de deze monumentomschrijving al beschreven. De stal en schuur zullen (constructief) opnieuw worden opgebouwd. Dit zal in dit werkplan verder omschreven worden.

Kelder

Op verzoek van de RCE blijft de bestaande kelder behouden. Omdat de volledige boerderij wordt voorzien van een nieuwe fundering, zal de bestaande kelder op een constructief verantwoorde wijze geïntegreerd moeten worden in het constructieve ontwerp. Op deze manier zullen zettingsverschillen tussen de bestaande kelder en de nieuwe fundering voorkomen worden.

Om dit mogelijk te maken, wordt eerst aan de buitenzijde van de kelder een damwand geplaatst. Deze damwand zorgt voor stabiliteit tijdens de werkzaamheden en maakt het veilig om rondom de kelder te ontgraven. Nadat het graafwerk is uitgevoerd, kunnen de funderingspalen worden aangebracht.

Vervolgens wordt een betonconstructie rondom de kelderbak gerealiseerd. Deze constructie vangt de bestaande kelder en omliggende bouwdelen op en zorgt ervoor dat deze behouden en ondersteund blijven binnen het nieuwe funderingssysteem. Zodra de betonconstructie volledig is aangebracht en voldoende is uitgehard, kunnen de damwanden langs de buitengevels weer worden verwijderd.

Begane grondvloeren

De bestaande betonnen begane grondvloeren van de stal en de schuur, evenals de houten balkenvloer in het woonhuis, worden volledig vervangen door een nieuwe in het werk gestorte betonvloer. Deze nieuwe vloeren worden onderheid en functioneren tevens als fundering voor de drie afzonderlijke gebouwonderdelen.

Verdiepingsvloeren

De vloerbalken van de verdiepingsvloer in het woonhuis blijven behouden. (Zie pagina 8 van deze monumentenomschrijving) Ter plaatse van de nieuwe badkamer wordt de vloerconstructie versterkt: de bestaande balken worden aan weerszijden voorzien van nieuwe planken van 32 × 200 mm.

De vloerbalken van de verdiepingsvloeren in de stal en de schuur worden volledig vernieuwd conform de constructieve stukken en bouwkundige details.

Gevel

De houtconstructie van de gevels wordt vervangen gezien de huidige houtconstructie teveel verzakt, aangetast en bezwiken is. De gevels worden opnieuw opgebouwd uit stijlen 38×235 hoh. 400mm. Deze verdikking zal richting de binnenzijde plaatsvinden en zal geen zichtbare wijziging in het gevelbeeld veroorzaken. Om de oude houtconstructie te kunnen verwijderen worden de houten balklaag van de 1e verdiepingvloer en de kapconstructie onderstempeld door onderslagen en schroefstempels. De gevel kan dan in fases worden gedemonteerd en vervangen worden. Dit werkplan zal met de toekomstige aannemer verder worden uitgewerkt.

Dakconstructie

In het woonhuis blijven de bestaande spanten en gordingen behouden. Ter versterking worden de hanenbalken verhoogd en de spantbenen verstevigd. Deze versterking wordt gerealiseerd door aan weerszijden van ieder spantbeen (70 × 170 mm) twee planken van 32 × 170 mm aan te brengen. Het dakbeschot en de panlatten zullen worden gecontroleerd op kwaliteit en waar nodig worden vervangen. Het dak zal aan de binnenzijde tussen de gordingen worden voorzien van isolatie. De gehele dakconstructie van de stal en de schuur worden volledig vernieuwd conform de constructieve stukken en bouwkundige details.

Overige elementen van monumentale waarde

Alle overige elementen van monumentale waarde, zoals de kozijnen, ramen, raamluiken, glas-in-loodramen, stalramen, dakpannen en binnendeuren, worden zorgvuldig gedemonteerd, opgeslagen en gerestaureerd, zodat ze kunnen worden hergebruikt conform de monumentenomschrijving en de bijbehorende bouwkundige details.