

**Behoud- en herstelplan
Bruggenseweg 13 te Deurne**

Ontwerp-fase



Colofon

Projectlocatie: Bruggenseweg 13 te Deurne

Datum: 20-09-2023
gewijzigd: 12-10-2023

Opgesteld door: **Van Dun Ontwerp & Planologie**

Raadhuisstraat 32
5126 CJ Gilze
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T. 0493 745 015

E. info@ontwerp-planologie.nl
I. www.ontwerp-planologie.nl

Projectnummer: 22031-006/PR

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
2. Kostenraming 1: Behoud- en herstel Langgevelboerderij.....	5
2.1. Bouwkostenraming behoud- en herstelplan.....	6
3. Kostenraming 2: Creëren van een woning in stalgedeelte.....	7
3.1. Bouwkostenraming creëren van een woning in stalgedeelte langgevelboerderij.....	7
4. BIJLAGE	8
4.1. Bijlage 1 "Plattegrondtekeningen langgevelboerderij met de geconstateerde punten"	8
4.2. Bijlage 2 "Foto's langgevelboerderij aan de Bruggenseweg 13 te Deurne"	11

1. Inleiding

De cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij aan de Bruggenseweg 13 te Deurne zal naast een grondige renovatie/restauratie worden omgebouwd naar 2 wooneenheden. De transformatie naar 2 wooneenheden draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarde.

Bij de transformatie wordt rekening gehouden met cultuurhistorische waardevolle elementen van de langgevelboerderij, zowel extern als intern. Het een en ander conform de "redengevende omschrijving met waardestelling" uitgevoerd door Monumentenhuis Brabant met datum 5 april 2023.

De langgevelboerderij aan de Bruggenseweg 13 te Deurne bezit enige cultuurhistorische waarde, als uitdrukking van sociaalhistorische en agrarische ontwikkeling van het buitengebied van Deurne vanaf 1939. Daarnaast bezit de boerderij architectuurhistorische waarden als langgevelboerderij in traditionele Interbellumarchitectuur. De langgevelboerderij is in 1985 verbouwd en de gevelopening zijn teruggebracht naar de oorspronkelijke plaats. Waardevolle elementen worden deels zichtbaar en deels onzichtbaar opgenomen in de toekomstige plannen bij het voornemen van het verbouwen van de woonboerderij naar 2 wooneenheden. De verbouwing zal geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde.

De bouwkundige aanpassingen zullen worden voorgelegd aan de monumentencommissie door middel van een aanvraag van een omgevingsvergunning met de activiteit 'bouwen' en 'monument onderhouden restaureren, veranderen of slopen'. Met deze toetsing en vergunningverlening blijft de cultuurhistorische waarde behouden.

In de kostenraming "behoud- en herstelplan" zijn 2 soorten werkzaamheden te onderscheiden:

- Werkzaamheden die nodig zijn voor het herstellen van de van de langgevelboerderij (behoud- en herstelplan);
- Werkzaamheden die nodig zijn om de toekomstige woning te laten voldoen aan de huidige comforteisen, zonder daarbij afbreuk te doen aan de cultuurhistorische waarde, zoals hierboven genoemd.

2. Kostenraming 1: Behoud- en herstel Langgevelboerderij

In deze raming is een behoud- en herstelplan opgenomen voor het behouden en herstellen/restaureren van de langgevelboerderij aan de Bruggenseweg 13 te Deurne en deze boerderij om te bouwen naar 2 wooneenheden.

Tijdens een bezoek aan deze locatie op 7 september 2023 hebben wij de staat van de boerderij in kaart gebracht. De langgevelboerderij is door de jaren heen wel een aantal keren hersteld en de gevelopening zijn teruggebracht naar oorspronkelijke staat. Bij de langgevelboerderij is er geregeld onderhoud uitgevoerd en is in redelijke staat. Derhalve hebben wij een aantal punten geconstateerd die nodig hersteld dienen te worden, om de boerderij te behouden.

De punten zijn verwerkt op een tweetal plattegrondtekeningen in "bijlage 1". Daarnaast zijn in "bijlage 2" nog een aantal foto's gedocumenteerd van de staat van de boerderij.

De totale bouwkosten + staatkosten voor het behoud- en herstel van het gehele plan is afgebeeld op de volgende pagina. De bedragen zijn tot stand gekomen door de "Archidat bouwkostenwijzer 2023" en door de bouwkostensite "www.cassadata.nl". Daarnaast kunnen wij een redelijke inschatting van de werkzaamheden en bouwkosten geven, door de jarenlange ervaring die wij als bedrijf hebben met monumentale panden. Mede het behoud/restaureren van meerdere onderdelen kan invloed op de totaalprijs.

Bij het behoud- en herstelplan zijn geen bedragen voor de W+E installatie opgenomen. Daarnaast zijn er ook geen bedragen om de woning aan de huidige comfort eisen te laten voldoen, zoals het isoleren van de boerderij en het vernieuwen badkamer/keuken en moderniseren leefruimte.

Ook zijn er geen advieskosten, vergunningskosten en eventuele financieringskosten opgenomen in deze kostenraming.

2.1. Bouwkostenraming behoud- en herstelplan

Bouwkosten verbouw (ruwbouw)					
SFB	Omschrijving	Omschrijving uitgebreid	prijs/eenheid	aantal	totaal
01	Werkterreininrichting (percentage totale bouwkosten)	Bouwhekken	1 post	30	€ 30
		schafwagen	€ 30 wk	10	€ 300
		toiletvoorziening	€ 40 wk	10	€ 400
		containers + stortkosten	€ 2.000 post	1	€ 2.000
05	Steigermateriaal	gevelstijger 1 bouwlaag 60 meter (incl. af-/opbouw)	€ 1.050 wk	4	€ 4.200
		aluminium rolsteiger werkhooft 4,2 meter	€ 135 wk	5	€ 675
		vangnet onder kapconstructie aanbrengen/verwijderen	€ 500 post	1	€ 500
10	Sloopwerkzaamheden	asbesthoudende koker verwijderen (aanneme)	€ 2.000 post	1	€ 2.000
		verwijderen kalkpleisterwerk	€ 6,50 m2	54	€ 351
		gecementeerde dakrand verwijderen	€ 8 m1	32,5	€ 260
		verwijderen dakpannen en opslaan voor hergebruik	€ 15 m2	430	€ 6.450
		panlatten verwijderen en afvoeren	€ 2 m2	430	€ 860
21	Buitenwanden	plaatselijk herstellen voegwerk inclusief uithakken > 50m2	€ 14 m2	40	€ 560
		voegwerk schoorsteen (incl. valbeveiliging)	€ 250 post	2	€ 500
		herstellen metselwerk bij deur	€ 220 post	1	€ 220
		reinen buitwanden	€ 3,20 m2	110	€ 352
22	Binnenwanden	sparing dichtzetten in binnenwand	€ 50 stuk	1	€ 50
23	Vloeren	planken vervangen verdiepingsvloer	€ 120 m2	1	€ 120
28	Hoofddraagconstructie	vervangen makelaar	€ 500 st	1	€ 500
		herstellen/vervangen van het spantbeen	€ 500 st	1	€ 500
31	Buitenwandopeningen	Vervangen houten planken deuren door eiken houten planken	€ 440 stuk	3	€ 1.320
		deuren getoogd +/- 600 mm breed + hang en sluitwerk herstellen			
		Vervangen houten planken deuren door eiken houten planken	€ 520 stuk	3	€ 1.560
		deuren 900 mm breed + hang en sluitwerk herstellen			
		houten raamkozijn met uitzetraum vervangen, gegrond, +/-800x1200 mm vzw houtenroedeversdeling, inclusief beglazing + stopverf	€ 1.640 stuks	3	€ 4.920
		houten raamkozijn vervangen, gegrond, +/-800x600 mm vzw houtenroedeversdeling, inclusief beglazing + stopverf	€ 1.140 stuk	4	€ 4.560
42	Binnenwandafwerkingen	Aanbrengen buitenschilderwerk	€ 10.000 post	1	€ 10.000
		Vervangen kozijn bij kelder door uitzetraum	€ 880 stuk	1	€ 880
		vervangen/herstellen pleisterwerk	€ 26 m2	54	€ 1.404
47	Dakafwerkingen	aanbrengen gecementeerde dakrand	€ 35 m1	32,5	€ 1.138
		lood vervangen rondom schoorsteen	€ 250 post	2	€ 500
		metselwerk schoorsteen schoonmaken	€ 50 post	2	€ 100
		vervangen of schoonmaken nokvorsten (aangesmeerd)	€ 125 m1	24,8	€ 3.100
		aanbrengen nieuwe panlatten	€ 7,50 m2	430	€ 3.225
		OVH dakpannen terugleggen/vernieuwen (vzw panhaken)	€ 61 m2	430	€ 26.230
52	Afvoeren	zinken hwa Ø80 mm	€ 48 m1	19	€ 912
		zinken bak-/ mastgoot aanbrengen	€ 120 m1	8,4	€ 1.008

€ 81.685

Bouwkosten verbouw (staart van de begroting)				
Omschrijving	Omschrijving uitgebreid	prijs/eenheid	aantal	totaal
Bouwkosten verbouw	ruwbouw			€ 81.685
Algemene kosten	percentage algemene kosten	7,00%	1	€ 5.717,92
winst en risico	percentage winst en risico	3,00%	1	€ 2.450,54
CAR verzekering	percentage CAR verzekering	0,35%	1	€ 285,90
Onvoorziene kosten	percentage onvoorziene kosten	5,00%	1	€ 4.084,23

€ 94.223

3. Kostenraming 2: Creëren van een woning in stalgedeelte

Omdat er nog geen concreet bouwplan is gemaakt voor het realiseren van de woning in het stalgedeelte van de langgevelboerderij, is er op basis van kengetallen een prijs per m³ vastgelegd (bron "Archidat bouwkosten 2023"). Voor het bepalen van de kostprijs houden wij rekening met de herbouwwaarde van een gemiddelde vrijstaande woning +15%, omdat het dak van de woning van het woongedeelte ook vervangen gaat worden. Tevens zullen de eisen en wensen van opdrachtgever ook invloed kunnen hebben op de prijsvorming.

De te realiseren woning in het stalgedeelte heeft een inhoud van +/-949 m³. De woning gaat gebouwd worden met de maatstaven van tegenwoordig, hierbij is ook het een ander afhankelijk van wat de wensen en eisen zijn van opdrachtgever.

Wat betreft het installatiewerk is het een en ander afhankelijk van de wensen/eisen die opdrachtgever. Daarnaast zitten er grote prijsverschillen tussen de verschillende installaties. Mede de afwerking van de ruimten en het behoud van meerdere onderdelen kan invloed op de totaalprijs.

De bouwkundige aanpassingen zullen worden voorgelegd aan de monumentencommissie door middel van een aanvragen van een omgevingsvergunning met de activiteit 'bouwen' en 'monument onderhouden restaureren, veranderen of slopen'. Met deze toetsing en vergunningverlening blijft de cultuurhistorische waarde behouden.

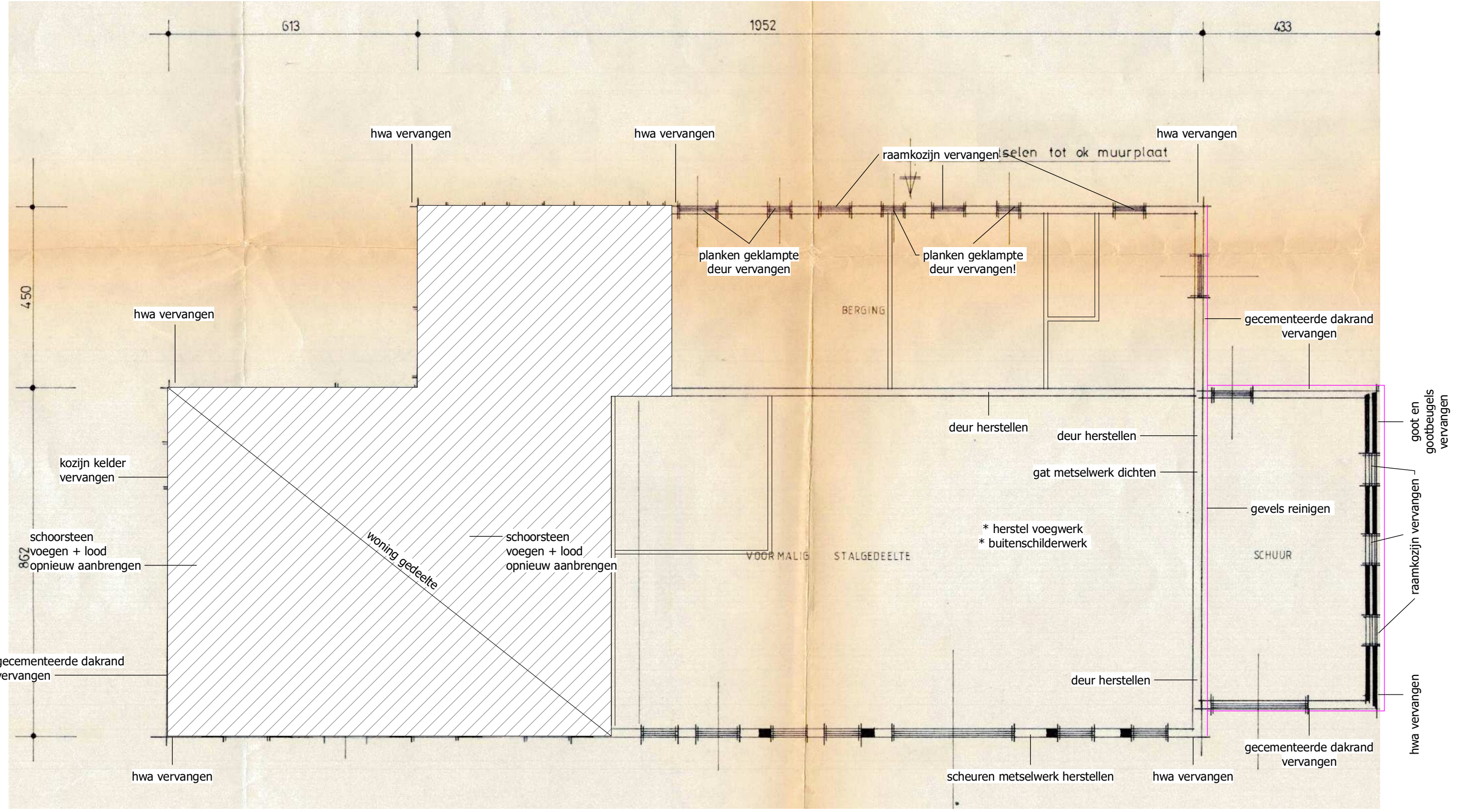
Gezien de fase waarin de kostenraming tot stand is gekomen is een toeslagpercentage van 5% berekend over alle opgenomen posten.

3.1. Bouwkostenraming creëren van een woning in stalgedeelte langgevelboerderij

Bouwkosten verbouw naar woning				
Omschrijving	Omschrijving uitgebreid	prijs/eenheid	aantal	totaal
Bouwkosten verbouw	woning	€ 759 m3	949	€ 720.006
kosten W-installatie	loodgieterswerk	€ 45.000 post	1	€ 45.000
Kosten E-installatie	zonnepanelen + elektriciteit	€ 30.000 post	1	€ 30.000
Toeslagpercentage		0,05 %	1	€ 39.750,32
				€ 834.757

4. BIJLAGE

4.1. Bijlage 1 "Plattegrondtekeningen langgevelboerderij met de geconstateerde punten"



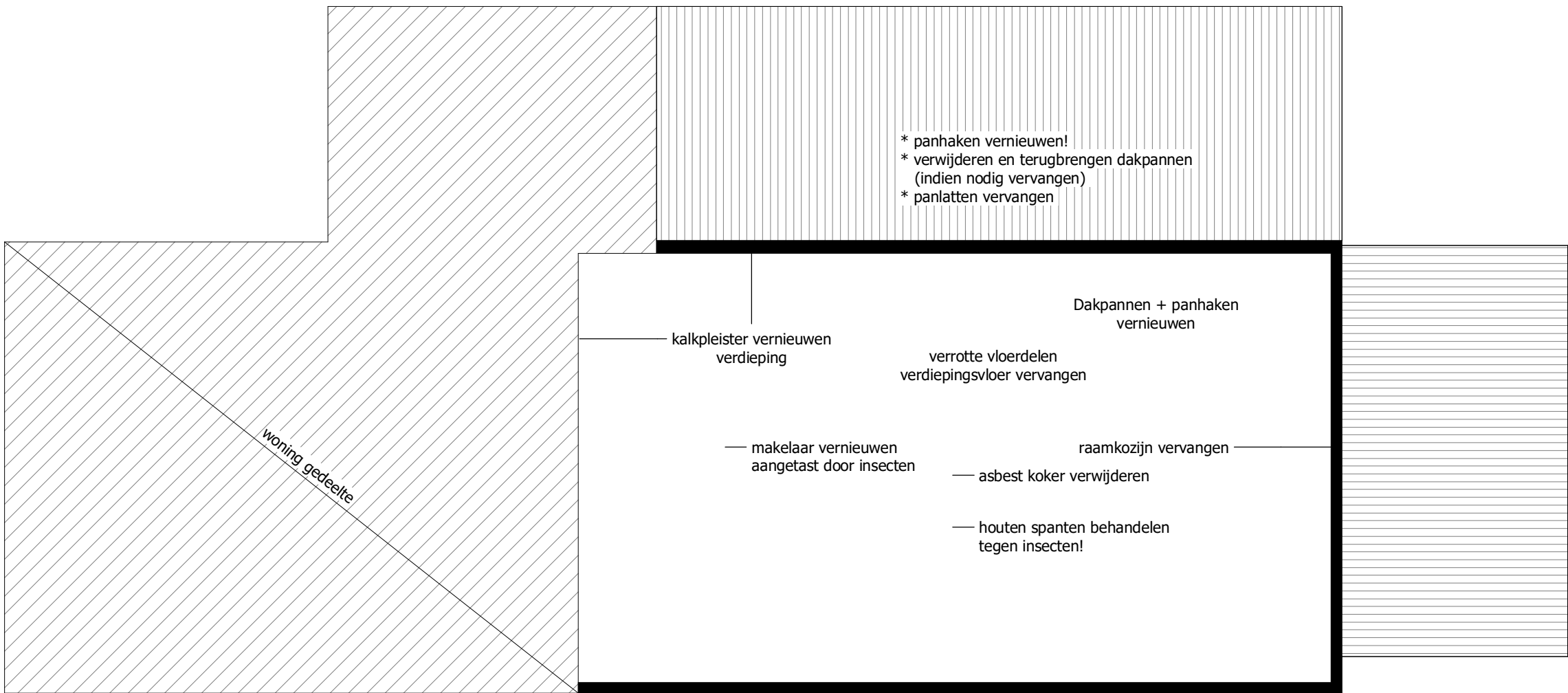
BEGANE GROND

© VAN DUN ADVIES BV
info@vandunadvies.nl
www.vandunadvies.nl

DUNADVIES
partner in het bouwgebied

PROJECTNUMMER	TEKENAAR	SCHAAL	DATUM
22031-006	PR	1:100	15-09-2023

ONDERWERP
Langgevelboerderij aan de Bruggenseweg 13 te Deurne



VERDIEPING

4.2. Bijlage 2 "Foto's langgevelboerderij aan de Bruggenseweg 13 te Deurne"



Voorgevel langgevelboerderij



Voorgevel langgevelboerderij



Rechterzijgevel langgevelboerderij



Achtergevel langgevelboerderij





Linkerzijgevel langgevelboerderij



Binnenzijde stalgedeelte begane grond





Afhang rechterzijde langgevelboerderij



Asbest koker



Verdiepingsvloer stalgedeelte



2^{de} verdieping stalgedeelte



www.ontwerp-planologie.nl