

Behoud en herstelplan

cultuurhistorische landbouwschuur

Boshoven 5
te Baarle-Nassau

Fam Schellekens
Boshoven 5
5111 XG
Baarle-Nassau

29-11-2023

Inhoudsopgave

1. Inleidende beschrijving.....	3
2. Begroting	5
2.1. Bouwkosten renovatie en verbouwing tot woning	5
2.2. Bijkomende kosten bij bouw	6
2.3. Bijkomende kosten ter voorbereiding bouw	6
2.4. Financiering.....	6
2.5. Onvoorzien.....	6
3. Perspectief in beeld (weergegeven op oorspronkelijke blauwdruk 1941)	7
4. Voorlopig ontwerp begane grond.....	8
5. Voorlopig ontwerp 1^e verdieping.....	9

1. Inleidende beschrijving

De cultuurhistorisch waardevolle landbouwschuur zal naast een grondige renovatie/restauratie worden getransformeerd naar 1 wooneenheid. De transformatie naar 1 wooneenheid draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarde.

Bij de transformatie wordt rekening gehouden met cultuurhistorisch waardevolle elementen van de schuur (intern en extern). Denk daarbij aan de houten spanten en kapconstructie. Waardevolle elementen blijven behouden en worden deels zichtbaar, deels onzichtbaar opgenomen in de toekomstige bouwplannen. Het voornemen doet daarmee geen afbreuk aan het aspect cultuurhistorie.

De bouwkundige inpassing zal worden voorgelegd aan de monumentencommissie. Volgend op de onderhavige afwijking van het bestemmingsplan, wordt een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, met de activiteiten 'bouwen' en 'monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen'. Met deze toetsing en vergunningverlening wordt gewaarborgd dat cultuurhistorische waarden behouden blijven. De uiterlijke verschijningsvorm van de landbouwschuur wordt minimaal aangepast aan de nieuwe gebruiksfunctie, die o.a. om meer (energetisch) comfort en gevelopeningen t.b.v. daglicht en uitzicht vraagt.

De voorgevel van de landbouwschuur betreft de gevel die evenwijdig aan de weg Boschoven ligt. De gevel bestaat van links naar rechts uit vernieuwde dubbele opgeklampte houten zijlansdeeldeuren onder een later ingebrachte of in afwijking van de bouwtekening uitgevoerde betonnen latei. Oorspronkelijk was hier een gemetselde korfboog aanwezig. Vermoedelijk is de invulling van het bovenlicht in afwijking van de bouwtekening gebouwd en was er in de eerste bouwfase een schuifdeur aanwezig. Rechts hiervan volgt een in kruisverband dichtgemetselde deuropening voorzien van een getoogde rollaag, met aan de linkerzijde drie duimen waaraan een staldeur heeft gehangen. Het heeft vanuit cultuurhistorisch perspectief en beeldkwaliteit een duidelijke voorkeur terug te gaan naar de situatie voor het aanbrengen van de huidige betonlatei. Het rapport van Monumentenhuis benoemt de oorspronkelijk gemetselde korfboog en mogelijke aanpassingen door de tijd. De in de loop der jaren aangepaste en dichtgemetselde deur en raamopeningen zullen zoveel als mogelijk worden terug gebracht in de oorspronkelijke staat overeenkomstig de gevelaanzichten uit 1941 die in de redengevende omschrijving zijn opgenomen. De oorspronkelijke lichtgebogen rollaag van de linkse poort zal in ieder geval hersteld worden.

Vanuit cultuurhistorisch perspectief is het vrij houden van de houten hoofddraagconstructie van de nieuwe invulling van groot belang. Aan de rechterzijde van de cultuurhistorisch waardevolle schuur betekent dit dat de lange wand van voor- tot achtergevel minimaal 5 cm los gehouden moet worden van de houten hoofddraagconstructie, zodat deze over beide lage als een los staan element zichtbaar/beleefbaar is. Aan de linkerzijde van de cultuurhistorisch waardevolle schuur is, door de positie van de gang, de volle hoogte niet beleefbaar. Deze gebintstijlen aan de linkerzijde zijn echter wel zichtbaar / beleefbaar vanuit andere ruimten. Overigens wordt ook aan de linkerzijde van de cultuurhistorisch waardevolle schuur van de voor- tot de achtergevel minimaal 5 cm los gehouden van de houten hoofddraagconstructie. Hiermee wordt geborgd dat alle spanten zichtbaar zijn.

In de kostenraming zijn 3 soorten werkzaamheden te onderscheiden;

1. Werkzaamheden die nodig zijn om het bestaande gebouw weer in een goede staat te brengen. Zoals 'behandelen van kapconstructie, herdekken van dakpannen, herstellen van voegwerken en een deel schilderwerk'.
2. Werkzaamheden/onderdelen die nodig zijn om met huidige (comfort)eisen 1 nieuwe wooneenheid te realiseren.
3. Werkzaamheden ter voorbereiding van de werkzaamheden bij punt 1 en 2. Dit zijn de Zoals bijkomende kosten.

Omdat voor de transformatie nog geen concreet bouwplan is, zijn hoeveelheden in de raming op basis van huidige afmetingen van de schuur en een globale ontwerpschets met de daaruit voortvloeiende te

verwachten ingrepen ingeschat. Hoeveelheden zijn tegen eenheidsprijzen doorgerekend welke zijn gebaseerd op actuele kengetallen voor materiaal, materieel en arbeid.

Gezien de fase waarin de kostenraming tot stand is gekomen, is een percentage van 5% (berekend over de bouwkosten) genomen als post voor onvoorziene kosten.

Bouwkosten:	€	305.250,-	
Bijkomende kosten bij bouw:	€	62.118,-	
Bijkomende kosten voorbereiding:	€	35.658,-	
Financiering:	€	P.M.	
Onvoorzien:	€	<u>20.151,-</u>	+
Totaal kosten :	€	423.177,-	

2. Begroting

2.1. Bouwkosten renovatie en verbouwing tot woning

Maatvoering	190 m2	€ 3,00 /m2	€ 570
Steigerwerk	100 m2	€ 22,50 /m2	€ 2.250
Begane grondvloer nieuw geïsoleerd	190 m2	€ 70,00 /m2	€ 13.300
Verdiepingsvloer beton	50 m2	€ 100,00 /m2	€ 5.000
Terugbrengen gevelopeningen tuinzijde	10 m2	€ 125,00 /m2	€ 1.250
Buitenkozijnen incl. stelkoz. Schuurdeuren 4x	26 m2	€ 750,00 /m2	€ 19.500
Buitenkozijnen incl. stelkozijnen	10 m2	€ 600,00 /m2	€ 6.000
Toeslag buitendeuren	4 pst	€ 500,00 /pst	€ 2.000
Toeslag glazen pui in schuurdeuren groot	2 pst	€ 2.500,00 /pst	€ 5.000
Toeslag glazen pui in schuurdeuren klein	2 pst	€ 1.500,00 /pst	€ 3.000
Draagconstructie tbv overkapping	1 pst	€ 3.000,00 /pst	€ 3.000
Binnenwanden / indeling	350 m2	€ 70,00 /m2	€ 24.500
Binnendeuren en -kozijnen	10 st	€ 450,00 /st	€ 4.500
Kapconstructie behandelen	250 m2	€ 10,00 /m2	€ 2.500
Geïsoleerde dakplaat tpv sporen	250 m2	€ 120,00 /m2	€ 30.000
Dakpannen verwijderen en terugplaa	250 m2	€ 45,00 /m2	€ 11.250
Keramische dakpannen 25% vervangi	62 m2	€ 70,00 /m2	€ 4.340
Keramische nokken vervangen	26 m1	€ 37,50 /m1	€ 975
Herstel voegwerk (uitkappen en voegen)	140 m2	€ 76,00 /m2	€ 10.640
Daklichten	3 st	€ 800,00 /st	€ 2.400
Trappen	1 pst	€ 3.000,00 /pst	€ 3.000
Cement dekvloer	190 m2	€ 15,00 /m2	€ 2.850
Vloerafwerking n.t.b.	190 m2	€ 50,00 /m2	€ 9.500
Voorzetwand tegen gevel ivm isolatie	215 m2	€ 100,00 /m2	€ 21.500
Wand gipsplaten tbv nisolatie	215 m2	€ 20,00 /m2	€ 4.300
Wandafwerkingen; stucwerk	750 m2	€ 17,50 /m2	€ 13.125
Plafondafwerkingen; stucwerk	50 m2	€ 20,00 /m2	€ 1.000
Afbouwtimmerwerk	1 stp	€ 2.500,00 /stp	€ 2.500
Diverse schilderwerken	1 stp	€ 13.500,00 /stp	€ 13.500
W-installatie cf. bouwbesluit	1 stp	€ 65.000,00 /stp	€ 65.000
E-installatie cf. bouwbesluit	1 stp	€ 17.000,00 /stp	€ 17.000 +
Subtotaal excl btw			€ 305.250

2.2. Bijkomende kosten bij bouw

Bouwplaatskosten	10,00%				€ 30.525	
Algemene kosten	7,00%				€ 21.368	
Winst & Risico	3,00%				€ 9.158	
CAR-verzekering	0,35%				€ 1.068	+
Totaal					€ 62.118	

2.3. Bijkomende kosten ter voorbereiding bouw

Architect (t/m fase omgevingsvergunning)					€ 15.000	
Constructeur (t/m fase omgevingsvergunning)					€ 2.500	
Projectmanagement / directievoering					€ 3.500	
Vooroverleg gemeente					€ 500	
Leges omgevingsvergunning bouwen over		€ 305.250			€ 9.158	
Diverse advisering					€ 5.000	+
Totaal excl. BTW					€ 35.658	

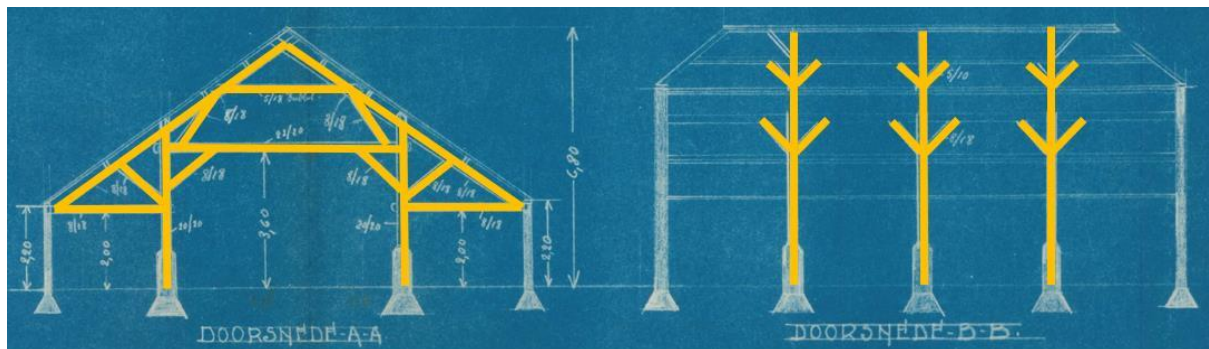
2.4. Financiering

Buiten beschouwing		Buiten beschouwing				+
Totaal excl. BTW		1 pst € -				

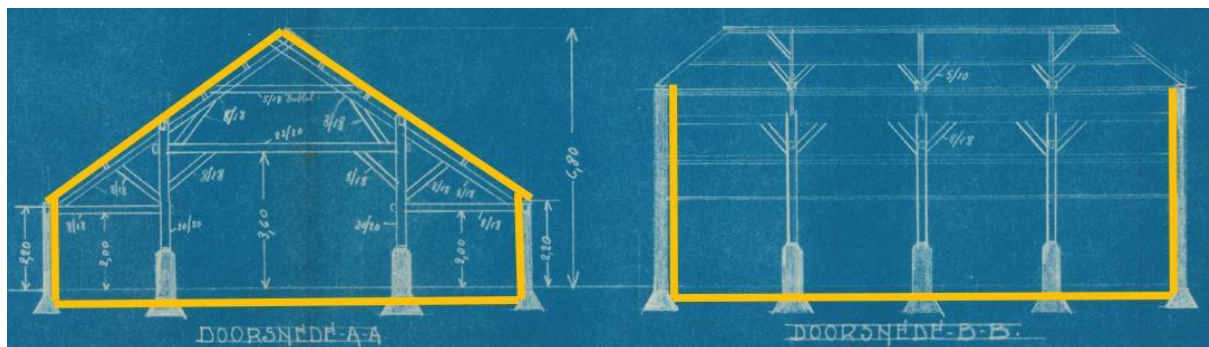
2.5. Onvoorzien

Perc. over bouwkosten	5,00%		€ 403.026		€ 20.151,32	+
Totaal excl. BTW					€ 20.151,32	

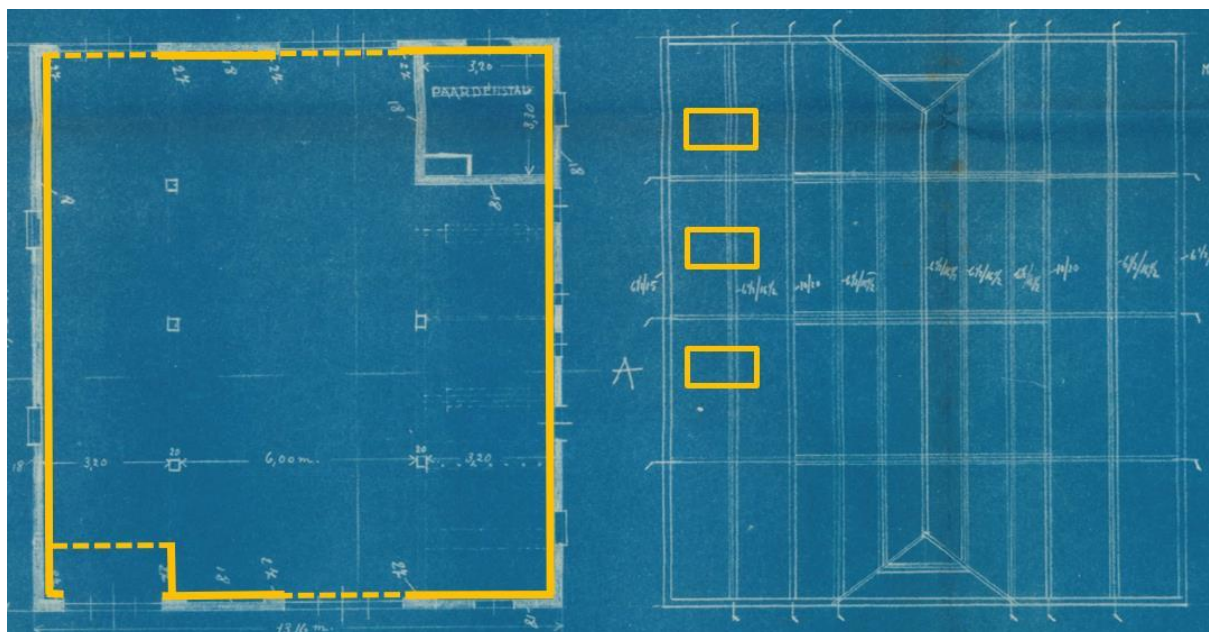
3. Perspectief in beeld (weergegeven op oorspronkelijke blauwdruk 1941)



Behoud en herstel originele spantconstructie



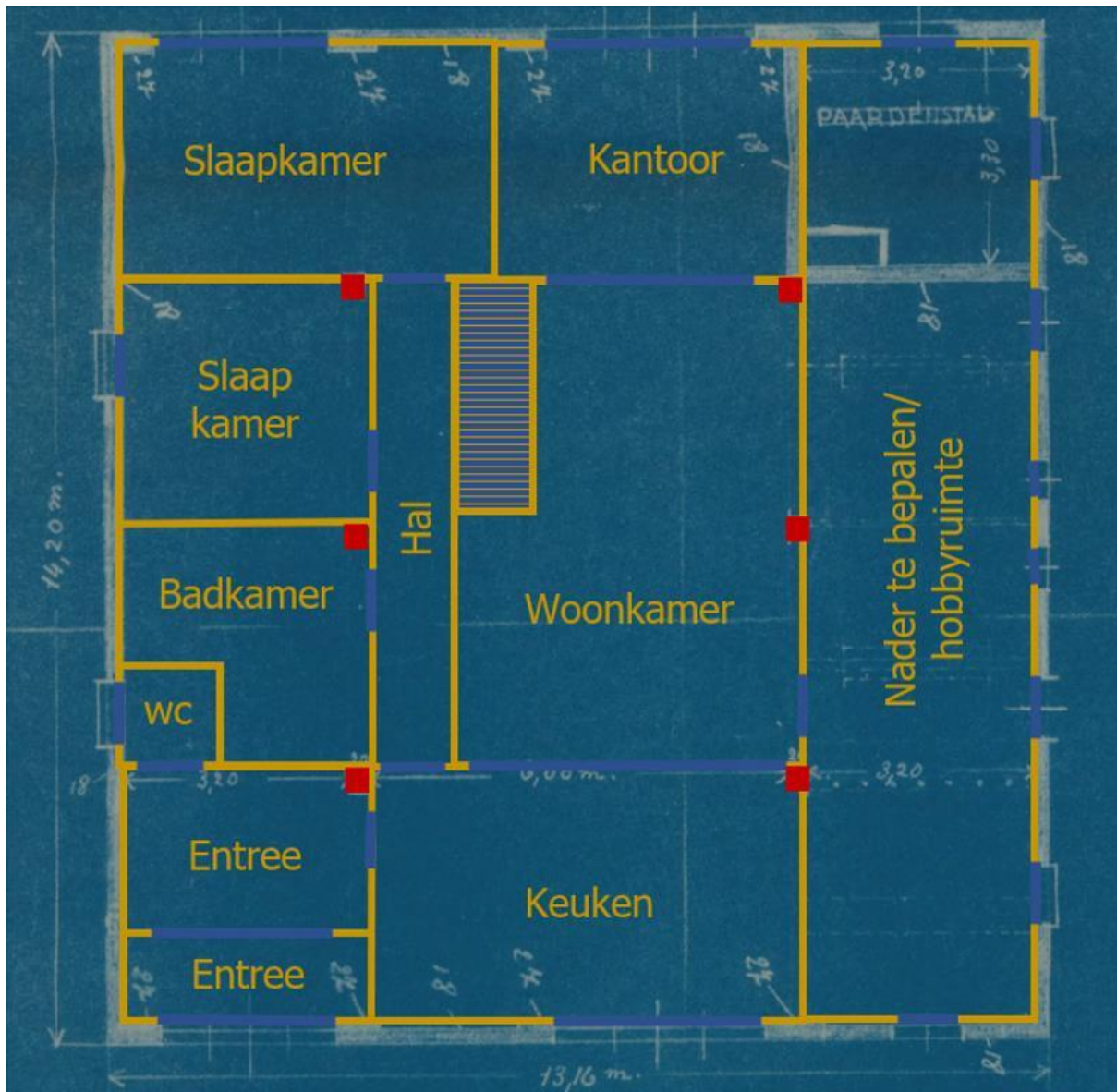
Isolatie muren en vloeren van binnen uit voor behoud origineel metselwerk buitengevel. Dakisolatie van buiten af voor behoud zicht op originele sporenkap.



Glazen puien achter poorten

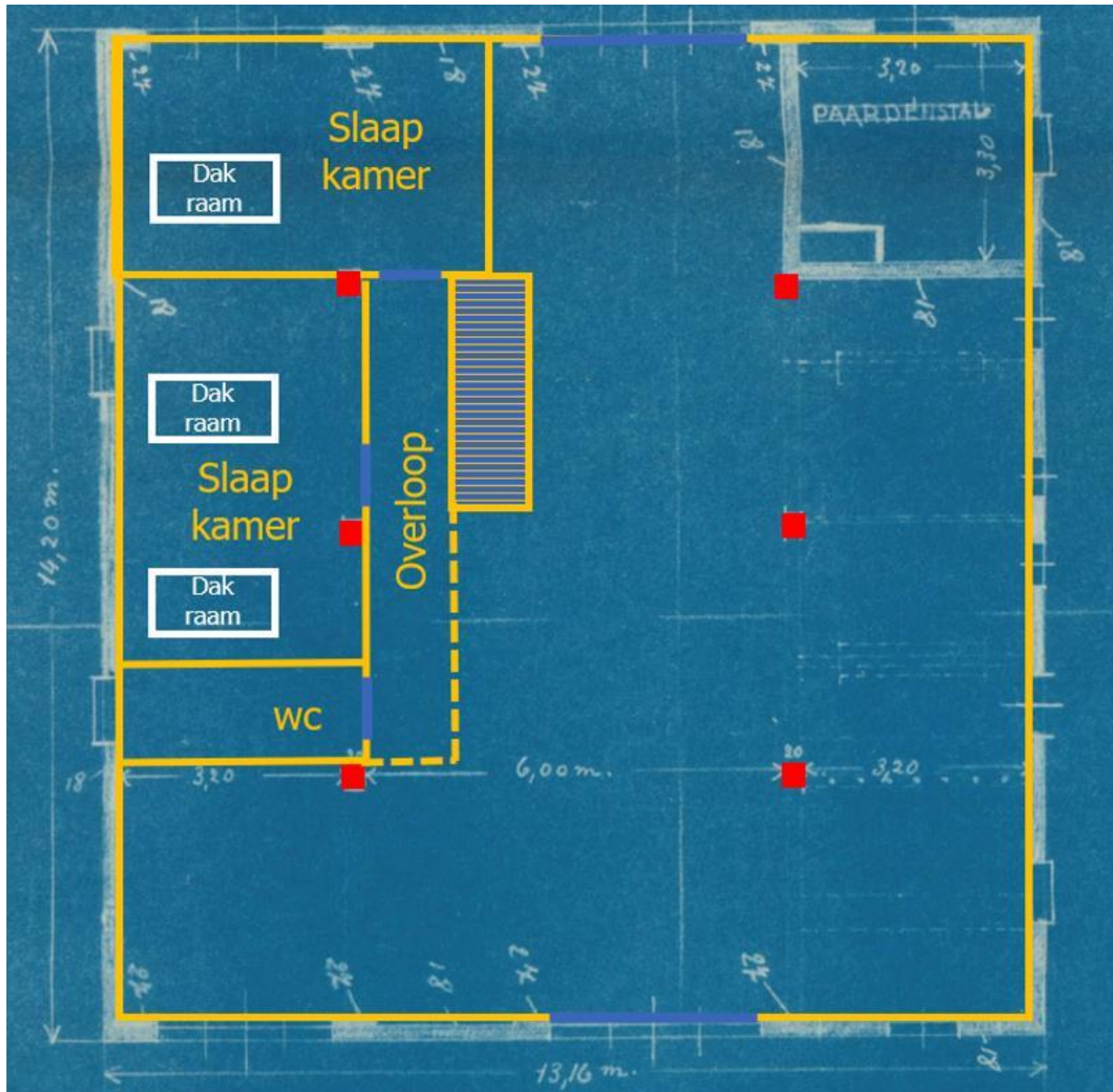
Suggestie locatie eventuele dakvensters

4. Voorlopig ontwerp begane grond



Behoud uiterlijke verschijningsvorm + terugbrengen oorspronkelijk raam- en deuropeningen.

5. Voorlopig ontwerp 1^e verdieping



Grotendeels blijft de originele kap- en spantenconstructie in beeld.