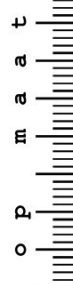


principe en dimensionering
volgens constructeur

maatvoering in het
werk controleren

onderwerp: Ewijckshoeve, Den Dolder
nummer: P25177-OV.0.00
tekening: Technische omschr. e.a.
schaal/formaat: 1:100/A3
datum: 18 - 01 - 2026

ruimte



Inhoudsopgave

1 Toelichting vervanging dakbedekking	2
1.1 Inleiding	2
1.2 De oorspronkelijke dakconstructie	3
1.3 Latere aanpassingen	3
1.5 Architectuur	6
2 Motivatie en technische beschrijving	8
2.1 Voorstel voor nieuwe dakbedekking	8
2.2 Keuze en uitvoering	8
2.4 Samenvatting voor de uitvoering en aandachtspunten	9
3 Samenvatting reactie ruimtelijke verkenning	10
3.1 Principe Advies RCE	10
3.2 Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit van Zeist	10
BIJLAGE 1	11
1. Technische werkbeschrijving	12
1. Voorbereiding en Demontage	12
2. Inspectie en herstel dakbeschot	12
3. Aanbrengen Onderlaag en Belijning	13
4. Uitvoering Rijndekking	13
5. Technische Vereisten leien	13
6. Afwerking lood	14
7. Aansluitingen	14
BIJLAGE 2	..
BIJLAGE 3	..
BIJLAGE 4	..
BIJLAGE 5	..

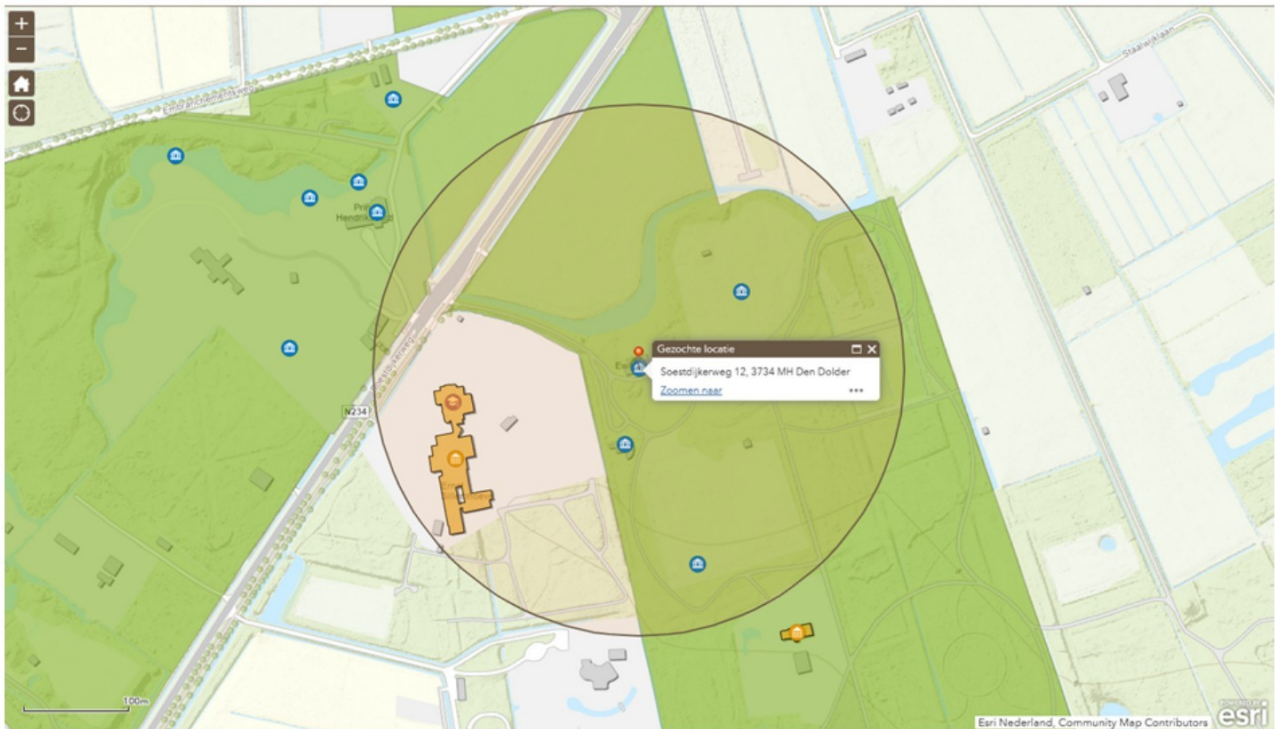
1 Toelichting vervanging dakbedekking



Afbeelding 1: Ggravure van [redacted] uit 1869

1.1 Inleiding

Dit statige herenhuis, gebouwd in neoclassicistische stijl tussen 1827 en 1831, werd na 1920 uitgebreid met twee korte zijvleugels. Het pand staat op een rechthoekige grondslag en wordt bekroond door een viervoudig mansardedak. Dit dak is voorzien van zwart gesmoorde Tuiles du Nord-pannen en is aan de bovenzijde afgewerkt met bitumen. Op de hoeken prijken witgepleisterde schoorstenen, terwijl de flauw hellende bovenste dakvlakken over de steilere onderzijde uitkragen. De nokken en kepers zijn met lood afgedekt.



Afbeelding 2: Aanduiding volgens de Cultuurhistorische waardenkaart

1.2 De oorspronkelijke dakconstructie

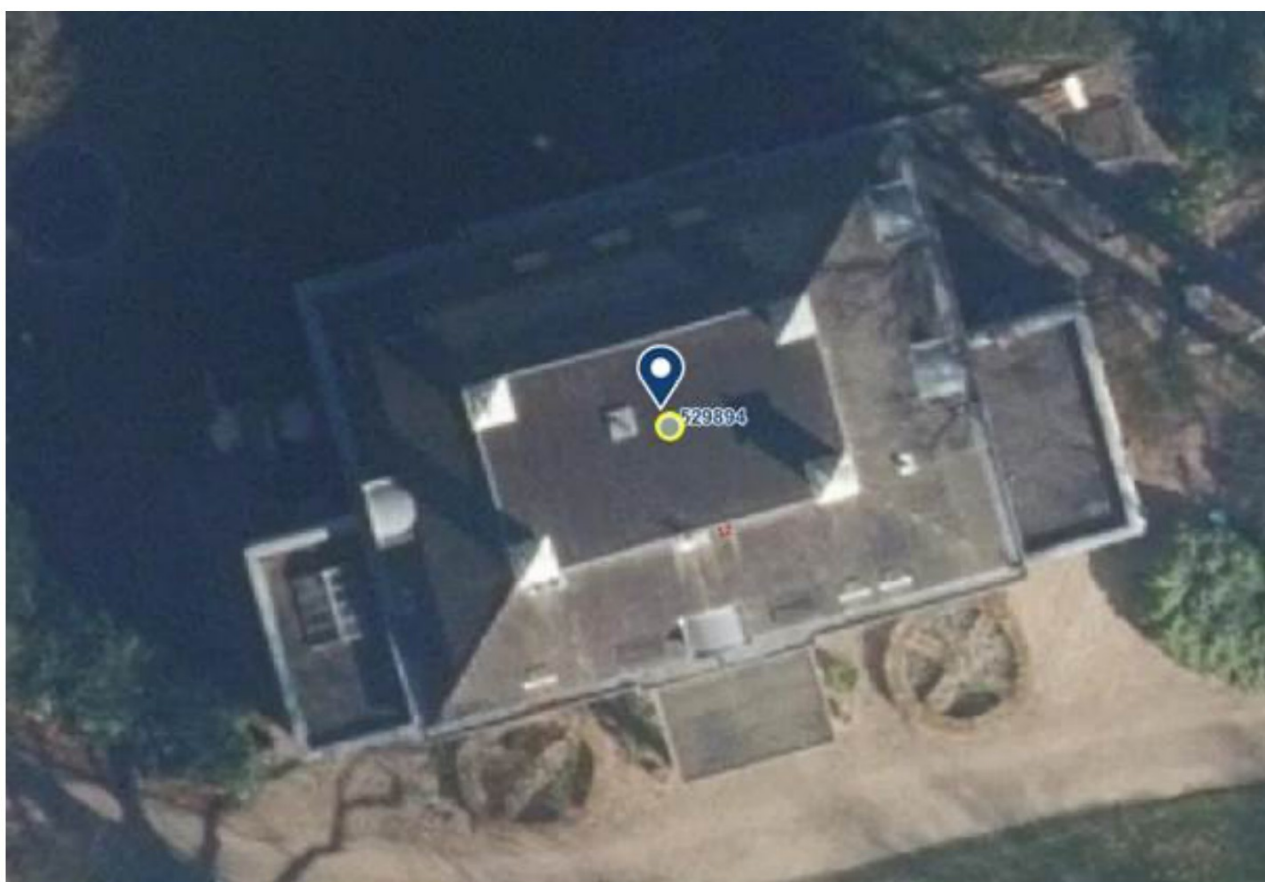
In de oorspronkelijke vorm van het viervoudige mansardedak liep het dak achter de nok naar binnen, in dezelfde hellingshoek als de bovenste dakschilden aan de buitenzijde. Ter hoogte van de dakknik (breuklijst) kwam het in de lengterichting van het gebouw uit in een zakgoot, die vermoedelijk met lood was bekleed. Eén dakschild aan de binnenzijde is voorzien van een dakkapel die waarschijnlijk nog origineel is.

1.3 Latere aanpassingen

Het is aannemelijk dat het dak tijdens de uitbreiding met de zijvleugels is afgeplat en is voorzien van een teerbedekking. De ruimte onder deze platte dakconstructie is bereikbaar via een dakluik. Vermoedelijk zijn destijds ook de huidige Tuiles du Nord-pannen, inclusief tengels en panlatten, aangebracht ter vervanging van de oorspronkelijke leibedekking.



Afbeelding 3: Mansion Ewijckshoeve, ca 1850 volgens: www.cronobook.com/nl/pic/3g/hhmmkh0



Afbeelding 4: Bron: Beeldmateriaal (CC BY 4.0)



Abbeiding 5: noodgevel december 2025



Abbeiding 6: zidgevel december 2025



Afbeelding 7: zuid-, westgevel december 2025

1.4 Inspectieresultaten

Uit het rapport van Van Soest Bouwvisie (zie bijlage) blijkt dat zowel de huidige dakpanbedekking (Tuiles du Nord) als de platte dakconstructie in het verleden zijn herzien. Tijdens de inspectie van de onderliggende kapconstructie, bestaande uit twee driehoekige dakspanten die samenkomen in een zakgoot, werd vastgesteld dat dit type kenmerkend is voor de 17e en 18e eeuw.

Op de hellende dakvlakken zijn bovendien verspreid resten van leien aangetroffen, die deels nog waren vastgenageld. Er zijn geen complete leien aangetroffen. Samen met de vondst van een voormalige dakkapel vormen deze waarnemingen het bewijs dat de oorspronkelijke dakconstructie voorheen volledig met leien was bedekt. De laatste jaren zijn minimale herstelwerkzaamheden uitgevoerd in verband met lekkages aan het dak. Echter is de basiskwaliteit te slecht om hiermee door te gaan, van de dakpannen is aangetoond dat ze aan het einde van hun levenscyclus zijn.

1.5 Architectuur

De geknikte vorm van de mansardekap geeft het gebouw een luxueuze uitstraling. Dit verklaart waarom dit type dak veelvuldig werd toegepast bij herenhuizen en villa's in de barok- en neostijlen. Naast de esthetiek bood deze constructie ook praktische voordelen voor de architectuur uit die tijd. Bij diepe gebouwen zou een standaard zadeldak extreem hoog uitvallen. Door de dakvlakken te breken, blijft de noklijn lager zonder dat dit ten koste gaat van de breedte van het pand.

De steile onderste dakvlakken zorgen ervoor dat de bovenverdieping bijna evenveel bruikbare loopruimte biedt als een volledige verdieping, terwijl het gebouw toch een elegante, minder massieve uitstraling behoudt.

De reden waarom de kap in een latere periode is afgeplat, is nog niet volledig verklaard en vereist nader onderzoek. Mogelijk speelde onderhoud hierbij een rol; de huidige vorm is immers minder onderhoudsgevoelig. Bovendien heeft deze ingreep geen invloed gehad op het aanzicht van het gebouw vanaf de straatzijde.

2 Motivatie en technische beschrijving

2.1 Voorstel voor nieuwe dakbedekking

De huidige dakbedekking heeft een minder voorname uitstraling dan de oorspronkelijke. Door het dak opnieuw te bedekken met leien in een Rijndekking, krijgt het gebouw zijn oorspronkelijke allure terug. Aangezien de huidige Tuiles du Nord-pannen in een matige staat verkeren, is dit het ideale moment om deze te vervangen door leien. Het uitgangspunt is hierbij om het historische Rijndak zoveel mogelijk benaderen.

2.2 Keuze en uitvoering

De keuze voor de juiste vorm en herkomst van de leien vereist zorgvuldige overweging, omdat de inzichten hierin in de loop der tijd zijn ontwikkeld. Een betrouwbare levering en een vakkundige uitvoering door gekwalificeerde leidekkers zijn daarbij essentieel.

Gestreefd wordt naar het herstellen van de oorspronkelijke uitstraling met schubvormige Rijnleien. Het uitgangspunt is daarbij een Duitse sjabloonvorm, specifiek 'Schuppenschablonen' met een 'normalen Hieb'. Het is echter mogelijk dat hier oorspronkelijk sprake was van een Oude Rijndekking, aangezien de Duitse sjabloonvorm volgens de kennisbank van de RCE een negentiende-eeuwse uitvinding is.

De leien voor de Rijndekking worden zowel links- als rechtsdekkend geleverd, afgestemd op de overheersende regen zijde van het betreffende dakvlak. Tijdens de werkzaamheden moet het dak telkens zorgvuldig tegen weersinvloeden worden beschermd. Op basis van de aangetroffen sporen van de oorspronkelijke stijlglijn zal worden bepaald of deze exact gekopieerd moet worden of dat een correctie noodzakelijk is. Om de duurzaamheid op dit monument te waarborgen, worden alle leien ruim voor verwerking gekeurd op kwaliteit.

2.3 Bevestiging en dakbeschot

De keuze voor het type nagels hangt af van de kwaliteit, dikte en houtsoort van de ondergrond. Omdat het oorspronkelijke dakbeschot in redelijke staat verkeert, kan dit als basis dienen voor de nieuwe bedekking. In het hout zijn bovendien nog sporen van leinagels en fragmenten van het voormalige leiendak zichtbaar.

Omdat de richting van het dakbeschot staand (verticaal) is, is het mogelijk dat een vernieuwd (liggend) horizontaal dakbeschot een voorwaarde kan zijn. Het aanbrengen van een overlaging met horizontale delen of een beplating zou bij kunnen dragen aan het beschermen van het oorspronkelijke dakbeschot en de aanwezige bouwsporen. Een aandachtspunt in dat geval is dat de totale dakdikte zal toenemen met de dikte van dit extra beschot.

N.B. In uitzonderlijke gevallen is Rijndekking op staand beschot toegepast. Om problemen bij de bevestiging van de dekleien te voorkomen, moet vooraf schriftelijk worden vastgelegd of de ondergrond (dakbeschot) geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de bevestiging van de dekleien. URL 4010 Historisch Leidak d.d. 26 november 2021 - versie 2.1

Gezien de bovenstaande opmerking is er in dit dossier sprake van een uitzonderingssituatie. Nader onderzoek door de dakdekker moet uitwijzen of het dak geschikt is (of te maken is) voor de bevestiging van de dekleien.

2.4 Samenvatting voor de uitvoering en aandachtspunten

Aandachtspunten voor de uitvoering:

- Voorafgaand aan de werkzaamheden dient de kwaliteit van de lei, kleur van de lei, sorteren van de lei, wijze van dekken, vorm en afmeting van de lei, relatie dakhelling, stijlglij duidelijk te zijn.
- Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden wordt een proefvlak gemaakt. Pas na goedkeuring van de monumenteninspecteur of de restauratiedeskundige mag het gehele dak worden voorzien.
- Leien zijn door de importeur voorzien van een recent keuringsrapport, een herkomstcertificaat en garanties. Keuring geschiedt volgens de richtlijnen van de RCE.
- De werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de Uitvoeringsrichtlijn 'Historisch Leidak' (URL 4010), versie 2.1 - 26-11-2021
- Voor het leidekken een leidekker met aantoonbare ervaring en referenties inschakelen.
- Als het dakbeschot aantoonbaar slecht is en vervangen moet worden, de herstellingen in hout van dezelfde soort, profilering en afmetingen uitvoeren als in de bestaande toestand, tenzij het bestaande beschot geen monumentale waarden vertegenwoordigt.
- De leien uitsluitend met koper vernagelen of bevestigen met roestvaststalen leihaken. Te bepalen door de leidekker.
- Het bestaande dakbeschot dient te worden goedgekeurd of voorzien van een overlaging van nieuw horizontaal beschot.
- De dakleien steeds van de regen/windzijde afdekken.
- De nokken en kepers dienen weer met lood te worden afgedekt en van het weer af dichtfelst.

Bronnen:

- *Stichting Federatie Monumentenwacht Nederland, Inspectiehandboek HFDST 2.2.3. 'Leien'.*
- *RACM, brochure Techniek, nr. 13, 'Het keuren van natuurstenen leien', gewijzigde 2de druk februari 2009.*
- *Uitvoeringsrichtlijn 'Historisch Leidak' (URL 4010), versie 2.1 - 26-11-2021*
- *RCE brochure_techniek 50 leien in Rijndekking*
- *RCE Brochure Leien in Rijndekking werkzaamheden*
- *RCE Kennisbank www.kennis.cultureelerfgoed.nl | 30-11-2025)*

3 Samenvatting reactie ruimtelijke verkenning

Dit betreft de samenvatting van de reactie op het vooroverleg door de Gemeente Zeist op 29 april 2025, zie bijlage 2, 3 en 4.

3.1 Principe Advies RCE

"Leien zouden goed aan kunnen sluiten bij de architectuur en dakvorm van dit monument. Zie bijvoorbeeld: Villa Sandhaghe (rijksmonument 452755). Voor alle zekerheid zou men ook nog naar het dakbeschot van de dakvlakken die nu met dakpannen bedekt zijn kunnen kijken. Essentieel om uit de sporen op te maken welk legpatroon/dekking er dan heeft gelegen. Wat betreft aansluitingen kan worden verwezen naar: De ERM - URL 4010 Historisch leidak Dit document geeft een tweetal verwijzingen naar details met betrekking tot een mansardekap p. 83. Wat ons betreft dus een positieve houding ten opzichte van dit voorstel, mits voorafgaand de juiste dekking nog uit de sporen wordt vastgesteld én uitvoering conform ERM-normen gebeurt.

3.2 Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit van Zeist

Na ontvangst van de positieve houding in de reactie van het RCE hebben wij uw Ruimtelijke Verkenning tevens ter advies voorgelegd aan de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit van Zeist voor een welstand en monumentenadvies. Op 24 april 2025 hebben zij een positief conceptadvies uitgebracht.



Afbeelding 8. De met leien gedekte mansardedak villa Sandhaghe dateert uit 1907. Maasdekking.

BIJLAGE 1

Technische werkschrijving

1. Technische werkbeschrijving

Object: Hoofdhuis Buitenplaats Ewijckhoeve
Gelegen te: Soestdijkerweg 12, 3734 MH DEN DOLDER
Eigenaar: [REDACTED]
Adres: Soestdijkerweg 12, 3734 MH DEN DOLDER
Monumentnummer RCE: 529894

Betreft het vervangen van dakpannen door natuurleien in Rijndekking (ook wel schubbendak of Rijnse dekking genoemd) op een bestaand dakbeschot.

In deze technische werkomschrijving worden de werkzaamheden in hoofdlijnen beschreven. Voor de gedetailleerde technische uitwerking en kwaliteitsnormen wordt verwezen naar de onderaan vermelde uitvoeringsrichtlijnen (URL's) van de Stichting ERM.

1. Voorbereiding en Demontage

Verwijderen pannen:

Verwijder de bestaande Tuiles du Nord of andere dakpannen handmatig om schade aan het onderliggende dakbeschot te voorkomen.

Sloop houtwerk:

Verwijder alle panlatten en tengels volledig. Nagels moeten worden uitgetrokken of vlak worden geslagen om een volledig vlakke ondergrond te creëren voor de leien.

Schoonmaken:

Verwijder stof, mos en oude resten dakvilt van het bestaande staande dakbeschot.

2. Inspectie en herstel dakbeschot

Omdat Rijndekking direct op het dakbeschot wordt genageld, is de conditie van het hout cruciaal.

Controle:

De leidekker vooraf een visuele controle uitvoert op de ondergrond, het dakbeschot of leilatten, respectievelijk dakconstructie en op de materialen.

Deze ondergrond dient dusdanig te zijn, dat een goed en waterdicht leidak kan worden aangebracht en gewaarborgd. Let daarbij op vlakheid, hoogteverschillen, doorbuigingen en sterkte.

Herstel:

Vervang aangetaste delen door kwalitatief gelijkwaardig hout met dezelfde dikte en afwerking.

Nokafwerking:

Controleer of de bovenste plank bij de nok een volledige, ononderbroken plank is voor een solide nokaansluiting.

3. Aanbrengen Onderlaag en Belijning

Folie:

Breng een hoogwaardige, dampopen maar waterdichte onderdakfolie aan over het dakbeschot volgens het advies van de leidekker.

Uitzetten stijglijnen:

Rijndekking wordt in schuin oplopende lijnen (stijglijnen) gelegd. De hellingshoek van deze stijglijn moet vooraf nauwkeurig worden berekend: hoe steiler het dakvlak, hoe flauwer de stijglijn van de leien.

Smetlijnen:

Breng horizontale en diagonale smetlijnen aan op de folie als gids voor de dekking.

4. Uitvoering Rijndekking

De Rijndekking wordt uitgevoerd als enkele dekking met schubvormige leien die aan de onderzijde afgerond zijn.

Voetrij:

Begin met een onderlegger en voetlei om de eerste laag waterdicht te maken.

Dekmethode:

De leien worden van rechts naar links of links naar rechts gelegd (afhankelijk van de heersende windrichting), waarbij de zijkant van de lei de stijglijn volgt.

Bevestiging:

Bevestig elke lei met minimaal vier leinagels of roestvaststalen nagels direct in het dakbeschot. Nagels mogen niet te strak worden geslagen om breuk bij werking van het hout te voorkomen.

Overlap:

Houd de vereiste zijdelingse en hoogte-overlap aan conform de technische specificaties van de gekozen leisoort en de dakhelling

5. Technische Vereisten leien

Materiaal:

Gebruik uitsluitend natuurleien met een CE-markering

Ventilatie:

Zorg voor voldoende ventilatie achter het dakbeschot (bijv. via de spouw of zolderruimte) om condensschade aan het houtwerk te minimaliseren.

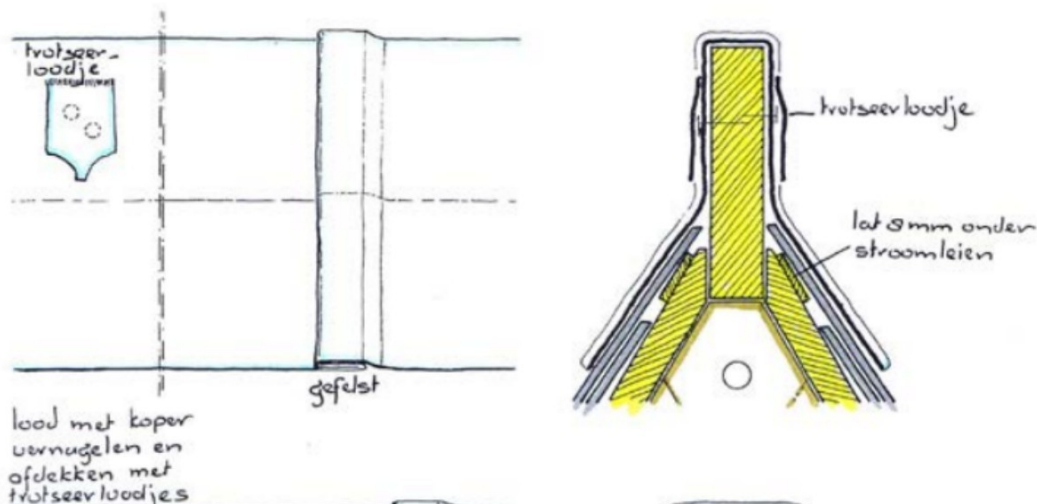
6. Afwerking lood

Nok en hoekkeepers:

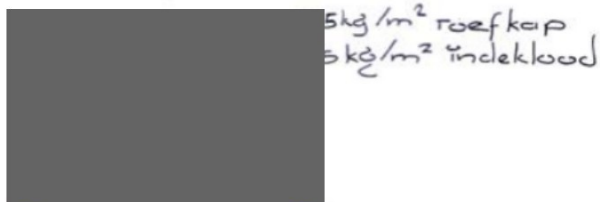
Werk de nok af met traditionele gefelsde afdekking in lood

Aansluitingen:

Zorg bij kilgoten en gevels voor een waterdichte overgang met lood- of zinkwerk, waarbij de leien in de juiste hoek worden bijgehakt.



Afbeelding 1: Nok volgens URL 4010



Afbeelding 2: Hoekkeper volgens URL 4010

7. Aansluitingen

Breuklijst:

Plaatselijk is de breuklijst door houtrot aangetast. Het aangetaste houtwerk dient vervangen te worden met dezelfde houtsoort en profilering. Het schilderwerk van de breuklijst is slecht. Na herstel voorzien van nieuw verfsysteem.

Dakkapellen:

Bij het vervangen van de pannen met panlatten en tengels moeten de verholen goten gelijktijdig vervangen worden. Eventueel kan men de verholen goten laten vervallen.

Dakramen:

De lodaansluiting onder de diverse dakramen is slecht. Het doorgesleten lood moet vervangen worden.

De voorbereidingen en en uitvoering dienen te voldoen aan:

- URL 3001 Historische houtconstructies
- URL 4001 Historisch timmerwerk
- URL 4009 Historisch schilderwerk
- URL 4010 Uitvoeringsrichtlijn Leidak
- URL 4011 Metalen dakbedekkingen en goten bij monumenten

Voor overige onderhoudswerkzaamheden Veiligheid en bereikbaarheid zie het Opnamerapport objectnummer 20220020 van Bureau Delfgou, zie bijlage 4.

BIJLAGE 2

Afrondingsbrief vooroverleg



Ons kenmerk OV-RV-2025-007794
Uw kenmerk 2024110501344
Bijlage(n)
Telefoonnummer 14 030

Datum 29 april 2025
Behandeld door [Redacted]
Team Ruimtelijke Ontwikkeling
Onderwerp Reactie Ruimtelijke Verkenning

Geachte [Redacted]

Op 16 december 2024 heeft u een Ruimtelijke Verkenning aangevraagd voor het vervangen van de dakbedekking van het rijksmonumentale pand aan de Soestdijkerweg 12 te Den Dolder. Wij hebben deze ruimtelijke verkenning op uw verzoek uitgevoerd op de beleidsthema's: Vergunning en Cultureel erfgoed. In deze brief leest u het resultaat van uw ruimtelijke verkenning.

Bestemmingsplan / omgevingsplan

Het perceel Soestdijkerweg 12 te Den Dolder valt binnen het tijdelijke omgevingsplan Gemeente Zeist waarbinnen de regels van het bestemmingsplan "Den Dolder Noord 2008" van toepassing zijn. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Buitenplaats" en het betreffende pand de nadere aanduidingen "woning" en "kantoor".

Uw initiatief voldoet aan de regels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Resultaat Ruimtelijke Verkenning

Wij hebben uw plan beoordeeld en achten uw verzoek haalbaar onder voorwaarden. In onderstaande paragraaf leest uw onze integrale afweging.

Integrale afweging

Cultureel Erfgoed

Uw verzoek betreft het vervangen van de bestaande dakpannen voor leisteen dakbedekking. In uw verzoek heeft u diverse stukken overlegd waaruit blijkt dat de bestaande dakbedekking, bestaande uit Tuille du Nord pannen, in slechte staat verkeert en niet hersteld kan worden. In plaats van deze Tuille du Nord pannen wilt u het dak renoveren met leistenen. Op ons verzoek heeft u nader onderzoek gedaan naar de oorspronkelijke dakbedekking. Uit de door u ingediende gegevens blijkt dat er vroeger leisteen dakbedekking op het pand heeft gelegen.

Op basis van deze gegevens hebben wij uw verzoek voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en hen verzocht om een principe advies. Dit advies hebben wij ontvangen. In dit advies geven zij het volgende aan:

"Leien zouden goed aan kunnen sluiten bij de architectuur en dakvorm van dit monument.

Zie bijvoorbeeld: Villa Sandhaghe Hogeweg 18 Den Haag (rijksmonument 452755). Voor alle zekerheid zou men ook nog naar het dakbeschot van de dakvlakken die nu met dakpannen bedekt zijn kunnen kijken. Essentieel om uit de sporen op te maken welk legpatroon/dekking er dan heeft gelegen. Wat betreft aansluitingen kan worden verwezen naar: De ERM - URL 4010 Historisch leidak P071 URL 4010 Historisch Leidak 2.1.pdf

Dit document geeft een tweetal verwijzingen naar details met betrekking tot een mansardekap p. 83. Wat ons betreft dus een positieve houding ten opzichte van dit voorstel, mits voorafgaand de juiste dekking nog uit de sporen wordt vastgesteld én uitvoering conform ERM-normen gebeurt.

Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit van Zeist

Na ontvangst van de positieve houding in de reactie van het RCE hebben wij uw Ruimtelijke Verkenning tevens ter advies voorgelegd aan de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit van Zeist voor een welstand en monumentenadvies. Op 24 april 2025 hebben zij een positief concept advies uitgebracht. Dit advies treft u als bijlage aan..

Vervolg

Wij stellen u in de gelegenheid om binnen zes maanden na de verzenddatum van deze brief een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Voor uw bouwplan zijn de activiteiten 'bouwactiviteit omgevingsplan' en 'Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouw of aangelegd monument' van toepassing.

U kunt dit digitaal aanvragen via <https://omgevingswet.overheid.nl/home>.

Bij de aanvraag vragen wij u rekening te houden met hetgeen in deze brief aangegeven.

U dient een geheel nieuwe aanvraag in te dienen. Het huidige dossier aanvullen met nieuwe informatie is niet mogelijk. Indien u binnen 6 maanden geen aanvraag voor een omgevingsvergunning indient, gaan wij er van uit dat u afziet van realisatie van het plan.

Na het versturen van deze brief sluiten wij uw dossier onder nummer OV-RV-2025-007794

Leges

Aan deze ruimtelijke verkenning zijn kosten (leges) verbonden, deze zijn vastgelegd in onze legesverordening. Het bedrag is als volgt opgebouwd.

Principeadvies monumenten

Principeadvies welstand

Ruimtelijke verkenning

Totaal:

Wijze van betalen

U ontvangt binnenkort van de Belastingssamenwerking gemeenten en hoogheemraadschap Utrecht (BghU) een factuur om deze kosten te kunnen betalen.

Tot slot

Ten slotte wijzen wij u erop dat dit een informatieve brief is als reactie op de ruimtelijke verkenning. Het is geen besluit waartegen bezwaar of beroep kan worden aangetekend.

De uitkomst van deze ruimtelijke verkenning is een ambtelijk advies op de door u aangevraagde beleidsthema's. Er kunnen thema's zijn die nog niet meegenomen zijn, welke kunnen leiden tot een andere uitkomst. Ook kan er sprake zijn van verandering van inzicht of ander beleid. Het kan dus voorkomen dat wij gemotiveerd af wijken van het ingenomen standpunt in deze ruimtelijke verkenning. Dit geldt ook wanneer uw aanvraag binnen de eerder genoemde zes maanden ingediend is.

Het college van B&W en de gemeenteraad zijn niet betrokken bij de totstandkoming van dit ambtelijk advies. Wij geven u mee dat het college van B&W en/of de gemeenteraad bevoegd zijn (anders) te besluiten bij een definitieve aanvraag omgevingsvergunning.

U kunt om deze reden geen rechten ontleen aan de uitkomst van deze ruimtelijke verkenning.

Nadere informatie

Heeft u nog vragen of wilt u nog meer informatie? Wij staan u graag te woord. U kunt hiervoor contact opnemen met het Team Ruimtelijke Ontwikkeling, bereikbaar op telefoonnummer 14 030.

ders van Zeist,

BIJLAGE 3

Onderbouwing vooroverleg

Ewijckshoeve dak herstel

Document ter ondersteuning van omgevingsvergunning aanvraag.

Datum 07-10-2024



Figuur 1: Ewijckshoeve gezien vanaf de Soestdijkerweg

Bijlagen (digitaal):

- Offerte Ridder.pdf
- 2022-03-24 Inspectierapport Hoofdhuis.pdf
- Alle gebruikte foto's

Doel van dit document

Het doel van dit document is om aan te tonen dat vernieuwing van het dak van Ewijckshoeve noodzakelijk is en om te onderbouwen dat de historische dakbedekking leisteen betreft.



Figuur 2: Zuidgevel Ewijckshoeve

Huidige staat dak en dakbedekking Ewijckshoeve

De huidige dakbedekking van Ewijckshoeve bestaat uit Tuile de Nord dakpannen. Er liggen verschillende soorten door elkaar. De staat van de pannen is slecht. De nokvorsten zijn verkeerd geplaatst en niet in verhouding tot de pannen. Er zijn meerdere lekkages geweest en er ontstaan met enige regelmaat weer nieuwe. De kapconstructie is op zich redelijk goed, wel is deze door de tand des tijds hier en daar gaan doorhangen. Het dak tussen de 4 schoorstenen bovenop heeft vroeger een zakgoot gehad. Het midden van het dak is nu afgedekt en is dus nu een plat dak bedekt met bitumen. Dit bitumen dient vervangen te worden.

Er is een inspectierapport van bureau Delfgou van 24 maart 2022. Deze is bijgevoegd als bijlage. De inspecteur, [REDACTED], drukte op het hart, "het dak moet echt gebeuren". Er is mede daarom met meerdere partijen overleg geweest om te onderzoeken of het huidige pannendak hersteld kan worden, te weten:

- Schaap pannendaken, 's Graveland
- van de Burgt en Strooij, restauratie bedrijf Amersfoort
- Gelders dakrenovatie, Elst

Ook is een bouwkundige geraadpleegd, [REDACTED], welke onder andere dakdekkers keurt voor hun certificaten.

Allen komen tot dezelfde conclusie, de huidige pannen zijn technisch op en niet herbruikbaar. Zie de afbeeldingen op pagina's 4 t/m 7 van dit document voor foto's ter onderbouwing hiervan en het inspectierapport van bureau Delfgou.



Figuur 3: Tuile de Nord, beschadiging



Figuur 4: Tuile de Nord, vorst schade



Figuur 5: Tuile de Nord, algemene beschadigingen



Figuur 6: Hoekkeper afwerking, past niet bij Tuile de Nord en onjuist aangebracht



Figuur 7: Overzicht van hoekkeper zuid-oost

Historie dak Ewijckshoeve en omliggende buitenplaatsen

Om Ewijckshoeve heen liggen een aantal buitenplaatsen en kastelen, zoals Drakensteijn, Pijnenburg en Prins Hendriksoord. Allen waren vroeger voorzien van leisteen dakbedekking. Dit heeft in de loop der tijd plaats moeten maken voor dakpannen (veelal oude holle) of bitumen. Zie hierna een aantal foto's (op chronologische volgorde) ter onderbouwing hier van.

Drakensteijn

Zoals in de foto's hieronder te zien is was Huis Drakensteijn tot zeker 1959 voorzien van leisteen dakbedekking.



Figuur 8: Huis Drakenstein 1910



Figuur 9: Huis Drakenstein 1959



Figuur 10: Huize Drakensteijn 1968, dakpannen, oude holle

Prins Hendrikoord

Hieronder een aantal historische foto's van Huize Prins Hendrikoord. Ook hier is duidelijk zichtbaar dat tot zeker 1940 het dak was voorzien van leisteen.



Figuur 11: Prins Hendrikoord ca. 1900

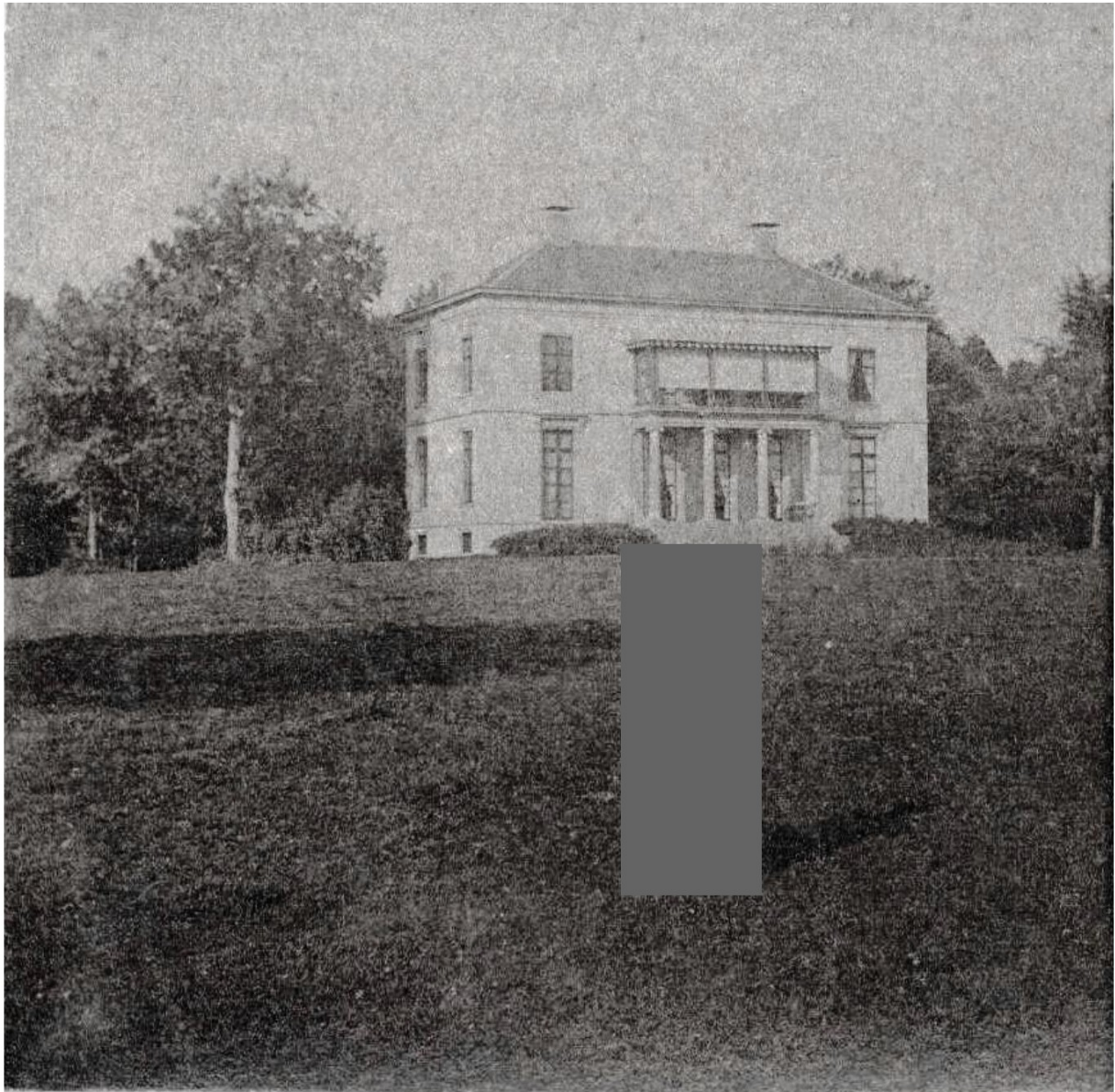


Figuur 12: Prins Hendrikoord 1940

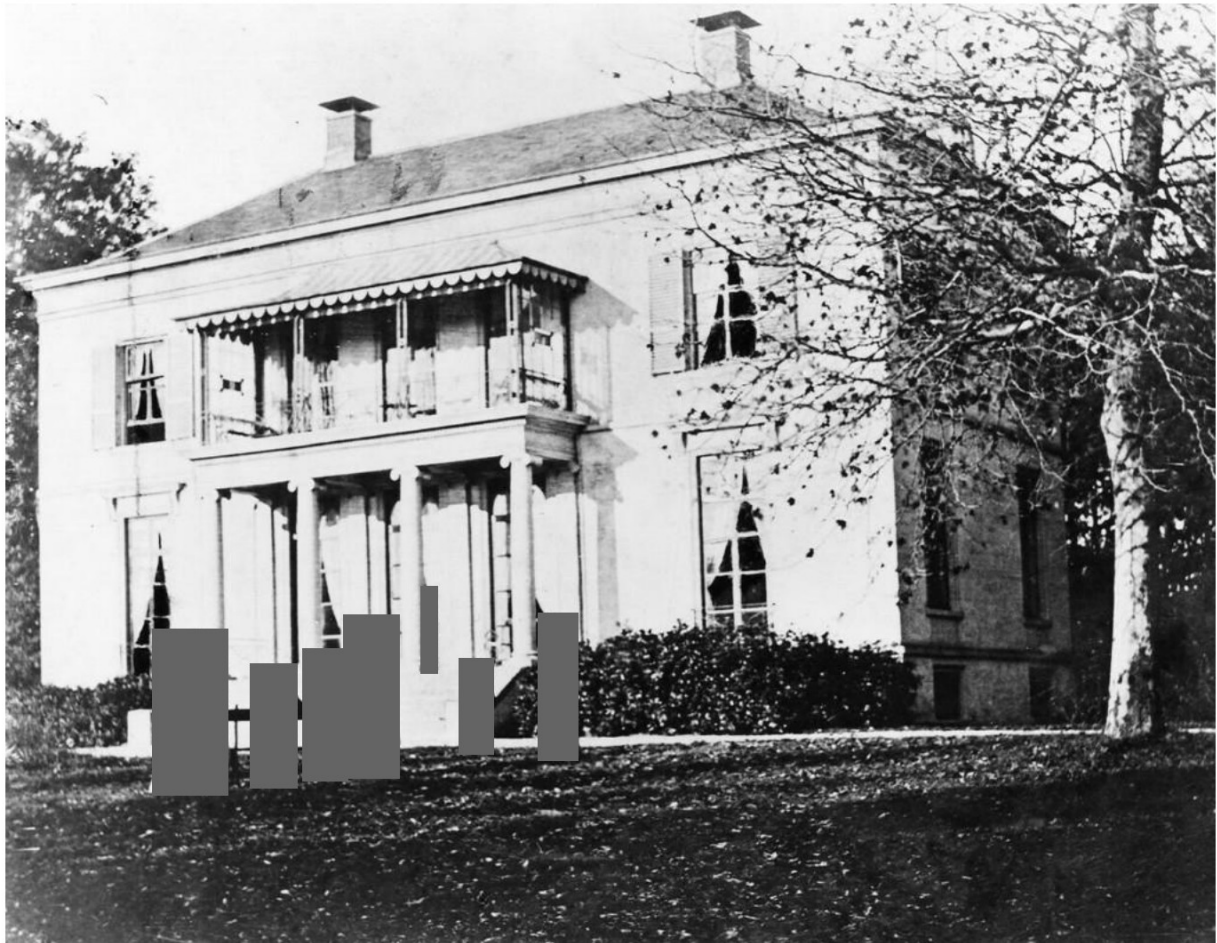
Inmiddels is de hele daklijn van Prins Hendrikoord veranderd en ook is de leisteen vervangen door een plat dak met bitumen.

Pijnenburg

De buitenplaats Pijnenburg staat evenals Prins Hendrikoord op een steenworp afstand van Ewijkshoeve. Op de volgende twee foto's is duidelijk dat in elk geval in 1850 en 1890 het landhuis was voorzien van leisteen dakbedekking.



Figuur 13: Foto van landhuis Pijnenburg 1850



Figuur 14: foto van landhuis Pijnenburg 1890

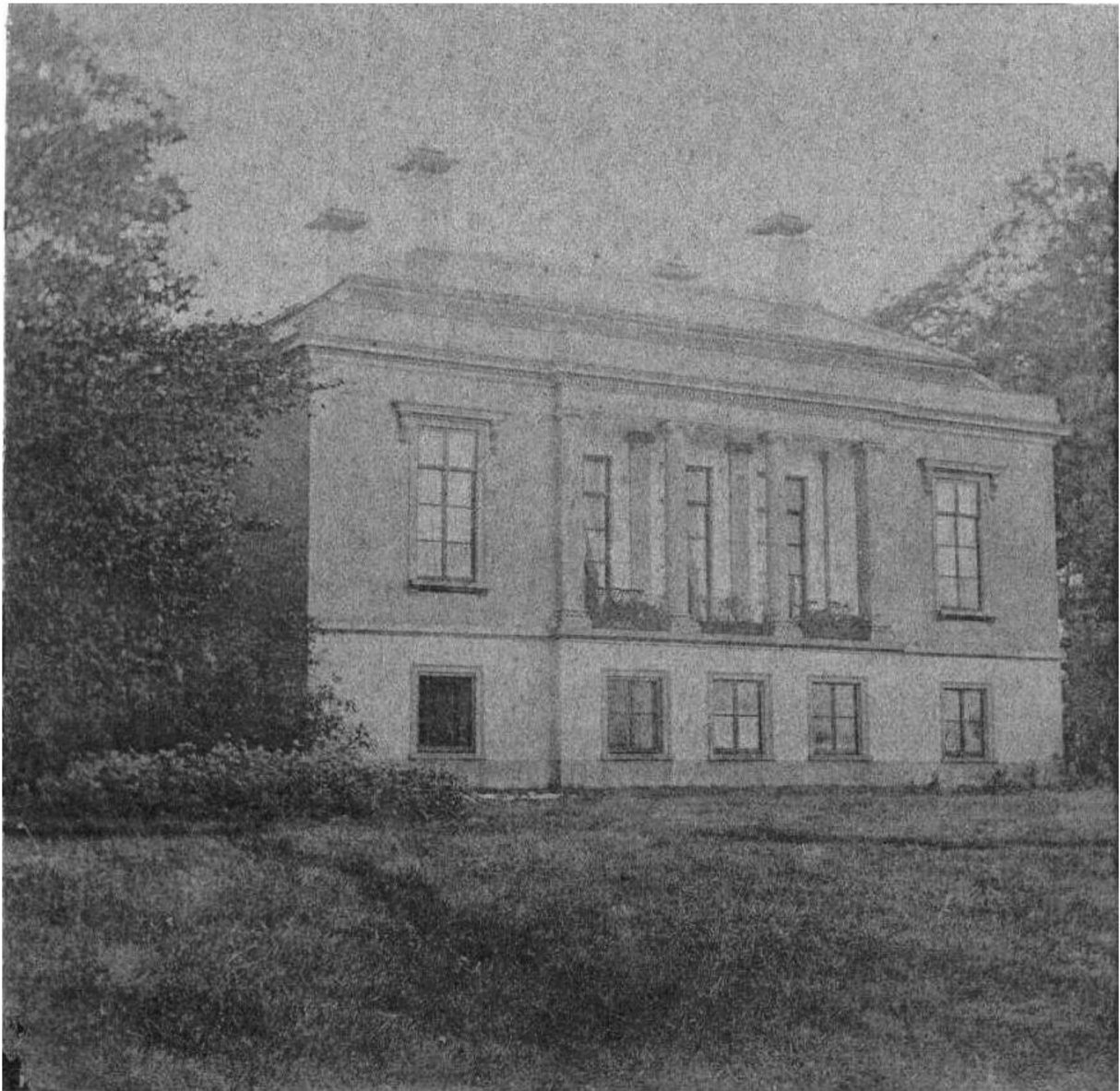
Ewijckshoeve

Van Ewijckshoeve zijn niet veel foto's te vinden rond de jaren 1900 en daarvoor. Hieronder toch een vrij sluitende opsomming van wat wel beschikbaar is. Duidelijk is dat tot zeker 1850 er leisteen heeft op het dak gelegen, maar waarschijnlijk net als bij de andere buitenplaatsen voor ongeveer voor 100 jaar. De huidige bedekking met Tuile de Nord kan überhaupt niet origineel zijn gezien het feit dat de Tuile de Nord pas in 1880 ontwikkeld is terwijl Ewijckshoeve in 1830 is herbouwd.

Naast deze foto's wordt er bij werk in de tuin met grote regelmaat leisteen gevonden. Dit kan natuurlijk ook van de afgebrande hoeve zijn (zie geschiedenis Ewijckshoeve), maar meer waarschijnlijk en ook door onderstaande foto's zijn het de oude leien van Ewijckshoeve zelf.



Figuur 15: Ewijckshoeve - litho van PJ Lutgers 1869



Figuur 16: Foto Ewijckshoeve ca. 1850



Figuur 17: Ewijckshoeve 1962, dakpannen tuile de noord

Voorstel

Dak vernieuwing Ewijckshoeve aanpakken en daarbij de dakbedekking terugbrengen naar de oorspronkelijke historische staat, te weten leisteen.

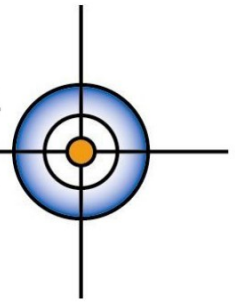
Geplande werkzaamheden

- Plaatsen steiger rondom het landhuis
- Plaatsen container voor afvoer materialen
- Verwijderen huidige dakpannen, panlatten en tengels.
- Alle niet meer in gebruik zijnde dak doorvoeren verwijderen.
- Dakbeschot aanhelen met brede grenen delen zoals nu ook toegepast.
- Dakkappen, 4 stuks, aan de bovenzijde voorzien van nieuwe zinken bedekking 1.1 mm
- Plaatsen dampopen folie
- Verholten goten langs dakkappen vernieuwen met 1.1 zink
- Plaatsen tengels
- Plaatsen leilatten
- Aanbrengen natuurstenen leien in maasdekking, volgens ATG-certificering
- Hoekkepers afwerken met 20 ponds lood

- Noklood 30 ponds
- Voetlood 25 ponds

BIJLAGE 4

Rapportage van Soest Bouwvisie, dakbedekking



Historische Dakbedekking



Buitenplaats Ewijckshoeve
Den Dolder

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Datum : 17 januari 2025
Kenmerk : VSB/251612
Rijksmonument: 529894

Betreft : Historisch onderzoek/inspectie
van de dakbedekking

Foto bijlage

Geachte [Redacted]

Naar aanleiding van de uitgevoerde inspectie/onderzoek d.d.15 januari 2025,
kan ik u het volgende mededelen.

Kapconstructie/ dakbedekking algemeen:

Zowel de huidige dakpanbedekking (tuile du Nord) als de platte dakconstructie is in het verleden herzien.

Interieur kapconstructie:

Via een dakluik op het platte dak is de onderliggende dak/kapconstructie geïnspecteerd. Zichtbaar is de oorspronkelijke dakconstructie samengesteld uit twee hellende dakvlakken, (twee driehoekige dakspanten) welke samenkomen in een zakgoot. Deze dak/kapconstructie is kenmerkend uit de 17^e en 18^e eeuw.

Restanten leien:

Op de hellende dakvlakken zijn verspreid restanten van leien aangetroffen welke deels nog zijn vastgenageld. (Tevens is ook een voormalig dakkapel aangetroffen, (fig.1-2)).

Gezien de bevindingen is het duidelijk dat de oorspronkelijke hellende dakconstructie in het verleden was voorzien van leien.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
[Redacted]

Op alle overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van Van Soest Bouwvisie van toepassing.

Tel: 06 [Redacted] e-mail: [Redacted]@gmail.com



fig. 1 Verspreid nog deels vernagelde restanten leisteen aangetroffen.



fig. 2 Voormalige zakgoot (A) en dakkapel (B)



BIJLAGE 5

Opnamerapport objectnummer 20220020 van Bureau Delfgou

INSPECTIERAPPORT 2022

Objectnummer 20220020

Soestdijkerweg 12

Den Dolder



Bureau Delfgou

B

Nr.	Rubriek	Kwalificatie	Toelichting
<u>Objectgegevens</u>			
Objectnummer	:	20220020	
Object	:	Hoofdhuis Buitenplaats Ewijckhoeve	
Gelegen te	:	Soestdijkerweg 12, 3734 MH DEN DOLDER	
Eigenaar	:		
Beheerder	:		
Adres eigenaar	:		
Monumentnummer RCE	:	529894	
Categorie	:	Kastelen, landhuizen	

Inspectiegegevens

Inspectienummer : 20220020 nr. 1
Inspectie uitgevoerd door :
Inspectiedatum : 24-03-2022

Algemeen

Het hoofdhuis verkeert constructief in een goede staat.
De staat van onderhoud aan de binnenzijde is over het algemeen goed, enkele ruimtes moeten nog afgewerkt worden.
De staat van onderhoud aan de buitenkant is redelijk. Wel zijn diverse onderdelen aan herstel en/of vervanging toe.
De met dakpannen gedekte dakvlakken moeten hersteld worden doordat de panlatten slecht zijn.
De zinken schoorsteenkappen zijn over het algemeen slecht.
De zinkbekleding van de schoorstenen is matig.
Plaatselijk is er door houtrot aangetast houtwerk aanwezig van kozijnen en luiken.
Plaatselijk is het schilderwerk van de kozijnen, ramen en luiken aan onderhoud toe.
Plaatselijk bladdert het schilderwerk van de gevels eraf.
Diverse hemelwaterafvoeren zijn niet op de riolering aangesloten.

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

Nr.	Rubriek	Kwalificatie	Toelichting
-----	---------	--------------	-------------

Aanbevolen werkzaamheden in volgorde van prioriteitOnderdelenTermijn

- De met dakpannen gedekte dakvlakken herstellen/renoveren inclusief de schoorstenen, dakramen, etc. 0-1 jaar
- De hemelwaterafvoeren op de riolering aansluiten 0-1 jaar
- De bitumineuze dakbedekking van de platte daken aan de oost en westzijde vervangen 1-3 jaar
- De lichtstraat herstellen 1-3 jaar
- Het aangetaste houtwerk van de gootlijst vervangen 1-3 jaar
- Het door houtrot aangetaste houtwerk van kozijnen, lijswerk op de kozijnen en luiken herstellen/ vervangen 1-3 jaar
- Het buitenschilderwerk kozijnen, ramen, deuren en luiken bijwerken 2-3 jaar
- Schilderwerk gevels herstellen/behandelen 3-6 jaar

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

Nr.	Rubriek	Kwalificatie				Toelichting
1.	Gevels					
1.1	Funderingen					
	- algemeen	G				Voor zover waarneembaar goed, gezien de kwaliteit van het opgaande muurwerk.
1.2	Metselwerk					
	Algemeen					De gevels zijn geheel voorzien van pleisterwerk.
	- metselwerk	G				Het metselwerk van de gevels is over het algemeen goed. Verspreid zijn in de gevels enkele niet verontrustende scheurtjes aanwezig.
1.3	Pleisterwerk					
	Algemeen					Het pleisterwerk is over het algemeen goed, wel moet men rekening houden dat plaatselijk loszittend pleisterwerk aanwezig is onder de gootlijsten i.v.m. de in het verleden aanwezige lekkages.
	- zuidgevel	G				
	- westgevel	G				
	- noordgevel	G				
	- oostgevel	G				
	- muurcoating		R			De coating op de gepleisterde gevels is over het algemeen redelijk. S Plaatselijk, vooral onder de gootlijsten in de muurcoating gebladderd.
 Afbladderende coating op de gevels. 						

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

Nr.	Rubriek	Kwalificatie				Toelichting
						Afbladderende coating op de gevels onder de gootlijsten. De coating moet vervangen worden.
1.4	Natuursteen					
	Algemeen					Betreft de hardstenen onderdelen in de gevels. Plaatselijk is het hardsteen wat verweerd.
	- plinten	G				
	- waterlijsten	G				
	- bordes	G				
	- basement	G				
	- kolommen	G				
	- kapitelen	G				
	- kuif en consoles boven raamkozijn	G				
1.5	Kozijnen, ramen, deuren en luiken					
	Algemeen					Betreft houten kozijnen, ramen, deuren en luiken. Er moet rekening mee gehouden worden dat tijdens het schilderen plaatselijk enig aangetast houtwerk ontdekt zal worden. <u>Herstel advies:</u> Voor het schilderen de aangetaste onderdelen te herstellen/vervangen.
	- kozijnen, hout	G			S	De kozijnen zijn over het algemeen goed. Plaatselijk is een kozijn door houtrot aangetast. Op een aantal plaatsen is het lijstwerk op de kozijnen door houtrot aangetast.  Door houtrot aangetaste lijst op kozijn. De door houtrot aangetaste onderdelen moeten vervangen worden.
	- ramen, hout			R		
	- deuren, hout	G				
	- zonneblinden, hout			R		De zonneblinden zijn over het algemeen redelijk. In de zonneblinden zijn plaatselijk wind en droogte scheuren aanwezig. S Plaatselijk zijn enkele blinden door houtrot aangetast.

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

Nr.	Rubriek	Kwalificatie				Toelichting
						 Door houtrot aangetast zonneblind. Het aangetaste houtwerk moet vervangen worden.
1.5.2	Hang en sluitwerk algemeen					Advies: Voor een volgende schilderbeurt de ramen, deuren zonneblinden goed draai- en sluitbaar maken.
	- hang- en sluitwerk ramen		R			
	- hang- en sluitwerk deuren		R			
	- hang- en sluitwerk zonneblinden		R			
1.6	Uitpandige elementen					
1.6.1	Luifel zuidzijde					
	- fundering	G				
	- basement, hardsteen	G				
	- kolommen, hardsteen	G				
	- kapitelen, hardsteen	G				
	- dakconstructie	G				
	- dakbedekking		R			
	- boeiboord, hout		R			
	- plafond, hout	G				
1.6.2	Balkon noordzijde					
	- constructie	G				
	- vloer, beton	G				
	- basement, hardsteen	G				
	- kolommen, hardsteen	G				
	- kapitelen, hardsteen	G				
	- hoofdgestel, hout		R	M		De houten balk boven de kolommen is redelijk. Mogelijk plaatselijk door enige houtrot aangetast. Het

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

Nr.	Rubriek	Kwalificatie				Toelichting
						aangetaste houtwerk moet voor het schilderen vervangen worden.
	- schilderwerk, hout			M	S	Het schilderwerk op de houten balk van het hoofdgestel is matig tot slecht.  Afgebladderd schilderwerk. Na herstel aangetast houtwerk het schilderwerk te vervangen.
	- ijzeren hekken	G				
	- vloercoating			M		De vloercoating is matig. De coating bladdert eraf.  Afbladderende coating. De vloercoating zal opnieuw aangebracht moeten worden.
1.6.3	Klederkoekoek					
	- metselwerk		R			
	- voegwerk		R			
	- rooster		R			Het rooster is door corrosie aangetast en moet corrosiewerend behandeld worden.
2	Daken					
	Algemeen	G				In de kapconstructie zijn voor zover zichtbaar en bereikbaar geen ernstige gebreken of actieve aantastingen van houtverniers aangetroffen.
2.1	Kapconstructies					

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

Nr.	Rubriek	Kwalificatie				Toelichting
	Samengestelde houten kap					
	- spanten, hout	G				De spanten zijn over het algemeen goed. De aangetaste onderdelen waren vervangen.
	- gordingen					Niet zichtbaar.
	- muurplaten					Niet zichtbaar.
	- dakbeschot					Niet zichtbaar.
2.2	Dakbedekkingen					
2.2.1	Dakpannen algemeen					De daken zijn gedekt met Tuille de Nord dakpannen.
	- dakpannen		R			De dakpannen zijn redelijk. Plaatselijk is er een gescheurde/gebroke dakpan aanwezig.  Gebroke dakpan. De gebroke/gescheurde dakpannen moeten vervangen worden.
	- hoekkepervorsten			M	S	De hoekkepervorsten zijn matig tot slecht. Plaatselijk liggen vooral de hoekkepervorsten los op de specie en plaatselijk is de specie weggefallen. Op diverse plaatsen zijn de gescheurde hoekkepervorsten met een bitumineus materiaal beplakt.  Gescheurde hoekkepervorst.

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

Nr.	Rubriek	Kwalificatie			Toelichting
					De gescheurde hoekkepervorsten moeten vervangen worden.
	- tengels en panlatten			S	De panlatten zijn slecht. De panlatten zijn plaatselijk door houtrot aangetast, gebroken en de vernageling van de panlatten is vergaand door gecorrodeerd.  Slechte panlatten. De panlatten moeten vervangen worden.
	- breuklijst, hout		R	S	Redelijk. Plaatselijk is de breuklijst door houtrot aangetast. Bij het vervangen van de panlatten moet het aangetaste houtwerk vervangen worden.
2.2.2	Bitumineuze dakbedekking				
	- hoogste platte dak		R		
	- zinken deklijst		R		
	- platte daken aan de oost- en westzijde			M	De bitumineuze dakbedekking op de platte daken is matig. In de dakbedekking is craquelé vorming en plooien aanwezig.  Matige dakbedekking. De dakbedekking moet binnen enkele jaren vervangen worden.
	- zinken daklijsten rond de platte daken		R		

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

Nr.	Rubriek	Kwalificatie			Toelichting
	- dakbedekking op het kelderdek		R		
2.4	Dakgoten				
2.4.1	- zink bakgoten	G			Het zink van de dakgoten is goed. Het zink is niet voorzien van een waterkering.  Waterkering ontbreekt.
	Hemelwaterafvoeren				
	- zink	G			
	- aansluiting op riolering			S	Diverse hemelwaterafvoeren zijn niet op de riolering aangesloten.  De hemelwaterafvoer is niet op de riolering aangesloten. De afvoeren op de riolering aansluiten.
2.4.2	Houten gootlijsten				
	- gootlijsten, hout		R		De houten gootlijsten zijn redelijk, plaatselijk is er aangetast houtwerk aanwezig i.v.m. lekkages uit het verleden. De door houtrot aangetaste delen moeten voor een volgende schilderbeurt vervangen worden.
2.5	Dakopeningen				
2.5.1	Dakkapellen algemeen				
	- constructie	G			

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

Nr.	Rubriek	Kwalificatie			Toelichting
	- dakbedekking, zink		R		
	- zijwangen, hout		R		
	- verholen goten, lood			M	De verholen goten langs de dakkapellen zijn matig. Bij het vervangen van de panlatten moeten de verholen goten gelijktijdig vervangen worden. Eventueel kan men de verholen goten laten vervallen.
	- kozijn, hout		R		
	- raam, hout		R		
	- hang en sluitwerk		R		
	- loodaansluiting		R		
2.5.2	Dakramen Velux				
	- constructie	G			
	- beglazing	G			
	- loodaansluiting			S	De loodaansluiting onder de diverse dakramen is slecht. In het lood zijn slijtgaten aanwezig.  Slijtgaten in het lood onder een dakraam. Het doorgesleten lood moet vervangen worden.
2.5.3	Dakramen Fakro				Betreft de grote dakramen.
	- constructie	G			
	- beglazing	G			
2.5.4	Dakluik				
	- constructie, hout	G			
	- zinkbekleding	G			
2.5.5	Schoorstenen				
	Algemeen				Betreft 4 schoorstenen. Bij het vervangen van de panlatten is het aan te bevelen om de diverse onderdelen van de schoorstenen gelijktijdig te herstellen, te vervangen.
	- metselwerk				Niet zichtbaar. De schoorstenen zijn met zink bekleed.
	- zinkbekleding		R		De zinkbekleding is redelijk. Plaatselijk is er een gat in het zink aanwezig.
	- ijzeren steunen		R		
	- lijstwerk, hout		R		
	- schoorsteenkapen, zink		R	M S	De zinkbekleding van de schoorsteenkap op de noordoosthoek is redelijk. Van de overige schoorstenen is het zink matig tot slecht.

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

Nr.	Rubriek	Kwalificatie				Toelichting
						 Matig/slechte zinkbekleding schoorsteenkap. De zinken schoorsteenkappen moeten vervangen worden. Bij het vervangen moet men rekening houden met aangetast onderliggend houtwerk.
	- windvaan				S	Het ijzerwerk van de windvaan op de schoorsteen (noordwesthoek) is sterk door corrosie aangetast.  Door corrosie aangetaste ijzerwerk, de windvaan is niet meer aanwezig. Het ijzerwerk moet hersteld en corrosiewerend behandeld worden.
	- schilderwerk			M	S	Het schilderwerk van de schoorstenen is matig tot slecht. Na herstel/vervangen van het zinkwerk het schilderwerk opnieuw behandelen.
2.5.6	Luidklok					
	- constructie, ijzer	G				
	- luidklok	G				
	- loodaansluiting		R			
2.5.7	Lichtstraat					
	Algemeen					De lichtstraat verkeert over het algemeen in zijn geheel in een matige staat.

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

Nr.	Rubriek	Kwalificatie				Toelichting
						 Matige lichtstraat. Advies: De lichtstraat bij het vervangen van de dakbedekking op het platte dak gelijktijdig te herstellen.
	- constructie		R			
	- zijwanden, hout			M		Het houtwerk is plaatselijk door houtrot aangetast. Het aangetaste houtwerk vervangen.
	- loodaansluiting			M		Plaatselijk zijn gaatjes in het lood aanwezig. Waar nodig het lood vervangen.
	- beglazing, draadglas		R			Het draadglas is redelijk maar vervuild. Een ruit in de lichtstraat is gescheurd. De gescheurde ruit moet vervangen worden.
	- schilderwerk				S	Het schilderwerk is slecht. Na herstel voorzien van een nieuw verfsysteem.
3	Schilderwerk					
3.1	Buitenschilderwerk					
	- kozijnen		R			Het schilderwerk is over het algemeen redelijk. Plaatselijk is het schilderwerk gescheurd. Het schilderwerk moet bijgewerkt worden.
	- ramen		R			Het schilderwerk is over het algemeen redelijk. Plaatselijk is het schilderwerk gescheurd. Het schilderwerk moet bijgewerkt worden.
	- deuren		R			Het schilderwerk is over het algemeen redelijk. Plaatselijk is het schilderwerk gescheurd. Het schilderwerk moet bijgewerkt worden.
	- zonneblinden		R			Het schilderwerk is over het algemeen redelijk. Plaatselijk is het schilderwerk gescheurd. Het schilderwerk moet bijgewerkt worden.
	- dakkapellen		R			Het schilderwerk is over het algemeen redelijk. Plaatselijk is het schilderwerk gescheurd. Het schilderwerk moet bijgewerkt worden.
	- breuklijst				S	Het schilderwerk van de breuklijst is slecht. Na herstel voorzien van nieuw verfsysteem.
	- gootlijsten			M		Het schilderwerk van de gootlijsten is matig en vervuild. Reinigen en opnieuw behandelen.
	- luifel			M		Het schilderwerk van de luifel is schraal en vervuild. Reinigen en opnieuw behandelen.
	- balkonhekken		R			
3.2	Beglazing					

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

Nr.	Rubriek	Kwalificatie				Toelichting
3.2.1	Stopverf aansluitingen					
	- algemeen	G				De stopverf is over het algemeen goed.
3.1	Beglazing					
	- blank enkel glas	G				De beglazing is goed.
	- glas-in-lood		R			
4	Terreinverharding					
4.1	-grind verharding		R			
5	Interieur					
5.1	Algemeen					De binnenzijde van het hoofdhuis verkeert over het algemeen in een goede staat. Enkele ruimtes op de begane grond moeten nog afgewerkt worden.
5.2	Dragende constructies/vloeren					
	Algemeen					Voor zover de vloeren zichtbaar zijn a.g.v. de vloerafwerkingen.
	- kelder, steenachtig	G				
	- begane grondvloer, steenachtig	G				
	- verdiepingsvloeren, hout	G				
	- binnenmuren	G				
	- overige binnenwanden	G				
	- granietvloeren	G	R			De granietvloeren zijn over het algemeen redelijk tot goed. Plaatselijk zijn in de granietvloeren scheuren aanwezig.  in de granietvloer van de badkamer. Door de scheuren is er mogelijk enige lekkage aanwezig. De gescheurde granietvloer in de badkamer moet hersteld worden.
5.3	Trappen					
	- trap, hout	G				
	- leuningen, hout	G				

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

Nr.	Rubriek	Kwalificatie				Toelichting
5.4	Afwerkingen					
	Algemeen					De wandafwerkingen verkeren over het algemeen in een goede staat.
	- souterrain			M		De wandafwerkingen zijn matig en door vocht en zouten aangetast.  Door vocht en zouten aangetast pleisterwerk in de kelder. Bij gelegenheid het pleister- en schilderwerk te herstellen/vervangen
	- begane grond en verdiepingen	G				
	- lambrisering, hout	G				
	- lambrisering, marmer	G				
5.5	Plafondafwerking					
	Algemeen	G				
	- stucplafonds	G		M		De gestukadoorde plafonds zijn over het algemeen goed. Op de zolderverdieping zijn plaatselijk lekkagesporen aanwezig.  Lekkagesporen op de zolderverdieping. Na vervangen panlatten en herstellen dakpannen, dakramen het schilderwerk te herstellen.

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

Nr.	Rubriek	Kwalificatie				Toelichting
5.6	Binnendeurkozijnen en deuren					
	- binnendeurkozijnen, hout	G				
	- binnendeuren, hout	G				
	- binnen Gluiken, hout					
	- hang- en sluitwerk	G				
5.7	Tegelwerk					
5.7.1	Wandtegels					
	- algemeen	G				
5.7.2	Vloertegels					
	- algemeen	G		M		De vloertegels zijn over het algemeen goed. Plaatselijk zijn er enkele gescheurde vloertegels aanwezig. De gescheurde vloertegels zouden bij gelegenheid vervangen moeten worden.
	- marmer tegels	G				
	- overige ruimtes	G				
5.8	Binnen schilderwerk					
	Algemeen					
	- binnendeurkozijnen	G				
	- binnendeuren	G				
	- binnen luiken	G				
	- plafonds	G				
	- wanden	G				
	- lambriseringen	G				
	- trappen	G				
5.9	Voorzieningen					
	- sanitair	G				
	- keuken	G				
6	Installaties					
6.1	Technische installaties					De installaties zijn in principe niet beoordeeld alleen plaatselijk op de uiterlijke toestand en voor zover zichtbaar. De installaties dienen door gespecialiseerde bedrijven periodiek gecontroleerd te worden op werking, en de huidige eisen en op veiligheid.
6.2	Binnen riolering algemeen					Niet zichtbaar.
6.3	Water installaties t.b.v drinkwater	G				Voor zover zichtbaar.
	- kranen	G				
6.4	Gasinstallaties	G				Voor zover zichtbaar.
6.6	Verwarming installaties algemeen	G				
	- radiatoren		R			De radiatoren zijn redelijk.

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

Nr.	Rubriek	Kwalificatie			Toelichting
					Plaatselijk is een radiator door corrosie aangetast.
	- leidingen		R		Voor zover zichtbaar. Plaatselijk zijn de leidingen door corrosie aangetast.
	- c.v. ketels				Niet beoordeeld
6.7	Ventilatievoorziening				
	- algemeen		R		
6.8	Elektrotechnische installaties				
6.8.1	- elektra	G			Voor zover zichtbaar.
	- schakelmateriaal	G			
6.8.2	Bliksembeveiliging				
	- algemeen		R		De leiding en bevestigingen zijn redelijk. De inspectie van de bliksembeveiliging heeft alleen betrekking op de uiterlijke toestand en niet op werking. De installatie dient periodiek door een gespecialiseerd bedrijf gecontroleerd te worden op werking.
7	Veiligheid en bereikbaarheid				
	Bereikbaarheid				
	- kapconstructies	G			
	- met dakpannen gedekte dakvlakken	G			Bereikbaar vanuit de dakkapellen.
	- hoge platte dak		M		Allen bereikbaar door opschuiven dakpannen
	- platte daken aan de oost en westzijde	G			Bereikbaar vanuit de dakkapellen.
	- dakgoten	G			Bereikbaar vanuit de dakkapellen.
	Veiligheid				
	- dakgoten en dakpannen			S	Op de daken zijn geen veiligheidsvoorzieningen aanwezig. Advies: De daken en goten beter bereikbaar maken d.m.v. het aanbrengen van een aan de bovenkant scharnierend dakraam en het aanbrengen van veiligheidsvoorzieningen t.b.v. het periodiek onderhoud van de daken en het schoonmaken van de dakgoten.

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