



INSPECTIERAPPORT

Kuiperij Kwakkelsteincomplex, Vlaardingen

27 oktober 2022

BOE
RESTAUREREN EN
HERBESTEMMEN VAN
CULTUREEL ERFGOED

Polderman 
cultuurhistorie restauratie architectuur

Colofon

Inspectierapport:

Object: Kuiperij
Adres: Westhavenkade 65
3131 AG Vlaardingen
Monumentenstatus: Rijksmonument, nr. 527104
Kadastraal: Gemeente Vlaardingen, sectie M, nr. 1790 en 1791

Opdrachtgever:

Naam: BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West
Contactpersoon: Dhr. G. Vermeulen
Adres: Poortweg 2
2612 PA Delft
Telefoon: 015-2680857
E-mail: g.vermeulen@bpd.nl

Adviseur:

Naam: BOEi / Bureau Polderman
Contactpersoon: Dhr. R. Polderman
Adres: Postbus 2641
3800 GD Amersfoort
Telefoon: 06-51167047
E-mail: r.polderman@boei.nl

Status: Definitief
Datum: 27 oktober 2022

Inleiding

De als rijksmonument beschermde voormalige kuiperij met loods/pakhuis, gelegen achter de bebouwing aan Westhavenkade 65 en 66, is onderdeel van een gebiedsontwikkeling voor het bedrijfsterrein van de firma Kwakkelstein. Polderman, Bureau voor Monumenten- en Restauratieadvies stelde in 2018 al eerder voor BOEi namens BPD bouwtechnische adviezen voor de gebouwen in het complex op. BPD heeft BOEi thans gevraagd de rapportage voor de kuiperij te actualiseren.

Onderhavige rapportage geeft de resultaten van de nieuwe bouwtechnische inspectie naar het gebouw weer. De rapportage bevat daartoe de volgende onderdelen:

- Overzicht van de bestaande situatie 4
- Beschrijving van de geconstateerde bouwtechnische gebreken 7
- Conclusie en beschrijving van de te nemen maatregelen 22

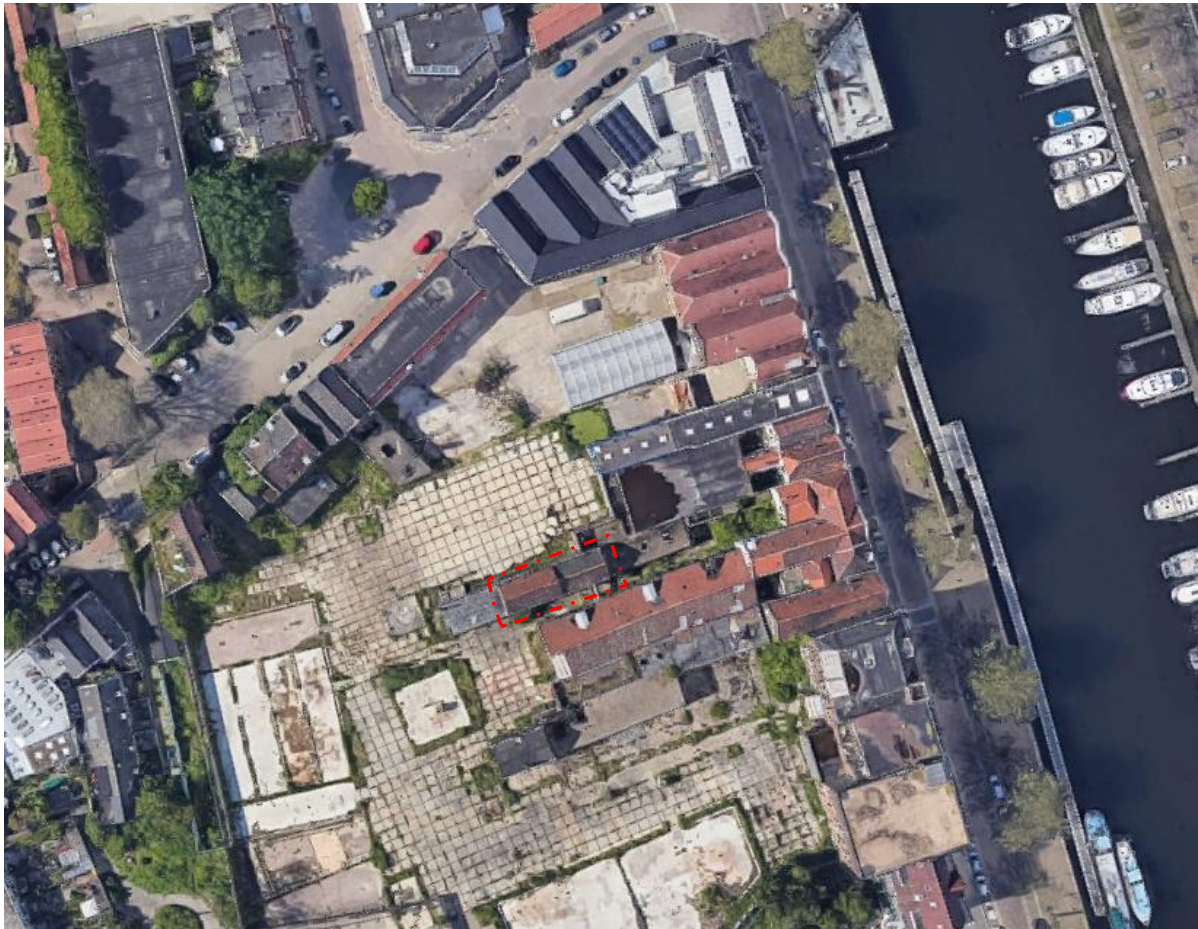
Rotterdam, 27 oktober 2022

Beschrijving van de bestaande situatie

Voor een uitgebreid overzicht van de ontstaansgeschiedenis van de panden wordt verwezen naar de bouwhistorische verkenning door adviesbureau Ormel, d.d. augustus 2013.

Achtergrond

De voormalige kuiperij en loods/pakhuis staan op het bedrijfsterrein van de firma Kwakkelstein in Vlaardingen. Onderstaande afbeelding (bron: Google maps) toont de ligging van de panden (met rood omkaderd), ten opzichte van de bebouwing aan de Westhavenkade (rechterzijde aan het water). De aangrenzende panden aan de west- en oostzijde van de kuiperij/pakhuis vallen niet onder de bescherming van het rijksmonument.



Geput uit tekst redengevende omschrijving RCE:

Op het bedrijfsterrein van de firma Kwakkelstein, in elkaars verlengde haaks op de gesloten bebouwingslijn van de Westhavenkade gesitueerde kuiperij en een loods/bedrijfspande met de zuidelijke langsgevel naar de binnenplaats en puntgevels aan de korte west- en oostzijden. De panden hebben rechthoekige plattegronden en tellen elk twee bouwlagen en een hoge kapverdieping onder een met pannen gedekt zadeldak. De hoge (schuif)vensters zijn licht getoogd uitgevoerd en hebben een zesruits roedenverdeling. De kozijnen van (laad)deuren en ramen zijn van hout. Tussen de verdiepingen en langs de daklijn bevinden smeedijzeren muurankers. De lange voor- en achtergevel is voorzien van een bakgoot.

Het meest oostelijke bouwvolume, dat oorspronkelijk als kuiperij dienst deed, is opgetrokken in gele IJsselsteen en is vijf vensterassen lang. De verdieping is vrijwel geheel blind uitgevoerd op een groot hijsluik met smeedijzeren hang-en-sluitwerk en een klein venster na.

Het westelijk in het verlengde gesitueerde bedrijfspand is in rode baksteen opgetrokken en iets hoger en langer. De begane grond heeft zes vensters, de verdieping twee bredere vensters met een identieke geleding maar met een geprofileerde vensteromlijsting. De oostelijke zijgevel is blind uitgevoerd, de westelijke zijgevel heeft in de punt een gietijzeren roosvenster.

Het gebouw is in dit rapport verdeeld in bouwdeel I (oostelijke bouwvolume) en bouwdeel II (westelijk bouwvolume).

Overzichtsfoto's:



Noordgevel met links bouwdeel I en rechts bouwdeel II



Westgevel (bouwdeel II)



Zicht vanuit zuidwesten



Zuidgevel



Oostgevel (gebouwdeel I)



Oostgevel (gebouwdeel II)



Interieur begane grond



Interieur 1^e verdieping gebouwdeel I
(foto uit inspectierapport 2018)



Interieur zolder
(foto uit inspectierapport 2018)

Beschrijving bouwtechnische gebreken

Het pand is op maandag 17 oktober 2022 bezocht voor inspectie. Bij deze inspectie waren de verdiepingen van het gebouw niet meer veilig te betreden. De inspectie beperkte zich daardoor noodgedwongen tot het exterieur en de begane grond; voor de verdiepingen is de situatie in 2018 als uitgangspunt genomen, aangevuld met wat er bij de huidige inspectie vanaf de buitenzijde nog zichtbaar was.

Het functioneren van de in en aan het gebouw aanwezige installaties valt buiten de reikwijdte van deze rapportage.

Daken

Meerdere dakpannen van zowel bouwdeel I als II ontbreken of zijn gebroken, hierdoor is er op meerdere plekken sprake van ernstige lekkages.



Aan de noordzijde van bouwdeel II ontbreekt de gehele dakgoot. De muurplaat is aangetast door houtrot en op meerdere plekken is er begroeiing in de dakrand.



De dakranden van beide kopgevels waren waarschijnlijk voorzien van windveren en deklatten. Deze zijn echter niet meer aanwezig, hoewel dichtgesmeerd zijn deze nu niet geheel waterdicht.



De, nog aanwezige zinken goten waren niet bereikbaar voor inspectie. De verwachting is dat deze verouderd en gecorrodeerd zijn.

Het boeiboord aan de noodzijde van bouwdeel I is deels losgekomen; daarnaast is er begroeiing aanwezig in de goot. Het houtwerk is aangetast door houtrot.



De hemelwaterafvoeren zijn sterk verouderd, zitten verstopt met o.a. vegetatie (foto) of ontbreken.



Noordgevel

De noordgevel van gebouwdeel I bevat op meerdere plekken sporen van lekkages, in het bijzonder ter plaatse van de dakgoot. Er is duidelijk te zien dat de gevel zeer nat is.

In de rechterbovenhoek van de gevel bevindt zich een zettingsscheur.



Alle gevelankers in de noordgevel van bouwdeel I zijn gecorrodeerd. Een anker is doorsgeslepen (zie slijpschade in voegwerk).

De daklijn van de voormalige loods die naast deze panden stond is zichtbaar in de gevel, zowel door het ontbreken van voegwerk als door restanten van de loodslab.



Ter plaatse van de balklaag van de verdiepingsvloer van bouwdeel I zijn de balkkoppen zichtbaar aan de buitenzijde.



In de noordgevel van bouwdeel II wortelt op meerdere plekken begroeiing de gevel



De gevelankers in de noordgevel van bouwdeel I zijn gecorrodeerd.

Op meerdere plaatsen vertoont de gevel sporen van de loods die tegen deze gevel aangebouwd stond.



In de plint van de noordgevel bevindt zich graffiti op de gevel.



Oostgevel

Het voegwerk van de oostgevel van bouwdeel I is waarschijnlijk verbrand en is hierdoor uitgesleten.

Gevelankers in deze gevel vertonen corrosie. Ter plaatse van het anker in de nok worden enkele bakstenen naar buiten gedrukt.



In de rechterhoek, ter plaatse van de goot, is een stuk gevel in het verleden gerepareerd. Het toegepaste voegwerk is te hard.



In de linkerhoek is de afdichting van het dak niet langer intact, meerdere bakstenen ontbreken.



Het gietijzeren ronde venster in de oostgevel van gebouwdeel II is gecorrodeerd en meerdere ruiten zijn gebroken of ontbreken.

De gevelankers in deze gevel zijn gecorrodeerd.



Zuidgevel

De penanten tussen de dichtgetimmerde vensters van de begane grond van gebouwdeel I zijn in het verleden voorzien van een harde voeg. De bakstenen zijn hierdoor aangetast.



In onder andere de rollaag van een van de vensters van de begane grond van gebouwdeel I is het voegwerk uitgesleten, ook ontbreekt er een steen.

Op meerdere plaatsen in deze gevel is dit gebrek waarneembaar.



Bij enkele vensteropeningen van de begane grond ontbreken raamdorpelstenen.



Het kozijn van de verdieping en zolder van gebouwdeel I bevat geen raam of deur meer. Door het ontbreken van een afdichting kunnen vogels ongestoord het interieur bereiken. Ook is het hout van het kozijn ernstig aangetast door houtrot.



Bij de overgang van gebouwdeel I naar
gebouwdeel II is het voegwerk uitgesleten.



Op meerdere plekken in de zuidgevel van
gebouwdeel II bevinden zich scheuren. Met
name ter plaatse van corroderende
gevelankers.



Het kozijn en het raamhout van de vensteropening op de eerste verdieping is aangetast door houtrot. De stalen roedes zijn gecorrodeerd. Er is geen glas meer aanwezig.



In de linker bovenhoek van de zuidgevel zit een scheur, waarschijnlijk veroorzaakt door corroderende ankers.

Ook zijn er sporen zichtbaar van een lekkage van de hemelwaterafvoer. Op meerdere plekken wortelt begroeiing in de gevel.

Het houtwerk van het boeiboord is aangetast door houtrot.



Westgevel

Het stucwerk in de westgevel van gebouwdeel II is verweerd; het achterliggende metselwerk is zichtbaar.

Het stalen raam is sterk gecorrodeerd, er is geen glas meer aanwezig in het raam.



Op meerdere plekken in de westgevel van gebouwdeel II bevinden zich scheuren. Deze worden veroorzaakt door corroderende stalen ankers.



Interieur

Tijdens de inspectie is alleen de begane grond van de gebouwen geïnspecteerd. De vloerconstructie van de verdieping is zodanig aangetast dat deze niet meer veilig te betreden is. Om onbevoegd betreden tegen te gaan is de trap verwijderd.

Vanuit de trapopening zijn, waar mogelijk, de bovenliggende verdiepingen geïnspecteerd.

Aangezien het pand niet langer wind- en waterdicht is, vertoont het interieur van de begane grond veel waterschade. Lager gelegen vloervelden liggen geheel onder water en het metselwerk van de wanden vertoont op meerdere plekken sporen van lekkage.



Door het hoge vochtpercentage in de gevels laat het stucwerk aan de binnenzijde los.



De gevelopeningen in de zuidgevel zijn vanaf buiten afgetimmerd. Aan de binnenzijde zijn de nog resterende kozijnen/ramen zichtbaar. Een groot deel van het houtwerk van deze is aangetast door houtrot.



Op meerdere plekken is de balklaag van de eerste verdieping aangetast door houtrot en zwam; diverse balken zijn geheel doorgerot.



De stalen latei, die de oostgevel van gebouwdeel I draagt, is gecorrodeerd.



Door het trapgat is de vloerconstructie van de zolderverdieping zichtbaar. Bij de vloerdelen is duidelijk zichtbaar dat deze zijn aangetast door houtrot/zwam.

In de gevel zijn lekkage sporen (algengroei) zichtbaar.



Door onder andere de gevelopeningen in de zuidgevel is zichtbaar dat een deel van het dakbeschot is weggerot.



Vanuit de binnenzijde (begane grond) zijn ook meerdere plekken zichtbaar waar het dakbeschot niet langer intact is.



Voor overige gebreken in het interieur van de verdiepingen wordt verwezen naar de bouwtechnische inspectie uit maart 2018. Gelet op de lekkages zijn de toen geconstateerde gebreken zeker nog verslechterd.

Conclusie

In algemene zin moet worden geconstateerd dat het gebouw in zeer slechte staat verkeert. Verspreid in het gehele pand zijn grote delen van de constructies en de beschietingen aangetast door houtrot en/of zwam. Het gebouw staat op een groot aantal plaatsen volledig open, waardoor er schade is door inwatering. Vrijwel alle houtwerk is aangetast door houtrot en/of zwam. Het interieur is daarnaast sterk vervuild met uitwerpselen doordat vogels in het gebouw verblijven en nestelen. Dit mestpakket blijft zeer nat en vormt een voedingsbodem voor schimmels.

Het metselwerk van het plint is op meerdere plekken beschadigd door daarin wortelende struiken. Hetzelfde geldt voor met muurwerk direct onder de muurplaten. In de gevels bevindt zich een aanzienlijk aantal scheuren, met name rondom de vensters en rond de sterk gecorrodeerde verankeringen. De houten kozijnen met luiken en stalen zijn gedeeltelijk afgetimmerd en zijn voor zover zichtbaar allemaal in slechte staat. De stalen vensters zijn gecorrodeerd, maar zijn te herstellen. In het interieur is een aanzienlijk deel van de balklagen en het vloerbeschot aangetast, zodanig dat de verdiepingsvloeren niet langer veilig te betreden zijn.

De volgende aanpak wordt geadviseerd voor de korte termijn (consolidatie, voor zover mogelijk):

1. Het pand moet waterdicht worden gemaakt door het afdekken van lekken met zeil, het dichtplakken van lekken in de goten en het aanbrengen van tijdelijke hemelwaterafvoeren.
2. Aanbrengen onderstempelingen onder kapconstructie en aangetaste balklagen om instorting daarvan te voorkomen; bezwijken van de balklagen zou ook leiden tot instorting van de gevels.
3. De openstaande ramen in het pand moeten beter waterwerend dichtgezet worden, maar zonder de ventilatie nadelig te beïnvloeden.
4. Het verwijderen van de begroeiing die in het pand wortelt.

Een restauratie van het pand zou vermoedelijk inhouden dat alle houten onderdelen van het gebouw geheel vervangen zouden worden. De gevels en de stalen ramen zouden hersteld moeten kunnen worden. De restauratieve aanpak van het casco zou concreet de volgende werkzaamheden inhouden:

Gezien de staat van het houtwerk in het pand is het aannemelijk dat al het houtwerk (interieur en exterieur) vervangen dient te worden.

Daken en goten:

1. Afnemen en uitsorteren van de dakpannen; vervangen van de muurplaten, beschot en de aangetaste delen van gordingen. Vervangen of indien mogelijk reparatie van de spanten. De panlatten vervangen en een waterdichte laag onder de pannen aanbrengen. De pannen terugbrengen, aangevuld met nieuwe pannen en vorsten.
2. De windveren en deklatten terugbrengen.
3. Geheel vervangen van de bakgoten, inclusief het zinkwerk. Alle hemelwaterafvoeren vervangen in zink.

Gevels:

1. Alle verankeringen losnemen, ontroesten / conserveren, herstellen en terugplaatsen.
2. Scheuren inboeten; ontbrekende delen aanhelen.
3. De latei die de oostgevel van gebouwdeel I draagt ontroesten en conserveren.
4. Al het voegwerk, waaronder uitgesleten en te hard voegwerk, vervangen door een bij het gebouw passende mortel; stucwerk in cement afhakken en opnieuw stukadoren.
5. Alle houten kozijnen, ramen en deuren vervangen naar oorspronkelijk model, met

gebruikmaking van de oude ijzeren roeden. Stalen ramen ontroesten / conserveren, herstellen en terugplaatsen.

Interieur:

1. Aanpak vloer afhankelijk van functie pand; wegens ongelijkheid niet bruikbaar.
2. Balklagen verdiepingen en alle vloerdelen geheel vervangen.
3. Metselwerk behandelen met een zwamdodend middel; daartoe geheel ontleisteren en opnieuw aanbrengen van de pleisterlaag.