

Werkomschrijving behoud en herstel

Heihoef 3 te Ulicoten

Datum: 16-09-2024

III SCHOENMAKERS III

Colofon

Titel:	Werkomschrijving behoud en herstel Heihoef 3 te Ulicoten
Opdrachtgever:	Fam. van der Palen Heihoef 3 5113 BA Ulicoten
Architect:	Schoenmakers Molenzicht 2 4881 BW Zundert Tel: 076-5990340 www.schoenmakersarchitectuur.nl
Projectnummer:	191330
Datum:	16-09-2024
Status:	Definitief

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Gevelconstructie	5
Kozijnen, deuren en ramen	5
Spant- en kapconstructie.....	6
Dakconstructie.....	6
Vloerconstructie	6
Interieur.....	6
Behoud- en herstel kosten	7

Inleiding

De navolgende werkomschrijving bevat de renovatie- en verbouwingswerkzaamheden van de langgevelboerderij, aan de Heifhoef 3 te Ulicoten. De langgevelboerderij is op dit moment in gebruik als woning.

De langgevelboerderij is vermoedelijk in 1827 gebouwd en is nog in een vrij goede staat. In de loop van de tijd zijn er verschillende onderdelen gewijzigd. Rond 1940 heeft de grootste verandering plaatsgevonden. Toen is zijn alle gevels iets opgehoogd en is de kapconstructie gewijzigd. Om het gebouw te behouden voor de toekomst is het voornemen de boerderij in twee woningen te splitsen. Dit rapport is opgesteld om de behoud- en herstelwerkzaamheden te beschrijven zonder dat de cultuurhistorische waarde verloren gaan.



Figuur 1 Voorgevel, bron Monumentenhuis Brabant b.v.



Figuur 2 Achtergevel, bron Monumentenhuis Brabant b.v.

Gevelconstructie

De gevels van de boerderij zijn opgetrokken in metselwerk. De voor-, achter- en linkerzijgevel hebben een orangerode baksteen en zijn gemetseld in kruisverband met een dunne kalkvoeg. De rechterzijgevel is met het wijzigen van de kap rond 1940 opnieuw opgetrokken in felrode Belgische baksteen in halfsteens verband. De boerderij is rondom voorzien van een gecementeerde plint, de linkerzijgevel is volledig gecementeerd.

Voor het behoud wordt het metselwerk van de gevel gecontroleerd en eventueel hersteld. Dit houdt in het vervangen van slecht voegwerk, repareren van scheuren en het vervangen van slechte stenen. De gecementeerde plint en gevel wordt gereinigd en waar nodig hersteld. De smeedijzeren muurankers die op de verschillende gevels aanwezig zijn worden nagelopen en waar nodig gedemonteerd, gestraald, geschopeerd en vervolgens opnieuw geschilderd.

De gevels zijn steens en naar alle waarschijnlijkheid niet geïsoleerd. Om een behaaglijk binnenklimaat te creëren is het aan te raden de gevels van binnenuit na te isoleren door middel van een voorzetwand. Deze voorzetwand wordt opgebouwd in een houten stijl- en regelwerk met daartussen minerale wol isolatie. De wand dient te worden voorzien van dampremmende en damdoorlatende folie. De binnenzijde kan naar wens worden afgewerkt met beplating. Tussen de voorzetwand en de bestaande gevel dient een ventilerende luchtspouw opgenomen te worden.

Kozijnen, deuren en ramen

De gevels hebben door de jaren heen verschillende wijzigingen ondergaan. Het woongedeelte van de boerderij is voorzien van houten kozijnen welke geen van allen oorspronkelijk zijn. Het stalgedeelte is voorzien van later toegevoegde betonnen raamkozijnen en houten opgeklampte deuren en luiken. Enkele deuren zijn voorzien van oude gehengen en duimen en hardstenen duimblokken.

Ter plaatse van het woongedeelte zijn de positie van de ramen in de voorgevel oorspronkelijk. De positie van de ramen in de achtergevel, met uitzondering van het kelderraampje, zijn ooit gewijzigd. Met het splitsen van de boerderij kan het wenselijk zijn om de openingen te wijzigen. Dit zal gebeuren met respect voor originele gevelopeningen. Waar mogelijk worden originele gevelopeningen die dicht gezet of verplaats zijn opnieuw open gemaakt. De invulling zijn houten kozijnen met raamverdeling die passend zijn bij de historie van de boerderij.

In het stalgedeelte zijn de daglicht openingen op dit moment beperkt. Om dit gedeelte tot woonhuis te verbouwen is het wenselijk meer daglichtopeningen te creëren. Voor de invulling hiervan worden zo veel mogelijk huidige en oorspronkelijke gevelopeningen gebruikt. De

Bestaande houten deuren worden zoveel mogelijk hergebruikt en zo nodig (gedeeltelijk) vervangen conform bestaand. Bestaand hang- en sluitwerk wordt gereinigd, gestraald, eventueel gerepareerd en opnieuw gespoten in de huidige kleur.

Spant- en kapconstructie

De spanten zijn met het wijzigen van de kap vervangen. Er is nog één oorspronkelijk A-spant met middenstijl aanwezig. De nieuwer spanten hebben ongeveer dezelfde opzet. De spanten zijn gemaakt van naaldhout. De gordingen, sporen en dakpannen liggen in het zicht.

De spant- en kapconstructie is van een redelijke kwaliteit. Voor het behoud en herstel van het gebouw zal de constructie tijdens de werkzaamheden nauwkeurig worden nagelopen. Eventueel slechte onderdelen worden vervangen conform bestaande afmetingen en materiaal. Deze onderdelen worden zo toegepast dat ze niet detoneren met de bestaande constructie.

Nieuwe en te herstellen verbindingen worden bevestigd door middel van een door en door boutverbinding. De mogen als zodanig herkenbaar blijven.

Dakconstructie

Het zadeldak van de boerderij is gedekt met rode muldenpannen. Deze liggen op panlatten en sporen zoals beschreven bij spant- en kapconstructie.

Het is aan te raden om het bestaande dak te isoleren. De dakpannen worden afgehaald en later teruggeplaatst. Eventueel slechte sporen worden vervangen conform de huidige houtmaten en houtsoort. Bovenop de sporen wordt een messing- en groef dakbeschot aangebracht. Vervolgens wordt er tussen de sporen isolatie aangebracht, incl. de benodigde folies etc. Dakpannen worden zoals bestaand op het dak teruggeplaatst. Slechte dakpannen worden vervangen conform de bestaande pannen.

Om voor de nieuwe situatie voldoende daglicht in de verblijfruimtes te creëren kunnen er enkele dakramen aangebracht worden. Dit conform ontwerp architect en met behoud van het historisch karakter van de boerderij.

Vloerconstructie

In de huidige situatie is de schuur voorzien van een betonvloer. De vloer in de boerderij is deels van hout en deels van beton. De vloeren zijn hoogstwaarschijnlijk ongeïsoleerd. De bestaande vloer zal verwijderd worden. Er wordt een nieuwe betonvloer gestort welke vervolgens van bovenop geïsoleerd wordt. De isolatielaag bestaand uit harde drukvaste isolatieplaten. Bovenop deze laag komt vervolgens de dekvloer met vloerverwarming.

Interieur

Het interieur van de boerderij bevat diverse oorspronkelijk en historisch waardevolle onderdelen. Deze onderdelen zijn beschreven in de redengevende omschrijving van Monumentenhuis Brabant b.v.

Het streven is om zoveel mogelijk van deze onderdelen te behouden. De nieuwe indeling voor de woning dient op zo'n manier gerealiseerd te worden dat het karakter van de boerderij goed zichtbaar en behouden blijft.

Landschapsplan

Er is een landschapsplan opgesteld om kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren ter plaatse van de planlocatie. Aan de westzijde van het perceel wordt een knip- en scheerhaag van circa 55 meter gerealiseerd. Er wordt een amfibienpoel gerealiseerd met een oppervlakte van 600 m² en een inhoud van 720 m³. Daarnaast worden er 9 solitaire landschapsbomen aangeplant.

Behoud- en herstel kosten

Ten behoeve van het behoud en herstel van de langgevelboerderij word hieronder een schatting gegeven van de bouwkosten. Aanvullende bouwkosten zoals na isolatie en het veranderen van de inrichting zijn hier niet in opgenomen.

Raming bouwkosten

Project: Heihoef 3 Ulicoten
 Werknummer: 191330
 Opdrachtgever: Fam. Van der Palen
 Datum: 16-9-2024

III SCHOENMAKERS III

Berekening bijdrage aan halve bouwtitel							
Omschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	prijs per eenheid	totaal	ja/nee	percentage	totaal
05 BOUWPLAATSVOORZIENINGEN							
afrastering bouwterrein	60,00	m1	7,00	420,00	nee		0,00
bouwkeet, opslagcontainers en toiletvoorzieningen	1,00	post	1.800,00	1.800,00	nee		0,00
opruimen en schoonmaken	30,00	wk	125,00	3.750,00	nee		0,00
steigerwerk	225,00	m2	3,00	675,00	nee		0,00
10 STUT- EN SLOOPWERK							
klein sloopwerk metselwerk t.b.v. herstel	1,00	post	500,00	500,00	ja	100%	500,00
afnemen dakpannen en opslaan voor hergebruik	364,00	m2	11,00	4.004,00	ja	100%	4.004,00
verwijderen panlatten	364,00	m2	2,00	728,00	ja	100%	728,00
12 GRONDWERK							
ontgraven t.b.v. herstel gecementeerde plint	75,00	m1	6,00	450,00	ja	100%	450,00
aanvullen grondwerk	75,00	m1	6,00	450,00	ja	100%	450,00
16 BEPLANTING							
landschappelijke inpassing (zie landschapsplan)	1,00	post	5.783,33	5.783,33	ja	100%	5.783,33
21 BETONWERK							
<i>vervangen en isoleren betonvloer niet gerekend</i>							
22 METSELWERK							
plaatselijk herstel metselwerk	1,00	post	9.500,00	9.500,00	ja	100%	9.500,00
gecementeerde plint herstellen	75,00	m1	17,40	1.305,00	ja	100%	1.305,00
herstel gevelankers	10,00	stuks	210,00	2.100,00	ja	100%	2.100,00
reinen buitengevels t.b.v. herstel plint en metselwerk	275,00	stuks	90,00	24.750,00	nee		0,00
24 RUWBOUWTIMMERWERK							

herstel bestaande spanten en gordingen	1,00	post	8.000,00	8.000,00	ja	100%	8.000,00
herstel verbindingen bestaande kapconstructie	1,00	post	5.500,00	5.500,00	ja	100%	5.500,00
aanbrengen dakbeschot	364,00	m2	26,50	9.646,00	nee		0,00
aanbrengen dakisolatieplaten	364,00	m2	88,40	32.177,60	nee		0,00
<i>na isoleren gevels niet gerekend</i>							
30 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN							
herstel bestaande kozijnen	1,00	post	4.500,00	4.500,00	ja	100%	4.500,00
herstel bestaande opgeklampte deuren	1,00	post	5.500,00	5.500,00	ja	100%	5.500,00
herstel bestaand hang- en sluitwerk	1,00	post	1.200,00	1.200,00	ja	100%	1.200,00
33 DAKBEDEKKINGEN							
aanbrengen tengels en panlatten	364,00	m2	7,00	2.548,00	ja	100%	2.548,00
herleggen bestaande pannen (20% vervangen)	364,00	m2	28,00	10.192,00	ja	100%	10.192,00
60 INSTALLATIES							
controleren en herstellen bestaande e- en w-installatie	1,00	post		0,00	ja	100%	0,00
Subtotaal				135.478,93			62.260,33
algemene bedrijfskosten, algemene bouwplaatskosten en winst en risico			17,00%	158.510,35		9,00%	67.863,76
Car verzekering			0,40%	159.144,39		0,26%	68.040,21
Totaal exclusief BTW				159.144,39			68.040,21
btw			21,00%	33.420,32		21,00%	14.288,44
Totaal inclusief BTW				192.564,71			82.328,65