

MICHIELSEN ARCHITECTEN BNA - BOUWKUNDIGE INSPECTIE - 25.05.'23



Dhr. P.P.M. (Paul) Michielsen (architect)
Wethouder Romboutsstraat 49 | 4818 HG Breda
e. info@michielsenarchitecten.nl | t. +31 (0) 6 424 32 535



Inleiding

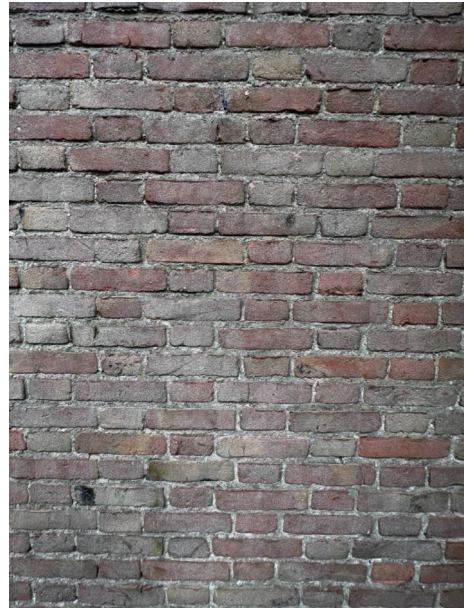
De eigenaar van de schuur Tommel 10 in Baarle-Nassau onderzoekt de mogelijkheden om in dat pand een woonfunctie te realiseren. De schuur maakt deel uit van het voormalig agrarisch complex Tommel 21 te Baarle-Hertog. De rijksgrens loopt door de tuin tussen de voormalige boerderij (in België) en de onderhavige schuur (in Nederland). Volgens de provinciale wetgeving van Noord-Brabant is het mogelijk om een woonfunctie te vestigen in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van die bebouwing.

Daartoe dient bepaald te worden:

1. De waardering van de bouwkundige/constructieve staat van de Vlaamse schuur;
2. Hoe zijn de bouwkundige/constructieve gebreken te herstellen zonder dat de cultuurhistorische waarden worden geschaad;
3. Kan volgens het bouwbesluit een woning worden gerealiseerd, met opnieuw de voorwaarde dat ook de cultuurhistorische waarden blijven gerespecteerd;

1. De waardering van de bouwkundige/constructieve staat van de Vlaamse schuur;

- De ongeïsoleerde vloer is van beton, ligt op het zand en in redelijke staat. Naast gebruikssporen zijn er twee grotere scheuren waarneembaar (zie foto). Deze zijn echter niet doorlopend. De vloer zal in geval van herbestemming verwijderd worden en plaats maken voor een nieuwe geïsoleerde vloer.



- De bestaande schuur is opgetrokken in baksteen en in 'Vlaams verband' gemetseld met plat vol/licht grijs voegwerk. Het 'Vlaams verband' is een typisch metselverband behorende bij deze vorm van boerenschuur. Bij het eventueel herstellen van buitengevelmetselwerk gebruikt men dezelfde type baksteen en wordt er 'vertand' gemetseld met doorlopende voeg. Het voegwerk wat opnieuw gezet moet worden, wordt met de hand uitgekapt. Machinaal uithakken is niet toegestaan omdat dit de kans op bijkomende schade aan de gevel vergroot. De buitenmuren tonen op diverse plaatsen scheuren, deze problematiek wordt door de constructeur in het document '230525-notitie constructeur' beschreven.

- In de buitenmuren zijn op diverse plekken kozijnen en deuren geplaatst. De kozijnen vormen wel een koudebrug. Bij herbestemming zullen de kozijnen en het glas vervangen worden. Het aanzicht van de gevel dient hierbij ongewijzigd te blijven. Dit is te voorzien door de nieuwe kozijnen deels in de geïsoleerde voorzetwand te integreren. De houten deuren in de buitengevel zijn in redelijke staat, kunnen blijven zitten maar moeten aan de onderzijde wel bijgewerkt worden. De deuren blijven bij herbestemming zitten. Achter de deuren zal een nieuw houten kozijn met glasvulling komen om de herbestemming naar woonfunctie mogelijk te maken;



- De kapconstructie wordt door de constructeur nader omschreven in het document '230525-notitie constructeur';



- De vlakke muldenpannen die momenteel op het dak liggen zijn vervuilt maar niet beschadigd. De pannen liggen recht, het dak heeft geen 'zonken'. De kapconstructie is goed. De nokvorsten liggen over het algemeen recht en zijn, zoals gebruikelijk bij dit type schuren, aangesmeerd. Enkele vorsten zijn in het verleden plaatselijk losgekomen en afgevallen. Deze zijn inmiddels terug geplaatst en aangesmeerd volgens oorspronkelijk detail;



- Aan de schuur hangt, zoals gebruikelijk bij dit type schuren, geen dakgoot. Bij herbestemming mag geen conventionele dakgoot worden toegepast. Het overstek moet behouden blijven. Het overstek is momenteel van goede kwaliteit. Advies is om ter hoogte van maaiveld een grindkoffer (± 60 cm breed) toe te passen. Deze grindkoffer houdt het vocht en het vuil van de gevel waardoor deze schoon blijft. De smeerrand, ter hoogte van overgang van dakpan naar buitengevel, is een detail wat behoort tot dit type schuren. De smeerrand is in goede staat;

Conclusie : De bouwkundige indruk van de schuur is goed, belangrijk is dat bij herbestemming de karaktervolle details behouden blijven. De indruk van de constructie is nader uitgewerkt door de constructeur. De bevindingen/oplossingen zijn terug te vinden. In het rapport '230525-notitie constructeur'.

2. Hoe zijn de bouwkundige/constructieve gebreken te herstellen zonder dat de cultuurhistorische waarden worden geschaad;

De antwoorden op deze vraag is kunt terugvinden in het rapport van de constructeur '230525-notitie constructeur'.

3. Kan volgens het bouwbesluit een woning worden gerealiseerd, met opnieuw de voorwaarde dat ook de cultuurhistorische waarden blijven gerespecteerd;

INDELING : Binnen het hieronder afgebeelde schetsontwerp is het 'open' karakter van de schuur, alsmede de historische uitstraling van de gevels uitgangspunt. De as tussen de twee grote open deuren blijft open. Verblijfsruimte liggen altijd aan de gevel waarin openingen voor licht en lucht gemaakt kunnen worden. Hiervoor zullen enkele ramen extra worden toegevoegd aan de linker zijgevel. De entree tot de toekomstige woning bevindt zich ook in de linker zijgevel. De nieuwe deur krijgt een zelfde uitstraling als de bestaande houten deur. De voormalige paardenstal met origineel baksteen plafond zal een bijzonder plaats krijgen in het ontwerp. Dit element zal dus behouden blijven, het heeft namelijk ook een constructieve functie.



SCHIL : Als de gebreken aan de buitenzijde zijn verholpen de buitengevel is nageïsoleerd, dan zal er op de bestaande betonvloer PUR schuim worden gespoten. Op deze PUR vloer komt een cementdekvloer voor vloerverwarming/ -koeling. Door de isolatie en de dekvloer op de constructieve betonvloer te leggen ontstaat er meteen een gewenst hoogte verschil met maaiveld, wat de kans op inwateren verkleind. Door de put op de vloer te spuiten worden eventuele koudebruggen voorkomen. De kap kan tussen de houten gordingen worden nageïsoleerd. Door de gipsplaat terug te leggen, blijven de oorspronkelijke spanten en gordingen zichtbaar behouden. Advies is wel om de spanten en gordingen te impregneren om zo de kwaliteit in de toekomst te borgen. De dakpannen kunnen van het dak gehaald worden om schoongemaakt te worden. Alvorens deze pannen worden teruggelegd zal er eerst een dampopen waterkerende laag worden aangebracht. Door de kap van binnenuit te isoleren wordt de dakconstructie niet verhoogt en blijft de karakteristieke smeerrand aan de buitenzijde behouden. Als de vloer, wanden en dak zijn geïsoleerd en voorzien van dampschermen voldoet de schil aan bouwbesluit.

DAGLICHT : Eis is dat minimaal 10% van de verblijfsruimte voorzien wordt van daglicht. Ter plaatse van de beide poorten (met ieder een dubbele deur), wordt aan de binnenzijde HR++ glas aangebracht, de dubbele deuren blijven werkend behouden. Ramen en deuren worden, voorzien van tocht dichting, in de bestaande kozijnen geplaatst. De dimensionering en het karakter van de ramen is hierbij uitgangspunt. De bestaande raamopeningen in de schuur, tezamen met een aantal daklichten (posities zie cultuurhistorisch advies) zorgt ervoor dat aan deze norm wordt voldaan.

VENTILATIE : Mechanische ventilatie (aan-/afvoer) zorgt ervoor dat er aan de eis van het bouwbesluit wordt voldaan. Er zijn dan geen roosters in de gevel nodig. Deze zouden immers de cultuurhistorische waarde van het pand aantasten. Spuiventilatie wordt middels te openen ramen en deuren (zoals nu ook) georganiseerd. Op deze manier wordt qua ventilatie ook aan bouwbesluit voldaan.

Conclusie : Zoals bovenstaande omschrijving laat zien is het mogelijk om van de schuur een woning te maken die voldoet aan bouwbesluit. De separaat gemaakte bouwbesluit-berekening toont dit ook aan. Het toekennen van een woonfunctie aan de schuur biedt meerwaarde en geeft opdrachtgever vertrouwen om de totale bouwkosten - dus inclusief verhelpen constructieve gebreken - te investeren.

Uitdaging voor mij als architect is het creëren van een harmonieus geheel waarbij de ruimtelijke kwaliteit van de schuur in de woning zichtbaar/voelbaar wordt/blijft. Ons bureau heeft ervaring met het transformeren van cultuurhistorische panden. Een eventuele opdracht om van de bestaande schuur een woning te maken zien wij dan ook als een interessante haalbare opgave.