

Rapportage

Haalbaarheidsstudie herbestemming

Boerderij “Riet 10” te Deurne





Rapportage

Haalbaarheidsstudie herbestemming “Riet 10” te Deurne

In opdracht van familie Van Lier



Project: boerderij Riet 10 te Deurne

Versie: definitief rapport

Datum: 5 november 2019

Samenstelling: Hans Gunter

Auteurs

Monumentenhuis Brabant B.V. : Hans Gunter, Karlijn Kersten

Nibag B.V. : Rolf Bos

Hilberinkbosch architecten : Annemariken Hildebrink

Veld& : Frank van der Velden

Deze rapportage is tot stand gekomen door een gezamenlijke, interdisciplinaire aanpak van het Monumentenhuis Brabant, Nibag B.V., Hilberinkbosch architecten en Veld&. Expertise en ervaring op het gebied van cultuurhistorie, ontwerpen, bouwtechniek, gebouwonwikkeling en conceptontwikkeling zijn in dit rapport op elkaar afgestemd. Dit rapport is mede gefinancierd vanuit de *Subsidieregeling Stimulering Herbestemming Monumenten* van het Ministerie van OCW.

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
2 Kaderstudie (bestaande situatie)	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Algemene locatiegegevens	5
2.1.1 Adresgegevens	5
2.2.2 Gebouwkenmerken	5
2.3 Locatieverkenning	6
2.3.1 Ligging Deurne	6
2.3.2 Ligging locatie	6
2.3.3 Impressie omgeving en locatie	8
2.3.4 Kadastrale situatie	14
2.4 Planologisch kader	15
2.4.1 Relevant ruimtelijk beleid	15
2.4.2 Huidige bestemming	18
2.5 Bouwhistorische verkenning	19
2.5.1 Inleiding	19
2.5.2 Waardering	19
2.6 Bouwkundige staat boerderij	23
3 Ontwikkelingsstudie	24
3.1 Inleiding	24
3.2 Marktverkenning	24
3.2.1 Programma's/ concepten	24

3.2.1.1 wonen	25
3.2.1.2 horeca	26
3.2.1.3 Leisure; toerisme en recreatie	28
3.2.1.4 Multifunctioneel gebruik	29
3.2.1.5 Zorg	30
3.2.1.6 Kantoor	30
3.2.2 Swot-analyse	30
3.3 Nieuwe bestemming	31
3.3.1 Bestaande situatie	32
3.3.2 Scenario 1 vakantiewoningen	35
3.3.3 Scenario 2a multifunctionele ruimte	39
3.3.4 Scenario 2b multifunctionele ruimte en vakantiewoning	43
3.3.5 Scenario 3 twee woningen	47
3.4 Kosten-en exploitatieramingen	50
3.4.1 Investeringsramingen	50
3.4.2 Financiële haalbaarheid	53
4 Samenvatting, conclusie en aanbevelingen	57
Bijlage I	Vlekkenplannen
Bijlage II	Bouwhistorisch onderzoek
Bijlage III	Bouwtechnisch onderzoek Riet 10
Bijlage IV	Kostenraming bouwtechnisch onderzoek
Bijlage V	Artikel 3 van de derde herziening bestemmingsplan Buitengebied (12-09-2017)

1 Inleiding

De historische boerderij “Riet 10 ” betreft een ontginningsboerderij “ La Trappe”, gelegen aan de westelijke zijde van Riet, gesticht door de paters Trappisten in de laat achttiende- en vroeg negentiende-eeuwse Peel-ontginningen ten oosten van Deurne en Walsberg. De boerderij werd in 1878 als belegging gebouwd, maar op deze locatie stond al eerder een boerderij, eveneens geëxploiteerd door de in Deurne (Stationsstraat, huidige nummer 19) gevestigde monniken, die juist in deze tijd hun rentree in Nederland maakten.

Vraagstelling

Het object is eigendom van Familie van Lier. De eigenaar wenst de randvoorwaarden van een herbestemming te verkennen.

De studie valt in twee delen uiteen:

- 1) Een kaderstudie. Dit onderzoek is de onderlegger van het tweede deel, de ontwikkelingsstudie. De kaderstudie biedt inzicht in de kaders en grenzen van herbestemming door onderzoek naar de bouwhistorie, de bouwkundige staat, de monumentale status, het planologisch regime, de kenmerken van de omgeving etc.
- 2) Een ontwikkelingsstudie. Met de bevindingen van de kaderstudie als onderlegger wordt gekeken naar de kansen voor herbestemming. Daartoe worden onder meer ruimtelijke mogelijkheden van het gebouw verkend. Uiteindelijk worden er scenario's geschetst, die vervolgens worden doorgerekend. Hierdoor ontstaat inzicht in de ruimtelijke en financieel-economische haalbaarheid.

De rapportage wordt afgesloten met een conclusie en advies.



2 Kaderstudie (bestaande situatie)

2.1 Inleiding

De kaderstudie geeft inzicht in de kaders en beperkingen van herbestemming. De mogelijkheden van herbestemming worden onder meer begrensd door de kenmerken van de omgeving, het gebouw, het bestemmingsplan en de monumentale waarden.

2.2 Algemene locatiegegevens

2.2.1 Adresgegevens

Naam:	"La Trappe"
Adres :	Riet 10
Postcode:	5754 PG
Plaats :	Deurne
Kadastrale aanduiding :	Deurne sectie L perceel 1277

2.2.2. Gebouw kenmerken

Eigenaar:	Familie van Lier
Soortgebouw:	boerderij
Aantal bouwlagen:	2
Bouwjaar:	1878
Architect:	onbekend
Status:	rijksmonument
Oorspronkelijke functie :	boerderij

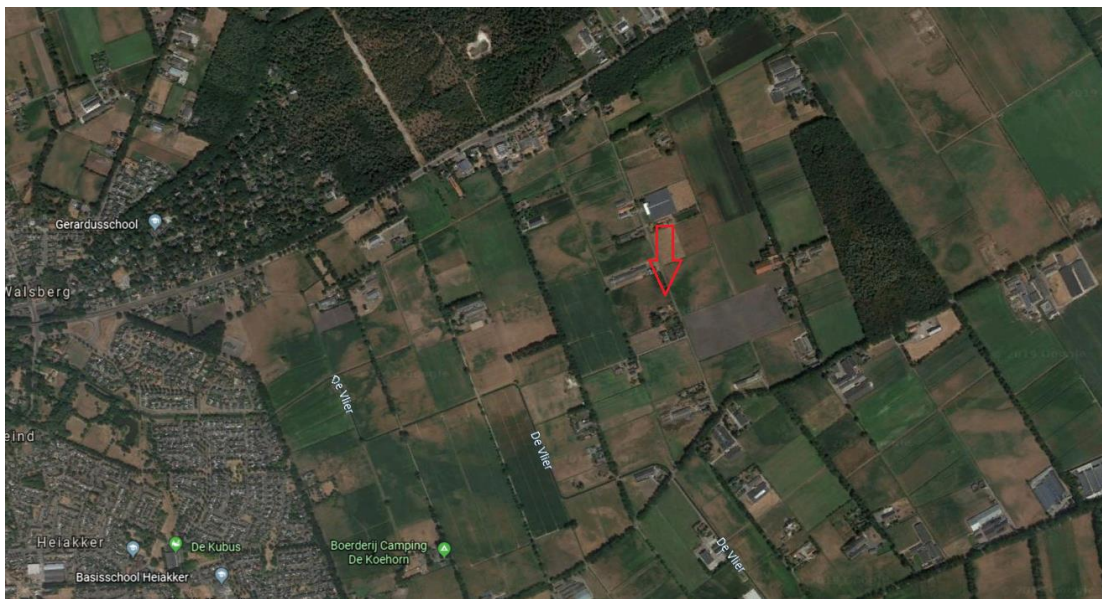
2.3 Locatieverkenning

2.3.1 Ligging Deurne

Deurne ligt in het zuidoosten van de provincie Noord Brabant tussen Helmond en Venray en vormt samen met de kernen Liessel, Vlierden, Neerkant en Helenaveen de gemeente Deurne.

2.3.2 Ligging Locatie

De boerderij “Riet 10” ligt ten (noord)oosten van de kern Deurne.



Luchtfoto omgeving “Riet 10” (Bron: Google Maps)



Beelden exterieur



Beelden interieur

2.3.3 Impressie locatie en omgeving



Zuidgevel



Westgevel boerderij



Noordgevel boerderij



Oostgevel boerderij



Zuid-oostgevel



West-zuidgevel



Noord- en westgevel



Oost- en noordgevel



Foto's begin straat Riet tot aan boerderij





2.3.4 Kadastrale situatie



Perceeloppervlakte:
25575 m²

Bebouwd/onbebouwd oppervlakte:
Upgrade naar Plus

Perceelomtrek:
640 m

Kadastrale gemeentenaam:
Deurne

2.4 Planologisch kader

2.4.1 Relevant ruimtelijke beleid

Voor de locatie van het object “Riet 10” zijn de volgende ruimtelijke beleidsstukken relevant.

- *Erfgoedwet*

De boerderij “Riet 10” heeft de rijksmonumentenstatus. Dit betekent dat de monumentenverordening van de gemeente Deurne een belangrijk kader en uitgangspunt vormt bij een toekomstige herontwikkeling.

- *Structuurvisie gemeente Deurne*

In de structuurvisie Deurne 2030, vastgesteld door de gemeenteraad op 13 maart 2018, wordt cultuurhistorie genoemd als onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit en als belangrijke elementen voor de ruimtelijke structuur en de herkenbaarheid van het buitengebied en de kernen in de gemeente Deurne.

Toerisme en recreatie

Door het verdwijnen van vele tientallen veehouderijen de komende jaren zal de bebouwing in het landschap sterk veranderen. Het platteland is niet langer alleen van de boer. Door ruimte te bieden aan andere functies ontstaat een nieuwe dynamiek. De woon- en recreatieve functies vragen om een gezond en aantrekkelijk verblijfslandschap, waarin water, groen en lokaal georiënteerde infrastructuur belangrijke dragers zijn.

Het beleid voor de vrijetijdseconomie dient de volgende doelen: Het verzilveren van de potenties op toeristisch-recreatief gebied, zowel voor de groot- als de kleinschalige initiatieven. Het versterken van de toeristisch-recreatieve sector als geheel. Het bieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers. Hierbij staan de ontwikkeling van nieuwe concepten, investeringen in kwaliteitsverbetering, verbreding en uitbreiding van het bestaande toeristisch-recreatief aanbod centraal.

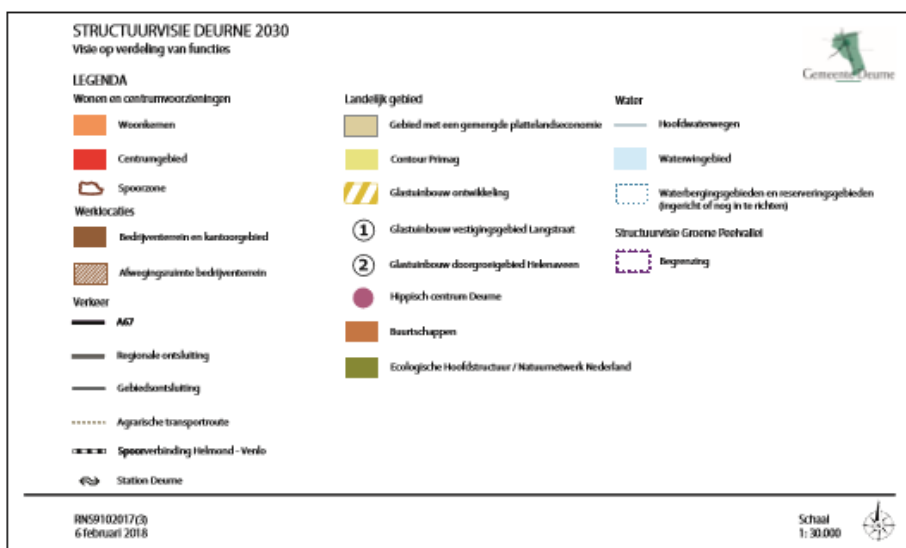
De gemeente ziet het gebied met een gemengde plattelandseconomie in Deurne als een aantrekkelijk gebied voor recreatie en vrijetijdsbesteding. Dit geldt in het bijzonder voor gebieden met landschapsschoon en natuur. Dit betekent dat in principe overal in het gebied met een gemengde plattelandseconomie ruimte wordt geboden voor toeristische en recreatieve activiteiten. Ook voor initiatieven van agrariërs die naast hun bedrijf willen investeren in recreatie zijn kansen om een aantrekkelijk product voor toeristen en onze inwoners (recreëren of werkgelegenheid). De boerderij Riet 10 ligt in een zone met een gemengde plattelandseconomie.

Cultuurhistorie

Zowel ondergronds (archeologie) als bovengronds (monumenten) beschikt de gemeente over bijzondere cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorische waarden zijn belangrijk voor de identiteit van een gebied, kerkdorp en de hele gemeente. Belangrijk is dat het bij cultuurhistorie niet alleen gaat om afzonderlijke gebouwen, maar ook om hun omgeving, het landschap en de ontstaansgeschiedenis daarvan.

Het uitgangspunt bij het beschermen van cultuurhistorische waarden is sturen op behoud en zo mogelijk verbeteren van de aanwezige waarden. Nieuwe ontwikkelingen worden in beginsel positief benaderd als rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

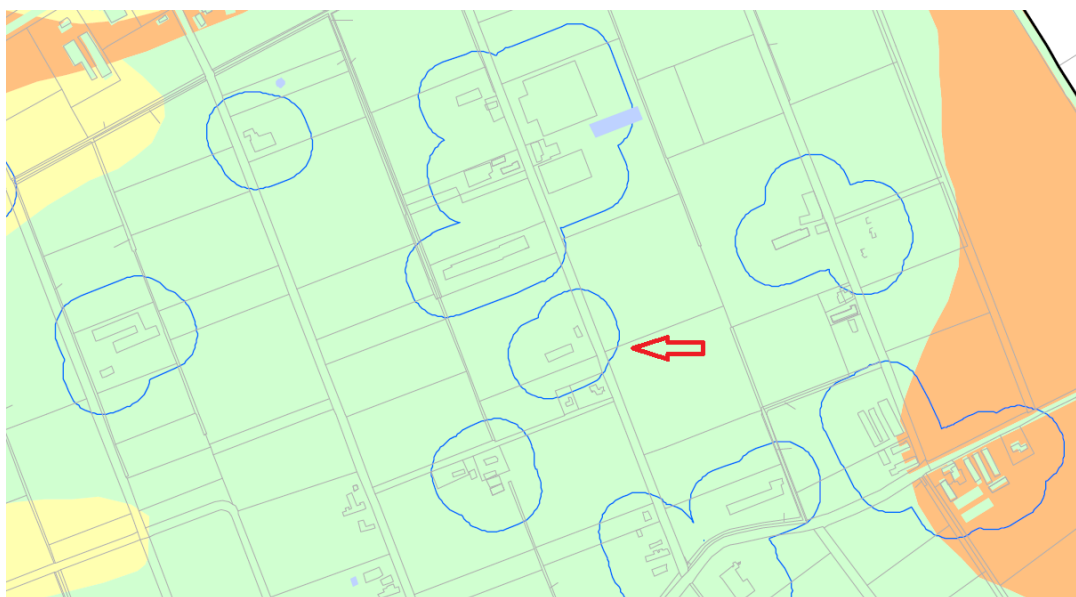




- Archeologisch beleid

In 2008 heeft de gemeente Deurne archeologiebeleid vastgesteld. Dit beleid bestaat uit een archeologieverordening en een archeologische beleidskaart. Volgens de archeologische beleidskaart ligt de locatie Riet 10 in een zone van lage archeologische verwachtingen (licht groen). Voor gebieden met lage archeologische verwachtingen geldt volgens artikel 9 lid 1 en 6 van de archeologieverordening:

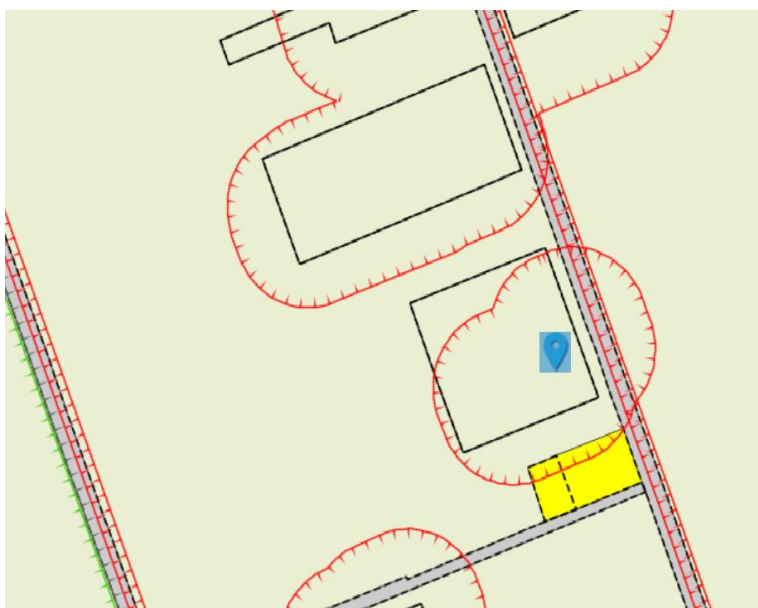
- bodemingrepen tot een diepte van 50 cm onder maaiveld in gebieden of terreinen met hoge archeologische verwachting (categorie 3), gematigde archeologische verwachting (categorie 4) en lage archeologische verwachting (categorie 5);
- voor gebieden met een lage archeologische verwachting (categorie 5): bodemingrepen met een omvang die lager is dan de omvang die m.e.r.-plichtig is.



2.4.2 Huidige bestemming

De locatie Riet 10 maakt onderdeel uit van de derde herziening Bestemmingsplan Buitengebied (12-09-2017). De locatie heeft nu de bestemming “Agrarisch”. Voor de bestemmingsomschrijvingen wordt verwezen naar bijlage V.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige bestemming “Agrarisch” te wijzigen in “Wonen” of een recreatieve bestemming. Een van de opgenomen voorwaarden is dat de nieuwe functie geen belemmering mag zijn voor de bestaande agrarische bedrijven in de omgeving.



Uitsnede bestemmingsplankaart voor locatie “Riet 10”

plangebied	Gebiedsaanduidingen	kantoor	Figuren
Enkelbestemmingen	geluidzone	maatschappelijk	as van de weg
agrarisch	luchtvaartverkeerzone	natuur	dwarsprofiel
agrarisch met waarden	vrijwaringszone	overig	gevellijn
bedrijf	milieuzone	recreatie	hartlijn leiding
bedrijventerrein	veiligheidszone	sport	relatie
bos	wetgevingzone	tuin	figuur IMRO2006
centrum	reconstructiewetzone	verkeer	Gebiedsgerichte besluiten
cultuur en ontspanning	overige zone	water	besluitgebied
detailhandel	Aanduidingen	wonen	besluitvlak
dienstverlening	bouwaanduiding	woongebied	besluitsubvlak
gemengd	functieaanduiding	Dubbelbestemmingen	Structuurvisies
groen	lettertekenaanduiding	waterstaat	plangebied
horeca	maatvoering	leiding	Gescande kaarten
kantoor	Figuren	waarde	plangebied
maatschappelijk	as van de weg	Bouwvlakken	Overige besluiten
		bouwvlak	plangebied

2.5 Bouwhistorisch onderzoek

2.5.1 Inleiding

Het huidige bouwwerk is het resultaat van diverse verbouwingen en aanpassingen, die hun sporen hebben nagelaten. Aan de hand van deze sporen wordt een beeld geschetst van de oorspronkelijke woning. De beschrijving wordt begonnen met de historische en stedenbouwkundige context, waarna een omschrijving van het exterieur en interieur volgt. Aansluitend volgt een waardering op de onderdelen cultuurhistorie en bouwhistorie. De bouwhistorische waarde wordt met kleuren weergegeven in een waarderingsplattegrond. De gehele bouwhistorische verkenning is separaat als bijlage II bij deze rapportage gevoegd.

Voor de cultuurhistorische waardestelling worden de waarderingscriteria voor bouwkunst gebruikt zoals de RCE die in 2010 heeft opgesteld. Het betreft de hoofdcategorieën:

- *Cultuurhistorische waarden*
- *Architectuur- en kunsthistorische waarden*
- *Situationele en ensemblewaarden*
- *Gaafheid en herkenbaarheid*
- *Zeldzaamheid*

De categorieën in de waarderingstekeningen zijn gebaseerd op de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek uit 2009. Dit zijn:

- *Hoge bouwhistorische waarde*
- *Positieve bouwhistorische waarde*
- *Indifferentie bouwhistorische waarde*

2.5.2 Waardering

Algemene historische waarden

Riet 10 bezit algemene historische waarden als uitdrukking van de sociaaleconomische ontwikkeling van Deurne in de negentiende eeuw. Tevens is de boerderij van belang vanwege het pionierskarakter als een van de eerste ontginningsboerderijen in het Riet.

Ensemblewaarden en stedenbouwkundige waarden

De boerderij bezit stedenbouwkundige waarden wegens de situering, die verbonden is met de ontginning van het gebied het Riet.

Architectuurhistorische waarden

Riet 10 is van architectuurhistorische waarde vanwege de typologische verschijningsvorm van de langgevelboerderij; een veelvuldig voorkomend boerderijtype in dit gedeelte van de provincie Noord-

Brabant. Daarnaast is de boerderij van belang vanwege de interieurafwerking die naast oorspronkelijke onderdelen uit de bouwperiode grotendeels uit de jaren '50 van de twintigste eeuw stamt.

Bouwhistorische waarden

De boerderij bezit bouwhistorische waarden vanwege het streekeigen materiaalgebruik, zoals de bakstenen, dakpannen en eikenhouten gebinten. Daarnaast heeft de boerderij een bijzondere kapconstructie.

Waarden vanuit de gebruikshistorie

De boerderij is van belang als herinnering aan de paters Trappisten die hier enkele jaren gewoond en gewerkt hebben.

Bouwhistorische waardestelling

De boerderij aan Riet 10 te Deurne kent een lange geschiedenis die begint in 1878 en het resultaat is van verschillende verbouwingen door de eeuwen heen. Het exterieur van het pand wordt bepaald door de eerste, negentiende-eeuwse, bouwphase met wijzigingen uit het midden van de twintigste eeuw. De wijzigingen hebben voornamelijk plaatsgevonden in de gevelopeningen.

De hoofdvorm en constructie van het pand zijn bouwhistorisch van belang als voorbeeld van de negentiende-eeuwse bouwwijze van een ontginningsboerderij. Het interieur van de boerderij kent naast de oorspronkelijke onderdelen uit de negentiende-eeuwse bouwperiode, een indeling en afwerking die grotendeels uit de jaren '50 van de twintigste eeuw stamt.

Waarderingstekening

De verkenning heeft geleid tot de onderstaande bouwhistorische waardenstelling. Hiervoor zijn de onderstaande categorieën gehanteerd, conform de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek (2009):

Categorie 1

De **blauw** gekleurde lijnen zijn de gevels, wanden en andere delen die van hoge monumentwaarde zijn. In principe dienen deze zoveel mogelijk ongewijzigd behouden en herkenbaar te blijven.

Categorie 2

De **groen** gekleurde lijnen zijn van positieve monumentwaarde. Hier zijn beperkt wijzigingen uitvoerbaar, mits de wanden en gevels goed herkenbaar blijven.

Categorie 3

Geel is van indifferente monumentwaarde. Wijzigingen kunnen hier plaatsvinden.

De locatie van de kelder is van hoge waarde, de afwerking ervan van indifferente waarde.

Exterieur

a. Voorgevel: cat. 1, 2 en 3

De voorgevel is in zijn geheel van hoge waarde als onderdeel van het oorspronkelijke negentiende-eeuwse exterieur. De deuren en vensters in het woongedeelte zijn van positieve waarde, omdat ze niet oorspronkelijk zijn maar wel een historisch beeld weergeven. De grote deeldeuren hebben hoge waarde vanwege hun oorspronkelijkheid. De stalvensters zijn van positieve waarde, omdat ze onderdeel zijn van de ontwikkeling in het midden van de twintigste eeuw. De steunbeer tegen het rechteruiteinde is van indifferente waarde.

b. Zijgevels: cat. 1 en 2

De zijgevels zijn geheel van hoge waarde als onderdeel van het oorspronkelijke negentiende-eeuwse exterieur. De vernieuwde vensters zijn van positieve waarde omdat ze grotendeels het oorspronkelijke beeld weergeven.

c. Achtergevel: cat. 1, 2 en 3

De achtergevel is geheel van hoge waarde als onderdeel van het oorspronkelijke negentiende-eeuwse exterieur met wijzigingen uit de twintigste eeuw. De stalvensters en dichtgemetselde varkensdeurtjes zijn van positieve waarde, omdat ze onderdeel zijn van de ontwikkeling in het midden van de twintigste eeuw. De steunberen, aanbouwen en het keukenvenster zijn van indifferente waarde.

Interieur

a. Begane grond: cat. 1 en 3

De oorspronkelijke, negentiende-eeuwse indeling van woon- en bedrijfs gedeelte met daartussen een brandmuur is hoog gewaardeerd. De omtrek van de badkamer in de keuken krijgt een positieve waardering omdat deze refereert naar de oorspronkelijke schouw op deze plek. Ook de indeling van de kelder met daarboven de opkamer krijgt een hoge waarde, echter zijn de muren van de opkamer later vervangen en dus van indifferente waarde. De muur tussen woonkamer en gang is vermoedelijk oorspronkelijk en heeft dus een positieve waarde. Enkele oorspronkelijke paneeldeuren krijgen een hoge waardering. De overige indeling van het woongedeelte stamt uit 1959 en later en krijgt een indifferente waarde. De afwerking uit de jaren '50 bestaande uit vloeren, deuren en de kast in de keuken hebben een positieve waarde. In het bedrijfs gedeelte wordt de muur tussen de grote schuurruimte en de ruimte met de koelcel hoog gewaardeerd, alsmede de oorspronkelijke gebinten. De overige muren, vloeren en plafonds zijn van indifferente waarde.

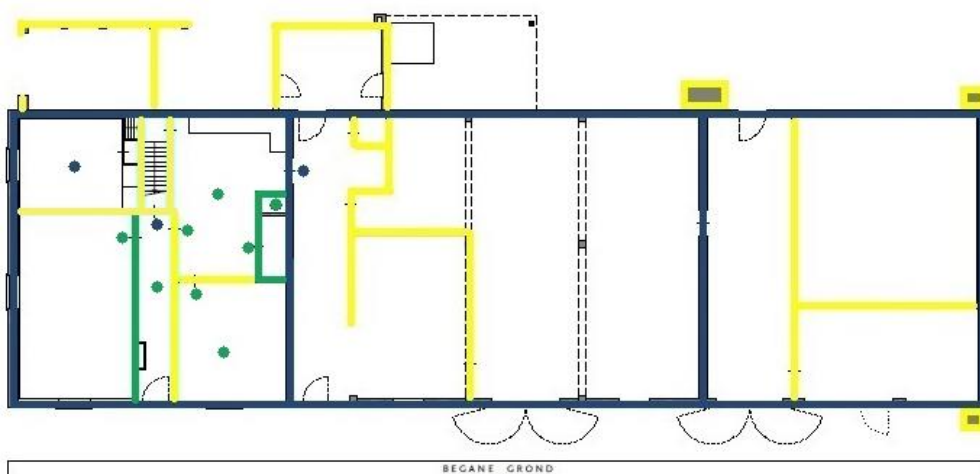
b. Verdieping: cat. 1 en 3

De brandmuur en de spanten op de verdieping worden hoog gewaardeerd. De indeling van slaapkamers is van indifferente waarde.

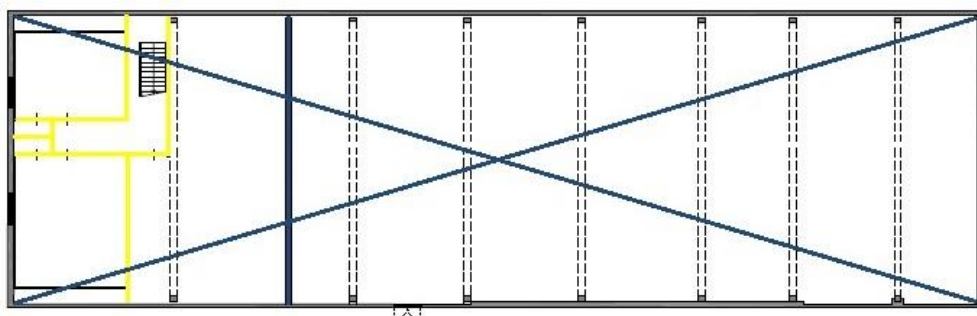
c. Kelder: cat. 1 en 3

De locatie van de kelder is van hoge waarde, de afwerking ervan van indifferente waarde.

-  (geel) indifferente waarde
-  (groen) positieve waarde
-  (blauw) hoge waarde
-  (kruis) waardevolle constructie of balklaag
-  (bol) waardevol interieuronderdeel



Waarderingstekening begane grond.



Waarderingstekening eerste verdieping en kapconstructie.

2.6 Bouwkundige staat Boerderij

2.6.1 Inleiding

In het kader van de haalbaarheidsstudie is een analyse gemaakt van de bouwkundige staat van de boerderij. In dit kader heeft een bouwkundige inspectie op locatie plaatsgevonden en een kostenraming gemaakt van de herstelkosten van de boerderij. Beide documenten zijn bij dit rapport gevoegd als bijlagen III en IV.

2.6.2 Achterstallig onderhoud

In het bijgevoegde inspectierapport (bijlage III) wordt de technische onderhoudsconditie per bouwdeel nader toegelicht. Daarnaast wordt advies gegeven over welke onderhoud- en herstelwerkzaamheden uitgevoerd dienen te worden om het gebouw in een goede onderhoudsconditie te brengen. De geschatte kosten van de beoogde werkzaamheden zijn uitgewerkt in de bijgevoegde begroting en bedragen € 204.106,01 inclusief btw.

Op 9 april 2019 is door de inspecteur van Nibag een bezoek aan de locatie gebracht. Hierbij is het casco van het gebouw visueel geïnspecteerd. De weersomstandigheden tijdens de inspectie waren droog en overwegend zonnig. De bevindingen van de inspectie op hoofdlijnen zijn uitgewerkt.

De inspectie is van het exterieur (gevels en dak) is uitgevoerd vanaf het maaiveld. Er zijn geen hulpmiddelen ingezet om de hoger gelegen delen van de gevel en het dak van dichtbij te inspecteren. De bevindingen richten zicht dan ook op de belangrijks en meest in het oog springende gebreken.

Vanwege de slechte conditie van gebouwonderdelen en de dichte begroeiing om het gebouw zijn niet alle onderdelen van de boerderij nauwkeurig te beoordelen. Delen van de gevel zijn niet goed waar te nemen i.v.m. begroeiing tegen de gevel. Er heeft tijdens de opname geen destructief onderzoek plaatsgevonden.

3 Ontwikkelingsstudie

3.1 Inleiding

Met de uitkomsten van de kaderstudie als onderlegger worden in dit hoofdstuk de mogelijkheden, de kosten, rendementen en risico's van herbestemming benoemd.

3.2 Marktverkenning

In deze marktverkenning zijn de meest kansrijke functies voor herbestemming bekeken.

Om inzicht te krijgen in de economische haalbaarheid van nieuw gebruik van de boerderij "Riet 10" is een marktverkenning uitgevoerd. Hierbij is deskresearch uitgevoerd. Daarnaast is de locatie bezocht en is gesproken met de adviseurs van de gemeente Deurne. Alleen die marktsegmenten zijn onderzocht, die passen bij het gebouw en de omgeving. Functies die niet nader zijn onderzocht hebben betrekking op functies die ruimtelijk of planologisch niet passen, functies die overlastgevend zijn of functies waarvan op voorhand vast staat dat er geen behoefte aan is. Vermeld dient te worden dat er geen sprake is van een uitgebreid marktonderzoek. Het is mogelijk dat er latente ruimtevragers zijn, die in de verkenning niet naar boven zijn gekomen. De genoemde prijzen in deze marktverkenning zijn prijspeelheden.

Algemene situatie Deurne

Gemeente Deurne is een gemeente in de Nederlandse provincie Noord-Brabant. De gemeente telt op 1 januari 2019 32.366 inwoners(bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 1129,02 km² . Deurne ligt in het landelijk gebied ten oosten van het stedelijk gebied Eindhoven- Helmond. Door de nabijheid van de A67 (en A73) en N270 is het gebied relatief goed bereikbaar.

3.2.1 Programma's/ concepten

Herbestemming Riet 10

Voor de boerderij zijn de herbestemmingsmogelijkheden bekeken voor een aantal functies.

Uitgangspunt is zoveel als mogelijk behoud van het bestaande gebouw. Hoewel er breed naar de mogelijkheden in de markt is gekeken, zijn in deze marktverkenning met name de volgende marktsegmenten onderzocht, die bij het gebouw en de locatie passen:

1. Wonen
2. Multifunctionele ruimte
3. Groepsaccommodatie

3.2.1.1 Wonen

De woningmarkt is de afgelopen jaren grondig veranderd. Nog niet zo lang geleden verkeerde Nederland in een economische crisis die zijn weerslag kende op de woningmarkt. Nieuwbouwprojecten kwamen moeilijk van de grond, huizen kwamen ‘onder water’ te staan en de hypotheekmogelijkheden werden sterk ingeperkt. Inmiddels is de markt weer terug op haar oude niveau van voor 2008 en met name in de grote steden in de randstad is de woningmarkt oververhit. De groeiende economie, stijgende koopkracht en de lage rente dragen bij aan een sterke vraag naar koopwoningen zorgen dat de woningprijzen stijgen. Ten opzichte van vorig jaar zijn de huizenprijzen met circa 9% gestegen. Regionaal zijn duidelijke verschillen te zien, waarbij prijzen in West-Nederland aanzienlijk hoger liggen dan in de rest van het land. In 2018 is het aantal transacties gestabiliseerd met in het eerste kwartaal van 2018 iets minder verhuizingen dan in het eerste kwartaal van 2017, maar nog altijd duidelijk meer dan in de eerste kwartalen van de jaren daarvoor. (bron: CBS)

De woningmarkt in Deurne is kort te omschrijven als een relatief kleine koopwoningmarkt, waar de meeste woningen bestaan uit grondgebonden woningen met een eigen tuin. De vraag naar vrije sector huurwoningen en appartementen is vergelijkbaar met veel andere kleine plaatsen beperkt van omvang.

Op dit moment (juli 2019) staan 93 woningen te koop in Deurne, vooral in de prijsklasse tussen € 200.000,- en € 600.000,- kosten koper met uitschieters tot € 1- 1,5 miljoen. Het woning aanbod bestaat vooral uit grondgebonden woningen met tuin: vrijstaand, 2 –onder-1 kap, tussenwoning en hoekwoning. In de afgelopen 12 maanden zijn 272 woningen verkocht: allemaal grondgebonden woningen tussen circa € 150.000,- en € 800.000,- kosten koper. (bron: www.funda.nl).

Wonen in een historische boerderij

De locatie “Riet 10” is door de locatie en de uitstraling van de historische boerderij interessant als woonlocatie. Vanuit de vraag bekeken zijn grondgebonden woningen het meest kansrijk voor de boerderij. Wanneer de boerderij herbestemd wordt tot één woning, dan leidt dit tot een erg grote en daardoor erg dure woning. Voordeel van een herbestemming tot één woning is dat er betrekkelijk weinig wijzigingen noodzakelijk zullen zijn om de herbestemming mogelijk te maken waardoor de aantasting van de cultuurhistorische waarden tot een minimum beperkt zullen blijven.

Omdat voor veel potentiële kopers het te duur is om een boerderij in zijn geheel te kopen en te gebruiken als één woning, werkt de gemeente Deurne mee aan het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen in twee wooneenheden.

3.2.1.2 Horeca

Tijdens de economische crisis rond 2010 gaf de horecamarkt een divers beeld. Zo had de horeca te leiden onder de economische tegenwind wat tot omzet volume daling heeft geleid. Hierin speelde het verminderde consumentenvertrouwen, een daling in de zakelijke bestedingen en ook de BTW-verhoging een rol. Sinds 2013 zijn de seinen voor de horeca geleidelijk weer op groen komen te staan. Het consumentenvertrouwen is uit het dal, de werkloosheid daalt en horecagasten hebben weer meer te besteden.

Op dit moment profiteren de horeca en recreatie maximaal van de gunstige economische ontwikkelingen. Toenemende particuliere consumptie heeft een positieve impact op de vraag in de markt en de verwachting is dan ook dat de groei in 2019-2020 verder doorzet. Naast een toename van de binnenlandse bestedingen speelt ook de structurele groei van buitenlandse toeristen in Nederland een belangrijke rol. De horeca heeft echter het tij mee. De verwachting is dat toerisme alleen maar verder zal groeien en ook de Nederlandse consument gaat meer buiten de deur werken, eten en recreëren.

Overnachtingsmogelijkheden

In de gemeente Deurne is een relatief beperkt aanbod aan overnachtingsmogelijkheden waaronder een aantal hotels, B&B, minicampings, groepsaccommodaties en vakantiewoningen. Genoemd kunnen worden groepsaccommodaties Peelheide en Oranjehoeve, vakantiehuisjes Schooteindhoeve en hotel Thijssen (vlieden) en hotel Plein Vijf (Deurne).



Groepsaccommodatie Oranjehoeve te Helenaveen (bron: VVV)



Groepsaccommodatie Peelheide in Neerkant (bron: VVV)



Groei overnachtingsmogelijkheden

Het toeristisch gebruik van hotels en pensions, waartoe ook Bed & Breakfasts en appartementen worden gerekend, groeit in Brabant zeer sterk: de afgelopen vier jaar is het aantal overnachtingen met maar liefst 118 % gegroeid. Landelijk is die groei een stuk lager: 23%. De recreatieve toeloop bestaat hoofdzakelijk uit een toeloop van dagjesmensen die de omgeving beleven door er te wandelen of te fietsen. De toeristen zijn hoofdzakelijk rustzoekers en actieve ouderen.

Er is heden ten dagen bij de consument een bepaalde behoefte aan verblijfsaccommodaties waarbij een 'gewone' slaapplek voor veel mensen niet meer voldoende is, men wil het gevoel hebben en anderen kunnen vertellen op een bijzondere plek te hebben overnacht.



Vakantiehuisje (woonwagen) op Schooteindhoeve (bron: VVV)



Voor horecagelegenheden (verblijfsfunctie) geldt, zeker in de huidige tijd, dat een gunstige prijs-kwaliteitverhouding en aandacht voor de klant noodzakelijke voorwaarden zijn voor een geslaagde exploitatie. Ook het concept is van groot belang. De bezoeker is kritisch en verwacht naast service, gastvrijheid, wifi-toegang en een redelijke prijs ook een unieke belevenis mee te maken. Tegenwoordig spelen waarden als 'authenticiteit' een belangrijke rol in die belevenis.



Boerderijcamping De Koehorn

Restaurantfunctie

Gezien de locatie aan de oostkant van Deurne in het buitengebied en op relatief grote afstand van de potentiële klanten in het stedelijke gebied van Helmond en Eindhoven en het hoge risicoprofiel wordt een restaurant functie niet als zeer kansrijk ingeschat.

3.2.1.3 Leisure: toerisme en recreatie

Trends en ontwikkelingen vrijetijdseconomie

In de vrijetijdseconomie is een aantal trends en ontwikkelingen waar te nemen:

- Meer instant-recreatie

Er is steeds meer behoefte aan vrijetijdsbesteding die nauwelijks tijd kost en snel te regelen is.

Deze activiteiten zijn dichtbij gelegen, ze kunnen meerdere keren worden ondernomen

en ze voorzien snel in de ontspanningsbehoefte. Voorbeelden hiervan zijn: musea, musicals, indoor skiën, concerten, meubelboulevards en wellnesscentra. Ook fietsen en wandelen kunnen hieronder gerekend worden.

- Steeds meer thuisvakanties

Om vakantie stress te voorkomen en geld te besparen vieren steeds meer mensen thuis hun vakantie. Ze kunnen het thuis vaak aantrekkelijk genoeg maken om zich hier te kunnen ontspannen.

- Meer authenticiteit

Een grote groep mensen heeft behoefte de lokale cultuur van hun vakantiebestemming te ervaren, door de lokale bevolking ontmoeten, streekgebonden voedsel te eten en lokale architectuur te bewonderen.

- Regio krijgt aandacht

Doordat mensen zich steeds meer identificeren met de regio, zal het recreëren in de regio meer waarde krijgen. Regionale tradities, evenementen en festivals worden aantrekkelijk.

- Goed doen-vakanties nemen toe

Steeds meer mensen willen in hun vrije tijd een bijdrage leveren aan het welzijn van een ander. Een school helpen opbouwen of jaarlijks bomen snoeien bij een nabij gelegen molen zijn goede voorbeelden hiervan.

Daarnaast is er een toenemende vraag naar plattelandstoerisme. 81% van de Nederlandse bevolking geeft aan enige interesse in een bezoek aan een agrarisch bedrijf te hebben. 36% van de Nederlanders heeft ook echt eens een boerderij bezocht. Deze markt biedt dus veel potentie.

3.2.1.4 Multifunctioneel gebruik

Zakelijk gebruik

Ook in de zakelijke markt voor het verhuur van accommodaties voor groepen heeft er de afgelopen jaren een verschuiving plaatsgevonden van de behoefte naar een “gewone” vergaderruimte naar een “bijzondere locatie” als alternatief voor de traditionele hotels en conferentieoord. Voor een (meerdaagse) vergadering, brainstormsessie of training zijn zakelijke klanten steeds vaker op zoek naar informele en buitengewone vergaderlocaties.

Wel is het van belang dat het “product” aansluit bij de wensen van de doelgroep. Zo moet er gratis parkeergelegenheid zijn bij de locatie, dient er gebruik gemaakt te kunnen van draadloos internet (wifi) en dient er apparatuur aanwezig te zijn voor het geven van een presentatie zoals een beamer en geluidsinstallatie en een klimaatbeheersingssysteem dat zorgt voor een optimale temperatuur. Ook de ruimtes dienen zoveel mogelijk neutraal te worden ingericht, waardoor storende afleiding tot een minimum beperkt wordt.

3.2.1.5 Zorg

Het aanbieden van dagbesteding voor senioren gebeurt steeds meer vanuit het concept zorgboerderij. Vaak is een zorgboerderij een agrarisch bedrijf dat ruimte biedt aan mensen die hulp, zorg of begeleiding nodig hebben. Gezien het feit dat de boerderij geen agrarische functie meer heeft wordt dit concept niet kansrijk geacht.

3.2.1.6 Kantoren/ bedrijvigheid

Vanuit het gebouw gedacht zou de boerderij uitermate geschikt zijn voor een functie van "Kantoor aan huis". Gezien de relatief afgelegen ligging van de boerderij wordt deze functie niet kansrijk geacht.

3.2.2 SWOT-Analyse

In het onderstaande overzicht (sterkte –zwakte- of SWOT-analyse) zijn de belangrijkste sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen van de locatie weergegeven.

<i>Sterkte</i>	<i>Kans</i>
- Potentiële uitstraling boerderij - Landschappelijke kwaliteiten omgeving - Nabijheid van natuurgebied De Peel	- Groeiende vraag naar bijzondere (zakelijke) vergader-en evenementenlocaties. - Behoeftte aan overnachtings-mogelijkheden in de regio en omgeving Deurne - Huidige goede woningmarkt - Groei vrijetijdseconomie - Toeristisch-recreatieve potenties van de Peel en de Groene peelvallei. - De groei van het aantal senioren met veel vrije tijd
<i>Zwakte</i>	<i>Bedreiging</i>
- Huidige bouwkundige staat van het gebouw - Hoge monumentale waarde gebouw - Relatief afgelegen ligging.	- Concurrerende verblijfsaccommodaties - Concurrerend vastgoed aanbod in Deurne en de regio.

3.3 Nieuwe bestemming

Met de uitkomsten van de kaderstudie en de marktverkenning als onderlegger zijn een viertal scenario's vastgesteld. Het betreft de volgende scenario's:

Variant 1: vakantiewoningen

In dit scenario wordt de boerderij herbestemd tot vakantiewoningen met een gemeenschappelijke tussenruimte. Het gaat hierbij om drie vakantiewoningen waarbij ook appartement 2 en 3 samen verhuurd kunnen worden voor totaal 12 personen. De uitvoering is redelijk luxe en bedoeld voor midden/hoog-segment.

Variant 2a: multifunctionele ruimte (ingroeimodel – start)

In dit scenario wordt de boerderij herbestemd tot multifunctionele ruimte met sanitaire zone. Deze ruimte kun je gebruiken als feest/vergaderruimte of als overloopruimte voor een boerencamping. Dit concept is bedoeld als ingroeimodel dat later uitgebreid kan worden (variant 2b).

Variant 2b: multifunctionele ruimte en vakantiewoning (ingroeimodel – doorgroei)

Deze variant is een doorgroei scenario van variant 2a, waarbij naast de multifunctionele ruimte een ruimte ingevuld wordt als vakantiewoning met 5 slaapkamers (4 grote met eigen sanitair) op de verdieping.

Variant 3: twee woningen

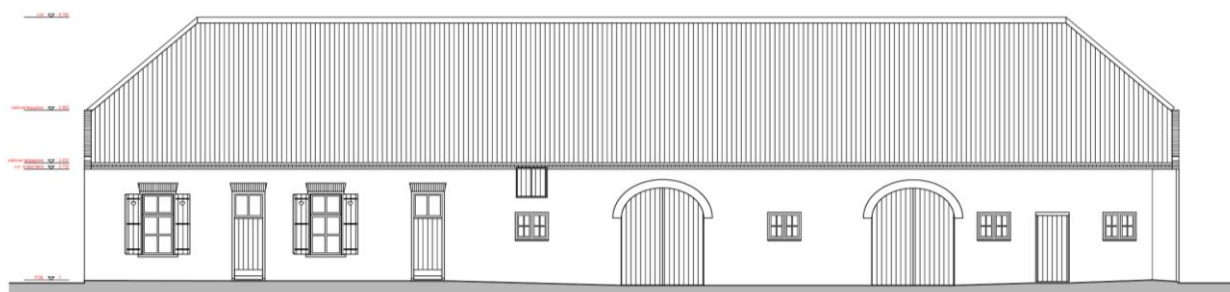
De boerderij wordt in deze variant herbestemd tot twee grondgebonden woningen in beide koppen en de tussenruimte als een gemeenschappelijke berging en stallingsruimte.

De programmatische scenario's zijn verbeeld in planconcepten/vlekkenplannen. De vlekkenplannen geven een eerste, schetsmatig beeld van de ruimtelijk-functionele mogelijkheden. De vlekkenplannen geven de mogelijkheden aan, maar niet alle mogelijkheden. In de praktijk zullen ook andere functionele indelingen of mixen/varianties op de getoonde scenario's kunnen ontstaan. De vlekkenplannen zijn opgenomen in Bijlage I.

3.3.1 bestaande situatie



Tekeningen bestaande situatie

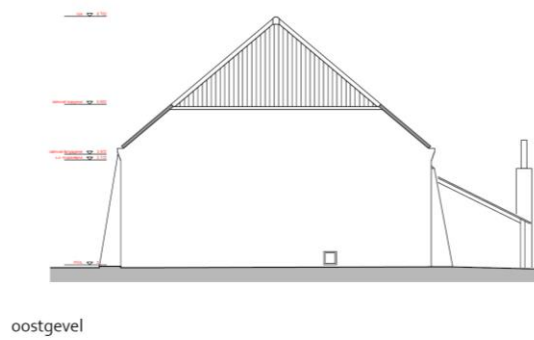
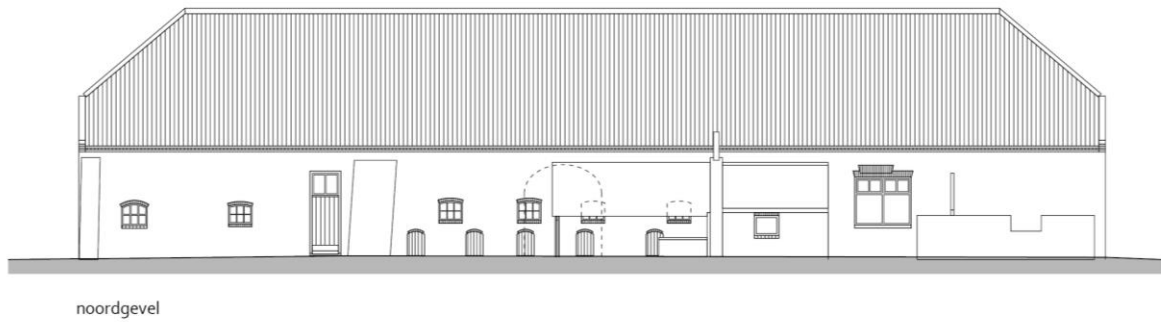


zuidgevel, voorzijde



westgevel

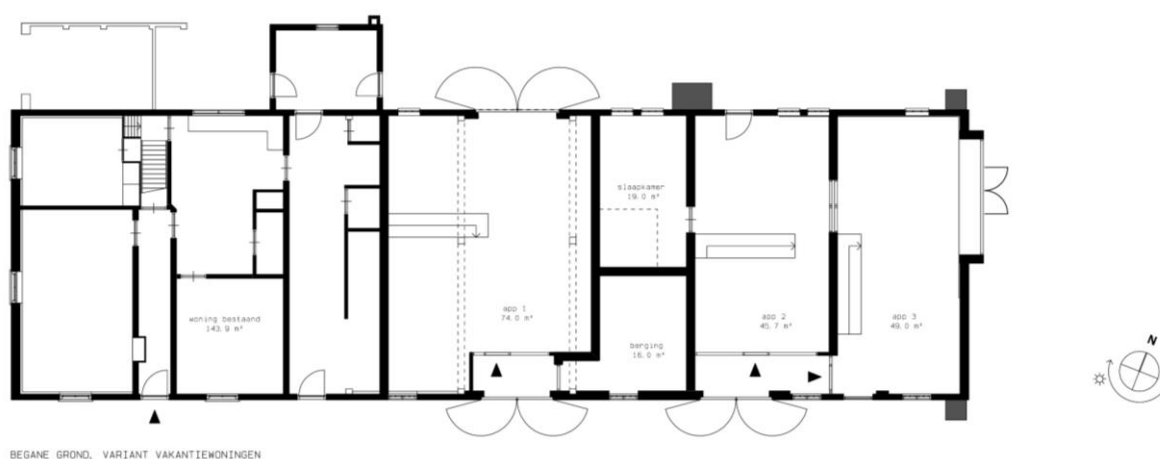
Gevels bestaand Zuid & West (schaal 1:200)



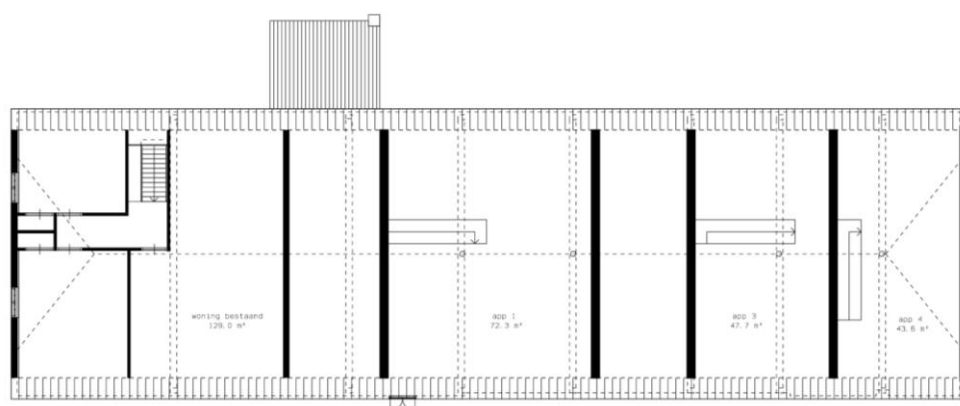
Gevels bestaand Noord & Oost (schaal 1: 200)

3.3.2. Scenario 1: Vakantiewoningen

In dit concept wordt het object herbestemd tot vakantiewoningen. De bestaande woning wordt gehandhaafd en krijgt een nieuwe scheidingsmuur ter plaatse van de bestaande achterom en de gang naar de keuken. In het huidige bedrijfsgeboude komen drie vakantiewoningen. Hierbij worden de bestaande poorten gebruikt als entree voor deze woningen. De nu dichtgemetselde poort in de noordgevel wordt opengemaakt zodat de eerste vakantiewoning aan die zijde naar buiten kan en licht in het woongedeelte krijgt. Deze woning heeft 4 slaapkamers op de verdieping met een gezamenlijke badkamer. Vakantiewoningen 2 en 3 kunnen evt. bij elkaar getrokken worden zodat een grote familie-vakantiewoning gemaakt kan worden met in totaal 6 slaapkamers waarbij vakantiewoning 2 een slaapkamer met badkamer op de begane grond heeft. In de ruimte tussen de vakantiewoningen is plek voor een berging en installatieruimte.



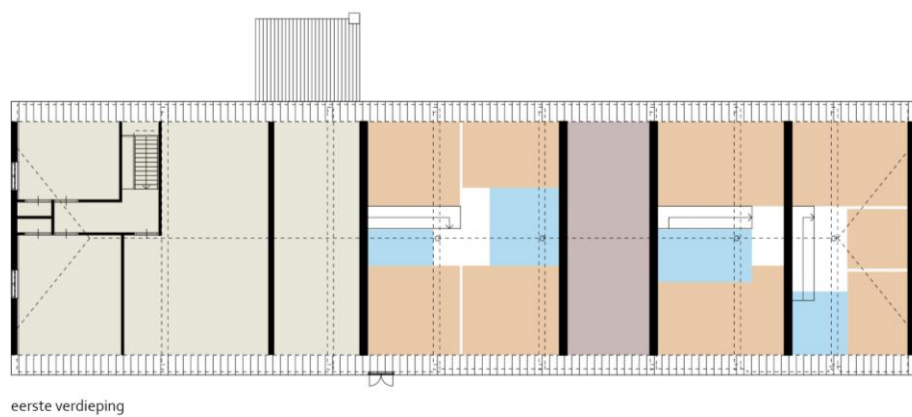
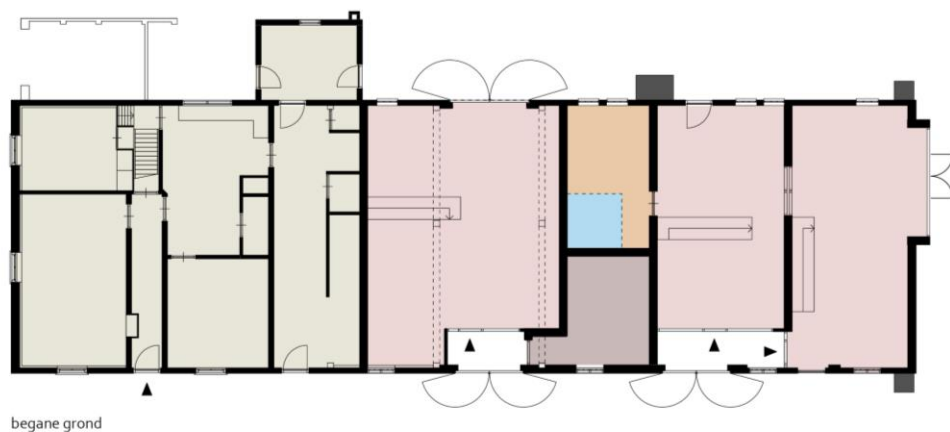
BEGANE GROND, VARIANT VAKANTIEWONINGEN



EERSTE VERDIEPING, VARIANT VAKANTIEWONINGEN

VARIANT 1 - BESTAANDE WONING & DRIE VAKANTIEWONINGEN

51



LEGENDA

- woning bestaand
- vakantie woning:
- woonkamer/leefkeuken
- gezamenlijk berging & installatie
- slaapkamer
- badkamer

VARIANT 1 - BESTAANDE WONING & DRIE VAKANTIEWONINGEN

schaal 1:200

Ontwerpvariant 1a: vakantiewoningen

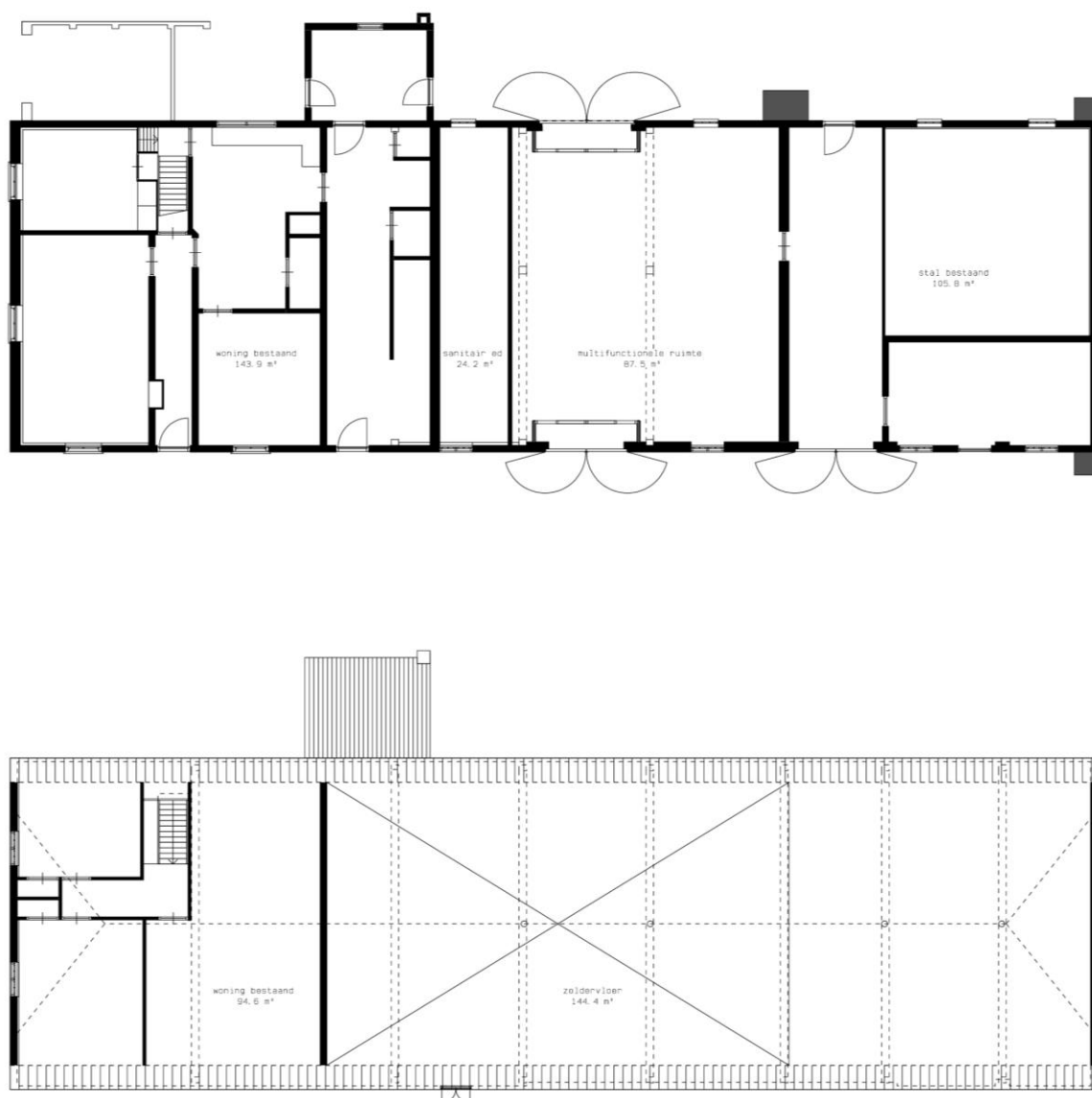


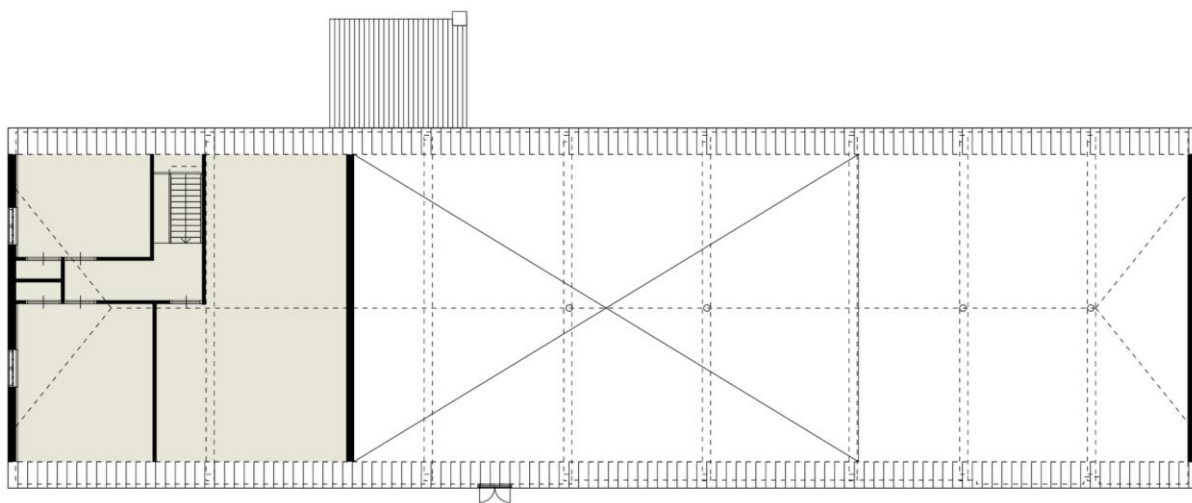
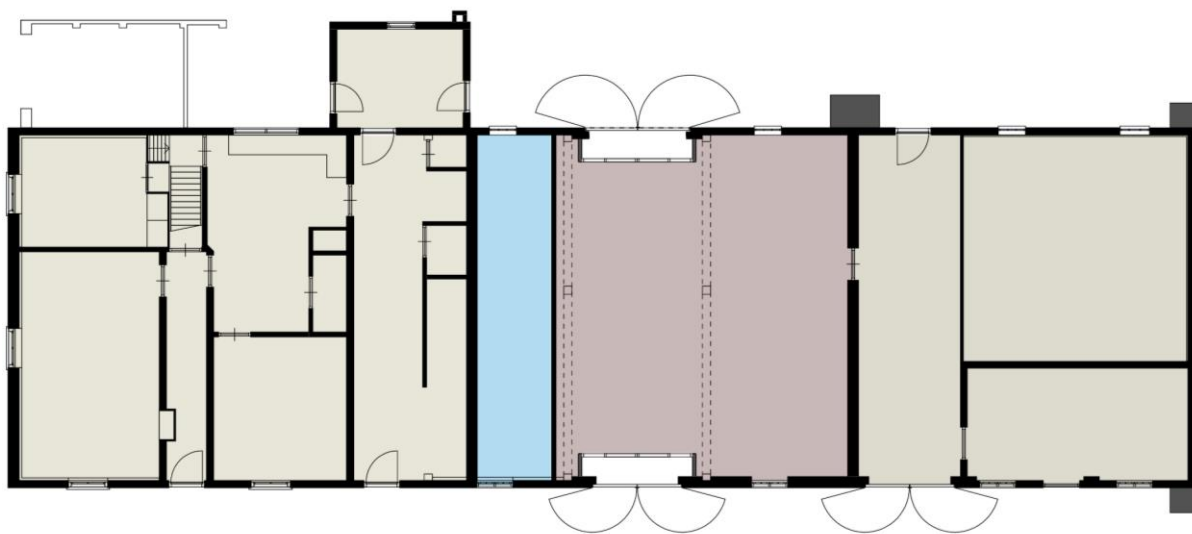


Refentiebeelden variant vakantiewoningen

3.3.3. scenario 2a: multifunctionele ruimte (ingroeimodel – start)

In dit concept wordt het object herbestemd tot multifunctionele ruimte. De bestaande woning wordt gehandhaafd en krijgt een nieuwe scheidingsmuur ter plaatse van de bestaande achterom en de gang naar de keuken. Tegen de scheidingsmuur wordt een zone ingericht voor sanitaire functies als toiletten, pantry/keuken en evt. doucheruimtes afhankelijk van de gekozen functie voor het bedrijfsgedeelte of buitenterrein. Grenzend aan deze sanitaire zone wordt in het bedrijfsgedeelte in het midden van de boerderij een multifunctionele ruimte ingericht. Deze kan gebruikt worden als verhuurbare ruimte voor (trouw)feesten, ‘hutje-op-de-hei’ sessies ed. Of mocht er een kleinschalige camping worden gestart: als gezamenlijke, droge ruimte. De bestaande bedrijfsruimte in de kop van de boerderij blijft gehandhaafd





LEGENDA

- woning bestaand
- stal bestaand
- multifunctionele ruimte
- toilet/douche/pantry
- toilet/douche/pantry

Ontwerpvariant 2a: bestaande woning & multifunctionele ruimte

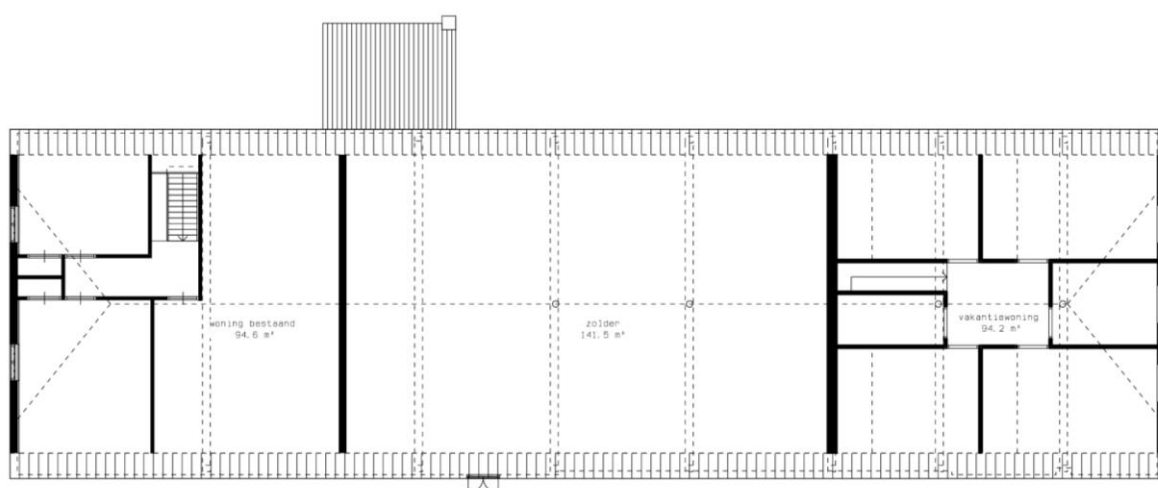
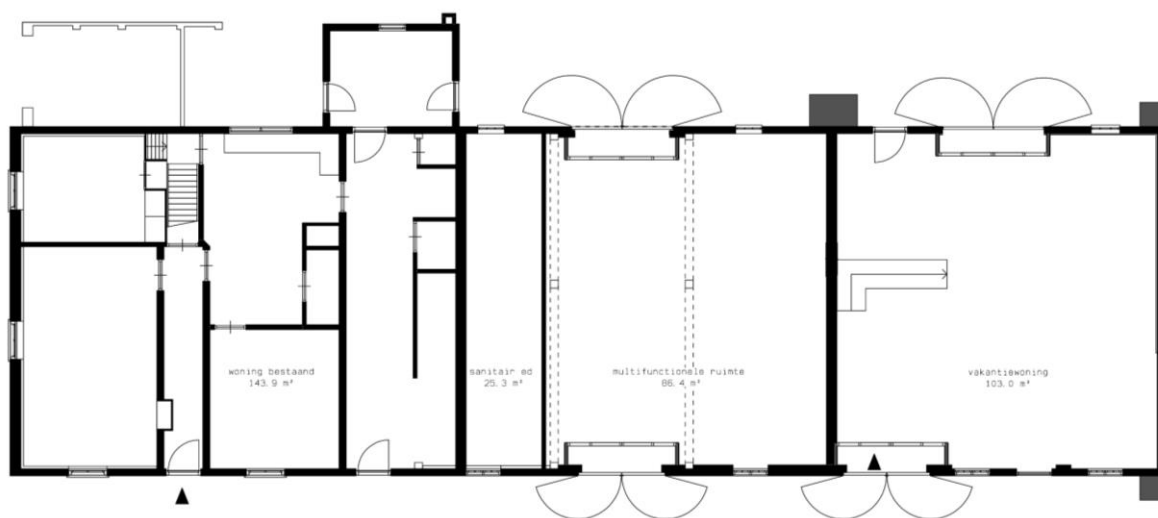


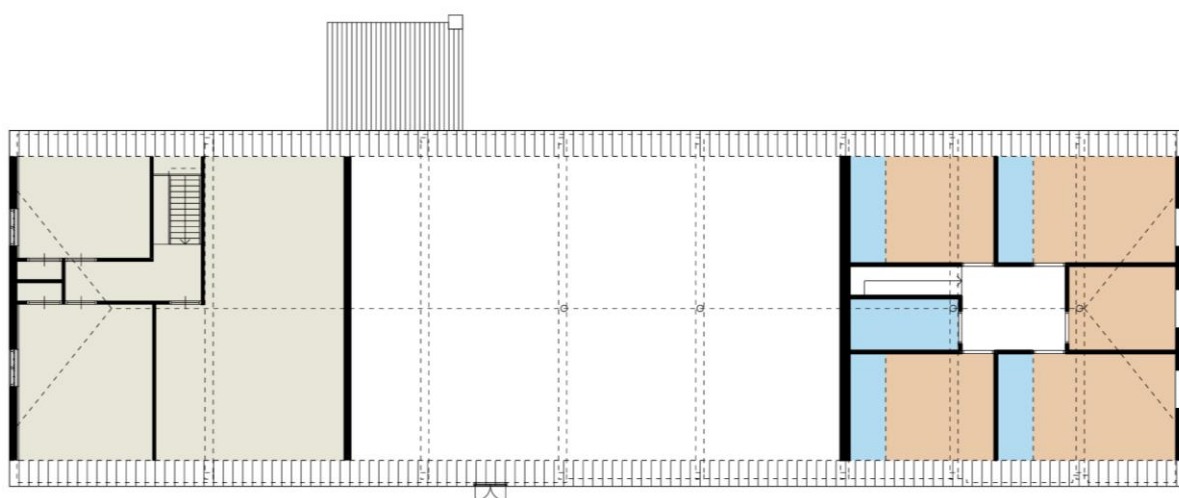
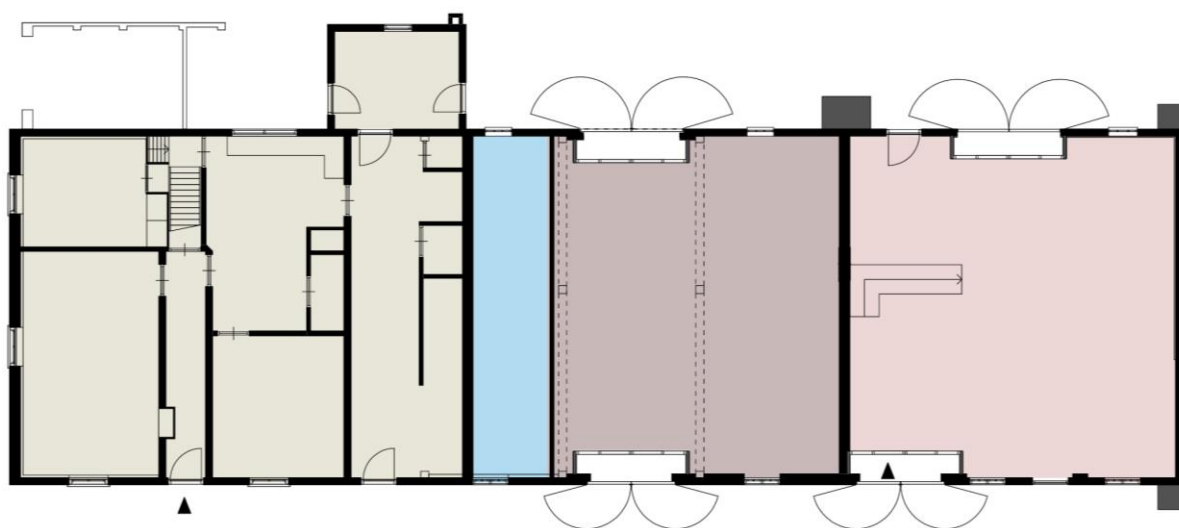


Refentiebeelden variant 2a: multifunctionele ruimte

3.3.4. Scenario 2b: multifunctionele ruimte en vakantiewoning (ingroeimodel – doorgroei)

In de kop van de boerderij wordt een groeps-vakantiewoning gerealiseerd met op de verdieping 5 slaapkamers met eigen badkamer. De multifunctionele ruimte kan dan of bij deze vakantiewoning worden gebruikt of nog als zelfstandige ruimte (als hierboven beschreven) worden gebruikt.





LEGENDA

-  woning bestaand
-  woonkamer/leefkeuken
-  multifunctionele ruimte
-  slaapkamer
-  badkamer of toilet/douche/pantry

Ontwerpvariant 2b: multifunctionele ruimte en vakantiewoning

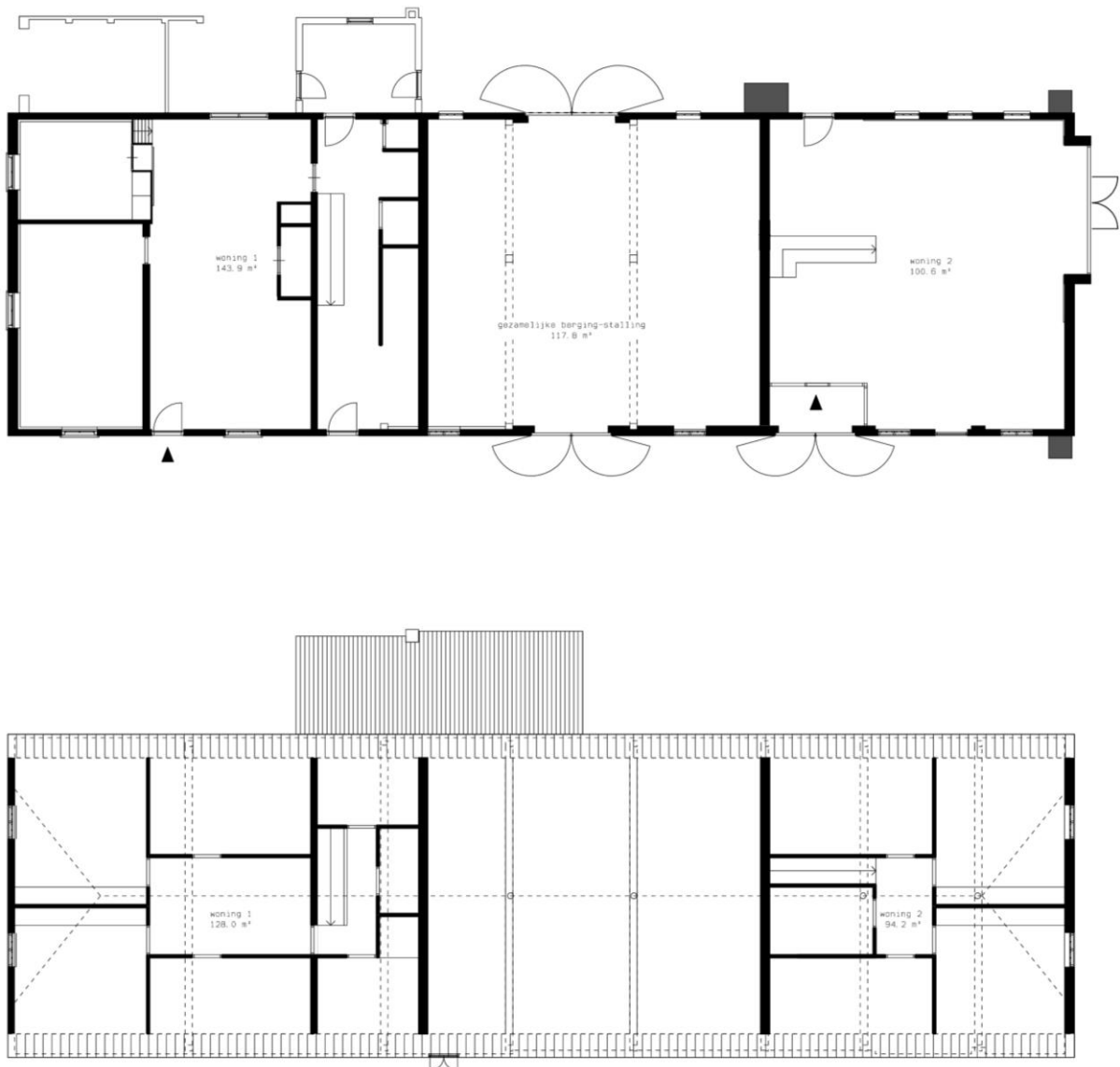


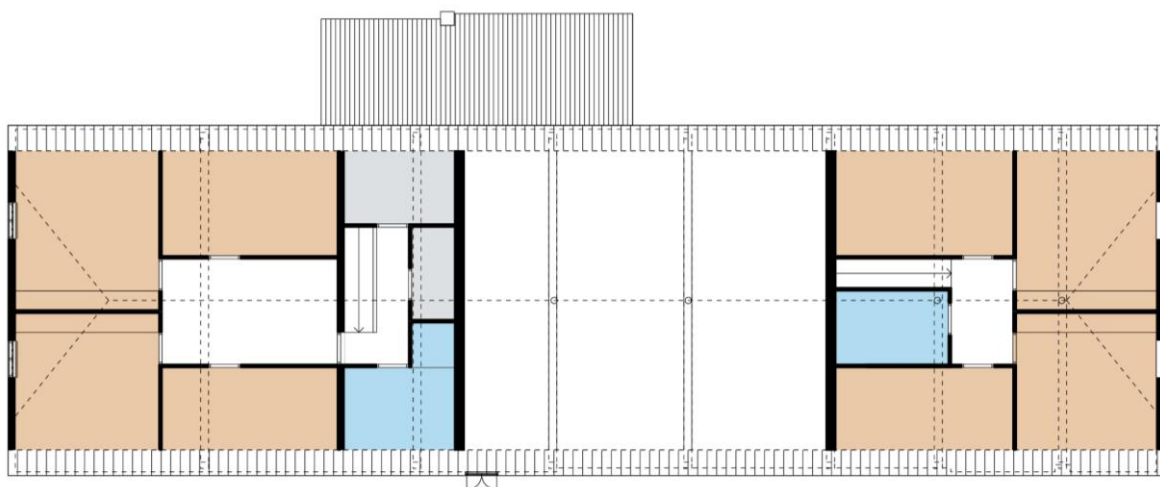
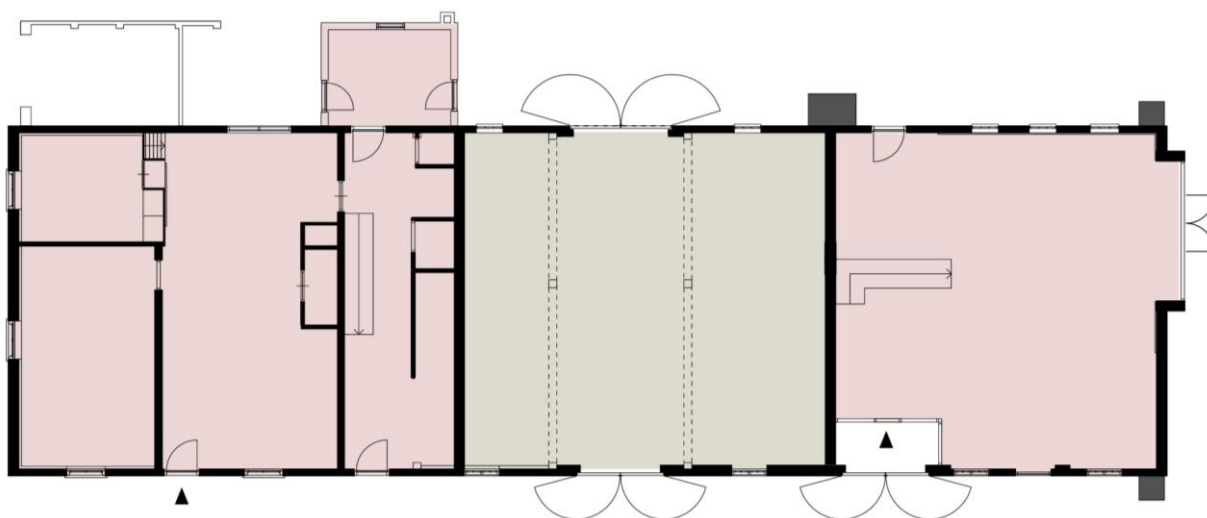


Referentiebeelden variant 2b: multifunctionele ruimte en vakantiewoning

3.3.5. Scenario 3: twee woningen

In de koppen van de boerderij worden zelfstandige woningen gerealiseerd waarbij de monumentale wanden zoveel mogelijk worden gebruikt. De boerderij zal aan de westzijde wat meer aangepast moeten worden om een woonfunctie mogelijk te maken. Op de begane grond is hiervoor een grote pui in de westgevel gemaakt zodat de woning zich ook meer op deze zijde van de tuin richt.





LEGENDA

-  stalling bestaand
-  woonkamer & leefkeuken
-  slaapkamer
-  badkamer
-  was- & installatieruimte

Ontwerpvariant 3: twee woningen





Referentiebeelden variant 3: twee woningen

3.4 Kosten- en exploitatieramingen

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de resultaten van een financiële analyse gepresenteerd. De analyse heeft tot doel het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid van de herbestemming. Per scenario of variant zijn berekeningen uitgevoerd, waardoor de scenario's ook onderling te vergelijken zijn.

Voor de financiële analyse zijn per scenario een investeringsraming en een vastgoedexploitatie-raming op basis van een Discounted Cash Flow-model (DCF) uitgevoerd. Alleen de uitgaven en inkomsten die betrekking hebben op het vastgoed zijn daarin meegenomen, gezien vanuit het oogpunt van de eigenaar/verhuurder. De eigenaar/verhuurder draagt dus zorg voor de renovatie en herbestemming, draagt de kosten gedurende beheer en exploitatie, en ontvangt daarvoor huurinkomsten.

3.4.1 Investeringsraming

Bij de investeringsraming is rekening gehouden met een aantal verschillende kostensoorten. De bouwkosten vormen de grootste kostenpost. Onder de bouwkosten worden de volgende zaken verstaan:

- Kosten van casco herstel; de kosten die nodig zijn om het casco van het gebouw te herstellen als basis voor verdere renovatie en herbestemming. Deze kosten zijn geraamd op basis van een inspectie ter plaatse.
- Kosten van renovatie en herbestemming; de bouwkundige en installatietechnische maatregelen die nodig zijn om de nieuwe functies te realiseren. Deze kosten zijn geraamd op basis van kostenkengetallen per m2 die voortkomen uit referentieprojecten en ervaringscijfers.

Daarnaast zijn de volgende kosten aan de orde:

- Terreininrichtingskosten; kosten die nodig zijn om het terrein, het erf of de tuin te herstellen of in te richten. Deze kosten zijn geschat.
- De bijkomende kosten (architect, adviseurs, leges, etc.) en eventueel de BTW. Deze kosten zijn geraamd op basis van een percentage van de bouwkosten (15%).

Voor de bestaande woning is het uitgangspunt gehanteerd dat de woning in eigen gebruik blijft, waardoor kan worden volstaan met een renovatie op onderdelen. Er is hiervoor een ruw geschat bedrag begroot van € 100.000,- excl. BTW. Indien de woning door een aannemer compleet gerenoveerd wordt (incl. sanering, installaties en verduurzaming) zal de investering veel hoger uitvallen, mogelijk wel met een factor drie.

Eventuele grondkosten (verwervingskosten, grondsanering, bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen) en sloopkosten zijn buiten beschouwing gelaten. Er is ook geen rekening gehouden met kosten voor losse inventaris, bijzondere voorzieningen (bv. zonnepanelen), verborgen gebreken, onvoorziene kosten of andere risico's.

De kosten zijn geraamd op basis van ervaringscijfers. De ramingen zijn indicatief van aard. De werkelijk te realiseren kosten zijn onder meer afhankelijk van ontwikkelingen op de markt, keuzes voor de inzet van aannemers en keuzes die bij de uitwerking van de plannen worden gemaakt, zoals de mate van afwerking.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten zijn er voor alle varianten investeringsramingen opgesteld. Deze zijn hieronder gepresenteerd.

**Kostenraming variant 1 vakantiewoningen**

Nummer	Kostensoort	Werkzaamheden	Hoeveelh	Eenheid	Excl. BTW	Incl. BTW
1	Kosten terreininrichting	Herinrichting erf	Stelpost		€ 30.000	€ 36.300
2	Bouwkosten					
	Casco herstel	Diverse werken	Raming		€ 184.598	€ 223.363
	Verbouwing	Inbouw drie vakantiewoningen	390	m2 bvo	€ 585.000	€ 707.850
	Verbouwing	Beperkte renovatie bestaande woonhuis	Stelpost		€ 100.000	€ 121.000
1+2	SUBTOTAAL	TOTALE INVESTERING GEBOUW EN TERREIN			€ 899.598	€ 1.088.513
3	Bijkomende kosten	Kosten voor architect, adviseurs, leges, etc.	15%		€ 134.940	€ 163.277
1+2+3	TOTALE INVESTERING				€ 1.034.537	€ 1.251.790

Kostenraming variant 2a multifunctionele ruimte

Nummer	Kostensoort	Werkzaamheden	Hoeveelh	Eenheid	Excl. BTW	Incl. BTW
1	Kosten terreininrichting	Herinrichting erf	Stelpost		€ 20.000	€ 24.200
2	Bouwkosten					
	Casco herstel	Diverse werken	Raming		€ 184.598	€ 223.363
	Verbouwing	Inbouw multifunctionele ruimte	124	m2 bvo	€ 148.800	€ 180.048
	Verbouwing	Beperkte renovatie bestaande woonhuis	Stelpost		€ 100.000	€ 121.000
1+2	SUBTOTAAL	TOTALE INVESTERING GEBOUW EN TERREIN			€ 453.398	€ 548.611
3	Bijkomende kosten	Kosten voor architect, adviseurs, leges, etc.	15%		€ 68.010	€ 82.292
1+2+3	TOTALE INVESTERING				€ 521.407	€ 630.903

Kostenraming variant 2b multifunctioneel + vakantiewoning

Nummer	Kostensoort	Werkzaamheden	Hoeveelh	Eenheid	Excl. BTW	Incl. BTW
1	Kosten terreininrichting	Herinrichting erf	Stelpost		€ 25.000	€ 30.250
2	Bouwkosten					
	Casco herstel	Diverse werken	Raming		€ 184.598	€ 223.363
	Verbouwing	Inbouw multifunctionele ruimte	124	m2 bvo	€ 148.800	€ 180.048
	Verbouwing	Inbouw vakantiewoning	218	m2 bvo	€ 327.000	€ 395.670
	Verbouwing	Beperkte renovatie bestaande woonhuis	Stelpost		€ 100.000	€ 121.000
1+2	SUBTOTAAL	TOTALE INVESTERING GEBOUW EN TERREIN			€ 785.398	€ 950.331
3	Bijkomende kosten	Kosten voor architect, adviseurs, leges, etc.	15%		€ 117.810	€ 142.550
1+2+3	TOTALE INVESTERING				€ 903.207	€ 1.092.881

Kostenraming variant 3 twee woningen

Nummer	Kostensoort	Werkzaamheden	Hoeveelh	Eenheid	Excl. BTW	Incl. BTW
1	Kosten terreininrichting	Herinrichting erf	Stelpost		€ 25.000	€ 30.250
2	Bouwkosten					
	Casco herstel	Diverse werken	Raming		€ 184.598	€ 223.363
	Verbouwing	Inbouw nieuwe woning	216	m2 bvo	€ 324.000	€ 392.040
	Verbouwing	Inbouw gezamenlijke berging-garage	130	m2 bvo	€ 78.000	€ 94.380
	Verbouwing	Beperkte renovatie bestaande woonhuis	Stelpost		€ 100.000	€ 121.000
1+2	SUBTOTAAL	TOTALE INVESTERING GEBOUW EN TERREIN			€ 711.598	€ 861.033
3	Bijkomende kosten	Kosten voor architect, adviseurs, leges, etc.	15%		€ 106.740	€ 129.155
1+2+3	TOTALE INVESTERING				€ 818.337	€ 990.188

3.4.2 Financiële haalbaarheid

Inleiding

De investeringskosten dienen als basis voor het maken van een vastgoedexploitatie-raming. Op basis hiervan kan een inschatting worden gemaakt van het eventuele rendement van het investeringsproject. Hiervoor is gebruik gemaakt van een Discounted Cash Flow-model.

In dit model worden gedurende een bepaalde exploitatieperiode alle uitgaven (onderhoud, beheer, financieringslasten, etc.) en inkomsten (verhuur) tegen elkaar afgewogen. De saldi per jaar worden daarbij middels een disconteringsvoet contant gemaakt naar het heden. De optelsom van alle contant gemaakte saldi toont aan of de investering 'kan worden terugverdiend' en of er wellicht sprake is van een onrendabele top.

De exploitatie wordt volgens het DCF-model doorberekend vanuit de optiek van de eigenaar/verhuurder (vastgoedexploitatie). Er wordt daarom verondersteld dat de gehele investering voor rekening van de eigenaar/verhuurder is. Ook draagt de eigenaar zorg voor alle vastgoedexploitatiekosten.

Er wordt vanuit gegaan dat de verhuur van de vakantiewoningen en de multifunctionele ruimte BTW-belast is en de BTW over de investering voor deze functies daarom kan worden teruggevorderd. Voor de woonfuncties is rekening gehouden met onbelaste verhuur. Dat betekent dat de BTW over de investering niet kan worden teruggehaald.

Hoewel de berekeningen zorgvuldig zijn opgesteld, moeten de uitkomsten met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. Ten eerste zijn de ramingen opgesteld op basis van de vlekkenplannen, die een indicatief beeld geven van de mogelijkheden. Ten tweede heeft het recente verleden uitgewezen dat het zeer lastig is om te anticiperen op -bijvoorbeeld- economische ontwikkelingen op de (middel)lange termijn. Ten slotte is er bij de berekeningen altijd sprake van een zekere subjectiviteit, omdat er gewerkt wordt met aannames en schattingen.

Het model houdt onder meer geen rekening met aanloopverliezen in de exploitatie, rentekosten gedurende de bouw of kosten als gevolg van project- of exploitatierisico's.

Invoergegevens

De uitgaven bestaan uit onderhoudskosten, belastingen en verzekeringen. Voor de onderhoudskosten, belastingen en verzekeringen is een aanname gedaan op basis van vergelijkbare panden. Wat de financieringslasten betreft wordt de aanname gedaan dat circa de helft van de investering kan worden

afgedekt middels subsidies en fondsen en dat de rest van de investering wordt gedekt middels een laagrentende lening.

Voor de vakantiewoningen zijn ook de schoonmaakkosten, kosten tuinonderhoud, energiekosten en andere specifieke exploitatiekosten voor vakantiewoningen meegenomen. Er is geen rekening gehouden met honorariumkosten van een beheerder of met overheadkosten.

Wat de inkomsten betreft is voor de woning in variant 3 uitgegaan van een gemiddelde huurprijs van € 120,- per m2 per jaar. Dit betreft de gemiddelde huurprijs voor geliberaliseerde woningen in Noord-Brabant, peil 2018 (bron: NVM). Voor de bestaande woning is deze huurprijs eveneens gehanteerd. Ook al wordt deze woning waarschijnlijk door de eigenaar zelf bewoond. De huur kan dan als een interne huur worden gezien.

Voor de vakantiewoningen in varianten 1 en 2b is gebruik gemaakt van ervaringscijfers van andere vakantiewoningen, onder meer van Buitenleven Vakanties.

Aangezien de multifunctionele ruimte (variant 2a en 2b) niet permanent aan één partij wordt verhuurd, is het lastig hier een huurprijs aan te koppelen. Er is een aanname gedaan van € 40,- per m2 per jaar.

In de berekeningen is uitgegaan van de volgende invoergegevens (alle bedragen zijn afgerond):

Investeringskosten	
Geraamde totale investeringslasten variant 1: vakantiewoningen (deels excl. BTW)	€ 1.047.000,-
Geraamde totale investeringslasten variant 2a: multifunctionele ruimte (deels excl. BTW)	€ 534.000,-
Geraamde totale investeringslasten variant 2b: multif. ruimte en vak. woning (deels ex BTW)	€ 916.000,-
Geraamde totale investeringslasten variant 3: twee woningen (incl. BTW)	€ 987.000,-

Inkomsten	
Geschatte huuropbrengst per jaar variant 1: vakantiewoningen (deels excl. BTW)	€ 70.000,-
Geschatte huuropbrengst per jaar variant 2a: multifunctionele ruimte (deels excl. BTW)	€ 33.000,-
Geschatte huuropbrengst per jaar variant 2b: multif. ruimte en vak. woning (deels excl. BTW)	€ 57.000,-
Geschatte huuropbrengst per jaar variant 3: twee woningen (BTW nvt)	€ 50.000,-
Aanname stijging huurinkomsten per jaar	2%

Uitgaven	
Geschatte uitgaven per jaar variant 1: vakantiewoningen (deels excl. BTW)	€ 40.000,-
Geschatte uitgaven per jaar variant 2a: multifunctionele ruimte (deels excl. BTW)	€ 10.000,-
Geschatte uitgaven per jaar variant 2b: multif. ruimte en vak. woning (deels excl. BTW)	€ 30.000,-
Geschatte uitgaven per jaar variant 3: twee woningen (incl. BTW)	€ 15.000,-
Aanname stijging uitgaven per jaar	2%

Overige aannames	
Aanname exploitatieperiode	20 jaar
Aanname financieringsrente	1,5 %
Geschatte restwaarde pand	75% investering
Disconteringsvoet	5 %

Uitkomsten

De uitkomsten van de DCF-ramingen zijn hieronder per variant beschreven.

Variant 1: vakantiewoningen

Het rendement (Internal Rate of Return, IRR) van de herbestemming tot vakantiewoningen geeft op basis van bovengenoemde uitgangspunten een positief beeld, hoewel het rendement niet hoog is: bijna 3%. Dat heeft met name te maken met de relatief hoge exploitatielasten. Een vakantiewoning vraagt om intensief beheer. De kosten van schoonmaak, tuinonderhoud etc. komen voor rekening van de eigenaar/verhuurder.

De investering laat zich binnen de exploitatieperiode op basis van genoemde uitgangspunten niet geheel terugverdienen. De onrendabele top bedraagt circa € 155.000,-. De conclusie moet zijn dat herbestemming tot vakantiewoningen financieel alleen haalbaar is indien de investering (vrijwel) geheel kan worden afgedekt met subsidies en andere externe bronnen (zodat de financieringslasten wegvallen) en indien er sprake is van een langdurige, stabiele exploitatie.

Variant 2a: multifunctionele ruimte

De berekening laat een positief rendement zien van ruim 5%. Er is geen onrendabele top. Hierbij moet aangetekend worden dat het rendement vooral wordt gehaald uit de bestaande woning, omdat in de berekeningen hiervoor een (interne) huur wordt gerekend. Op basis van de alleen de huurinkomsten van de multifunctionele ruimte kan de investering zeker niet worden terugverdiend.



Variant 2b: multifunctionele ruimte en vakantiewoning

De variant met de bestaande woning, een multifunctionele ruimte en een ruime vakantiewoning laat een rendement zien van bijna 3%. De onrendabele top bedraagt circa € 145.000,-.

Variant 3: twee woningen

Deze variant laat een rendement zien van circa 4%. De onrendabele top bedraagt ruim € 70.000,-. Voor woningen is het gebruikelijk een wat langere exploitatietermijn aan te houden. Houden we in het rekenmodel rekening met een exploitatietermijn van 30 jaar, dan bedraagt het rendement bijna 5% en is de onrendabele top nagenoeg verdwenen.

Net als bij de andere varianten geldt ook hier dat de financiële haalbaarheid kan worden verbeterd door de financiering af te dekken met subsidies, de exploitatielasten te minimaliseren en de inkomsten te optimaliseren.

4 Samenvatting, conclusie en aanbevelingen

De haalbaarheidstudie

Om een goed beeld te kunnen krijgen van de (on)mogelijkheden van herbestemming van het object “Riet 10” te Deurne heeft het Monumentenhuis Brabant de opdracht gekregen om een haalbaarheidsstudie uit te voeren. Monumentenhuis Brabant heeft in samenwerking met het projectteam en in nauw overleg met de opdrachtgever, familie Van Lier, plannen ontwikkeld en doorgerekend. De belangrijkste uitkomsten van de studie worden in dit hoofdstuk gepresenteerd.

De locatie

De boerderij “Riet 10” ligt ten (noord)oosten van Deurne.

Een monumentaal gebouw

De historische boerderij “Riet 10” betreft een ontginningsboerderij “La Trappe”, gelegen aan de westelijke zijde van Riet, gesticht door de paters Trappisten in de laat achttiende- en vroeg negentiende-eeuwse Peel-ontginningen ten oosten van Deurne en Walsberg. De boerderij werd in 1878 als belegging gebouwd, maar op deze locatie stond al eerder een boerderij, eveneens geëxploiteerd door de in Deurne (Stationsstraat, huidige nummer 19) gevestigde monniken, die juist in deze tijd hun rentree in Nederland maakten.

Cascoherstel noodzakelijk

Er is sprake van achterstallig onderhoud aan diverse gebouwonderdelen van de boerderij.

Kansen voor nieuw gebruik

In de studie is gekozen voor de uitwerking van een viertal mogelijke scenario's:

Variant 1: vakantiewoningen

In dit scenario wordt de boerderij herbestemd tot vakantiewoningen met een gemeenschappelijke tussenruimte. Het gaat hierbij om drie vakantiewoningen waarbij ook appartement 2 en 3 samen verhuurd kunnen worden voor totaal 12 personen. De uitvoering is redelijk luxe en bedoeld voor midden/hoog-segment.

Variant 2a: multifunctionele ruimte (ingroeimodel – start)

In dit scenario wordt de boerderij herbestemd tot multifunctionele ruimte met sanitaire zone. Deze ruimte kun je gebruiken als feest/vergaderruimte of als overloopruimte voor een boerencamping. Dit concept is bedoeld als ingroeimodel dat later uitgebreid kan worden (variant 2b).

Variant 2b: multifunctionele ruimte en vakantiewoning (ingroeimodel – doorgroei)

Deze variant is een doorgroei scenario van variant 2a, waarbij naast de multifunctionele ruimte een ruimte ingevuld wordt als vakantiewoning met 5 slaapkamers (4 grote met eigen sanitair) op de verdieping.

Variant 3: twee woningen

De boerderij wordt in deze variant herbestemd tot twee grondgebonden woningen in beide koppen en de tussenruimte als een gemeenschappelijke berging en stallingsruimte.

Financiële haalbaarheid

Variant 1: vakantiewoningen

Het rendement (Internal Rate of Return, IRR) van de herbestemming tot vakantiewoningen geeft op basis van bovengenoemde uitgangspunten een positief beeld, hoewel het rendement niet hoog is: bijna 3%. Dat heeft met name te maken met de relatief hoge exploitatielasten. Een vakantiewoning vraagt om intensief beheer. De kosten van schoonmaak, tuinonderhoud etc. komen voor rekening van de eigenaar/verhuurder.

De investering laat zich binnen de exploitatieperiode op basis van genoemde uitgangspunten niet geheel terugverdienen. De onrendabele top bedraagt circa € 155.000,-. De conclusie moet zijn dat herbestemming tot vakantiewoningen financieel alleen haalbaar is indien de investering (vrijwel) geheel kan worden afgedekt met subsidies en andere externe bronnen (zodat de financieringslasten wegvallen) en indien er sprake is van een langdurige, stabiele exploitatie.

Variant 2a: multifunctionele ruimte

De berekening laat een positief rendement zien van ruim 5%. Er is geen onrendabele top. Hierbij moet aangetekend worden dat het rendement vooral wordt gehaald uit de bestaande woning, omdat in de berekeningen hiervoor een (interne) huur wordt gerekend. Op basis van de alleen de huurinkomsten van de multifunctionele ruimte kan de investering zeker niet worden terugverdiend.

Variant 2b: multifunctionele ruimte en vakantiewoning

De variant met de bestaande woning, een multifunctionele ruimte en een ruime vakantiewoning laat een rendement zien van bijna 3%. De onrendabele top bedraagt circa € 145.000,-.

Variant 3: twee woningen

Deze variant laat een rendement zien van circa 4%. De onrendabele top bedraagt ruim € 70.000,-. Voor woningen is het gebruikelijk een wat langere exploitatietermijn aan te houden. Houden we in het rekenmodel rekening met een exploitatietermijn van 30 jaar, dan bedraagt het rendement bijna 5% en is de onrendabele top nagenoeg verdwenen.

Net als bij de andere varianten geldt ook hier dat de financiële haalbaarheid kan worden verbeterd door de financiering af te dekken met subsidies, de exploitatielasten te minimaliseren en de inkomsten te optimaliseren.

Conclusie

Als er vanuit de ruimtelijke mogelijkheden naar de herbestemmingsopgave van de boerderij gekeken wordt, dan dient geconcludeerd te worden dat aan het object een nieuwe functie toegekend kan worden zonder dat de cultuurhistorische waarden van het pand (te) veel worden aangetast. Vanuit de financiële analyse komt naar voren dat het scenario “multifunctionele ruimte” het beste financiële rendement laat zien. Voor alle scenario's geldt dat de financiële haalbaarheid kan worden verbeterd door de investering zoveel mogelijk met subsidies en fondsen af te dekken, de exploitatielasten te minimaliseren en de huurinkomsten te optimaliseren.

Aandachtspunten bij herontwikkeling

Gedegen kennis en expertise is bij de ontwikkeling van het project noodzakelijk. Besluiten die in de ontwerpfase worden genomen zijn bijvoorbeeld van grote invloed op de toekomstige bouwkosten en exploitatielasten. Tijdens de bouwfase is het raadzaam professioneel toezicht te houden op de werkzaamheden, om aantasting van monumentale waarden, bouwfouten en financiële tegenvallers zoveel mogelijk te voorkomen.

Vervolgstappen

Mocht mede op basis van de haalbaarheidsstudie worden besloten de herbestemming van het object “Riet 10” door te zetten, dan zijn in elk geval de volgende acties aan de orde:

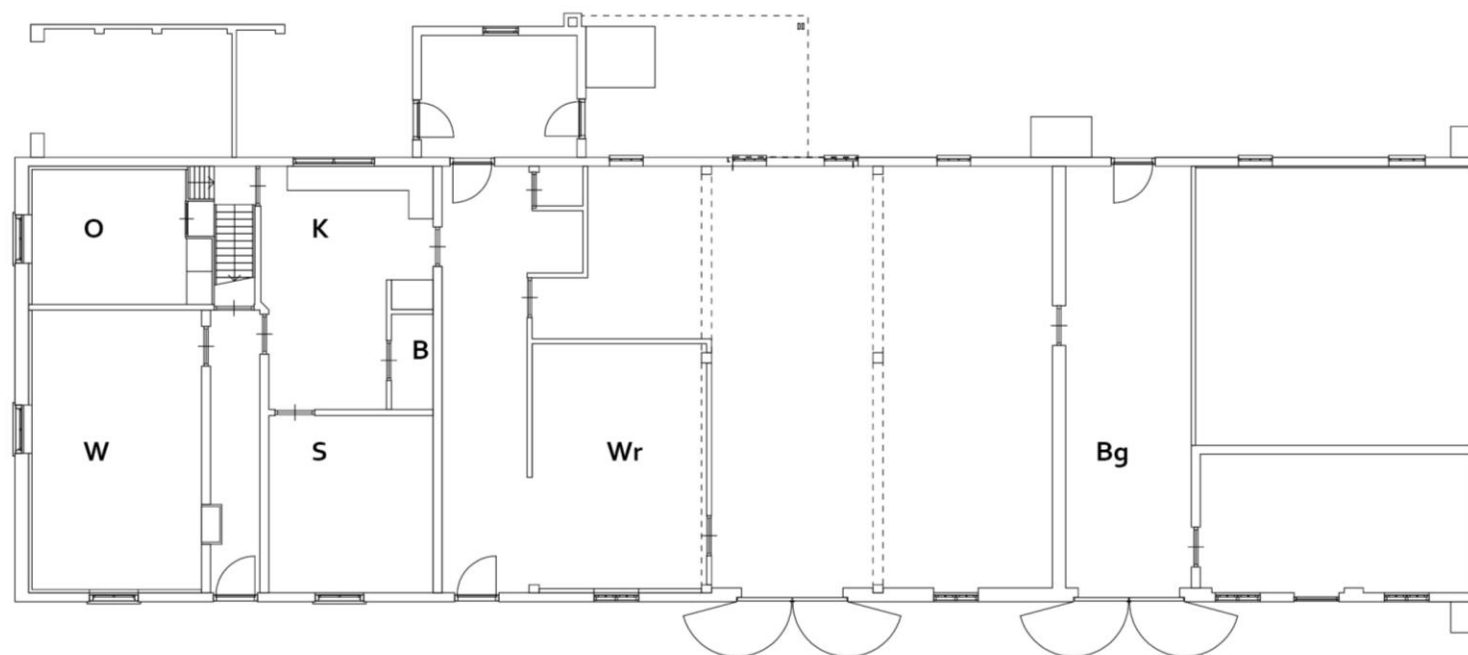
- overleg met de gemeente over wensen en eisen ten aanzien van de bestemming en de herontwikkeling van het perceel;
Uit de gesprekken met de gemeente Deurne kwam naar voren dat voor het wijzigingen van de bestemming van “agrarisch” naar “wonen” of “recreatief” er een principeverzoek bij de gemeente moet worden ingediend. Voor een dergelijk principeverzoek worden door de gemeente plankosten in rekening gebracht. Daarnaast dient voor een bestemmingsplanwijziging een “Overeenkomst planschade” ondertekent te worden. De gemeente gaf als tip mee om met de agrariër/ buurman aan de noordzijde van Riet 10 in overleg te gaan over de toekomstplannen en het eventueel wijzigen van de bestemming. Volgens het bestemmingsplan mag de nieuwe functie namelijk geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering.
- verdere verkenning van de markt door actief gesprekken te voeren met makelaars, ontwikkelaars en ondernemers;
- verkenning van de mogelijkheden tot financiering van het project. Zijn er bijvoorbeeld mogelijkheden op een laagrentende lening bij het Nationaal Restauratiefonds.



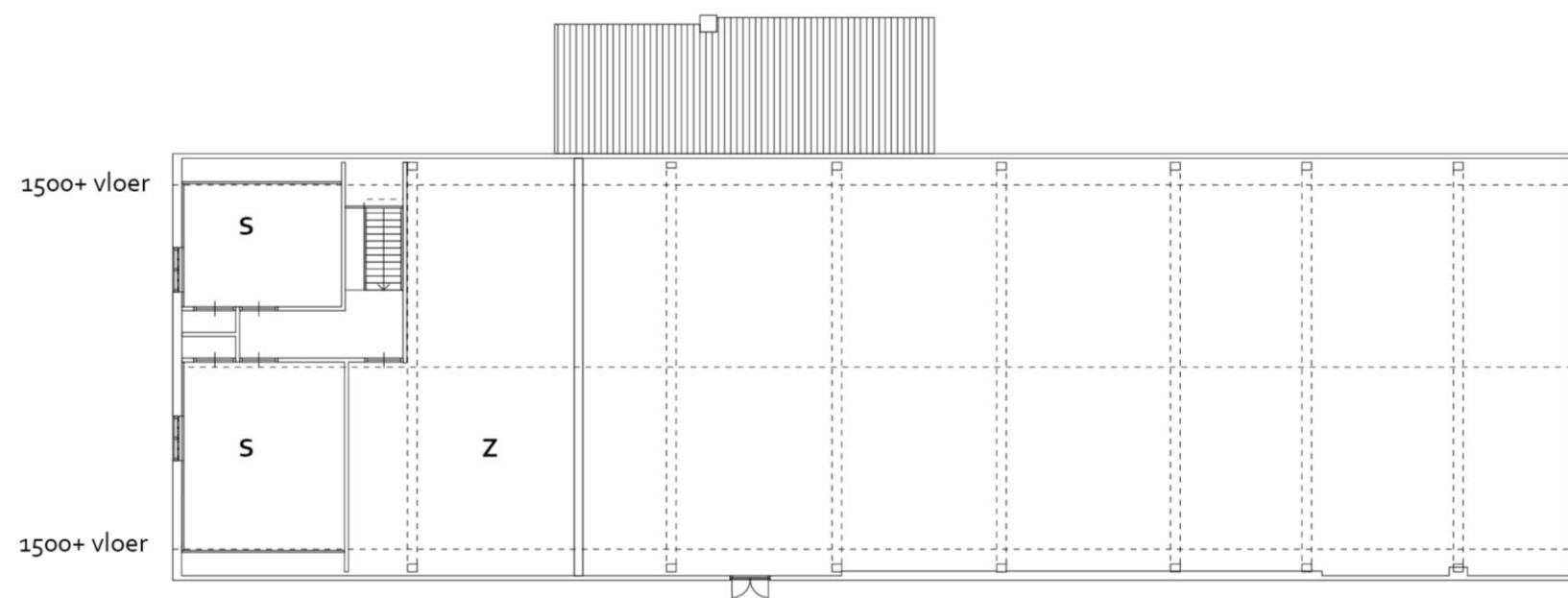
Daarnaast is er sinds 1 januari 2019 een nieuwe subsidieregeling voor eigenaren van rijksmonumenten met een woonfunctie. Het subsidiepercentage van deze regeling bedraagt 38% van de subsidiabele instandhoudingskosten.

- Indien deze gespreken tot de nodige inzichten, afspraken en eventuele (intentie) overeenkomsten leiden, kan vervolgens een keuze worden gemaakt voor het meest haalbare/ wenselijke scenario, waarna het ontwerpproces kan worden opgestart. Hierbij zal in eerste instantie het concept vertaald dienen te worden in een Programma van Eisen.

Bijlage I Vlekkenplannen



begane grond



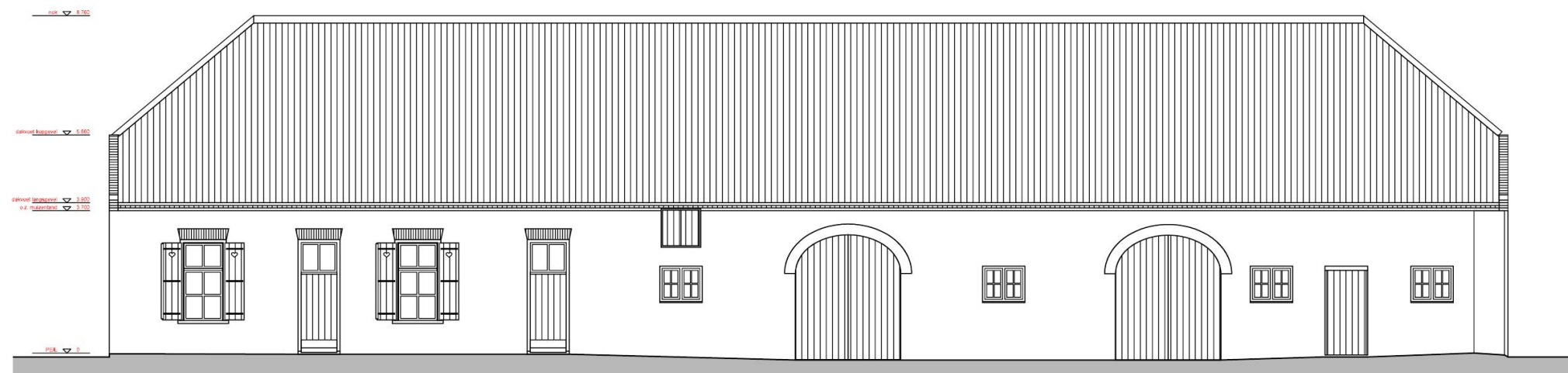
eerste verdieping

LEGENDA

W	woonkamer
K	keuken
S	slaapkamer
B	badkamer
O	opkamer
Z	zolder
Wr	winkelruimte
Bg	bedrijfsgedeelte

PLATTEGRONDEN BESTAAND

schaal 1:200



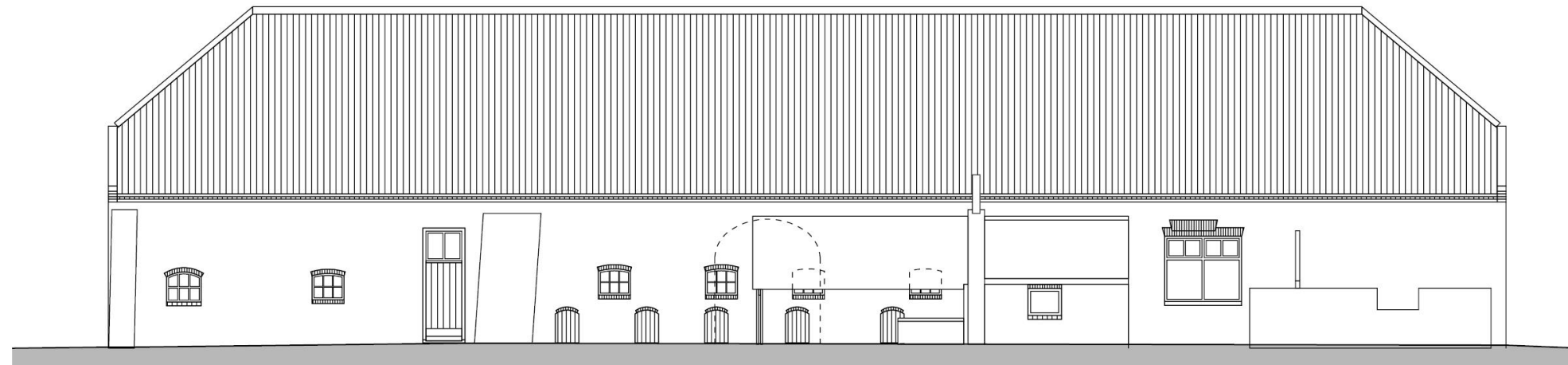
zuidgevel, voorzijde



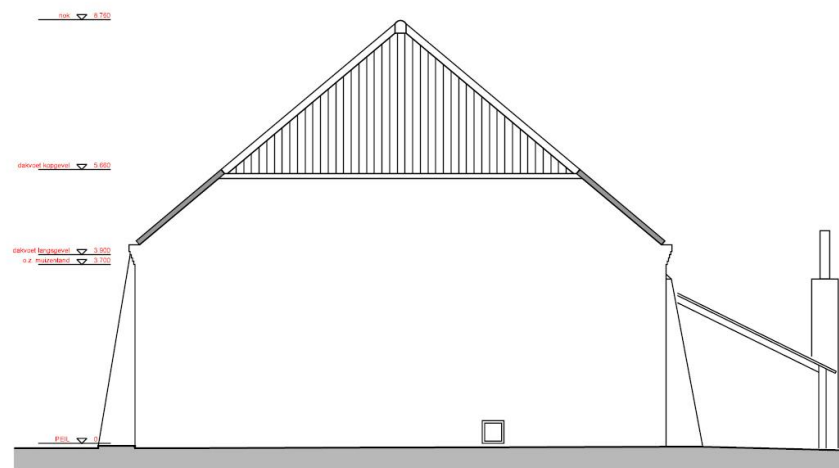
westgevel

GEVELS BESTAAND, ZUID & WEST

schaal 1:200



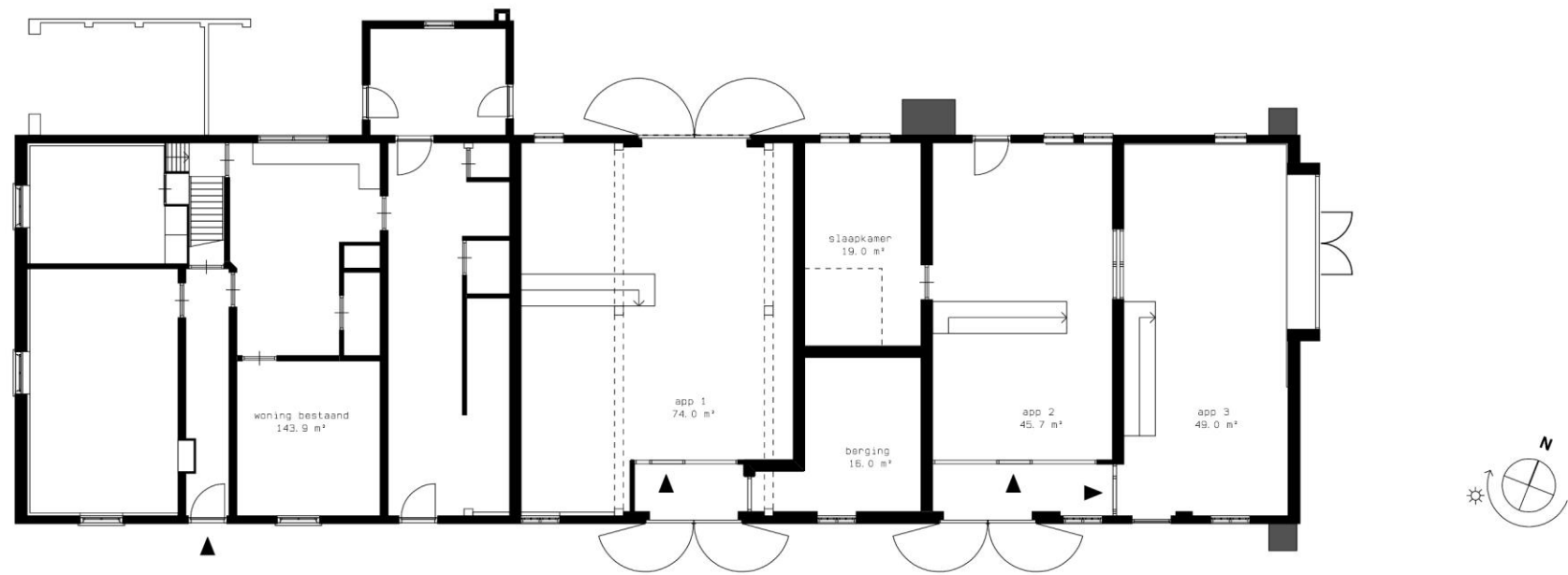
noordgevel



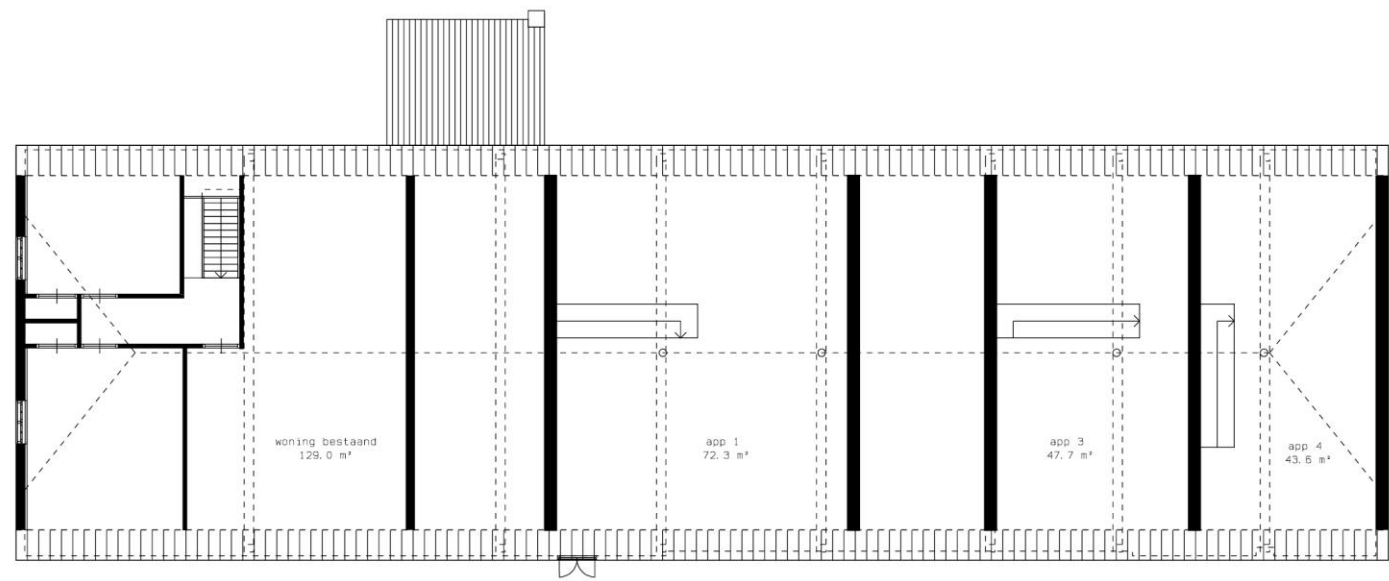
oostgevel

GEVELS BESTAAND, NOORD & OOST

schaal 1:200



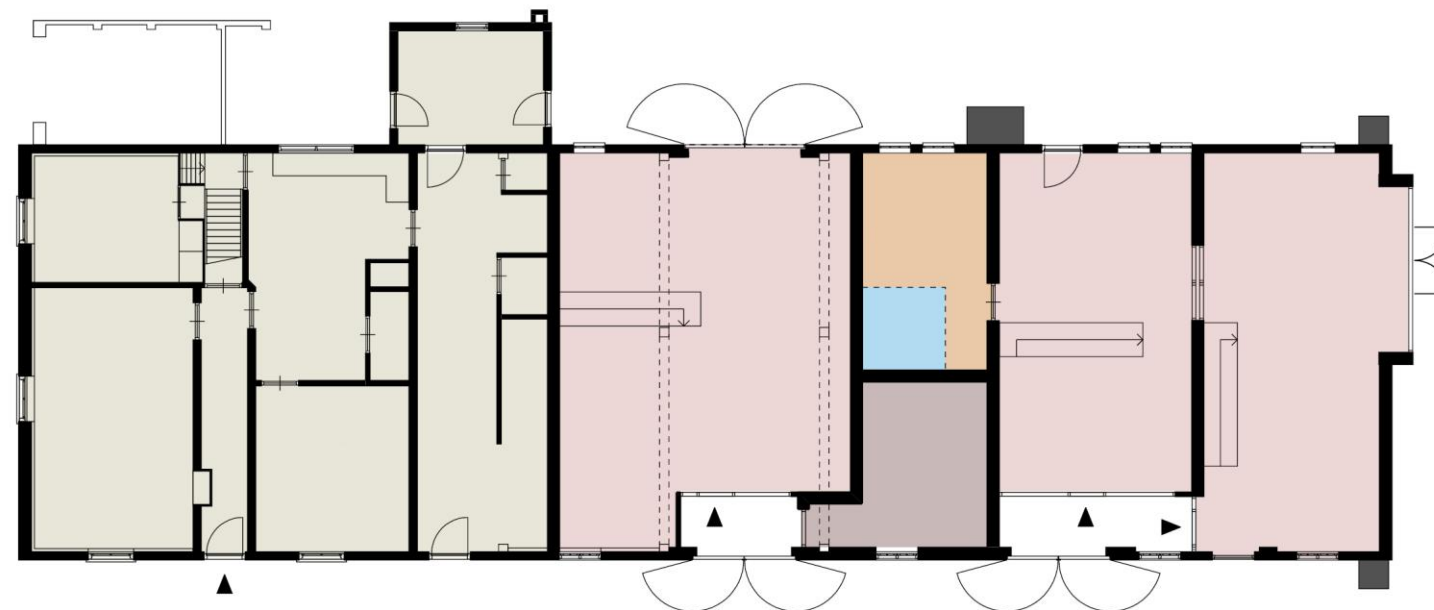
BEGANE GROND, VARIANT VAKANTIEWONINGEN



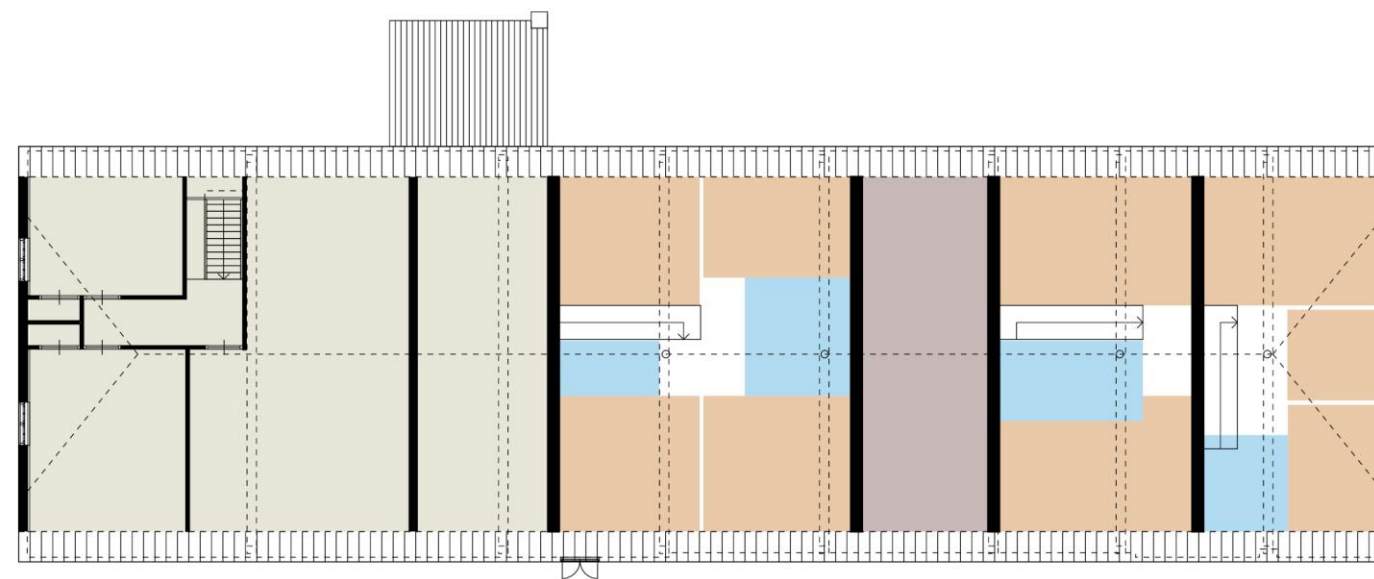
EERSTE VERDIEPING, VARIANT VAKANTIEWONINGEN

VARIANT 1 - BESTAANDE WONING & DRIE VAKANTIEWONINGEN

schaal 1:200



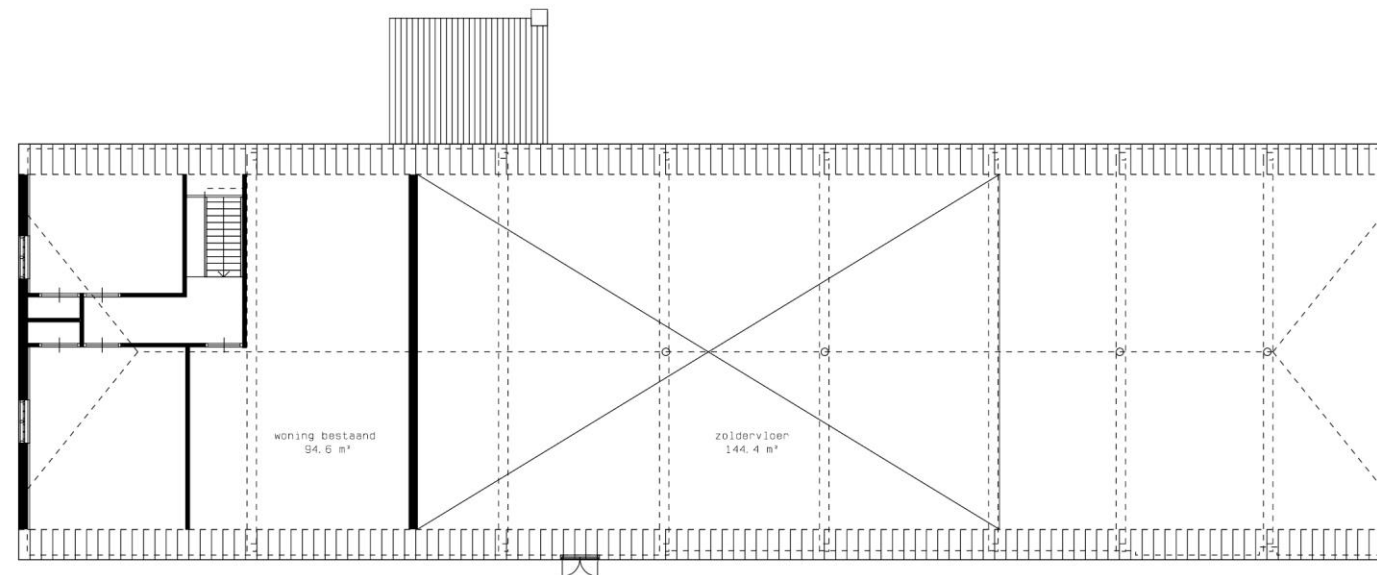
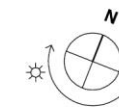
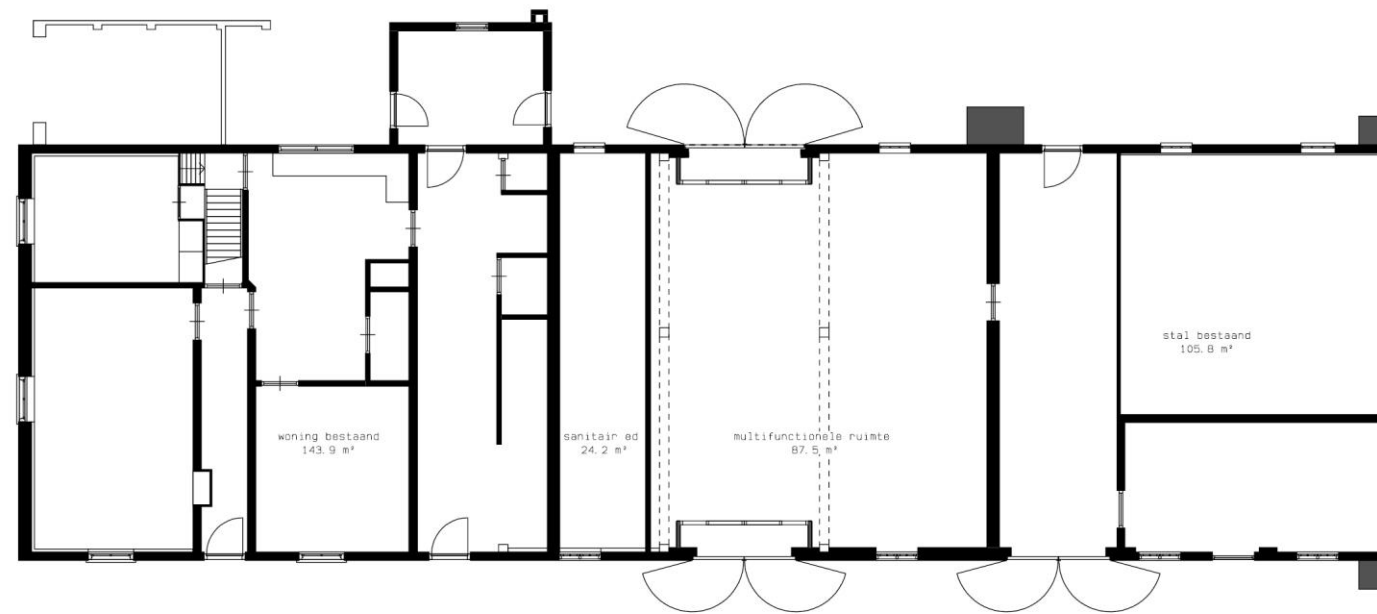
begane grond



eerste verdieping

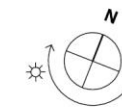
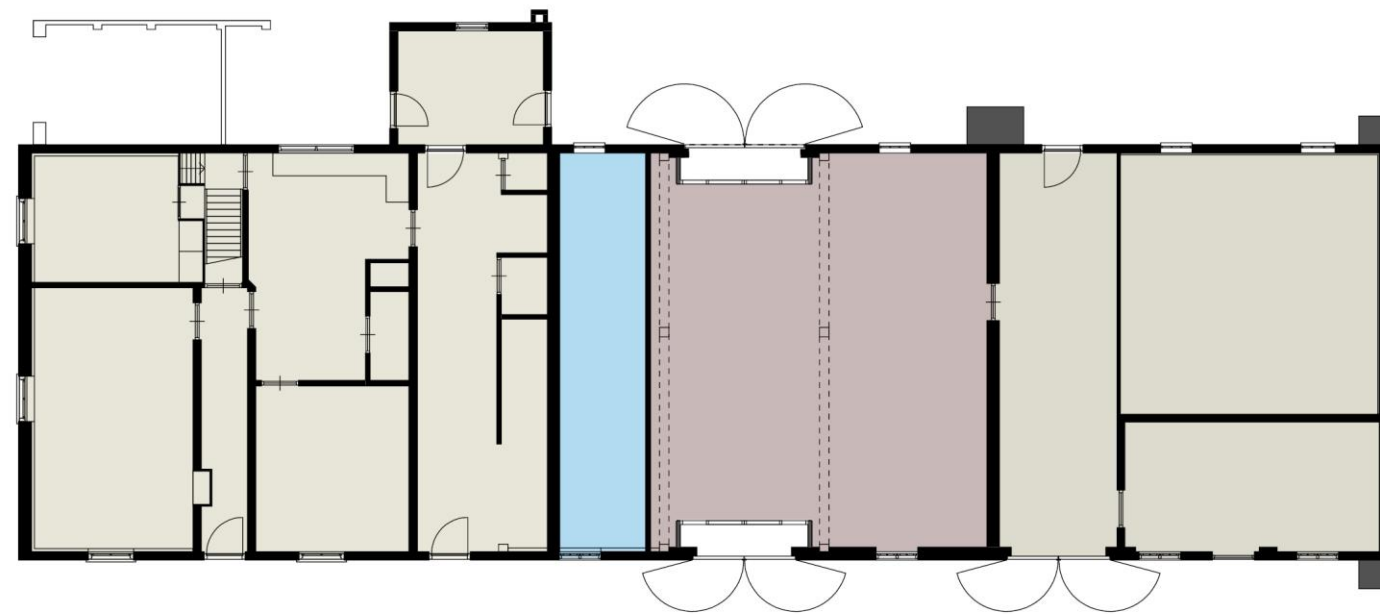
LEGENDA

- woning bestaand
- vakantiewoning:
- woonkamer/leefkeuken
- gezamenlijk berging & installatie
- slaapkamer
- badkamer



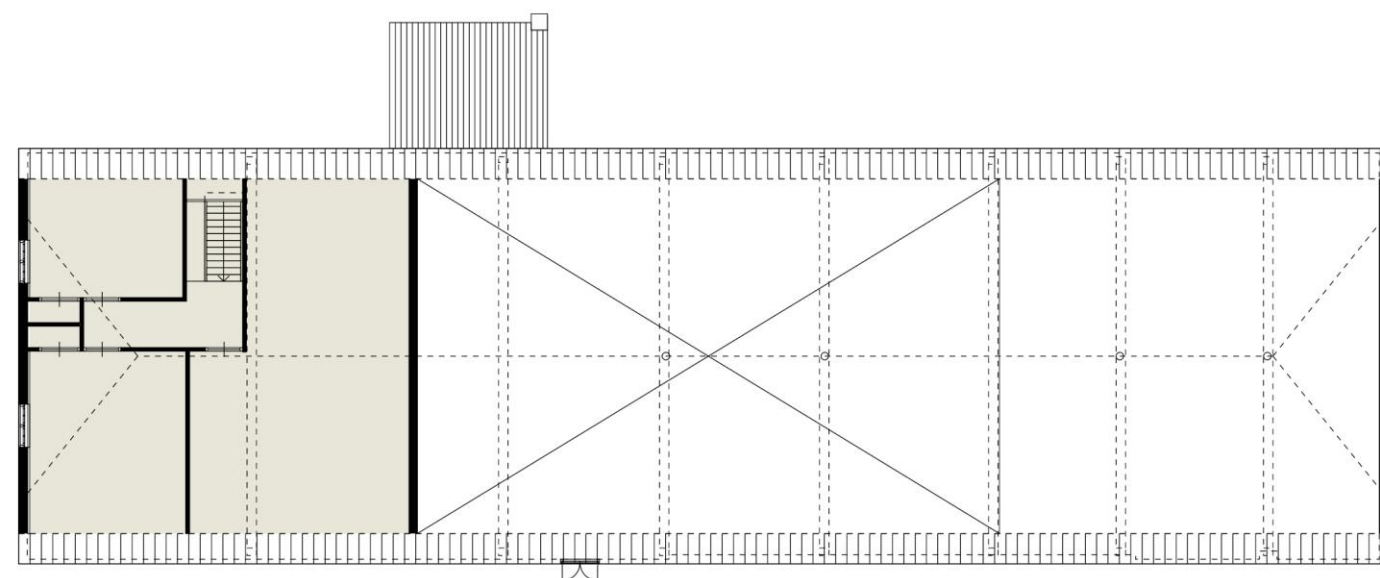
VARIANT 2A - BESTAANDE WONING & MULTIFUNCTIONELE RUIMTE

schaal 1:200



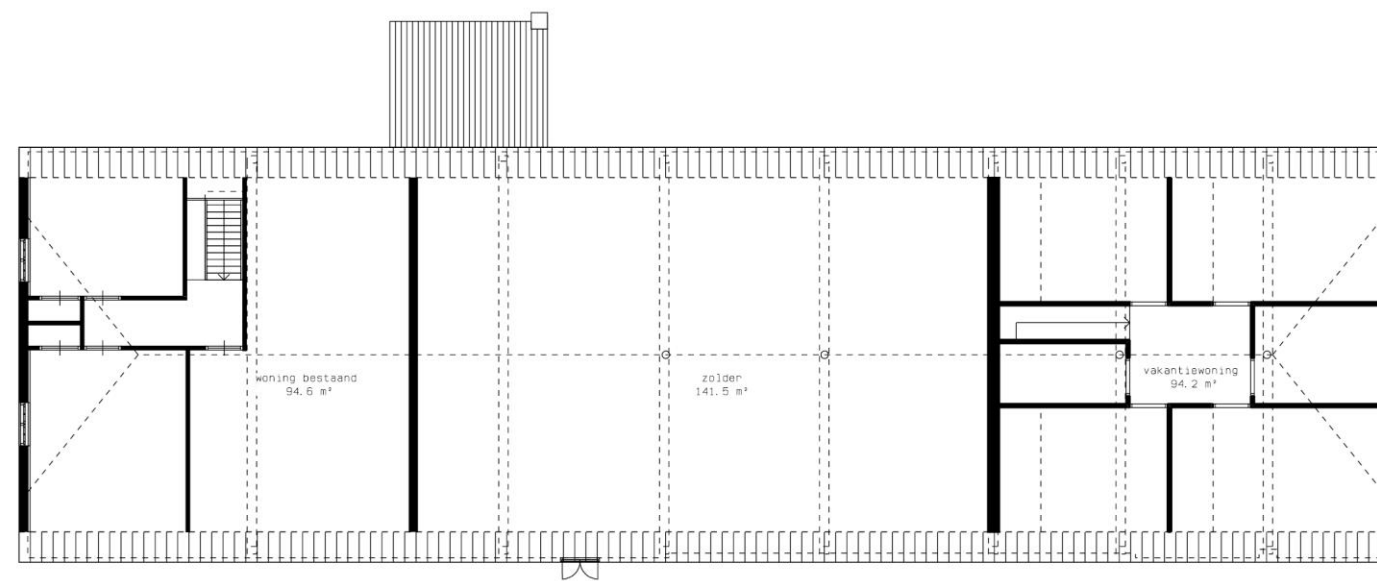
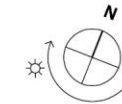
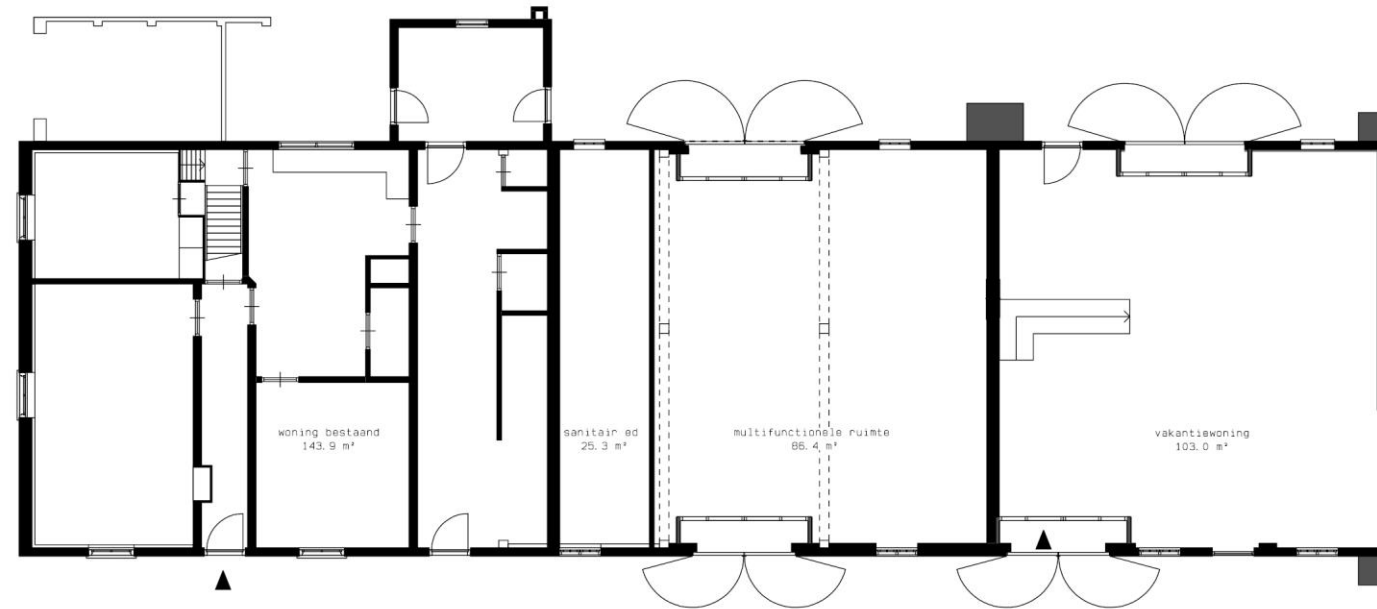
LEGENDA

-  woning bestaand
-  stal bestaand
-  multifunctionele ruimte
-  multifunctionele ruimte
-  toilet/douche/pantry



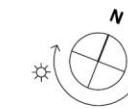
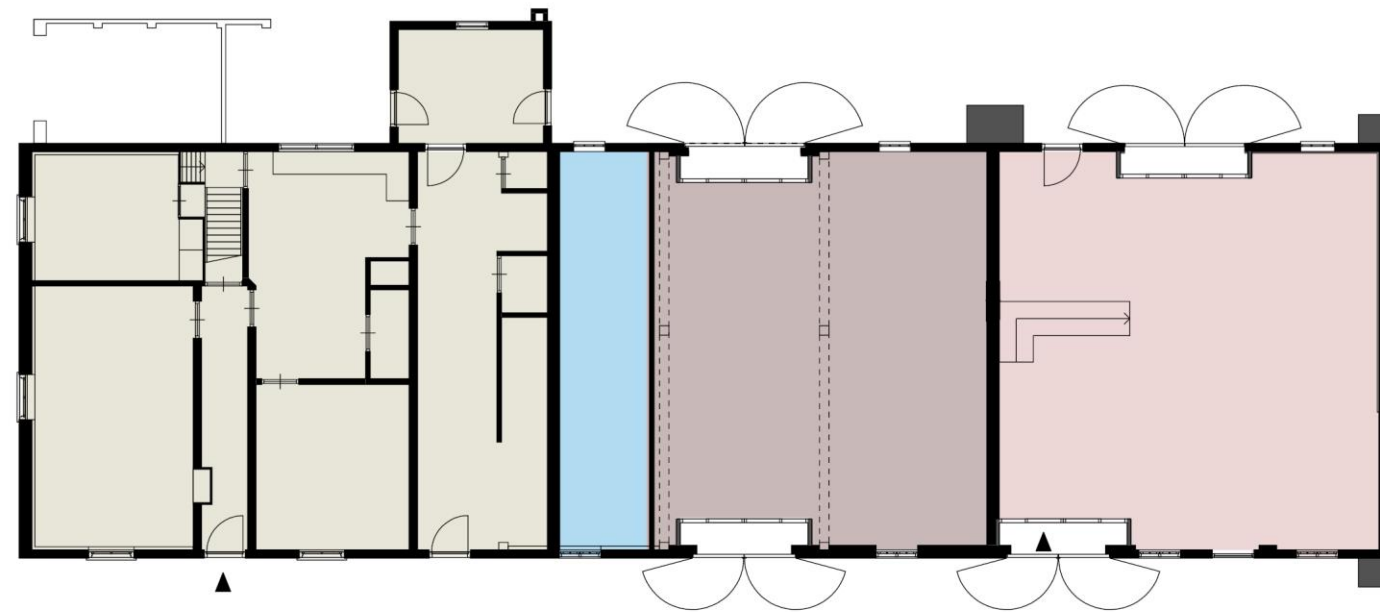
VARIANT 2A - BESTAANDE WONING & MULTIFUNCTIONELE RUIMTE

schaal 1:200



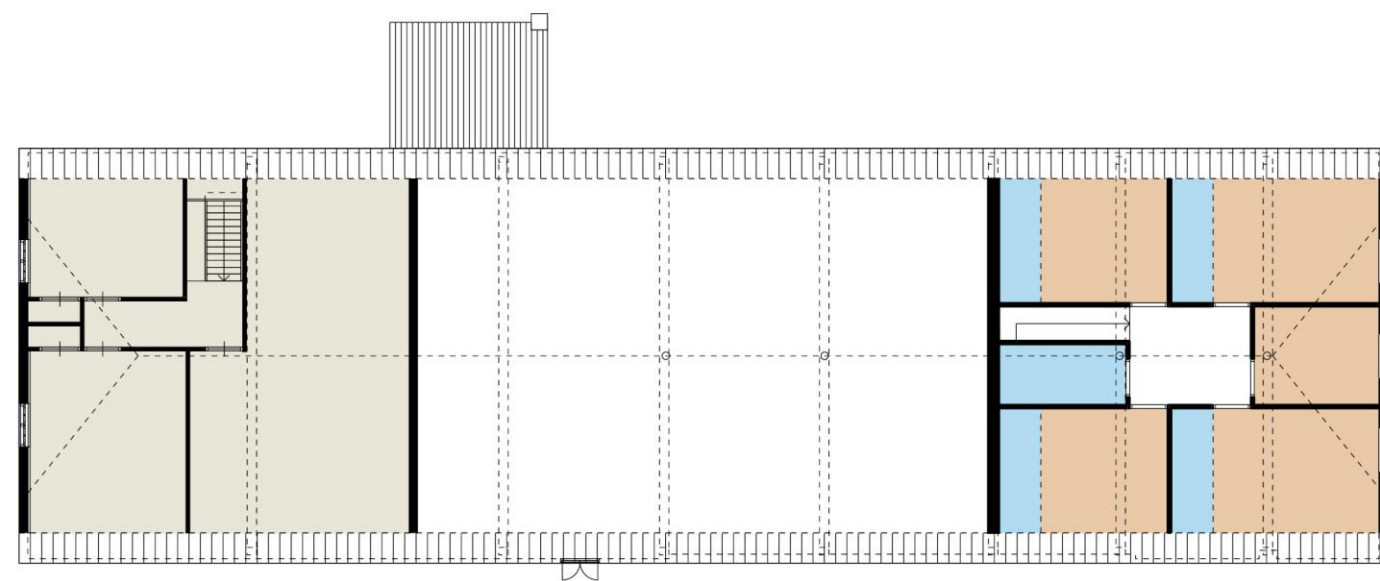
VARIANT 2B - BESTAANDE WONING & MULTI. RUIMTE & GROEPS-VAKANTIEWONING

schaal 1:200



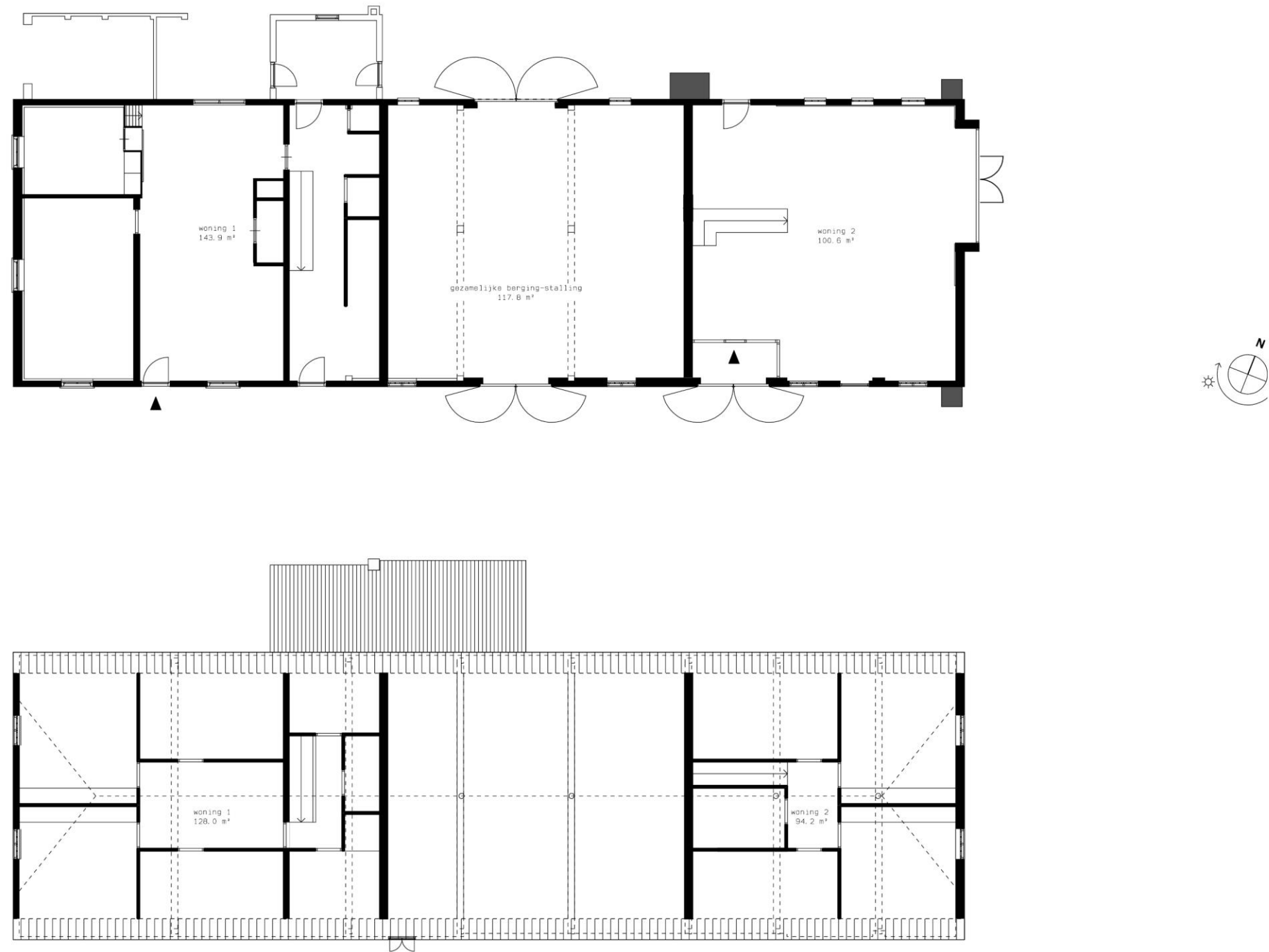
LEGENDA

- woning bestaand
- woonkamer/leefkeuken
- multifunctionele ruimte
- slaapkamer
- badkamer of toilet/douche/pantry



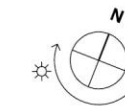
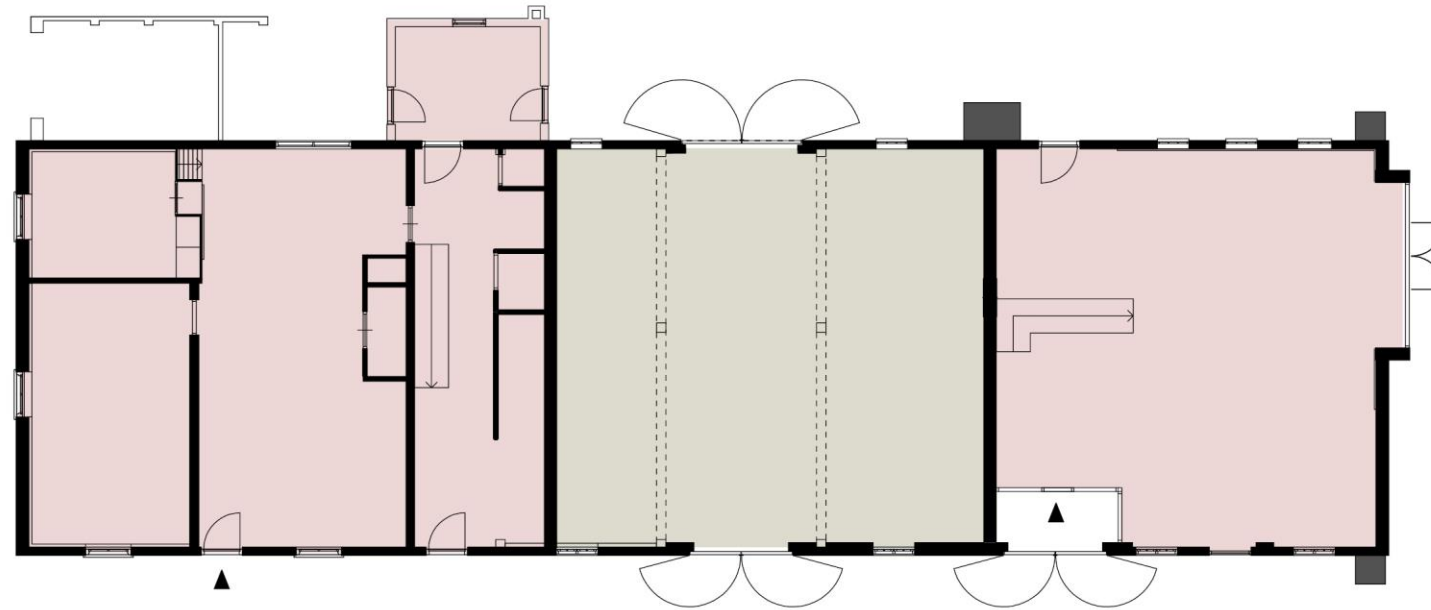
VARIANT 2B - BESTAANDE WONING & MULTI. RUIMTE & GROEPS-VAKANTIEWONING

schaal 1:200



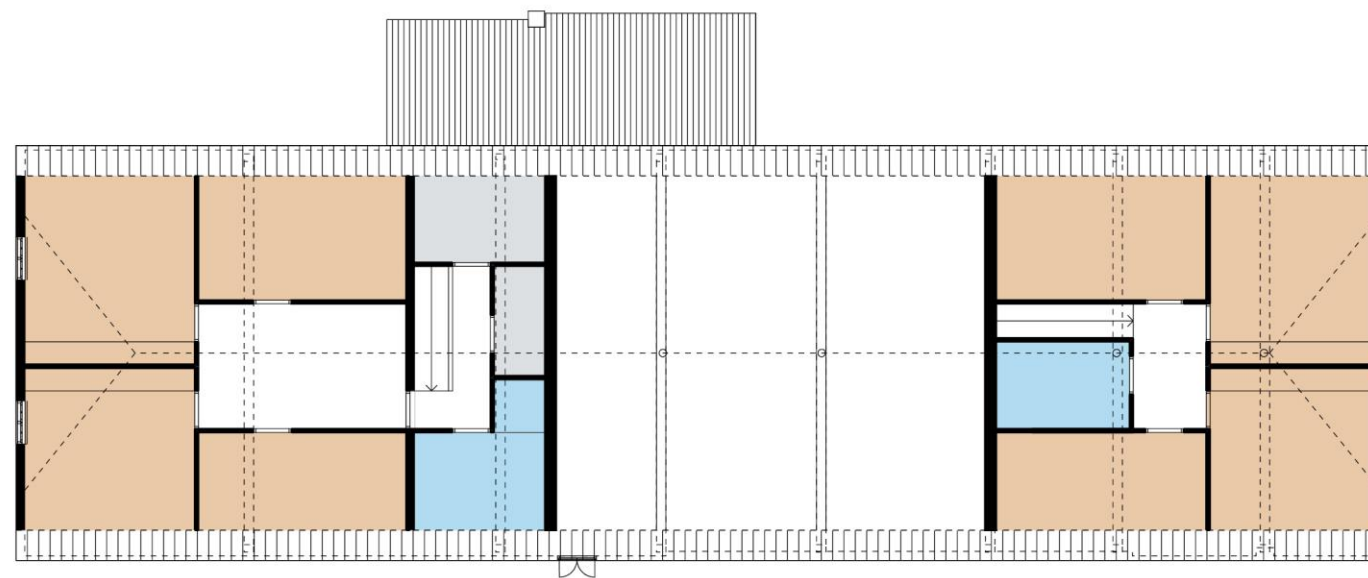
VARIANT 3 - TWEE NIEUWE WONINGEN

schaal 1:200



LEGENDA

- stalling bestaand
- woonkamer & leefkeuken
- slaapkamer
- badkamer
- was- & installatieruimte



VARIANT 3 - TWEE NIEUWE WONINGEN

schaal 1:200

Bijlage II

Bouwhistorische verkenning met waardestelling Boerderij



Riet 10 te Deurne
gemeente Deurne

Karlijn Kersten MA MSc

Inhoudsopgave

Objectgegevens	3
Voorwoord	4
Inleiding	5
Beschrijving	6
Redengevende omschrijving	6
Historisch stedenbouwkundige context	7
Hoofdvorm en indeling	10
Exterieur	10
Voorgevel	10
Rechterzijgevel	11
Linkerzijgevel	12
Achtergevel	12
Interieur	14
Begane grond	14
Kelder	19
Verdieping	20
Waardering	26
Cultuurhistorische waardestelling	26
Bouwhistorische waardestelling	27
Waarderingstekening	27
Aanbevelingen	30
Bronnenlijst	30

Objectgegevens

Adres : Riet 10
Plaats : Deurne
Postcode : 5754 PG
Kadastraal : Deurne sectie L perceel 1277

Algemene gegevens

Oorspronkelijke functie : Boerderij
Huidige functie : Woonhuis
Bouwjaar : 1878
Architect : onbekend
Bezoekdatum : 9 april 2019

Monumentenhuis Brabant B.V.
Markt 9
4931 BR Geertruidenberg
www.monumentenhuisbrabant.nl
T. 0162-511833
E. info@monumentenhuisbrabant.nl

Monumentenhuis Brabant B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Voorwoord

In april 2019 heeft het Monumentenhuis Brabant in opdracht van Familie van Lier een bouwhistorische verkenning met waardestelling uitgevoerd in de rijksmonumentale boerderij aan Riet 10 te Deurne.

Door middel van een bouwhistorische verkenning met waardestelling wordt inzicht verkregen in de bouw- en cultuurhistorische waarden van het betreffende object. Een bouwhistorisch onderzoek waarbij de constructies, materialen en structuren worden bestudeerd vormt een goede basis om plannen tot herbestemming, verbouwing en restauratie te toetsen of te ondersteunen.

Op 9 april 2019 is door Karlijn Kersten MA MSc een bezoek gebracht aan de boerderij, waarbij de bouwhistorische gegevens, voor zover zichtbaar, non destructief zijn onderzocht, gedocumenteerd en gefotografeerd. De gegevens zijn uitgewerkt en aangevuld met kadastraal- en archiefonderzoek. Recente tekeningen die werden aangeleverd door de eigenaar zijn gebruikt als onderlegger voor de waarderingskaarten.

Met de veldwerkgegevens, kadastrale en archiefgegevens, de tekeningen en door de opdrachtgever verstrekte informatie is de nu voorliggende rapportage opgesteld. Uit de verzamelde gegevens is een conclusie over de monumentale en bouwhistorische waarden van het pand getrokken.

Deze rapportage is opgesteld conform de *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek* april 2009 en de Waarderingscriteria voor bouwkunst van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (2010).

Geertruidenberg
April 2019

Inleiding

Om dit rapport voor de lezer toegankelijk te maken is het goed om te weten dat de beschrijving uitgaat van de huidige situatie. Het gebouw is het resultaat van diverse verbouwingen en aanpassingen, die hun sporen hebben nagelaten. Aan de hand van deze sporen wordt een beeld geschetst van de oorspronkelijke staat van de boerderij. Het bouwwerk wordt in dit rapport beschreven vanaf het Riet gezien.

De beschrijving wordt begonnen met de redengevende omschrijving van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de historisch stedenbouwkundige context, waarna een uitgebreide omschrijving van het exterieur en interieur volgt. Afsluitend volgt een waardering op de onderdelen cultuurhistorie en bouwhistorie. De bouwhistorische waarde wordt met kleuren weergegeven in een waarderingsplattegrond.

Voor de cultuurhistorische waardestelling worden de waarderingscriteria voor bouwkunst gebruikt zoals de RCE die in 2010 heeft opgesteld. Het betreft de hoofdcategorieën:

- Cultuurhistorische waarden
- Architectuur- en kunsthistorische waarden
- Situationele en ensemblewaarden
- Gaafheid en herkenbaarheid
- Zeldzaamheid

De categorieën in de waarderingstekening zijn gebaseerd op de *Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek* uit 2009. Dit zijn:

- Hoge bouwhistorische waarde
- Positieve bouwhistorische waarde
- Indifferentie bouwhistorische waarde

Beschrijving

Redengevende omschrijving

De boerderij is op 18 december 2001 ingeschreven in het register van rijksbeschermd monumenten. Het monumentnummer is 517783.

De omschrijving van de RCE luidt:

Inleiding

De boerderij La Trappe, gelegen aan de westelijke zijde van Riet, is een ontginningsboerderij, gesticht door de paters Trappisten in de laat achttiende- en vroeg negentiende-eeuwse Peel-ontginningen ten oosten van Deurne en Walsberg. De boerderij werd in 1878 als belegging gebouwd, maar op deze locatie stond al eerder een boerderij, eveneens geëxploiteerd door de in Deurne (Stationsstraat, huidige nummer 19) gevestigde monniken, die juist in deze tijd hun rentree in Nederland maakten.

Omschrijving

De boerderij heeft een rechthoekige plattegrond, telt één bouwlaag en wordt gedekt door een wolfdak met oud Hollandse pannen. De hoog opgetrokken gevels zijn gemetseld in handvorm baksteen en worden afgesloten door een muizetandlijst. Het nog aanwezige houten gebint is middels smeedijzeren muurankers aan het muurwerk verankerd. Vensters en deuren hebben nog grotendeels de oorspronkelijke indeling. In de westelijke eindgevel is rechts van een keldervenster met bovenstaand opkamervenster een zesruits schuifvenster aangebracht. Op de kapverdieping twee openslaande vensters met kleine roedenverdeling. In de langsgevel een opgeklampte deur, geflankeerd door zesruits schuifvensters met luiken; een opgeklampte deur met gedeeld bovenlicht; een achtruits houten stalvenster met bovenliggend luik naar de taszolder; een getoogde opgeklampte inrijpoort en een tweede dito poort, geflankeerd door twee achtruits houten stalvensters. De gevel wordt aan de oostelijke zijde afgesloten door een opgeklampte deur. De indeling van het woonhuis is nog grotendeels oorspronkelijk. Bijzonder is dat niet alleen het woonhuis, maar ook het bedrijfsgebouwtje voor een deel onderkelderd is. Mogelijk is dit oorspronkelijk een fruitkelder geweest, maar het is ook mogelijk dat het een voormalige gierkelder betreft. De boerderij heeft een erf, waarop vier oude linden en is gelegen temidden van enkele oude hoogstam appelboomgaarden.

Waardering

De boerderij is van algemeen belang. Het gebouw heeft cultuurhistorisch belang als voorbeeld van de sociaal-economische ontwikkeling van de landbouw in het ontginningsgebied van de Peel, vooral vanwege de betrokkenheid van de toentertijd sinds kort weer in Nederland actieve Trappisten en als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de langgevelboerderij.

Architectuurhistorisch is het pand van belang vanwege de sobere ornamentiek en de traditionele streekeigen vormen. De boerderij is belangrijk vanwege de gaafheid van het ex- en interieur.

Historisch stedenbouwkundige context

Riet 10 is ten noordoosten van de kern Deurne gelegen, op circa 2,5 km afstand van de grens van Noord-Brabant met Limburg. Dit grensgebied werd oorspronkelijk gekenmerkt door moeras, oftewel de Peel. Het Riet is het gebied ten oosten van de huidige Randweg. Het was een nat gebied bestaande uit moerassig grasland en elzenbroek. Vanaf de tweede helft van de achttiende eeuw werd het Riet ontgonnen. De ontginning vond plaats door het aanleggen van een systeem van parallel lopende wegen, waarna het gebied tussen de wegen in percelen verkaveld en vervolgens tot grasland ontgonnen werd.

Tussen 1832 en 1875 werd op de locatie van de huidige boerderij een ontginningsboerderij gesticht, waarna ook het gebied rondom deze boerderij ontgonnen werd. Gedurende twee jaar werd deze boerderij geëxploiteerd door de paters Trappisten, die van 1875 tot 1877 in de pastorie huize Landzicht aan de Stationsstraat te Deurne woonden. De paters verhuisden hier naartoe vanuit de trappistenabdij Mariawald te Heimbach (Duitsland). Waarschijnlijk kozen ze voor Deurne omdat een van hen van Deurne afkomstig was en hen op de leegstaande pastorie en boerderij wees. Na een brand in 1877 werd de Deurnese kloostergemeenschap opgeheven en werd de boerderij in 1878 door kantonrechter Van den Dungen herbouwd in de huidige vorm met de naam La Trappe.¹



Luchtfoto van het gebied rondom de boerderij Riet 10. Bron: Google Maps.

¹ <https://www.bhic.nl/ontdekken/verhalen/klooster-in-huize-landzicht-in-deurne;>
https://deurnewiki.nl/wiki/index.php?title=Klooster_in_de_oude_pastorie_aan_de_Spoorstraat



Luchtfoto met rood omcirkeld de boerderij Riet 10. Bron: Google Maps.

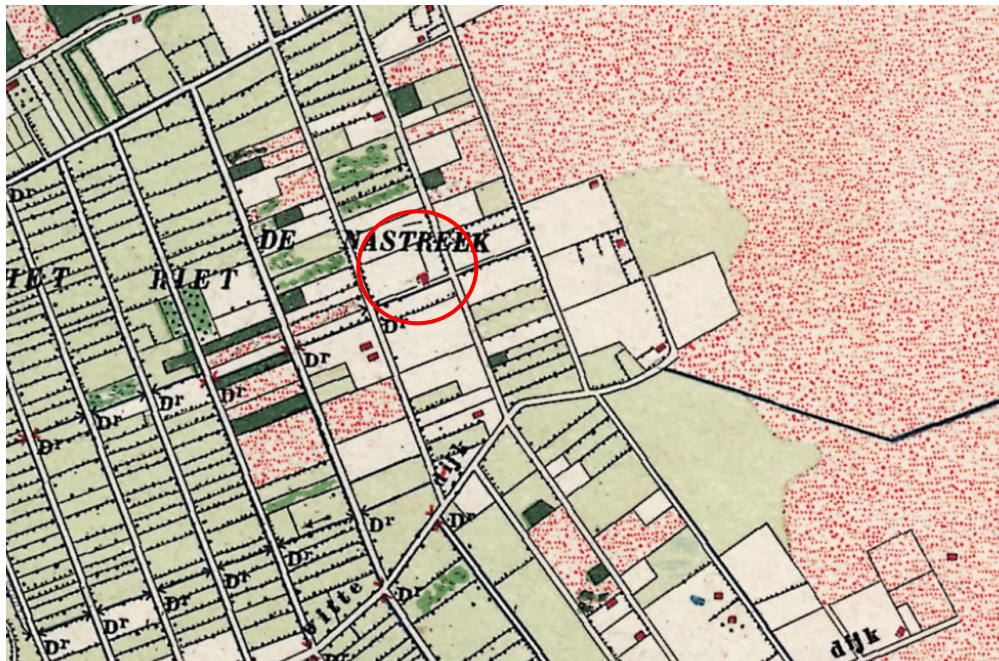
Op het Kadastraal Minuutplan van 1811-1832 staat de boerderij nog niet ingetekend. Op de Topografisch Militaire Kaart uit 1882 is de boerderij voor het eerst ingetekend.



Kadastrale kaart 1811-1832, minuutplan Deurne en Liessel, sectie H, blad 02. Bron: beeldbank.cultureelerfgoed.nl.



Topografisch Militaire kaart van 1882.
Bron: www.topotijdreis.nl



Topografisch Militaire kaart van 1891.
Bron: www.topotijdreis.nl

Hoofdvorm en indeling

In de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de termen voor, links, achter en rechts bekeken vanaf de voorgevel. Met voorgevel wordt in dit rapport de gevel bedoeld die haaks op de straat staat, met daarin de voordeur. De boerderij staat haaks op de weg met het bedrijfsgedeelte naar de weg gericht. De eenlaags boerderij is gebouwd op een rechthoekige plattegrond onder een zadeldak met wolfseinden gedekt met gesmoorde Oude Hollandse pannen. De boerderij is opgetrokken in rode handvorm baksteen in kruisverband met kalkvoeg.

In 1952 en 1959 is het interieur van de boerderij gewijzigd. In 1952 werd de tegelvloer in de gang, de rechter voorkamer en de keuken gelegd. In 1959 werd de kamerindeling gewijzigd, waardoor een grotere keuken ontstond. De bedsteden werden hierbij verwijderd. Ook werd de trap verplaatst, waardoor tevens de toegang tot de kelder wijzigde. Tevens werd in 1959 een groot keukenvenster geplaatst in de achtergevel en werden er kamers gerealiseerd op de verdieping. Rond 1970 werden de schuifvensters in het woongedeelte vervangen door de huidige vensters. Op een foto uit de eerste helft van de twintigste eeuw zijn de oorspronkelijke vensters in de boerderij nog zichtbaar. Ook is zichtbaar dat er rechts in de linkerzijgevel oorspronkelijk geen venster zat. In het bedrijfsgedeelte zijn op deze foto halfronde stalen stalvensters zichtbaar.



Foto uit de eerste helft van de twintigste eeuw. Bron: Familie Van Lier.

Exterieur

Voorgevel

De voorgevel wordt beëindigd door een muizentand langs de dakrand. De voorgevel is ingedeeld in het woongedeelte links en het bedrijfsgedeelte rechts. Links in de voorgevel bevindt zich de vernieuwde opgeklampte voordeur onder tweeruits bovenlicht en anderhalfsteense strek en met kunststenen dorpel. Rechts naast de voordeur is een hardstenen gevelsteen ingemetseld met het opschrift:

La Trappe

G.J. van den Dungen

15-8-1878

Aan weerszijden van de voordeur bevindt zich een vernieuwd zesruits venster met houten luiken en hardstenen dorpel, onder anderhalfsteense strek. Rechts

hiervan bevindt zich een tweede opgeklampte deur onder tweeruits bovenlicht en anderhalfsteense strek en met hardstenen dorpel. Van links naar rechts bevat het bedrijfsgedeelte van de boerderij een vernieuwd dubbel vierruits venster met daarboven een opgeklampt hooiluik, een getoogde opgeklampte deeldeur onder anderhalfsteense strek, een vernieuwd dubbel vierruits venster, een getoogde opgeklampte deeldeur onder anderhalfsteense strek, een vernieuwd dubbel vierruits venster, een vernieuwde opgeklampte loopdeur en een vernieuwd dubbel vierruits venster. In de voorgevel bevinden zich zeven muurankers die de achterliggende balklaag met het metselwerk verankeren. Helemaal rechts tegen de voorgevel is in halfsteens metselwerk een steunbeer geplaatst.



Voorgevel.



Voorgevel.

Rechterzijgevel

De rechterzijgevel betreft een volledig blinde gevel. In de gevel bevinden zich twee muurankers die de achterliggende balklaag met het metselwerk verankeren. In de gevelbeëindigingen zijn herstellingen zichtbaar met een cementvoeg.



Rechterzijgevel.

Linkerzijgevel

Links in de linkerzijgevel bevindt zich een dubbel zesruits opkamervenster met houten luiken en bakstenen dorpel in een oorspronkelijke gevelopening onder anderhalfsteense strek met daaronder een keldervenster onder strek. Rechts hiervan bevindt zich een later aangebracht zesruits venster met houten luiken en hardstenen dorpel. Ter hoogte van de verdieping bevinden zich twee vernieuwde (en verbrede) dubbele vierruits vensters met gecementeerde omlijsting. In de gevel bevinden zich acht muurankers die de achterliggende balklaag met het metselwerk verankeren.



Linkerzijgevel.

Achtergevel

De achtergevel wordt beëindigd door een muizentand langs de dakrand. De achtergevel bevat van links naar rechts een getoogd stalen zesruits stalvenster, een getoogd houten zesruits stalvenster, een opgeklampte loopdeur onder tweeruits bovenlicht, vier getoogde houten zesruits stalvensters met daaronder vier houten varkensdeurtjes, een opgeklampte loopdeur onder tweeruits bovenlicht, en een keukenvenster met dubbel tweeruits bovenlicht. Boven het keukenvenster is de anderhalfsteense strek van de oorspronkelijke gevelopening nog zichtbaar. In de achtergevel bevinden zich acht muurankers die de achterliggende balklaag met het metselwerk verankeren. Aan de linkerszijde van de achtergevel zijn twee steunberen gemetseld, de linkse in een kruisverband en de rechtse is gecementeerd en overgroeid met klimop. Tegen de rechterzijde van de achtergevel zijn enkele aanbouwen gebouwd. De linkse aanbouw is deels in kruisverband en deels in een halfsteens verband opgetrokken. Het dak, gedekt met gesmoorde Oude Hollandse pannen loopt over in een overkapping aan de linkerszijde. Ter hoogte van deze overkapping is nog een aftekening zichtbaar van de getoogde deeldeur die hier oorspronkelijk heeft gezeten. Rechts van deze aanbouw staat een restant van een tweede aanbouw, opgetrokken in kalkzandsteen, die ter hoogte van het keukenvenster uit een serre bestond.



Achtergevel.



Achtergevel.



Aanbouw tegen achtergevel.



Achtergevel van het woongedeelte.

Interieur

Begane grond

De plattegrond van het woongedeelte van de boerderij bestaat uit een centrale hoofdgang met een trapkast aan het einde. Links van de gang bevindt zich de woonkamer en rechts van de gang de slaapkamer en keuken. In de keuken bevindt zich tevens een badkamer en de toegang tot de trap en de opkamer en kelder. De centrale gang heeft een rood-gele tegelvloer uit 1952 met een rand van zwarte tegels. Langs de muur tussen de gang en de slaapkamer zijn de tegels zwart geverfd is, wat erop duidt dat hier oorspronkelijk geen muur stond. De tegellambrisering en het gipsplaten plafond dateren vermoedelijk tevens uit het midden van de twintigste eeuw. Rechts bevinden zich de toegang tot de slaapkamer en rechts achter de toegang tot de keuken. Een toegang tot de woonkamer links is dichtgezet met een kast. Een paneeldeur met canaleglas met matte bies uit de jaren '50 van de twintigste eeuw functioneert nu als toegang tot de woonkamer. De deur tot de trapkast betreft een oorspronkelijke paneeldeur die is afgetimmerd. De linker kamer is afgewerkt met een houten vloer en een gipsplaten plafond. Tegen de linker zijgevel bevindt zich een schouw uit het midden van de twintigste eeuw. In de slaapkamer ligt dezelfde rood-gele tegelvloer als in de gang. In het plafond, van gipsplaten, bevindt zich een koof waarachter een oorspronkelijke moerbalk schuilgaat. Ter hoogte van deze koof bevonden zich oorspronkelijk bedsteden.

In de keuken ligt tot ongeveer de helft van de ruimte dezelfde rood-gele tegelvloer als in de gang. De overige helft van de ruimte heeft een in 1959 gelegde tegelvloer met een iets andere kleurstelling. Op de scheiding van de twee vloeren stond oorspronkelijk een muur. De keuken heeft gedeeltelijk een lambrisering van witte tegels op een zwarte tegelplint. Ter hoogte van de huidige badkamer bevond zich oorspronkelijk een grote schouw. Aan de zijkant hiervan is in 1959 een inbouwkast gebouwd. Het keukenblok en de tegelwand daarachter dateren uit de jaren '70 van de twintigste eeuw. Vanuit de keuken is er toegang tot de kelder met daarboven de opkamer en tot de eerste verdieping. Tevens is vanuit de keuken toegang tot het bedrijfs gedeelte middels een oorspronkelijke paneeldeur die betimmerd is aan de keukenzijde. Het bedrijfs gedeelte bestaat uit een voormalige winkelruimte met gang naar achteren, waar toegang is tot de keuken, het toilet en de aanbouw tegen de achtergevel. Naast de winkelruimte bevat het bedrijfs gedeelte nog een grote schuurruimte en een ruimte waarin een koelcel is gebouwd ten behoeve van de fruitteelt.



Gang achter voordeur.



Deur van trapkast.

Gang achter voordeur.



Houten vloer in woonkamer.



Woonkamer.



Woonkamer.



Slaapkamer.



Keuken.



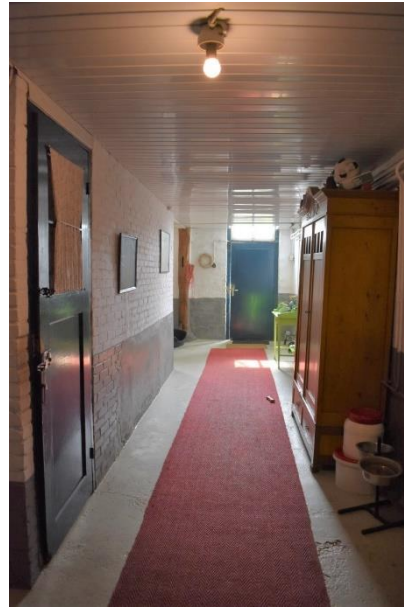
Keuken met kast uit 1959.



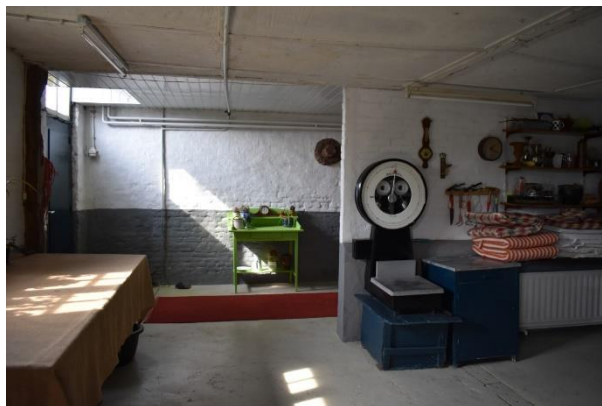
Keuken met keukenblok uit de jaren '70.



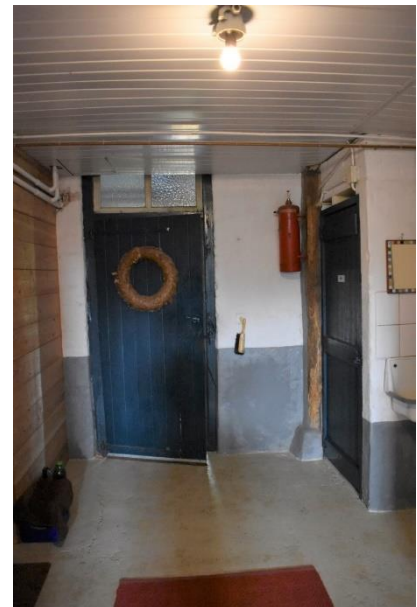
Paneeldeur naar de keuken.



*Gang tussen woon- en bedrijfs-
gedeelte.*



Voormalige winkelruimte.



*Gang met toegang tot aanbouw
en toilet rechts.*



Bedrijfsgedeelte.



Bedrijfsgedeelte.



*Moerbalk op staander in bedrijfs-
gedeelte met telmerk V.*



Detail telmerk V in het bedrijfsgedeelte.



Opening voor de deel deur in het bedrijfsgedeelte.



Paneeldeur tot de ruimte met koelcel in bedrijfsgeboude.



Opgeklampte deur in achtergevel.



Koelcel voor het fruit.

Kelder

De kelder is toegankelijk vanuit de keuken. De kelder heeft een vernieuwd balkenplafond en een betonnen vloer. In de redengevende omschrijving wordt tevens een kelder onder het bedrijfsgeboude genoemd, deze kelder is tegenwoordig echter ontoegankelijk.



Kelder.



Kelder.

Verdieping

De verdieping is toegankelijk via een trap vanuit de keuken. Deze trap is in 1959 geplaatst. Via een plateau naast de trap is ook de opkamer toegankelijk. Het plafond in de opkamer is recent vernieuwd, hierbij kwam boven het verlaagd plafond het oorspronkelijk plafond tevoorschijn. Het oorspronkelijk plafond bestaat uit kinderbalken met daartussen kleine gewelven van takken en leem. Vermoedelijk stamt dit plafond uit de bouwtijd van de boerderij. Wellicht dat een dergelijk plafond ook in de andere ruimtes nog aanwezig is boven het verlaagd plafond.

De verdieping boven het woongedeelte bestaat uit een gang van waaruit toegang is tot twee slaapkamers en een zolder. De indeling van deze kamers dateert uit 1959 en later, daarvoor was het een open zolder. De afwerking dateert uit 1959 en later. De kap boven het woongedeelte wordt gedragen door twee A-spanten met ijzeren verbindingen. Tegen de brandmuur is een aftekening van de oude schoorsteen zichtbaar.

De kap boven het bedrijfsgedeelte wordt gedragen door zes A-spanten, waarvan twee een extra staander in het midden hebben ter ondersteuning. De spanten zijn verbonden met ijzeren verbindingen en zijn voorzien van telmerken. Zo zijn op twee van de spanten het telmerk III aanwezig. Op verschillende plaatsen zijn de spanten versterkt met extra balken. Het dak ligt op een gemetselde borstwering. De sporen zijn deels vernieuwd en extra versterkt met gezaagd hout.



Opkamer.



Toegang tot opkamer.



Opkamer.



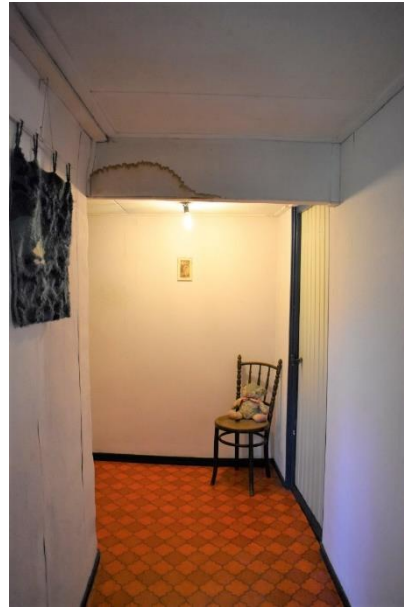
Plafond uit de bouwtijd in de opkamer.



Plafond uit de bouwtijd in de opkamer.



Trap naar verdieping.



Gang op verdieping.



Slaapkamer.



Slaapkamer.



Zolder.



Zolder.



Spantconstructie op zolder.



Brandmuur met aftekening schoorsteen.



Zolder boven bedrijfsgedeelte.



Zolder boven bedrijfsgedeelte.



Spantconstructie boven bedrijfsgedeelte met telmerk III.



Spant met telmerken III boven het bedrijfsgedeelte.



Versterkt spant boven het bedrijfsgedeelte.



Zolder boven het bedrijfsgedeelte.

Waardering

Cultuurhistorische waardestelling

Algemene historische waarden

Riet 10 bezit algemene historische waarden als uitdrukking van de sociaaleconomische ontwikkeling van Deurne in de negentiende eeuw. Tevens is de boerderij van belang vanwege het pionierskarakter als een van de eerste ontginningsboerderijen in het Riet.

Ensemblewaarden en stedenbouwkundige waarden

De boerderij bezit stedenbouwkundige waarden wegens de situering, die verbonden is met de ontginning van het gebied het Riet.

Architectuurhistorische waarden

Riet 10 is van architectuurhistorische waarde vanwege de typologische verschijningsvorm van de langgevelboerderij; een veelvuldig voorkomend boerderijtype in dit gedeelte van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast is de boerderij van belang vanwege de interieurafwerking die naast oorspronkelijke onderdelen uit de bouwperiode grotendeels uit de jaren '50 van de twintigste eeuw stamt.

Bouwhistorische waarden

De boerderij bezit bouwhistorische waarden vanwege het streekeigen materiaalgebruik, zoals de bakstenen, dakpannen en eikenhouten gebinten. Daarnaast heeft de boerderij een bijzondere kapconstructie.

Waarden vanuit de gebruikshistorie

De boerderij is van belang als herinnering aan de paters Trappisten die hier enkele jaren gewoond en gewerkt hebben.

Bouwhistorische waardestelling

De boerderij aan Riet 10 te Deurne kent een lange geschiedenis die begint in 1878 en het resultaat is van verschillende verbouwingen door de eeuwen heen. Het exterieur van het pand wordt bepaald door de eerste, negentiende-eeuwse, bouwphase met wijzigingen uit het midden van de twintigste eeuw. De wijzigingen hebben voornamelijk plaatsgevonden in de gevelopeningen.

De hoofdvorm en constructie van het pand zijn bouwhistorisch van belang als voorbeeld van de negentiende-eeuwse bouwwijze van een ontginningsboerderij. Het interieur van de boerderij kent naast de oorspronkelijke onderdelen uit de negentiende-eeuwse bouwperiode, een indeling en afwerking die grotendeels uit de jaren '50 van de twintigste eeuw stamt.

Waarderingstekening

De verkenning heeft geleid tot de onderstaande bouwhistorische waardenstelling. Hiervoor zijn de onderstaande categorieën gehanteerd, conform de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek (2009):

Categorie 1

De **blauw** gekleurde lijnen zijn de gevels, wanden en andere delen die van hoge monumentwaarde zijn. In principe dienen deze zoveel mogelijk ongewijzigd behouden en herkenbaar te blijven.

Categorie 2

De **groen** gekleurde lijnen zijn van positieve monumentwaarde. Hier zijn beperkt wijzigingen uitvoerbaar, mits de wanden en gevels goed herkenbaar blijven.

Categorie 3

Geel is van indifferente monumentwaarde. Wijzigingen kunnen hier plaatsvinden.

Exterieur

a. Voorgevel: cat. 1, 2 en 3

De voorgevel is in zijn geheel van hoge waarde als onderdeel van het oorspronkelijke negentiende-eeuwse exterieur. De deuren en vensters in het woongedeelte zijn van positieve waarde, omdat ze niet oorspronkelijk zijn maar wel een historisch beeld weergeven. De grote deeldeuren hebben hoge waarde vanwege hun oorspronkelijkheid. De stalvensters zijn van positieve waarde, omdat ze onderdeel zijn van de ontwikkeling in het midden van de twintigste eeuw. De steunbeer tegen het rechteruiteinde is van indifferente waarde.

b. Zijgevels: cat. 1 en 2

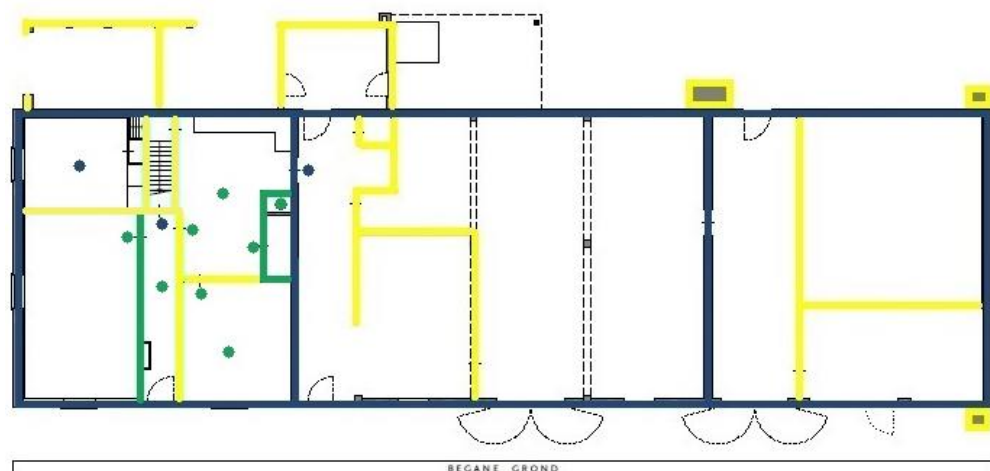
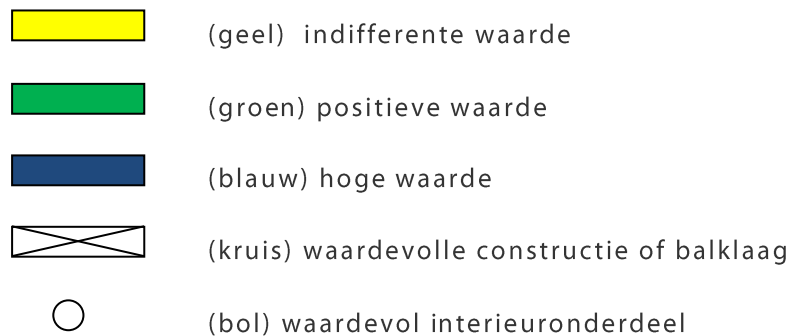
De zijgevels zijn geheel van hoge waarde als onderdeel van het oorspronkelijke negentiende-eeuwse exterieur. De vernieuwde vensters zijn van positieve waarde omdat ze grotendeels het oorspronkelijke beeld weergeven.

c. Achtergevel: cat. 1, 2 en 3

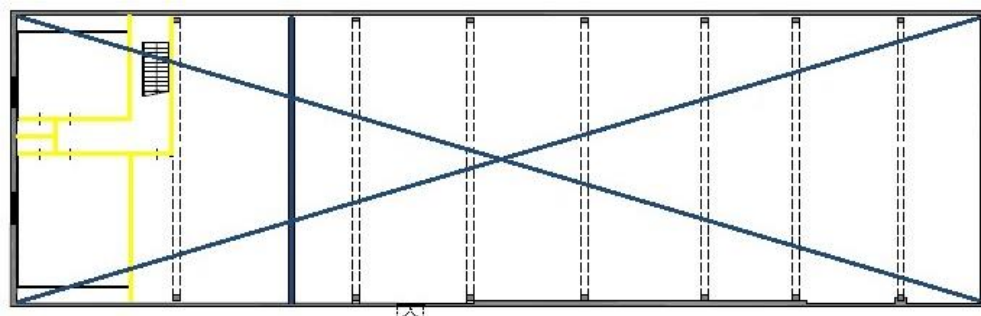
De achtergevel is geheel van hoge waarde als onderdeel van het oorspronkelijke negentiende-eeuwse exterieur met wijzigingen uit de twintigste eeuw. De stalvensters en dichtgemetselde varkensdeurtjes zijn van positieve waarde, omdat ze onderdeel zijn van de ontwikkeling in het midden van de twintigste eeuw. De steunberen, aanbouwen en het keukenvenster zijn van indifferente waarde.

Interieur

- a. Begane grond: cat. 1 en 3
De oorspronkelijke, negentiende-eeuwse indeling van woon- en bedrijfsgedeelte met daartussen een brandmuur is hoog gewaardeerd. De omtrek van de badkamer in de keuken krijgt een positieve waardering omdat deze refereert naar de oorspronkelijke schouw op deze plek. Ook de indeling van de kelder met daarboven de opkamer krijgt een hoge waarde, echter zijn de muren van de opkamer later vervangen en dus van indifferente waarde. De muur tussen woonkamer en gang is vermoedelijk oorspronkelijk en heeft dus een positieve waarde. Enkele oorspronkelijke paneeldeuren krijgen een hoge waardering. De overige indeling van het woongedeelte stamt uit 1959 en later en krijgt een indifferente waarde. De afwerking uit de jaren '50 bestaande uit vloeren, deuren en de kast in de keuken hebben een positieve waarde. In het bedrijfsgedeelte wordt de muur tussen de grote schuurruimte en de ruimte met de koelcel hoog gewaardeerd, alsmede de oorspronkelijke gebinten. De overige muren, vloeren en plafonds zijn van indifferente waarde.
- b. Verdieping: cat. 1 en 3
De brandmuur en de spanten op de verdieping worden hoog gewaardeerd. De indeling van slaapkamers is van indifferente waarde.
- c. Kelder: cat. 1 en 3
De locatie van de kelder is van hoge waarde, de afwerking ervan van indifferente waarde.



Waarderingstekening begane grond.



Waarderingstekening eerste verdieping en kapconstructie.

Aanbevelingen

Bij een toekomstige verbouwing is het van belang dat de nog afleesbare historische gelaagdheid van het pand wordt gerespecteerd. Historische elementen zouden zoveel mogelijk intact moeten blijven, zodat de bouw- en gebruiksgeschiedenis herkenbaar blijft. Daarbij verdient een aantal aspecten bijzondere aandacht.

1. Het behouden van de balklagen en kapconstructie.
2. Het behouden van de typologie en indeling.
3. Het behouden van waardevolle interieurelementen.
4. Het herkenbaar houden van de bouwgeschiedenis.

De waarderingsplattegrond laat zien waar ruimte is voor ontwikkelingen. Indifferent gewaardeerde elementen voegen niets toe aan het gebouw en kunnen worden gewijzigd of verwijderd. Ook binnen de categorie hoge waarde zijn wijzigingen mogelijk, mits zeer goed onderbouwd en met respect voor het monument.

Bronnenlijst

Deurnewiki.nl
Bhic.nl

Bijlage III

Bouwtechnisch onderzoek Riet 10 te Deurne



1 INLEIDING

Voorliggend inspectierapport heeft betrekking op de rijksmonumentale boerderij, gelegen aan Riet 10 te Deurne. Het voorhuis van de boerderij is voor bewoning in gebruik, het overige deel als schuur/opslag. Er is sprake van achterstallig onderhoud aan diverse gebouwonderdelen. In dit inspectieverslag wordt de technische onderhoudsconditie van de belangrijkste gebouwonderdelen nader toegelicht. Daarnaast wordt advies gegeven over welke onderhoud- en herstelwerkzaamheden uitgevoerd dienen te worden om het gebouw in een goede onderhoudsconditie te brengen. Een indicatie van de kosten voor het uitvoeren van de beoogde werkzaamheden zijn uitgewerkt in de bijgevoegde kostenraming.

1.1

2 OVERZICHTSFOTO'S



Zuidgevel



Westgevel



Noordgevel



Oostgevel



Zuid- en oostgevel



West- en zuidgevel



Noord- en westgevel



Oost- en noordgevel

3 INSPECTIEVERSLAG

Inleiding

Op 9 april 2019 is door de inspecteur van Nibag een bezoek aan de locatie gebracht. Hierbij is het casco van het gebouw visueel geïnspecteerd. De weersomstandigheden tijdens de inspectie waren droog en overwegend zonnig. De bevindingen van de inspectie op hoofdlijnen zijn uitgewerkt.

De inspectie is van het exterieur (gevels en dak) is uitgevoerd vanaf het maaiveld. Er zijn geen hulpmiddelen ingezet om de hoger gelegen delen van de gevel en het dak van dichtbij te inspecteren. De bevindingen richten zicht dan ook op de belangrijks en meest in het oog springende gebreken.

Vanwege de slechte conditie van gebouwonderdelen en de dichte begroeiing om het gebouw zijn niet alle onderdelen van de boerderij nauwkeurig te beoordelen. Delen van de gevel zijn niet goed waar te nemen i.v.m. begroeiing tegen de gevel. Er heeft tijdens de opname geen destructief onderzoek plaatsgevonden.

Leeswijze

De bevindingen zijn uitgewerkt op volgorde van STABU hoofdstukkencodering. De belangrijkste bevindingen zijn omschreven, ondersteund met foto's welke gemaakt zijn tijdens de opname. Vervolgens is onder de kop 'werkzaamheden' omschreven welke kosten zijn opgenomen in de bijgevoegde kostenraming.

10 Sloopwerk

Aan de boerderij zijn aan verschillende onderdelen gebreken waargenomen. Daarnaast zijn er toevoegingen/wijzigingen aan het gebouw gedaan. Op basis van de uitgevoerde waardestelling kan worden geconcludeerd dat verwijdering/sloop van deze onderdelen mogelijk en in sommige gevallen zelfs wenselijk is. Derhalve is divers sloopwerk opgenomen.

In het gebouw zijn veel materialen aangetroffen die mogelijk asbesthoudend zijn. Gezien de periode waarin diverse verbouwing zijn uitgevoerd is het mogelijk dat er asbesthoudende materialen zijn toegepast, voornamelijk in aftimmeringen in het woonhuis en de voormalige koelcel. Een asbestinventarisatie kan uitsluitend geven over de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en de omvang hiervan. Vervolgens kunnen asbesthoudende materialen in het gebouw gesaneerd worden.

In en om het gebouw bestaat er een kans op besmetting door beschadigde asbesthoudende materialen. Op verschillende plaatsen is schade aan beplating waargenomen die mogelijk asbesthoudend is. Voorzichtigheid is derhalve geboden bij het uitvoeren van werkzaamheden. Tijdens het uitvoeren van de asbestinventarisatie zal eveneens op besmetting gecontroleerd moeten worden.



Aftimmering met mogelijk asbesthoudend materiaal



Schade aan mogelijk asbesthoudend materiaal

Tegen de noord- en zuidgevel zijn in totaal drie gemetselde steunberen/verzwaringen tegen het gevelmetselwerk aangebracht. Het is niet bekend wanneer deze tegen de gevel zijn aangebracht. Vermoedelijk zijn deze tegen de gevel aangebracht ter versteviging en stabilisatie na het uitbuiken van de noord- en zuidgevel en het ontstaan van scheurvorming in het metselwerk van deze gevels.

Uit de waardestelling is gebleken dat deze steunberen een indifferente waarde hebben voor het gebouw. Verwijdering van de steunberen wordt hiermee wenselijk geacht, indien de constructieve veiligheid van het gebouw niet wordt aangetast.



Steunberen gemetseld tegen de noord- en zuidgevel

Langs de noordgevel zijn diverse uitbreidingen/aanbouwen aangebracht. De uitbouw/bijkeuken met overkapping is nog aanwezig. Van overige toevoegingen resteren slechts restanten van het metselwerk. Uit de waardestelling is gebleken dat deze toevoegingen een indifferente waarde hebben voor het gebouw. Verwijdering van de uitbouw en restanten hiervan is hiermee mogelijk, indien hierdoor geen schade ontstaat.



Aanbouw en restanten van een aanbouw langs de noordgevel

Kostenraming

In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor:

- Het uitvoeren van een asbestinventarisatie. Daarnaast is er een stelpost opgenomen voor het saneren van eventueel aanwezig asbesthoudend materiaal;
- Het verwijderen en afvoeren van de aangebouwde steunberen, i.c.m. herstel- en versterkingsmaatregelen aan de draagconstructie van de gevels en dakconstructie;
- Het verwijderen en afvoeren van de aangebouwde bouwdelen aan de noordgevel.

20 Fundering

De fundering van het gebouw was ten tijde van de inspectie niet toegankelijk. Gezien de bouwperiode is er vermoedelijk een gemetselde fundering op staal onder de gevels aanwezig. Vermoedelijk zijn diverse dragende binnenwanden eveneens voorzien van een funderingsstrook. De breedte en aanlegdiepte is niet vastgesteld.

De woning is voorzien van een kelder. In de redengevende omschrijving van de rijksdienst voor het cultureel erfgoed wordt gesproken over een kelder onder het woonhuis en het bedrijfsgedeelte: *"Bijzonder is dat niet alleen het woonhuis, maar ook het bedrijfsgedeelte voor een deel onderkelderd is"*. Tijdens de visuele inspectie is echter geen kelder onder het bedrijfsgedeelte waargenomen.

Er zijn veel scheuren, verzakkingen en uitbuiken/deformatie van het gevelmetselwerk waargenomen. Dit kan mogelijk duiden op onvolkomenheden aan de funderingsconstructie. Om meer zekerheid te krijgen over de conditie van de fundering en de bodemgesteldheid is aanvullend constructief onderzoek naar het metselwerk nodig. Mogelijk zal er hierbij destructief onderzoek plaats moeten vinden.

Kostenraming

In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor:

- Een stelpost voor het uitvoeren van een uitgebreid (destructief) onderzoek naar de onderhoudsconditie en stabiliteit van de funderingsconstructie. Dit onderzoek kan uitgevoerd worden na het stutten van de gevels, demonteren van instabiele gebouwonderdelen en het leeghalen van het gebouw.

22 Metselwerk

De gevels van de boerderij zijn opgetrokken uit metselwerk in kruisverband. Langs de dakvoet is de gevel afgewerkt met een muizentandlijst. De toegepaste handvorm bakstenen zijn roodbruin van kleur en hebben een afmeting van ca. 220 x 104 x 58 mm. De lagenmaat bedraagt ca. 68mm. De gevels lijken grotendeels uit het oorspronkelijke schoonmetselwerk te bestaan. Wel zijn er wijzigingen in de gevels aangebracht en naderhand sparingen, aanbouwen en steunberen aan het metselwerk toegevoegd. Langs de noordgevel zijn diverse aanbouwen aangebracht. Een deel van het metselwerk is hier afgewerkt geweest met wit sauswerk.



Schoonmetselwerk in kruisverband



Muizentandlijst

Het metselwerk is opgetrokken met kalkgebonden metselspecie. Het voegwerk is naderhand grotendeels vervangen. Hierbij is een deel vervangen door cementgebonden voegwerk. Onderhoud aan het voegwerk heeft in het verleden veel schade aan de gevelstenen veroorzaakt. Bij het uithakken van het voegwerk zijn de randen van de stenen afgesleten. Een deel van het voegwerk is vervangen door een cementgebonden voeg. Het nieuwe voegwerk is platvol uitgevoerd en rondom de afgesleten steen zeer dik uitgevoerd waardoor de voeg zeer nadrukkelijk aanwezig is. Door de harde cementgebonden mortel zijn de gevelstenen verder afgesleten/kapotgedrukt. Door het onvoldoende uithakken van het bestaande voegwerk is het cementgebonden voegwerk onvoldoende gehecht en op veel plaatsen uitgevallen. Geadviseerd wordt om alle naderhand aangebrachte en slechte delen van het voegwerk te verwijderen. Vervolgens kunnen delen van de gevel opnieuw gevoeg worden met een kalkgebonden voeg. Mogelijk kan door bouwhistorisch onderzoek het oorspronkelijke voegtype achterhaald worden.

Het voegwerk verkeert over het geheel genomen in een matige onderhoudsconditie. Er zijn veel schades aan het voegwerk waargenomen. In de zuidgevel ontbreken grote delen van het voegwerk. Herstel zal binnen afzienbare tijd nodig zijn aangezien gebrekkig voegwerk op termijn ook het metselwerk aan zal tasten. Afhankelijk van het gewenste afwerkingniveau kan partieel herstel van de grootste gebreken vooralsnog volstaan. Op langere termijn is algeheel herstel van het voegwerk echter noodzakelijk.



Uitgesleten voegwerk zuidgevel



loskomende stenen zuidgevel

Tegen verschillende delen van de gevels is begroeiing aanwezig. Hierdoor is de onderhoudsconditie van het metsel- en voegwerk niet goed waarneembaar. Tijdens de inspectie is vastgesteld dat ter plaatse van de begroeiing vermoedelijk dezelfde gebreken zicht voordien als op overige gevels. Mogelijk heeft de begroeiing daarnaast schade aangericht aan delen van het metselwerk.



Begroeiing tegen de oostgevel



Begroeiing noordgevel

In het metselwerk van gevel zijn veel scheuren waargenomen waaronder brede constructieve scheuren. Delen van het metselwerk zijn zichtbaar ontzet/gedeformeerd. Op basis van aanvullend constructief onderzoek kan een herstelplan opgesteld worden. Hierbij dienen scheuren hersteld te worden en het metselwerk te worden verstevigd, waar nodig met behulp van rvs wokkelvormige wapening.



Scheuren metselwerk zuidgevel



Uitbuiken/ wijken van de noordgevel

In de dragende scheiding- en stabiliteitswanden van de boerderij zijn net als in het gevelmetselwerk brede scheuren waargenomen. Het scheuren wordt vermoedelijk veroorzaakt door het uitbuiken van het gevelmetselwerk ter plaatse van de houten dakspanten. Aan de buitenzijde zijn om deze reden verzwaarde steunberen tegen de gevel geplaatst. In een van de wanden zijn de scheuren zeer groot waardoor de stabiliteit van de boerderij mogelijk in het geding is. De wand is ter plaatse van de noord- en zuidgevel geheel doorgescheurd. Het metselwerk is aan de bovenzijde 60 tot zelfs 300 mm losgekomen van de gevel. Herstel en constructieve ingrepen zijn nodig om verder verval te voorkomen en de constructieve veiligheid van het gebouw te waarborgen.



Gescheurd/ontzet metselwerk



Scheur dragend metselwerk



Scheuren in het metselwerk dragende scheidingswand



Het metselwerk van de noordgevel van de boerderij is voorzien van een laag sauskwerk op het schoonmetselwerk. Mogelijk kan deze laag sauskwerk verwijderd worden zonder schade aan het metselwerk te veroorzaken. Hierna zal het metsel- en voegwerk waar nodig herstel moeten worden. Vooralsnog is het uitgangspunt dat de gevel ontdaan zal worden van het aanwezige sauskwerk en vervolgens hersteld zal worden.

In de gevel zijn vele gaten, sparingen en schades waargenomen waarbij herstel van de stenen niet mogelijk is. Het metselwerk dient hier ingeboet te worden met (gebruikte) gevelstenen van dezelfde afmeting, kleur en structuur.

Kostenraming

In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor:

- Herstel van de scheurvorming, ontstaan in de gevels van het metselwerk. Allereerst dient echter de oorzaak en gevolgen van de scheurvorming nader onderzocht te worden. Mogelijk dient het metselwerk hierbij voorzien te worden van RVS wokkelvormige wapening. Vervolgens dient het metselwerk voorzien te worden van voegwerk;
- Het herstellen van het voegwerk, partieel herstel van geborsteld voegwerk;
- Het vervangen van de liggende delen van het voegwerk, o.a. topgevels;
- Het inboeten van delen van de gevel door het uitkrabben van kapotte of ontbrekende stenen en het aan brengen van nieuwe (gebuikte) gevelstenen.

24 Ruwbouwtimmerwerk

De begane grondvloer is grotendeels uitgevoerd in beton en deels in hout. De verdiepingvloeren in het woonhuis zijn geheel uitgevoerd in hout. De houten vloeren bestaan uit een balklaag voorzien van vloerdelen. De kwaliteit van het houtwerk is niet overal vastgesteld i.v.m. beperkte toegankelijkheid en aanwezige aftimmeringen en afwerkvloeren. Voor zover waarneembaar verkeert het houtwerk in een redelijke onderhoudsconditie. De vloeren zijn echter sterk verzakt/onder afschot. Hierdoor is er geen gelijk en vlak vloeroppervlak op de verdieping.

In de schuur is op de gebintenconstructie rondhout aangebracht. De vloer is echter beperkt toegankelijk en beperkt bruikbaar. In het verleden is de vloer boven de schuur voor opslag in gebruik geweest. I.v.m. de beperkte toegankelijkheid, het aanwezige hooi/stro en het beperkte daglicht is de conditie van het houtwerk van de vloer- en dakconstructie niet goed vast te stellen. Aanvullend onderzoek zal de onderhoudsconditie van het houtwerk vast moeten stellen. Op andere plaatsen in de schuur is de vloer eveneens uitgevoerd met een houten balklaag met hierop houten vloerdelen.



Verdiepingvloer schuur



Aantasting houtwerk vloerdelen

De dakconstructie is uitgevoerd in hout. De constructie bestaat uit ruwhouten dakspanten welke zijn verbonden met onderliggende eiken gebinten. Over de gordingen zijn rondhouten daksporen aangebracht. De pannen zijn opgehangen aan panlatten.



Overzicht dakconstructie



Spant dakconstructie

Van buitenaf is het sterke doorbuigen en 'golven' van de dakconstructie goed zichtbaar. Mogelijk heeft de vervorming van de dakconstructie te maken met het verzakken/uitbuiken van het gevelmetselwerk.

Aanvullend constructief onderzoek zal dit uit moeten wijzen.

De opbouw van het dakpakket bestaat van buiten naar binnen gezien bestaat uit:

- Keramische dakpannen (oude holle pan);
- Panlatten;
- Ruwe rondhouten sporen (naaldhout);
- Spantenconstructie.

Kostenraming

In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor:

- Het verwijderen van de bestaande dakpannen (conform hoofdstuk 33);
- Partieel herstel vloeren;
- Het verwijderen en afvoeren van de gehele bestaande houten dakconstructie:
 - Panlatten;
 - Gebrekkige delen van de dakconstructie (aanname);
 - Gebrekkige delen van de spanten, muurplaten en gordingen (aanname).
- Vervaardigen en aanbrengen van nieuwe onderdelen voor herstel van de dakconstructie. Alle materialen vervaardigen in dezelfde afmeting, houtsoort en profilering.

25 Metaalconstructiewerk

Op de gevels zijn smeedijzeren balkankers aanwezig. Het schilderwerk op het metaalwerk is geheel verdwenen. Het metaalwerk is hierdoor geoxideerd en zal op termijn aangetast worden en schade aan het metselwerk veroorzaken. De balkankers dienen geconserveerd te worden. Hiervoor moeten de balkankers uitgenomen worden zodat de veer en schieter los van elkaar geconserveerd kunnen worden. Allereerst worden de ankers ontdaan van roest en verontreinigingen door middel van stralen. Vervolgens kunnen de ankers verzinkt worden door middel van schooperen. Voordat de ankers teruggebracht worden dienen de ankers geschilderd te worden.

Voor het conserveren van de balkankers dienen tijdelijke ontlastingsconstructies aangebracht te worden. Daarnaast zal de gevel eerst waar nodig herstel en verstevigd moeten worden alvorens de balkankers teruggeplaatst kunnen worden.



Smeedijzeren balkanker, geoxideerd

Kostenraming

In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor:

- Een stelpost voor het aanbrengen van tijdelijke ontlastingsconstructies t.b.v. het uitnemen van de balkankers.
- Het uitnemen van de bestaande balkankers en het conserveren van het smeedijzer door middel van stralen, schooperen en schilderen van de ankers;
- Het terugbrengen van de balkankers i.c.m. herstel van het gevelmetselwerk.

30 Kozijnen, ramen en deuren

De kozijnen van de boerderij zijn vrijwel allemaal uitgevoerd in hout. Het houtwerk van de kozijnen verkeert over het geheel genomen in een redelijke tot plaatselijk slechte onderhoudsconditie.



Houten gevelkozijnen voordien van ramen, deur en luiken

De kozijnen van het woonhuis zijn uitgevoerd met brede kozijnstijlen en natuurstenen waterslagen/buitendorpels dorpels. De raam kozijnen zijn voorzien van houten buitenluiken en de ramen voorzien van een roedeverdeling. Voor zover waarneembaar is een aanzienlijk deel van de kozijnen en ramen niet origineel maar naderhand vervangen/vervaardigd. De oorspronkelijke schuiframen zijn overal dichtgezet, het bovenste raam is hierbij omgezet naar een valraam. De kwaliteit van het houtwerk is redelijk tot goed. Op verschillende plaatsen is echter beginnende houtrot waargenomen, veroorzaakt door achterstallig schilderwerk.



Houtrot deurkozijn zuidgevel

Houtrot roedes raamkozijn zuidgevel

De noordgevel van de schuur zijn is voorzien van houten stalvensters, de kozijnen in de zuidgevel zijn uitgevoerd in rechthoekige raamkozijnen met twee ramen met roedeverdeling. Het houtwerk van de kozijnen in de noordgevel verkeert in een redelijk onderhoudsconditie. In de zuidgevel is houtrot waargenomen. De aanwezige stopverfzomen zijn uitgedroogd.

Het overgrote deel van de kozijnen kunnen gehandhaafd worden. In enkele gevallen zal vervanging van kozijnstijlen en/of dorpels noodzakelijk zijn. De kozijnen in de zuidgevel zijn zeer sterk aangetast. Daarnaast zal het grootste deel van de stopverfzomen vervangen moeten worden.

Kostenraming

In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor:

- Het herstellen van de bestaande houten gevelkozijnen (waar mogelijk);
- Vervanging stopverfzomen;
- Herstel van divers het aftimmerwerk rondom de binnenzijde van de kozijnen.

33 Dakbedekkingen

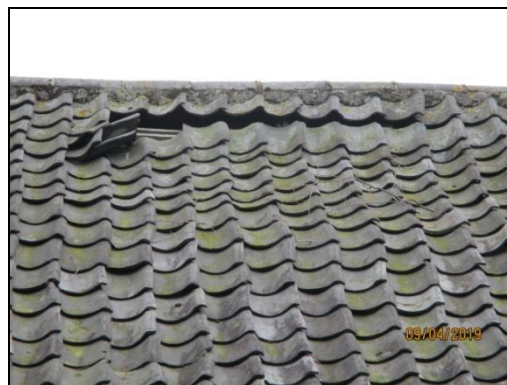
Het dak van de boerderij is gedekt met keramische dakpannen. Er is een gesmoorde (grijze) oude holle of oude Hollandse pan toegepast. Het pannendak was tijdens de opname beperkt toegankelijk, het pannendak is vanaf het maaiveld visueel beoordeeld.

Voor zover waarneembaar zijn de keramische dakpannen van een redelijke kwaliteit en kan een aanzienlijk deel van de keramische dakpannen gehandhaafd worden. De pannen zullen echter afgenomen moeten worden voor onderhoud aan de dak- en gevelconstructie. Hierbij kan de kwaliteit van de pannen beoordeeld worden waarbij een deel van de pannen vervangen zal moeten worden. Geschat wordt dat ca. 70% van de huidige pannen op het pannendak geschikt is voor hergebruik. De afgekeurde en ontbrekende pannen dienen vervangen te worden door te leveren keramische pannen. Er dient zorgvuldig gezocht te worden naar bijpassende pannen.

Het pannendak is in de huidige situatie niet vlak door de golvende vormen van onderliggende dakconstructie. De pannen zijn niet verankerd waardoor bij storm en hevige wind regelmatig pannen verschuiven of sneuvelen. Onder de pannen zijn strodokken aangebracht. Vanuit de kap is echter duidelijk zichtbaar dat het huidige pannendak bij hevige regenval het nodige regenwater door zal laten.



Keramische pannen



Verzakte/ontbrekende delen pannendak

Er zijn gebreken aan de onderliggende dakconstructie geconstateerd. Voor het uitvoeren van de herstelwerkzaamheden aan de dakconstructie en voor het uitvoeren van herstel- en stabilisatiewerkzaamheden aan de gevels lijkt het op voorhand het noodzakelijk dat het gehele pannendak gedemonteerd zal worden. De dakpannen dienen afgehaald te worden en tijdelijk worden opgeslagen voor hergebruik. Het houtwerk van de panlatten en tengels zal geheel vervangen moeten worden.

De nok van de boerderij is afgedekt met keramische nokvorsten. De nokvorsten zijn gelegd in cementgebonden specie. Voor het herstellen van de dakconstructie en het pannendak dienen de nokvorsten verwijderd en te worden. Vervolgens dienen de nokvorsten voor zover deze in een goede

onderhoudsconditie verkeren teruggebracht worden. Eventuele onbruikbare nokvorsten dienen vervangen te worden door bijpassende gebruikte nokvorsten.



Nok- en kepervorsten gelegd in specie

Ter plaats van de aansluiting van het pannendak op de zijgevels is een loodslabbe toegepast. De loodslabben zijn ingewerkt in het metselwerk van de topgevels. Het loodwerk verkeert in een goede onderhoudsconditie en kan gehandhaafd worden.



Loodaansluiting pannendak op zijgevels

Kostenraming

In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor:

- Het handmatig verwijderen van alle bestaande keramische dakpannen en vorsten. Vervolgens dienen de pannen gecontroleerd te worden en de exemplaren geschikt voor hergebruik opgeslagen te worden;
- Het aanbrengen van nieuwe panlatten na herstel/aanpassing van de dakconstructie;
- Het aanbrengen van dakpannen op, uitgegaan van ca. 70% bestaande pannen en het leveren van ca. 30% nieuwe pannen;
- Het aanbrengen van vorsten op de nok in specie.

46 Schilderwerk

Het schilderwerk verkeert over het geheel genomen in een redelijke tot matige onderhoudsconditie. Op verschillende plaatsen is sprake van achterstallig onderhoud aan het schilderwerk. Mede hierdoor is het houtwerk van verschillende gebouwonderdelen aangetast.

Het bestaande schilderwerk is geen goede ondergrond om een nieuw verfsysteem op aan te brengen. Derhalve zal het bestaand verfsysteem verwijderd moeten worden. Na het verwijderen van de oude lagen en het herstel van het houtwerk kan een nieuw verfsysteem aangebracht worden.



Krijten schilderwerk houten deuren



Dof en verweer schilderwerk deuren zuidgevel

De kozijnen, ramen, deuren en luiken dienen voorzien te worden van een nieuwe laag schilderwerk. Slechte of geheel onthechtte delen van het schilderwerk dienen te worden voorzien van een geheel nieuw opgezet verfsysteem.



Schilderwerk houten deurkozijn



Schilderwerk buitenluiken



Slecht schilderwerk en houtrot gevelkozijn noordgevel (t.p.v. keuken)

De smeedijzeren balk- en gevelankers dienen na het conserveren van het smeedijzer voorzien te worden van nieuw schilderwerk.



Ontbrekend schilderwerk smeedijzeren balkankers

Kostenraming

In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor:

- Het verwijderen van het bestaande verfsysteem en aanbrengen van een geheel nieuw dekkend verfsysteem op de onderdelen:
 - Houten gevelkozijnen (binnen- en buitenzijde);
 - Houten ramen (binnen- en buitenzijde);
 - Buitendeuren (binnen- en buitenzijde);
 - Buitenluiken (2- zijdig).
- Het aanbrengen van een geheel nieuw dekkend verfsysteem op de smeedijzeren balkankers;
- Het aanbrengen van sauswerk op de voor- en achtergevel.

4 KOSTENRAMING

Op basis van de visuele inspectie en de uitwerking in voorliggend inspectieverslag is een kostenraming opgesteld. Deze is opgesteld op basis van elementen op volgorde van de STABU hoofdstukken-codering.

De kostenraming is als separate bijlage bijgevoegd.