

Renovatieplan

Herstel karakteristieke boerderij tot woning

Kupersweg 14 Tubbergen



Buro Anno 1998, Restauratie & Ontwerp

Oldenzaal, 15 april 2024

Inleiding

Aan de Kupersweg 14 te Tubbergen staat naast een moderne woning nog een karakteristiek boerderijtje. Deze voormalige boerenwoning wordt al decennia niet meer bewoont en is momenteel in gebruik als schuur en opslagruimte.

Op het erf staan verder een kapschuur, een schuur en een volière.

Middels dit renovatieplan wordt het plan van aanpak qua herstel van de boerderij beschreven.



Boerderij met nieuwe woning vanuit het zuidwesten gezien

Contactgegevens

Opdrachtgever: Niek en Antoinette Hannink
Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
Tel: 06-83337880

Locatie object: Kupersweg 14
7651 LA Tubbergen

Contactpersoon gemeente: Bjorn Weustink

Adviseur renovatie/restauratie: Buro Anno 1998
Philip Heitkamp
Wilhelminastraat 160
7573 AK Oldenzaal
Tel: 06-12794245

Inhoudsopgave

1. Beschrijving karakteristieke boerderij Kupersweg 14
2. Cultuurhistorisch waardevolle bouwdelen
3. Behoud en herstel van deze karakteristiek boerderij/ plan van aanpak
4. Randvoorwaarden

1. Beschrijving karakteristieke boerderij Kupersweg 14

De boerderij aan de Kupersweg 14 te Tubbergen is een fraai voorbeeld van een typische kleine boerderij uit de 19^e eeuw. Dit type kleine boerderijen wordt in Twente ook wel 'Keuterboerderij' genoemd. De lengte van de boerderij 12.00 mtr. en de breedte 11.00 mtr. De boerderij is opgebouwd uit 5 gebinten waarvan er 2 in de kopgevels zijn opgenomen. De 5 eiken oorspronkelijke ankerbalkgebinten zijn op de zolderverdieping nog goed te zien. Op de beganegrond zijn ze deels ingekort en vervangen door een staalconstructie. Op zolder is de oorspronkelijke oude eiken sporenkapconstructie nog deels aanwezig. In de Noordgevel is nog de oorspronkelijke eiken vakwerkindeling van de boerderij fraai bewaard gebleven. Ook de stiepel en de dubbele baanderdeuren in het midden van de gevel zijn nog aanwezig. Aan weerszijden van de baanderdeuren zijn de oude staldeuren nog aanwezig. De westzijde van de boerderij toont nog de oorspronkelijke geknikte kapconstructie. Onder deze lage daklijn aan de westzijde is het oude slaapkamerraam nog te zien.



Boerderij vanuit het noordoosten gezien

Hoewel de oorspronkelijke kozijnenverdeling in de zuidgevel ingrijpend gewijzigd, zijn de afmetingen en posities van de oorspronkelijke kozijnen in het metselwerk nog goed te reconstrueren. Onder de topgevel is het siermetselwerk in de vorm van een zgn. muizentand nog fraai bewaard gebleven. De oostgevel van het boerderijtje is in het verleden geheel vervangen en hoger opgetrokken.



Oude vakwerkgevel, baanderdeuren en stiepel Noordgevel



Lage daklijn westgevel met slaapkamerraampje



Zuidgevel met bouwsporen van oorspronkelijke raamkozijnen



Bouwsporen in metselwerk van oorspronkelijke raamkozijnopeningen en 'muizentand' bovenlangs



Gebintwerk boerderij



Oostgevel boerderij



Sporenkapconstructie op zolder



Gebintwerk zolder

2. Cultuurhistorisch waardevolle bouwdelen

De karakteristieke boerderij aan de Kupersweg 14 heeft weliswaar op verschillende plekken wijzigingen ondergaan, toch is zeker sprake van een karakteristiek gebouw met cultuurhistorische waarden.

De traditionele verschijningsvorm van de oorspronkelijke boerderij met zadeldak is nog aanwezig. Ook laat de noordgevel nog delen van de oude vakwerkconstructie zien waaruit de boerderij ooit geheel opgebouwd is geweest.

Opmerkelijk zijn de ronde fitsgaten in het ankerbalkgebint in de noordgevel. Deze bouwsporen verwijzen naar de oorspronkelijke leemvulling waarmee de vakwerkgevels waren uitgevoerd. In deze fitsgaten zaten vroeger kastanjehouten spijlen waartussen wilgentenen werden gevlochten. Dit werd vlechtwerk werd aan beide zijden aangesmeerd met leem.

Deze lemen vakwerkgevels zijn met de komst van de baksteen in de loop van de tijd 'versteend'



Bouwsporen/fitsgaten oude lemen vakwerkgevel

De zuidgevel is dan wel van kleine betonkozijnen voorzien. In het oude metselwerk zijn de oorspronkelijke kozijnopeningen nog waarneembaar en te reconstrueren.

Daarnaast is het siermetselwerk met de zogenaamde 'muizentand' onder de topgevel nog intact. De westgevel is dan wel voorzien van een corridor naar het nieuwe woonhuis, het overgrote deel van het originele metselwerk is nog intact.

De oostgevel is geheel vernieuwd, hier zijn cultuurhistorische waarden verloren gegaan.

In de boerderij is voor een groot gedeelte het eiken gebintwerk met sporenkap nog aanwezig.



Deelbare baanderdeuren met stiepel



Eiken sporenkap met telmerken en hanenhout



Fraai bewaard gebleven historische vakwerkgevel met baanderdeuren en stiepel



Authentiek eiken gebintwerk

3. Behoud en herstel van deze karakteristiek boerderij/ plan van aanpak

Om deze karakteristieke boerderij voor de toekomst veilig te stellen is constructief herstel noodzakelijk.

Hoewel de bouwkundige staat van het huidige gebouw redelijk is, zal bij de renovatie/restauratie constructief herstel van gevels, dak en fundatie noodzakelijk zijn.

3.1 Ontmantelen boerderij

Om de boerderij goed te kunnen renoveren zullen alle dakpannen en panlatten verwijderd moeten worden.

Om de boerderij van een goede isolerende schil te voorzien zal de huidige betonvloer in de boerderij verwijderd moeten worden.

De verbindingssluis/corridor tussen de boerderij en de nieuwe woning zal verwijderd moeten worden.

Daarnaast zullen de gevels gestut moeten worden totdat de kapconstructie hersteld is weer voldoende stabiliteit geeft aan de gevels

Niet origineel metselwerk dient met zorg te worden verwijderd.

3.2 Opbouw gebinten en kapconstructie

Als de nieuwe geïsoleerde betonvloer is aangebracht in de boerderij, kunnen hierop (deels afgezaagde) gebinten worden herstelt.

Een nieuwe constructieve betonvloer van plm. 16 cm. met dubbel wapeningsnet kan de puntbelasting van de gebintstaanders van de gebinten dragen.

Als het gebintwerk weer is herstelt kan de sporenkap worden hersteld waar nodig.

Niet originele sporen worden vervangen door hergebruikte eiken sporen en oplangers.

De gehele kapconstructie en d gebinten worden preventief behandeld tegen houtaantasters zoals houtworm en de bonte knaagkever.

Op de kapconstructie wordt eikenhouten of grenen fijn bezaagd dakbeschot aangebracht.

Hierop wordt de dakisolatie aangebracht.

Tot slot kan het dak gedekt worden met authentieke rode hergebruikte oud Hollandse dakpannen.

3.3 Herstellen gevels

Niet origineel metselwerk dient te worden verwijderd en te worden vervangen en herstelt met hergebruikte oude bakstenen, die passen bij het bestaande oude metselwerk. Naast baksteenformaat en kleur dient ook de hardheid van de steen en de metselmortel afgestemd worden op het oude te behouden metselwerk.

Bij het herstel van de zuidgevel van de boerderij dient het niet originele metselwerk met zorg te worden verwijderd en ingetand. Voor de reconstructie van de oude raamkozijnen in deze gevel dient het originele bewaard gebleven slaapkamerkozijn in de westgevel als uitgangspunt qua de maatvoering en detaillering.

De raamkozijnen dienen qua uitstraling aan de buitenzijde weer overeen te komen met de oude raamkozijnen als die van vergelijkbare boerderij uit het eind van de 19^e eeuw.

Om aan de hedendaagse isolatienormen te voldoen kan wat dikker raamhout worden gekozen waarin isolerende beglazing kan worden geplaatst. Dit heeft geen invloed op de uitstraling van de kozijnen aan de buitenzijde.

Aan de binnenzijde van de bestaande 20 cm. dikke buitenmuren wordt met plm. 16 cm. dikke isolerende voorzetwanden een goede thermische schil gecreëerd.

Bij de opbouw van deze isolerende voorzetwanden dient telkens goed te worden gelet op het voorkomen van 'koudebruggen' en condensatieproblemen.

Men doet er verstandig aan om tussen de bestaande buitenmuren en de isolerende voorzetwanden altijd een luchtspouw te creëren van 20 mm. Op de panlatten die deze luchtspouw creëren dient een dampopen-folie te worden aangebracht. De voorzetwanden kunnen vervolgens worden opgebouwd m.b.v. een vuren HSB constructie waartussen isolatie kan worden aangebracht. Om condensatieproblemen te voorkomen wordt aan de binnenzijde van de voorzetwanden een dampdichte folie bevestigd. Hierop kunnen vervolgens 15 mm. plaatmateriaal en gipsplaten worden bevestigd, die gestuukt kunnen worden.

Naast het gebruik van traditionele oude kalkzand metselmortels voor het herstel van metselwerk is ook het gebruik van een kalkhoudende voegmortel van groot belang. Het gebruik van portlandcement voegmortels is bij herstel van karakteristieke en monumentale panden uitgesloten.

3.4 Verduurzaming

Waar de huidige boerderij nu nog ongeïsoleerde vloeren, gevels en een ongeïsoleerd dak heeft, wordt tijdens de renovatie een isolerende schil aangebracht.

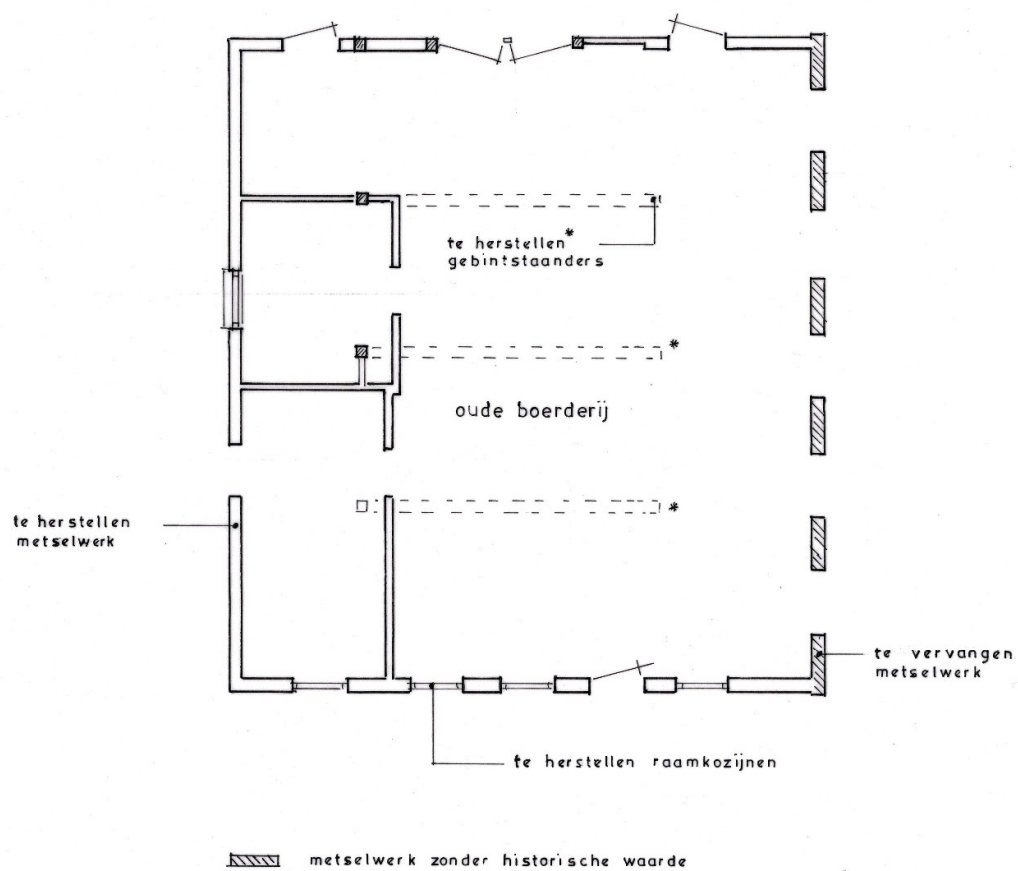
Deze thermische schil dient een maximaal haalbare isolerende waarde (tussen Rc 3,5 tot Rc 5) te hebben zodat de warmte die middels een warmtepomp wordt opgewekt uit de boerderij kan ontsnappen. Ook zal isolerende beglazing worden toegepast in alle gevelopeningen.

Zonnepanelen zijn niet wenselijk op het dak van deze karakteristieke boerderij.

Wel zou stroom kunnen worden opgewekt middels een zonnenveldje aan de rand van het perceel. De panelen dienen dan wel zo vlak en laag mogelijk (15 graden hellinghoek) boven het maaiveld te worden geplaatst, zodat deze geen ontsierend effect hebben op het landschap.

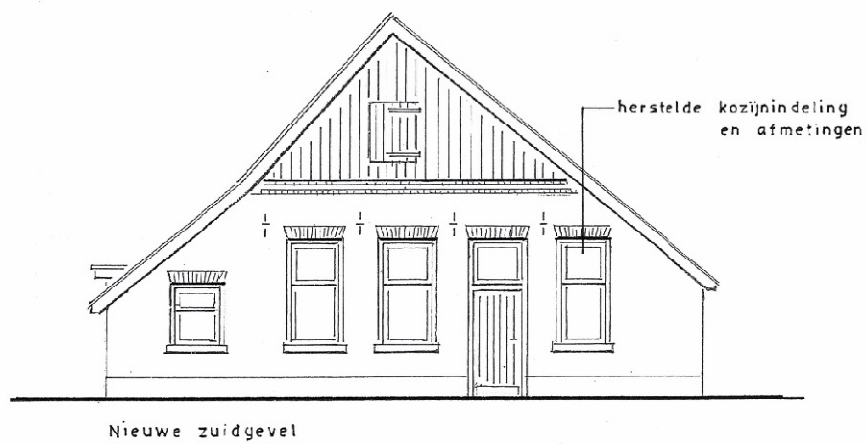
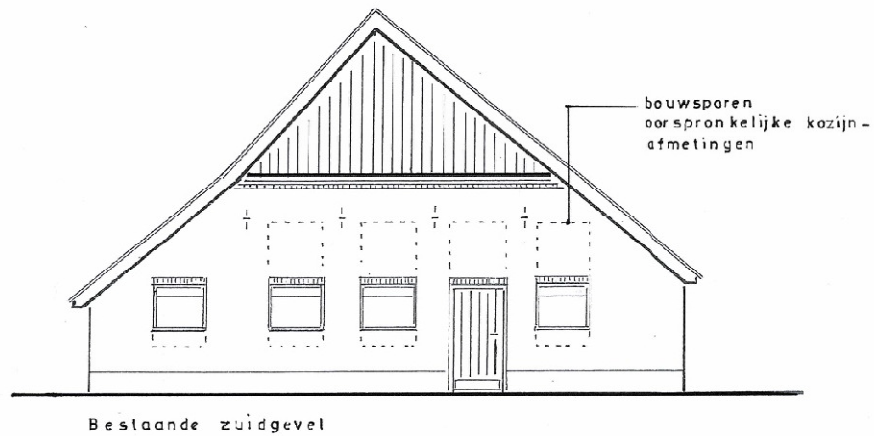
Plattegrond Kupersweg 14 Tubbergen

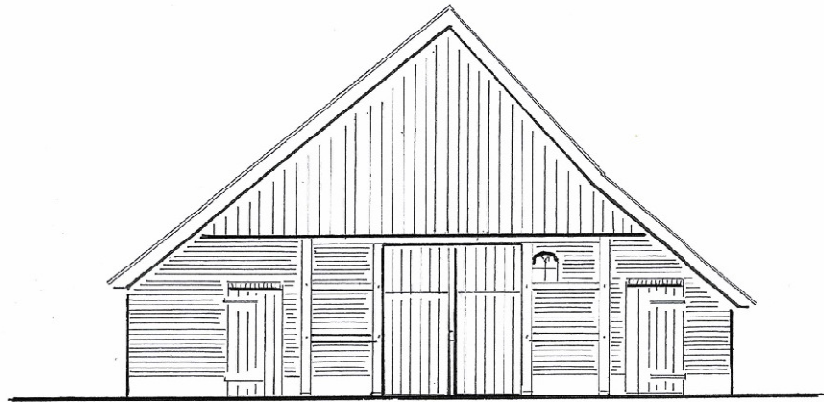
schaal 1:100



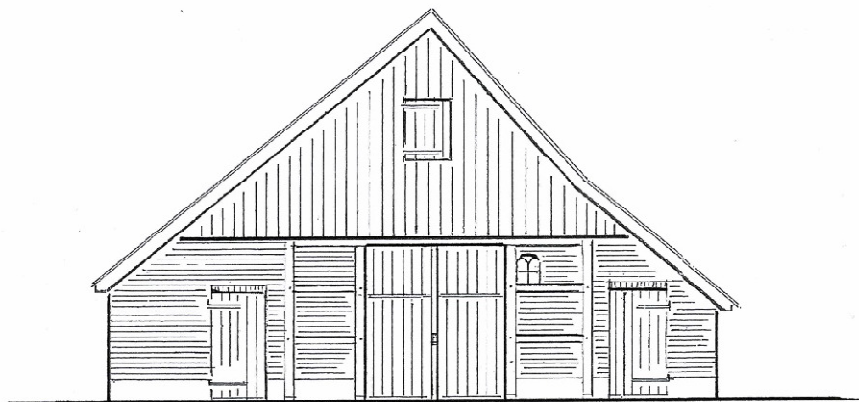
BURO ANNO 1998
Restauratie & Ontwerp



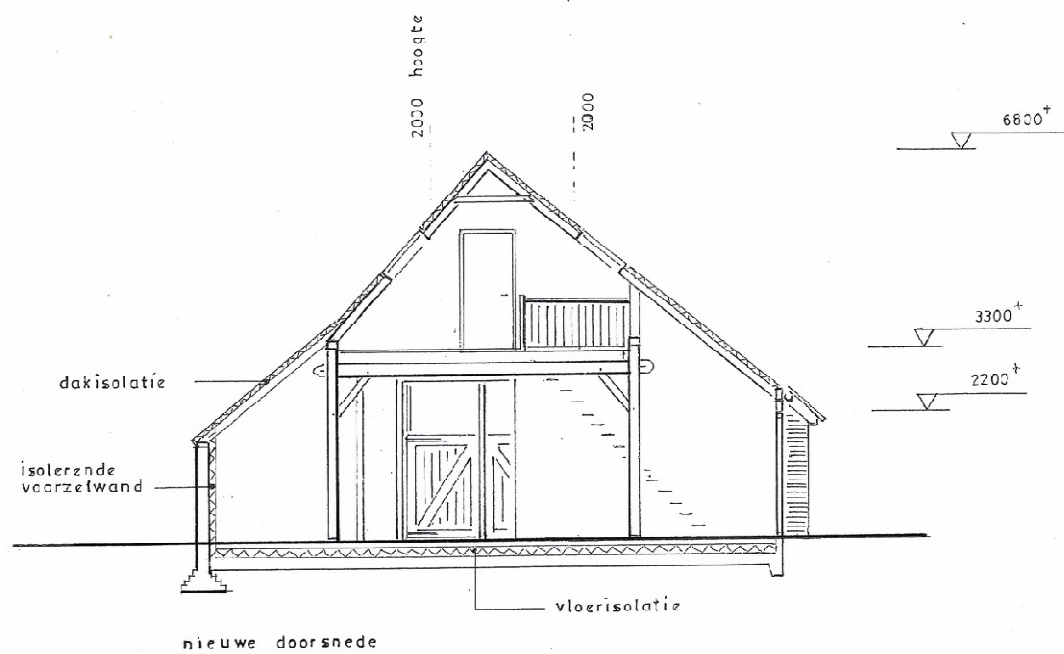
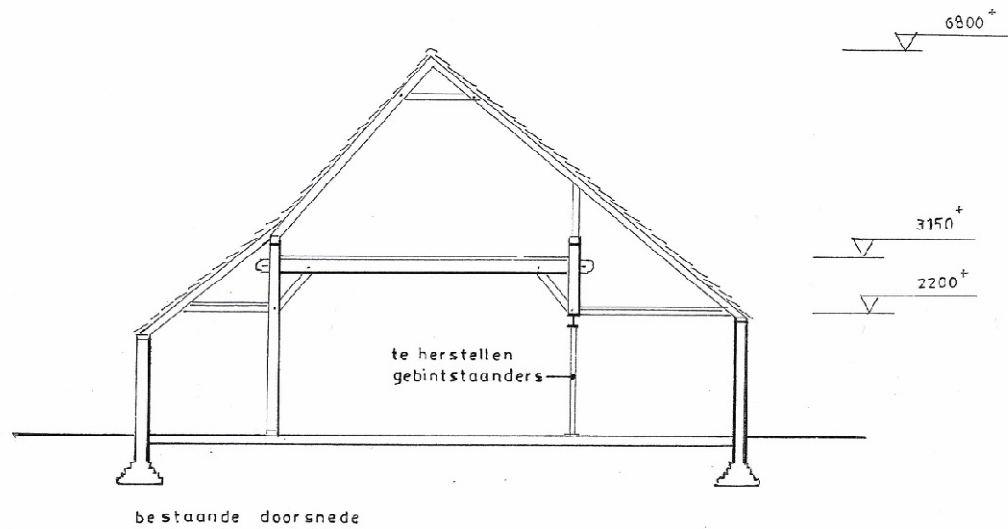




Bestaande noordgevel



Nieuwe noordgevel



4. Randvoorwaarden

De volgende uitvoeringsvoorschriften ten behoeve van restauratie en renovatie dienen in acht te worden genomen:

- Alle te vervangen onderdelen of constructies dienen overeenkomstig bestaande, historisch juiste vormgeving en detaillering te worden uitgevoerd.
- Alle te vervangen onderdelen of constructies dienen met behulp van bestaande, historisch juiste materialen te worden vervaardigd en afgewerkt.
- Toe te voegen elementen ten behoeve van geriefs- of functieverbetering dienen op een zodanige wijze te worden ingepast dat dit geen consequenties heeft voor de historische vormgeving of detaillering.

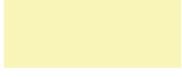
Voor de uitvoering van de restauratie en renovatie van de boerderij dient een vakbekwaam bouwbedrijf te worden ingeschakeld. Dit vakbekwame bouwbedrijf dient voldoende aantoonbare ervaring te hebben met recent uitgevoerde vergelijkbare oude gebouwen.

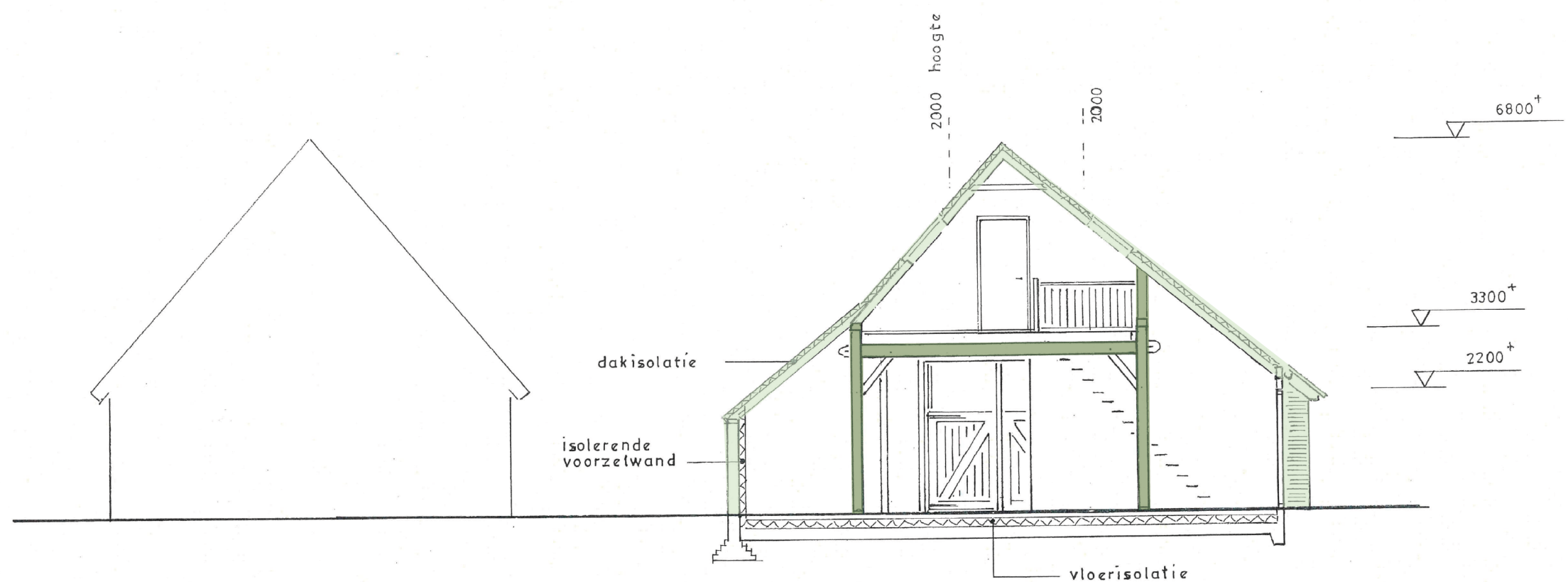
Ook verdient een bouwbedrijf met een leerlingbouwplaats de voorkeur. Dit om het vakmanschap voor restauratie en renovatie zoveel mogelijk door te geven aan jonge vakmensen.

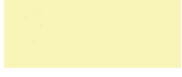
Oldenzaal, 18 april 2024

Philip Heitkamp, Restauratie & Ontwerp

1:100 Transformatieverbeelding

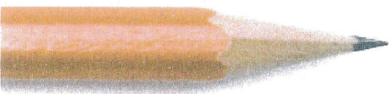
	= Ongewijzigd / gerenoveerd als oorspronkelijke karakteristiek ca. 1900
	= Renoveren met bijpassende / afkomende oude bouw materiaal en zoals oorspronkelijke karakteristiek ca. 1900
	= Renoveren en gewijzigd met bijpassende oude bouwmaterialen en zoals oorspronkelijk karakteristiek ca. 1900
	= Gewijzigd / vernieuwd met bijpassende bouwmaterialen



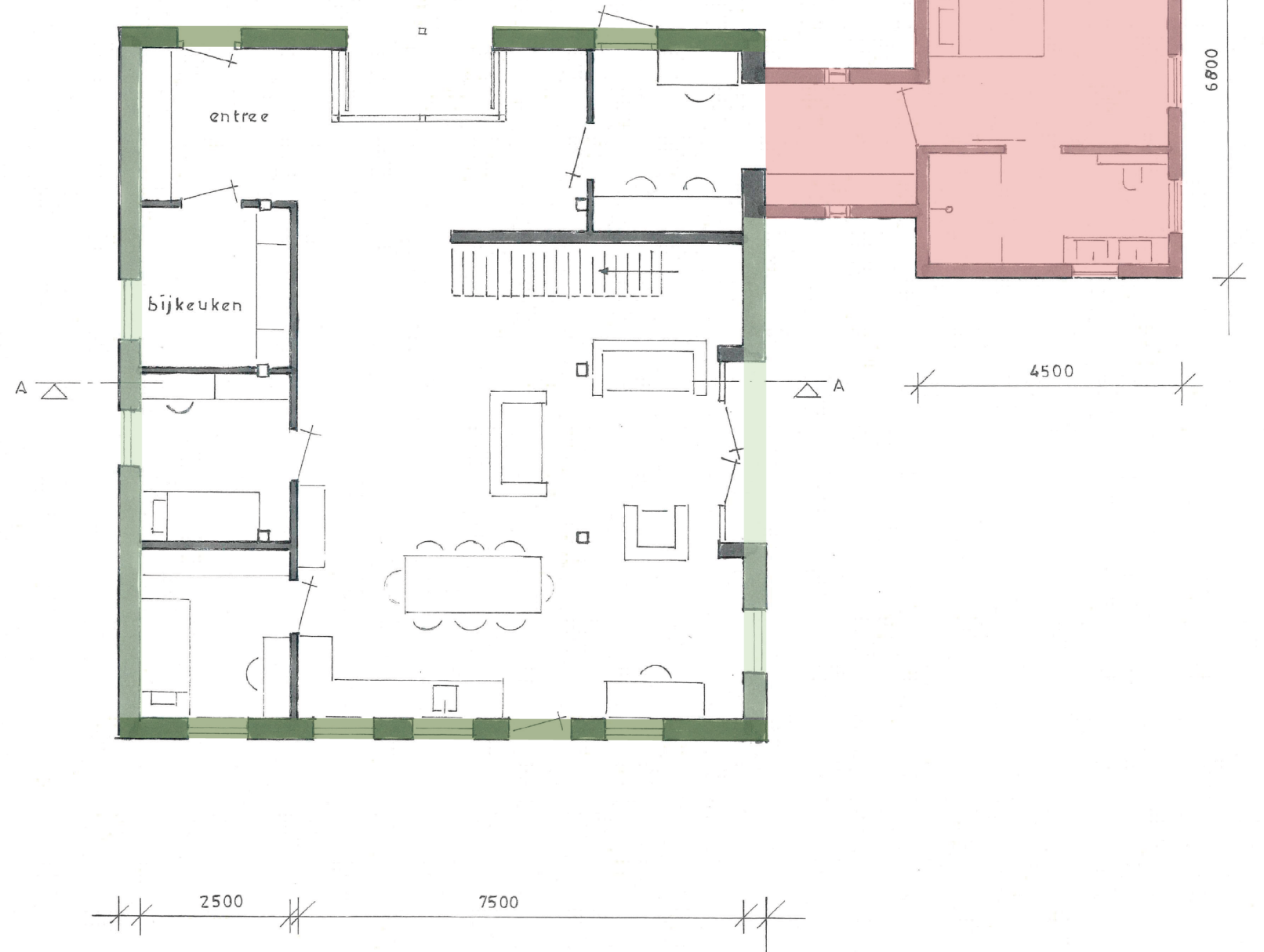
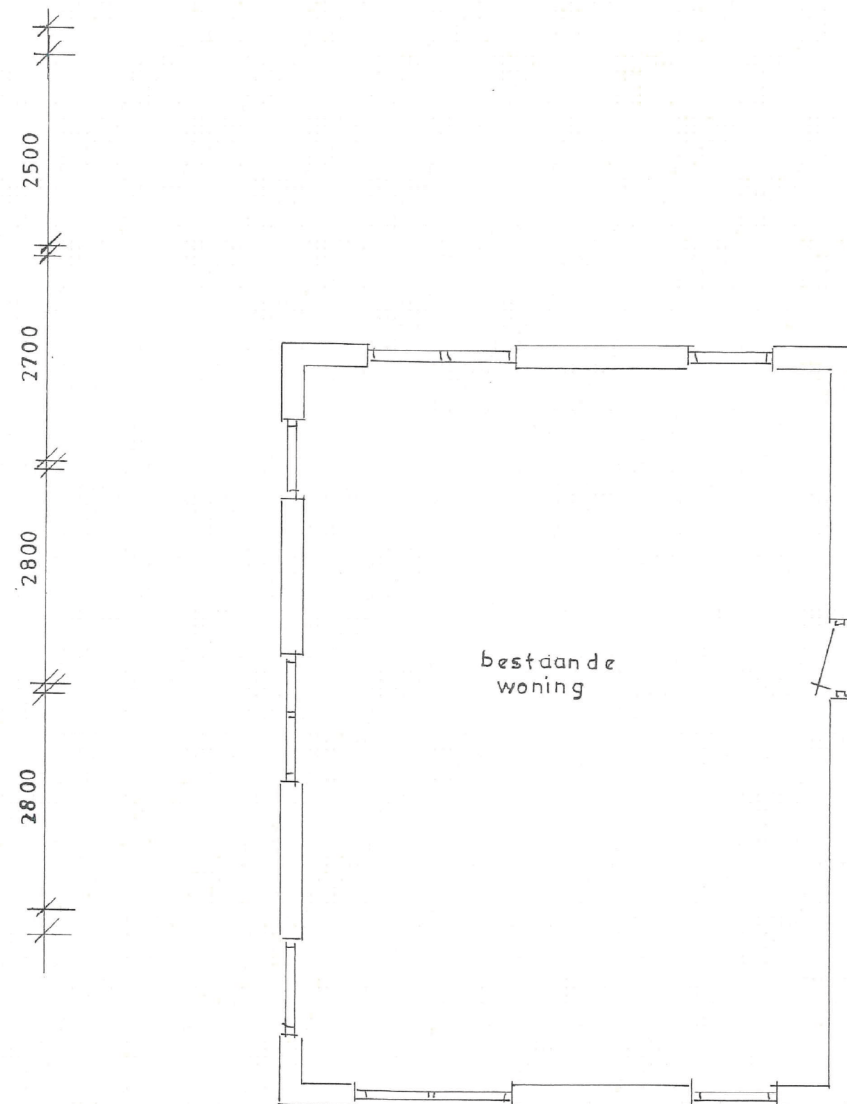
	= Ongewijzigd / gerenoveerd als oorspronkelijke karakteristiek ca. 1900
	= Renoveren met bijpassende / afkomende oude bouw materiaal en zoals oorspronkelijke karakteristiek ca. 1900
	= Renoveren en gewijzigd met bijpassende oude bouwmaterialen en zoals oorspronkelijk karakteristiek ca. 1900
	= Gewijzigd / vernieuwd met bijpassende bouwmaterialen



	= Ongewijzigd / gerenoveerd als oorspronkelijke karakteristiek ca. 1900
	= Renoveren met bijpassende / afkomende oude bouwmetaal en zoals oorspronkelijke karakteristiek ca. 1900
	= Renoveren en gewijzigd met bijpassende oude bouwmaterialen en zoals oorspronkelijk karakteristiek ca. 1900
	= Gewijzigd / vernieuwd met bijpassende bouwmaterialen

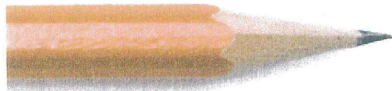
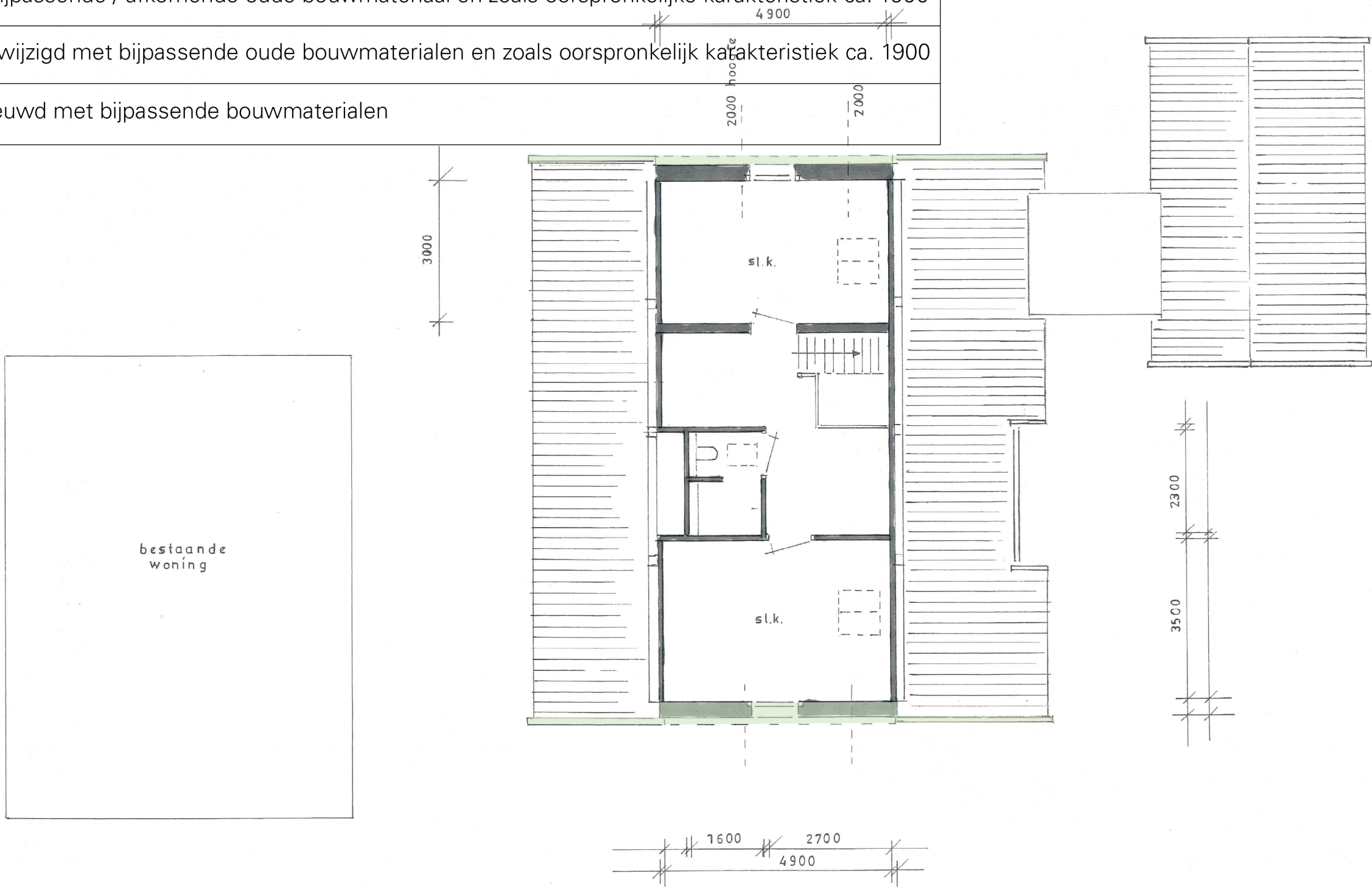


	= Ongewijzigd / gerenoveerd als oorspronkelijke karakteristiek ca. 1900
	= Renoveren met bijpassende / afkomende oude bouwmetaal en zoals oorspronkelijke karakteristiek ca. 1900
	= Renoveren en gewijzigd met bijpassende oude bouwmaterialen en zoals oorspronkelijk karakteristiek ca. 1900
	= Gewijzigd / vernieuwd met bijpassende bouwmaterialen

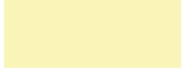


1 : 100 Transformatieverbeelding

	= Ongewijzigd / gerenoveerd als oorspronkelijke karakteristiek ca. 1900
	= Renoveren met bijpassende / afkomende oude bouwmateriala al en zoals oorspronkelijke karakteristiek ca. 1900
	= Renoveren en gewijzigd met bijpassende oude bouwmaterialen en zoals oorspronkelijk karakteristiek ca. 1900
	= Gewijzigd / vernieuwd met bijpassende bouwmaterialen



1 : 100 Transformatieverbeelding

	= Ongewijzigd / gerenoveerd als oorspronkelijke karakteristiek ca. 1900
	= Renoveren met bijpassende / afkomende oude bouw materiaal en zoals oorspronkelijke karakteristiek ca. 1900
	= Renoveren en gewijzigd met bijpassende oude bouwmaterialen en zoals oorspronkelijk karakteristiek ca. 1900
	= Gewijzigd / vernieuwd met bijpassende bouwmaterialen

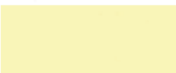


Westgevel nieuw
Kupersweg 14 Tubbergen

BURO ANNO 1998
Restauratie & Ontwerp



Transformatieverbeelding

	= Ongewijzigd / gerenoveerd als oorspronkelijke karakteristiek ca. 1900
	= Renoveren met bijpassende / afkomende oude bouwmaterialen en zoals oorspronkelijke karakteristiek ca. 1900
	= Renoveren en gewijzigd met bijpassende oude bouwmaterialen en zoals oorspronkelijk karakteristiek ca. 1900
	= Gewijzigd / vernieuwd met bijpassende bouwmaterialen

