



Constateringsrapport

Algemene gegevens

Datum calamiteit : 13-06-2025
Toezichthouder : Mevr. S. Baytimur
Adres/locatie : Oostdijk 6
3223 CB Hellevoetsluis
Eigenaar : Dhr. M. Yavuzigitiglu
Foto's gemaakt? : ja/ ~~nee~~* Datum: 13-06-2025
Overige bewijsstukken (metingen etc.): ~~ja~~/ ~~nee~~*
Aanleiding inspectie : Bouwtechnische inspectie op verzoek pandeigenaar

Inleiding

Op 13-06-2025 heeft er een bouwtechnisch opname plaats gevonden op het adres Oostdijk 6 te Hellevoetsluis.

Archief

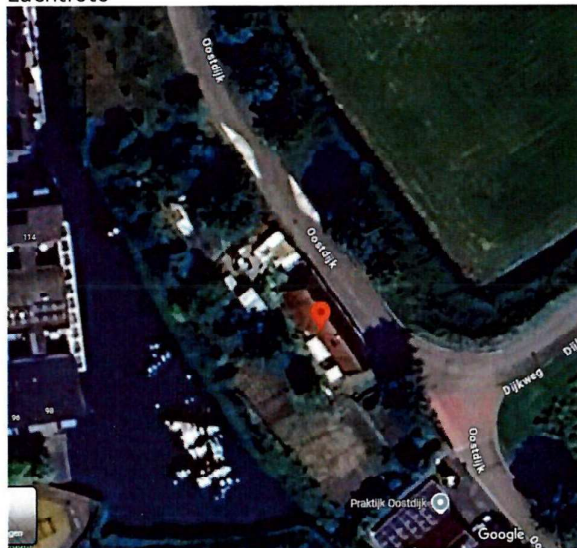
Dit betreft een vrijstaand woning gelegen aan de Oostdijk aan een vrij druk weg in Hellevoetsluis. Bestaat deels uit gepleisterde gevels en gepotdekselde houtdelen (linkergevel). Heeft een woonoppervlakte van 120 m2 en bevindt zich op een ruim perceel met een oppervlakte van 2.505 m2. De woning is gebouwd in 1906 en heeft een energielabel G. Het energielabel G is slechter dan het gemiddelde label (B) in de straat. Er zijn geen archief stukken, tekeningen bekend in het gemeentelijke archief (deze zijn op 19 juni 2025 opgevraagd bij jurist mevr. A. Van der Torren juridisch beleidsadviseur team VTH).

Indeling

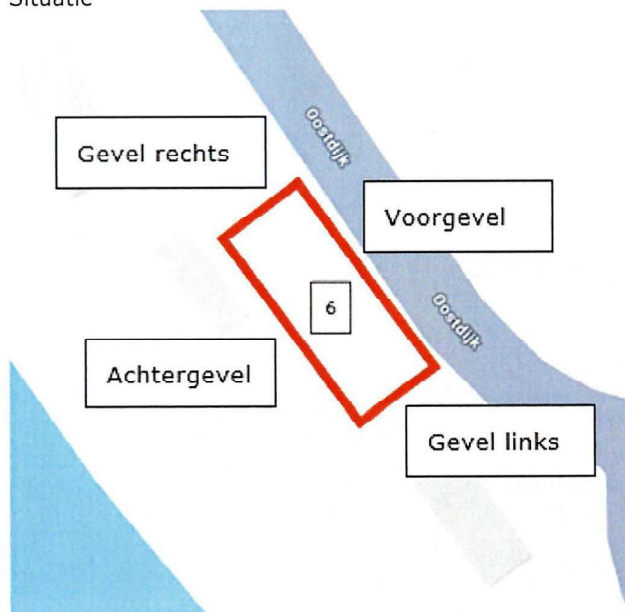
De woning is gefundeerd op staal en bestaat uit 2 bouwlagen zijnde de begane grond en de zolderverdieping met een zadeldak. De woning heeft vijf kamers waarvan vier slaapkamers en 1 woonkamer met een brandmuur (openhaard) in de woonkamer, een apart toilet en een douche. Meterkast en C.V. bevinden zich in dezelfde ruimte in de doucheruimte. Het dak is gedekt met rode oudhollandse dakpannen en heeft een schoorsteen in de top.

Middels een visuele inspectie is deze opname gedaan de foto's verder onderaan het rapport opgenomen.

Luchtfoto



Situatie



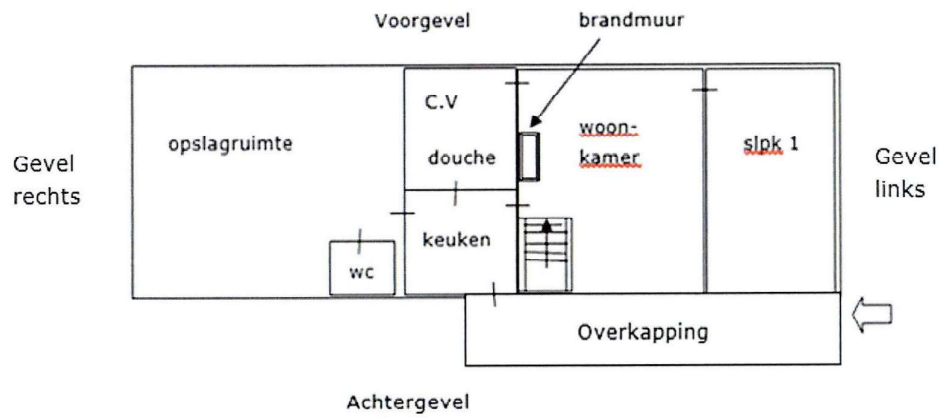
Indeling woning

De voormalige toegang van het pand in de voorgevel is dichtgemetseld, deze was direct via de weg te bereiken. De entree van de woning bevindt zich aan de achtergevel van de woning, deze is te bereiken via de houten doorgang van het bijgebouw aan de achtergevel van de woning. Bij binnentreden van het hoofdgebouw komen we in de keuken en via een doorgang aan de rechterzijde betreden we de woonkamer. Aan de linkerwand bevindt zich de brandmuur. Slaapkamer 1 is te bereiken via een deur rechtsachter in de woonkamer. Douche en C.V.-ruimte en de meterkast bevinden zich in 1 ruimte. Deze ruimte is te bereiken via een deur linksachter in de woonkamer en via de keuken. Toilet is buiten het woongebouw in opslagruimte. Deze ruimten zijn bereikbaar via de keuken.

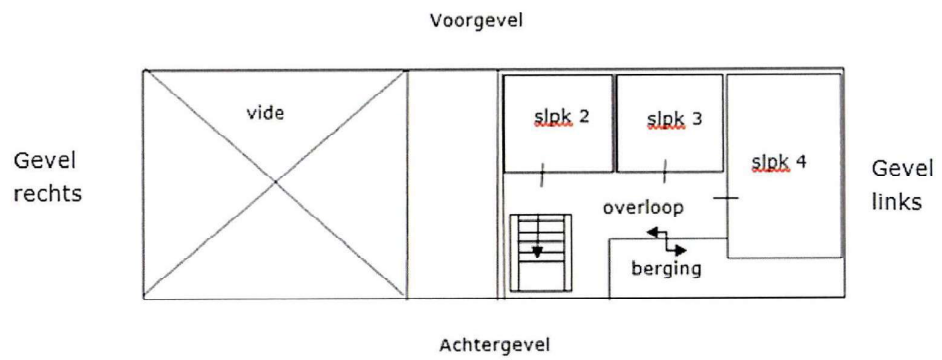
Trap

Er is geen vaste trap aanwezig in de woning. Met een ladder in de woonkamer kom je op de zolderverdieping. De indelingen van de begane grond en de dak verdieping wordt hieronder omschreven en schematisch weergegeven.

Begane grond



Dak verdieping



Foto's d.d. 13-06-2025

Voorgevel



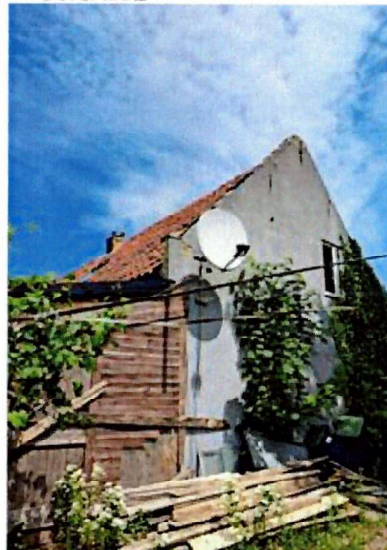
Achtergevel (bijgebouwen)



Achtergevel (t.p.v. de entree)



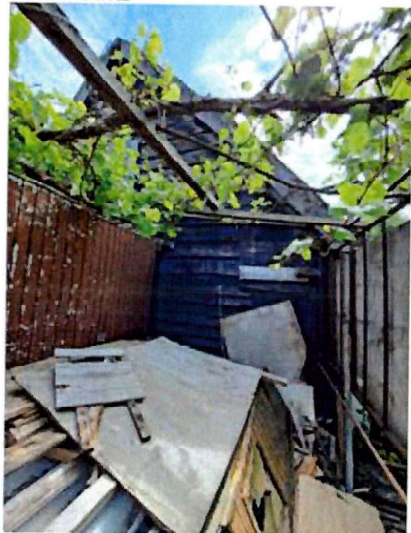
Gevel links



Gevel links



Gevel rechts



Technische staat opname/ bevindingen

Tijdens de inspectie zijn visuele opnames gedaan. We starten met de interne opnames op de begane grond, eerste verdieping (dak verdieping), de gevels, het dak (visuele opname van het dak vanaf de begane grond), bijgebouwen en het perceel/ buitenterrein.

Vloer begane grond

Begane grond vloer van het woongedeelte is op diverse plaatsen gebroken, geen vloer meer aanwezig, plaatselijk grote scheuren, is in zeer slecht staat en niet meer functioneel. Vloer t.p.v. de opslagruimte is niet aanwezig je loopt direct op grond/ zandvlakte, veel vocht, diverse keren en gaten, scheuren en verzakking in de hoofdconstructie. Technische staat van de vloer is in zeer slechte staat en niet functioneel.

Binnen wanden/muren/ plafond

De scheidingswand tussen de opslagruimte, de keuken en de douche bestaat uit een steens muur. Deze vertoont plaatselijk scheurvorming en is technisch niet functioneel. Alle tussenwanden tussen de woonkamer, slaapkamer 1, douche en keuken bestaan uit hsb, gipsplaten en zijn niet geïsoleerd. Deze wanden vertonen plaatselijk zeer vervallen en vochtplekken en zijn zeer slecht, technisch niet meer functioneel.

Het plafond in de gehele pand is zeer slecht. Afwerking en de bovenliggende materialen zijn met name in de keuken vervallen, vertoont vocht in delen van de afwerkingen en is het plafond geheel technisch in zeer slechte staat.

Alle nog aanwezige deuren, zijn zeer verouderd, zeer vervallen door gebruik en vocht, hangen scheef, zijn niet meer functioneel.

Dakvloer

De dakvloer bestaat uit houtenbalken en vloerdelen. Vloer loopt schuin af, niet geïsoleerd, plaatselijk niet te betreden door houtrot. Technisch in zeer slechte staat en is niet functioneel. Tussenwanden zijn van hout (hsb) en voor zien van verouderd behang met veel vocht, wanden zijn niet geïsoleerd, de deuren zijn zeer verouderd, zeer vervallen door gebruik en vocht, hangen scheef, zijn niet meer functioneel.

Keuken en sanitair

Keuken, douche en het toilet vertonen vele gebreken, zijn niet bruikbaar en zijn in zeer slechte technische staat.

W- en E- installatie

De meterkast bevindt zich aan de wand in de douche - cv ruimte, deze is verouderd. Alle elektra leidingen liggen los, wandcontactdozen liggen open en de draden zijn zichtbaar. De waterleidingen zijn niet in gebruik en zijn verouderd. Technisch zijn deze niet meer functioneel.

Buitengevels

Deels bestaat het pand uit gepleisterde gevels en een deel houtengevelbetimmering. Op diverse plaatsen rondom het pand zijn vele scheuren waarneembaar in de buitengevel. De gepleisterde delen van de gevels vertonen zichtbare vochtplekken, en zijn grotendeels vervallen en losgekomen. Het toegepaste verfsysteem is in grote delen losgekomen. De gevels zijn sterk vervuild en ontbreken van deugdelijke overstek. De zichtbare gevelankers vertonen vele roest en zijn technisch niet meer functioneel en zeer slecht te behandelen.

De houten rabatdelen zijn zeer verouderd, vele losse delen, vele houtrot en zeer slechte schilderwerk. Zijn niet meer bestand tegen weersomstandigheden en zijn technisch niet meer functioneel en is niet meer bruikbaar.

Gevelopeningen

De gevelopeningen op de begane grond zijn verouderd, zeer vervallen, diverse kapotte kozijnen en ingeslagen ramen. De houten kozijnen vertonen vele houtrot en zijn technisch niet te herstellen. Het schilderwerk is geheel afgebladderd en is in zeer slechte staat, waardoor het onderliggende bouwdelen niet beschermd zijn en niet meer technisch functioneel. De kunststof kozijnen zijn poreus, hangen scheef en zijn technisch niet te herstellen. De luiken in het gedeelte t.p.v. de houtengevelbeplating zijn dicht en zijn niet te openen. De ijzeren delen vertoont roest en zijn niet functioneel. De houtenluiken zijn vervallen vertoon deels houtrot en het schilderwerk is zeer vervallen.

Alle gevelopeningen op de begane grond zijn dichtgetimmerd. De gevelopeningen zijn technisch niet functioneel.

De gevelopeningen op de verdieping zijn eveneens zeer slecht, hangen scheef, diverse ingeslagen ramen, zijn niet meer technisch functioneel. Diverse daklichten zijn zeer oud, vervallen en vertoont vele houtrot en vele roest. Deze zijn niet meer te herstellen en zijn technisch niet meer functioneel.

Gevelankers

De gevelankers in de gevels die in het zicht zijn en direct blootliggen voor diverse weersomstandigheden verkeren in zeer slechte staat. De ankers vertonen vele roest

en deels weggeroest waardoor ze niet meer te herstellen zijn en zijn technisch niet meer functioneel zijn. Ankers zijn in zeer slechte staat.

Het dak

Het woonhuis heeft een zadeldak en is grotendeels gedekt met rode oudhollandse pannen, dit wordt onderbroken door een schoorsteen in de top van het woongedeelte. Door de jaren heen zijn plaatselijke herstelwerken verricht waarbij plaatselijk dakpannen vervangen zijn door donkere dakpannen. Ook deze dakpannen vertonen op diverse plekken in het dak gebreken. De dakpannen zijn kapot, zitten scheuren in, plaatselijk ontbreken de dakpannen. De nokpannen de onderliggende cement zijn eveneens vervallen, vertoont verzanding en liggen eruit en verkeren ze in zeer slechte staat. Door deze technische verval van de dakpannen en nokpannen is de onderliggende constructieonderdelen en afwerkingen o.a. de boeidelen, de aftimmering van de kopgevels, de dakspanten, de gordingen, de muurplaten en randbalken vertonen in grote delen vele houtrot, waardoor delen van het dak verzakt zijn en in zeer slechte staat verkeert, dit is in het dakvlak zichtbaar waarneembaar. De dakconstructie is in zeer slechte technisch staat.

Schoorsteen

Schoorsteen vertoont scheuren in bakstenen, voegen vertonen verzanding en deels vervallen. Lood rondom de schoorsteen is verouderd en is technisch niet functioneel.

Daklichten

Daklichten in het dakvlak zijn in zeer slechte staat, kapotter ruiten, omlijsting vertoont ernstige roest, eveneens de onderliggende delen.

HWA

De hemelwaterafvoeren en vergaarbakken ontbreken op vele plaatsen en zijn deels niet aanwezig, plaatselijk kapot en is niet in werking. Waardoor vele lek en de aanwezige aansluitingen vertonen grote schade. Technisch verkeert de hwa in zeer slechte staat.

Bijgebouw(en) en overkapping op het perceel

De gevels en het dak van de bijgebouwen bestaan uit diverse bouwmaterialen, o.a. stalengevelplaten, multiplexplaten, stalendakplaten, metselwerk met pleisterlaag, houten kozijnen, kunststofkozijnen, trespavevelplaten zijn in zeer slechte staat en zijn technisch niet bruikbaar.

De toegepaste houtenbalken, stalenframe, aluminiumframe voor de overkapping verkeren in zeer slechte staat, zijn technisch niet bruikbaar.

Perceel/buitenterrein

Het pand is voor drie kwart rondom voorzien van tuin. Aan de rechtergevel is voor grotendeels een moestuin aangelegd en loopt deels op het achtererf. Resterende deel van de tuin ter plaatse van het bijgebouw aan de linkerzijde van het pand vertoont totale vervallenheid, overwoekerende groen, vele onkruid en bied plaats voor ongedierte. Tuin verkeerd in slechte staat.

Technische staat waardering:

Begane grondvloer

Meterkast	: zeer slecht
CV-ruimte	: zeer slecht
Keuken	: zeer slecht
Woonkamer	: zeer slecht
Slaapkamer 1	: zeer slecht
Douche	: zeer slecht
Toilet	: zeer slecht
Opslagruimte	: zeer slecht
Trap	: ontbreekt

Dak verdieping

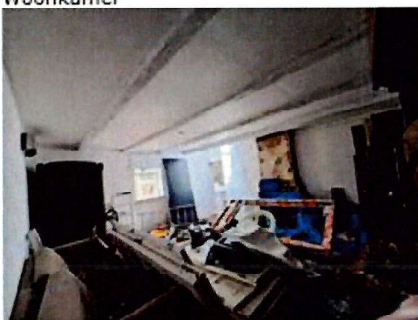
Vloeren	: zeer slecht
Slaapkamer 2:	zeer slecht
Slaapkamer 3:	zeer slecht
Slaapkamer 4:	zeer slecht

Algemeen

W- en E- installatie	: verouderd, zeer slecht ontbreekt grotendeels
Buitengevels	: zeer slecht
Gevelopeningen	: zeer slecht
Het dak	: zeer slecht
Schoorsteen	: zeer slecht
Daklichten	: zeer slecht
HWA	: zeer slecht
Bijgebouw(en) en overkapping op het perceel:	zeer slecht
Perceel/buitenterrein	: slecht

Foto's d.d. 13-06-2025

Woonkamer



Keukenvloer



vloer opslagruimte



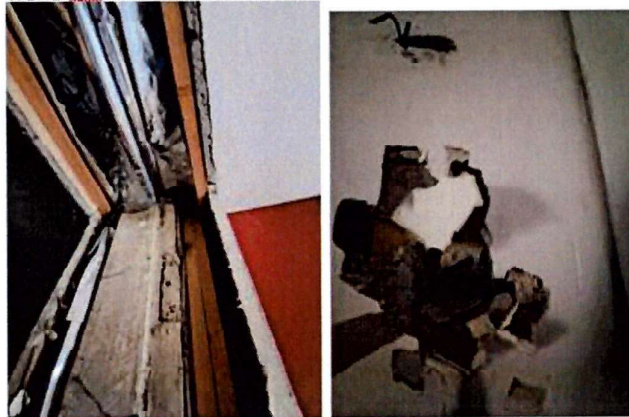
Vloer bijgebouw



Keuken



Wand ~~tox~~ de keuken-douche



Schoorsteen in woonkamer



woonkamer



Vakverdieping overloop



Dakverdieping overloop



dakverdieping bergruimte



Kamer 2



kamer 3



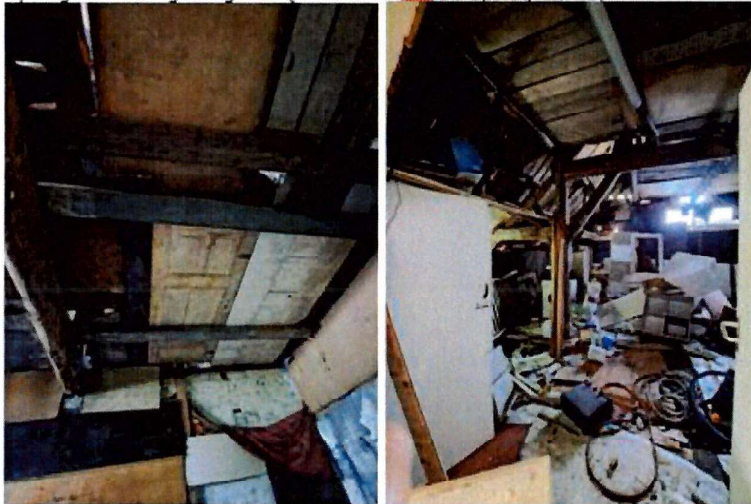
Kamer 4



Opslagruimte begane grond



Opslagruimte begane grond (vloer vide ~~top~~ de opslagruimte)



Dak t.v.p. de opslag



Keuken



douche



Toilet



C.V.-ruimte



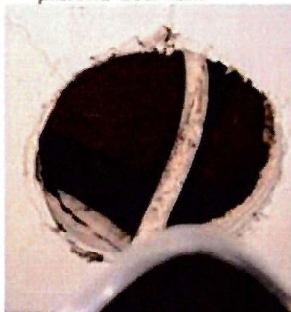
Meterkast



Elektra



plafond doorvoer



ventilatie doorvoer gevel



Gevel links



Toegang entree t.p.v. de keuken t.p.v. de overkapping aan de achtergevel



Gevel rechts (achterste gedeelte)



Voorgevel



Diverse scheuren en afgebrokkelde pleisterlagen bijgebouw



Buitenmuur bijgebouw



gevelopening bijgebouw



Gevelopening in de voorgevel



Gevelopening in de voorgevel



Gevelopening in de rechtergevel



Daklichten voor- en achtergevel



Daklichten voor- en achtergevel



Bijgebouwen



Gevelopeningen in de bijgebouwen



Gevelopeningen in de hoofdgebouw



Gevelanker muur keuken



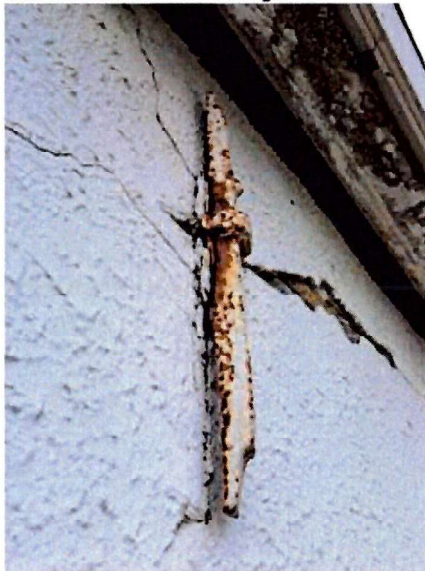
Gevelankers achtergevel



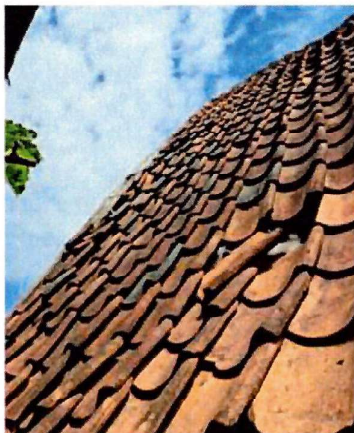
Gevelankers in de voorgevel



Gevelankers in de voorgevel



Dak aanzicht voorgevel



Dak aanzicht voorgevel



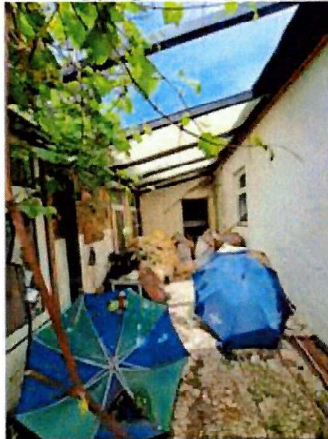
Dak aanzicht rechtergevel



Dak en gevel aanzicht rechtergevel



Overkapping achtergevel



Bijgebouw en frame overkapping



Gevelaanzicht bijgebouwen

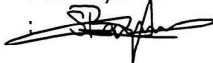


Aanzicht omgeving



Aldus opgemaakt d.d. : 13-06-2025

Naam : S. Baytimur

Ondertekening : 



Advies voor het ontheffen/intrekken van het Gemeentelijke monument

Gestelde SELECTIECRITERIA 1992

1 Cultuurhistorische waarden

1- belang van het object als bijzondere uitdrukking van (een) culturele, sociaal—economische en/of geestelijke ontwikkeling;

Het pand is zeer vervallen en verkeert in zeer slechte staat, waarbij het object niet meer voldoet aan deze criteria.

++ 2- belang van het object als bijzondere uitdrukking van (een) geografische, landschappelijke en/of bestuurlijke ontwikkeling;

Het pand is zeer vervallen en verkeert in zeer slechte staat, waarbij het object niet meer voldoet aan deze criteria.

3- belang van het object als bijzondere uitdrukking van (een) technische en/of typologische ontwikkeling(en);

Het pand is zeer vervallen en verkeert in zeer slechte staat, waarbij het object niet meer voldoet aan deze criteria.

+ 4— belang van het object wegens innovatieve waarde of pioniers karakter;

Het pand is zeer vervallen en verkeert in zeer slechte staat, waarbij het object niet meer voldoet aan deze criteria.

II Architectuurhistorische waarden

1— belang van het object voor de geschiedenis van de architectuur en/of bouwtechniek;

Het pand is zeer vervallen en verkeert in zeer slechte staat, waarbij de te herleiden delen van het object niet meer voldoet aan deze criteria.

2— belang van het object voor het oeuvre van een bouwmeester of architect;

Het pand is zeer vervallen en verkeert in zeer slechte staat, waarbij het object niet meer voldoet aan deze criteria.

3- belang van het object wegens hoogwaardige esthetische kwaliteiten van het ontwerp;

Het pand is zeer vervallen en verkeert in zeer slechte staat. Er zijn geen hoogwaardige esthetische kwaliteiten meer aanwezig. Het object voldoet niet meer aan deze criteria.

4— belang van het object wegens liet bijzondere materiaalgebruik en/of de ornamentiek;

Het pand is zeer vervallen en verkeert in zeer slechte staat. Er zijn geen waardevolle details en onderdelen zichtbaar. Het object voldoet niet meer aan deze criteria.

5— belang van het object wegens de bijzondere samenhang tussen exterieur en interieur(onderdelen);

Het pand is zeer vervallen en verkeert in zeer slechte staat. Er is geen samenhang tussen exterieur en interieur. De onderdelen zijn zeer slecht, hierdoor voldoet het object niet meer aan deze criteria.

III Ensembiewaarden

1— betekenis van het object als essentieel onderdeel van een groter geheel, dat cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig van boven) gemeentelijk belang is;

De ligging van het object is slecht. Het object ligt direct aan de autoweg waar veel verkeer is. Aantal keren is er grote schades ontstaan door langsrijdende verkeer (auto, motor, fietsers). De situering van het object voldoet niet aan deze criteria. De ligging van het object zou van een bepaalde afstand t.o.v. de weg moeten gesitueerd worden.

2— bijzondere betekenis van het complex wegens de situering, verbonden met de ontwikkeling/uitbreiding van een streek, stad, dorp of wijk;

Het pand is zeer vervallen en verkeert in zeer slechte staat, waarbij het object niet meer voldoet aan deze criteria.

3— bijzondere betekenis van het complex wegens de wijze van verkavelen/inrichting/voorzieningen;

De ligging van het object is slecht. Het object ligt direct aan de autoweg waar veel verkeer is. Aantal keren is er grote schades ontstaan door langsrijdende verkeer (auto, motor, fietsers). De situering van het object voldoet niet aan deze criteria.

++ 4— bijzondere betekenis van het object voor het aanzien van een streek, stad, dorp of wijk;

Ontheffen gemeente monument aan Oostdijk 6 Hellevoetsluis

Het pand is zeer vervallen en verkeert in zeer slechte staat, het object heeft om die reden geen bijzondere betekenis meer, hierdoor voldoet het object niet meer aan deze criteria.

+ 5— belang van het object wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing en de historisch ruimtelijke relatie met groenvoorzieningen, wegen, wateren en/of bodemgesteldheid;

Het pand is zeer vervallen en verkeert in zeer slechte staat, er is geen samenhang met de omgeving, het object voldoet niet meer aan deze criteria.

IV Gaafheid/Herkenbaarheid

1— belang van liet object wegens de architectonische gaafheid van ex— en/of interieur;

Het pand is zeer vervallen en verkeert in zeer slechte staat, waarbij de architectonische aspecten van het object niet meer voldoet aan deze criteria.

2— belang van het complex wegens de hoogwaardige architectonische kwaliteit van de samenstellende onderdelen (hoofd— en bijgebouwen, hekwerken, en tuinaanleg e.d.)

Het pand en de bijgebouwen, hekwerken en tuinaanleg zijn zeer vervallen en zijn in zeer slechte staat, waarbij het object niet voldoet aan deze criteria.

++ 3- belang van het object in relatie tot de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke, dorpse of landelijke omgeving; Het pand is zeer vervallen en is in zeer slechte staat en geen belang in relatie is met de omgeving, het object voldoet niet aan deze criteria.

Het pand is zeer vervallen en verkeert in zeer slechte staat, waarbij het object niet meer voldoet aan deze criteria.

V Zeldzaamheid

+ 1— belang van het object wegens architectuurhistorische, bouwtechnische, typologische en functionele zeldzaamheid, eventueel verbonden met een bijzondere ouderdom;

Het pand is zeer vervallen en verkeert in zeer slechte staat, er zijn geen onderdelen waardoor het object niet meer voldoet aan deze criteria.

Conclusie

Het pand is zeer vervallen en verkeert in zeer slechte staat. Er zijn geen waardevolle elementen, details e.d. bewaard gebleven wat nog in goede staat verkeert. Om deze redenen voldoet het object niet meer aan de toen gestelde SELECTIECRITERIA uit 1992.