

**Behoud- en herstelplan
Klein Westerwijksestraat 6
5081 HD Hilvarenbeek**



Colofon

Projectlocatie: Klein Westerwijksestraat 6
5081 HD Hilvarenbeek

Datum: 03-10-2023 gewijzigd: 27-11-2023 gewijzigd: 04-12-2023

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

Raadhuisstraat 32
5126 CJ Gilze
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T. 0493 745 015

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

Projectnummer: 21299-007/PR

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Oorspronkelijke, bestaande en gewijzigde situatie.....	5
3. Kostenramingen	6
3.1. Kostenraming 1 behoud en herstel van de langgevelboerderij.....	6
3.2. Kostenraming 2: Creëren van een woning in stalgedeelte	8
4. BIJLAGE	9
4.1. Bijlage 1 tekeningen t.b.v. behoud- en herstelplan.....	9
4.2. Bijlage 2 tekeningen langgevelboerderij met geconstateerde punten	13
4.3. Bijlage 3 foto's langgevelboerderij	17

1. Inleiding

Dit behoud- en herstelplan is opgesteld ter ondersteuning van het wijzigingsplan aan de Klein Westerwijksestraat 6 te Hilvarenbeek.

Met de beoogde ontwikkeling wordt de enkelbestemming 'bedrijf' gewijzigd naar de bestemming 'wonen' hierbij wordt het mogelijk gemaakt om de langgevelboerderij te splitsen in twee woningen. Het gebouw heeft de dubbelbestemming 'cultuurhistorie' en is ook opgenomen in de lijst 'overige historische bouwwerken' zie hiervoor de cultuurhistoriekaart van de gemeente Hilvarenbeek. Daarnaast is er door Monumentenhuis Brabant een redengevende omschrijving gemaakt, waaruit blijkt dat de langgevelboerderij cultuurhistorische waarde bevat en hoe deze behouden/versterkt kan worden.

In het onderhoud- en herstelplan zijn een 3-tal tekeningen toegevoegd, de oorspronkelijke, de bestaande en de gewijzigde situatie. In de gewijzigde situatie wordt duidelijk gemaakt wat er behouden blijft en hersteld gaat worden.

Om de wijzigingen definitief door te voeren dient er voor de bouwkundige aanpassingen een omgevingsvergunning met de activiteit "bouwen" bij de gemeente worden aangevraagd. Ook zal het plan getoetst worden aan het bestemmingsplan in overleg met provincie. Met deze toetsing en vergunningverlening zal de cultuurhistorische waarden behouden en of hersteld worden.

Door middel van een raming hebben wij de kosten voor het behoud en herstel in beeld gebracht. In de kostenraming zijn 2 soorten werkzaamheden te onderscheiden:

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

2. Oorspronkelijke, bestaande en gewijzigde situatie

De oorspronkelijke woning aan de Klein Westerwijksestraat 6 te Hilvarenbeek is volgens de redengevende omschrijving in 1937 gebouwd. De langgevelboerderij heeft enige cultuurhistorische waarde als typologisch voorbeeld van een langgevelboerderij gebouwd in de Interbellum periode. De langgevelboerderij heeft enige cultuurhistorische waarde als voorbeeld van sociaaleconomische en agrarisch ontwikkeling van het buitengebied van Hilvarenbeek. De kenmerken van de langgevelboerderij zijn de (asymmetrische) mansarde zadeldak, de accenten in het metselwerk, zowel boven de vensters, ter plaatse van goot en nok. Ook een kenmerk is het glas in lood in de verdiept gelegen entree en de originele vensters in de rechterzijgevel op de verdieping. In het interieur zijn nog authentieke elementen aanwezig zoals de trap, binnendeuren, opkamer en kastenwand/bedsteden, welke van historische waarden zijn.

De hoofdvorm en de metselwerkgevels en geprofileerde lateien zijn bewaard gebleven. Echte is de gaafheid aangetast door de vervangen van de kozijnen, de verwijderde staldeuren, gewijzigde dakbedekking en vernieuwde bakgoot. De herkenbaarheid als langgevelboerderij is door het visuele verschil tussen woon- en bedrijfsgebouwen nog enigszins aanwezig.

De oorspronkelijke langgevelboerderij is van situationele waarde als onderdeel van het agrarisch buitengebied te Hilvarenbeek, gelegen in een heidegebied tussen Tilburg en Hilvarenbeek. Vanwege cultuurhistorische en situationele in relatie tot de aangetaste gaafheid is er sprake van enige zeldzaamheid op lokaal niveau.

Om het goed in beeld te brengen zijn een 3-tal tekeningen toegevoegd in "bijlage 1 tekeningen t.b.v. behoud- en herstelplan". Dit betreffen de oorspronkelijke situatie (blauwdruktekeningen die afkomstig uit het archief), de bestaande situatie en de gewijzigde situatie met daar in beeld gebracht wat behouden gaat blijven en hersteld gaat worden. Dit in overleg met initiatiefnemer en naar aanleiding van de redengevende omschrijving en het AMRK-omgevingsadvies.

- De hoofdvorm blijft ongewijzigd;
- Het onderscheid tussen het woon- en bedrijfsgebouwen wordt versterkt, door het terugbrengen van de schoorsteen.
- Het onderscheid tussen het woon- en bedrijfsgebouwen blijft behouden en wordt nogmaals versterkt door het terugbrengen:
 - Het terugbrengen van de schuifdeuren in de voorgevel en de pui te voorzien van een donkere kleur, zodat deze minder opvalt;
 - In de linkerzijgevel wordt een raamkozijn teruggebracht;
 - De geklampte deuren in zowel linkerzijgevel als de achtergevel worden teruggebracht;
- Het metselwerk wordt hersteld en blijft ongewijzigd;
- De betondetails blijven in de gevel zichtbaar;
- De gevelopeningen blijven zoals deze nu aanwezig zijn en sommige gevelopeningen worden hersteld, zoals deze oorspronkelijk waren;
- De kozijnen met glas en lood op de verdieping in de rechterzijgevel zullen behouden/hersteld worden;
- De voordeur met bovenlicht met glas en loods zal behouden/hersteld worden;
- De deur en het venster in het oorspronkelijke woongedeelte zal behouden blijven;
- De brandmuur blijft behouden;
- De indeling van het woongedeelte op begane grond blijft behouden, inclusief de kelder (met plavuizenvloer en pekelbak met hierboven een opkamer);
- De paneeldeuren met kozijnen in het woongedeelte zullen behouden blijven;
- De kastenwanden zullen behouden blijven;
- De trap naar de verdieping zal behouden blijven;
- De spantconstructie in het woongedeelte en bedrijfsgebouwen zal behouden blijven;
- Daarnaast is de bakgoot aan de voorgevel wel vervangen, maar deze is wel teruggebracht met de oorspronkelijke detailleringen, zoals de klossen en neuslijst.

3. Kostenramingen

3.1. Kostenraming 1 behoud en herstel van de langgevelboerderij

Tijdens een bezoek op de locatie op 25 september 2023 is de huidige staat van de langgevelboerderij in kaart gebracht. Tijdens dit bezoek is geconstateerd dat initiatiefnemer sinds aankoop van de langgevelboerderij, de langgevelboerderij op een aantal punten heeft hersteld/verbouwd. Dit betreft in hoofdlijnen het dak van de woning inclusief uitgetimmerde goot aan voorzijde en de kozijnen op de begane grond ter plaatse van het woongedeelte. De kozijnen op de verdieping, ter plaatse van het woongedeelte en de voordeur met bovenlicht, zijn niet vervangen. Daarnaast zijn een aantal kozijnen door de vorige eigenaar vervangen. Deze kozijnen zijn nog in goede staat en hebben een 6-ruits verdeling, zoals ook op blauwdruktekening te zien is, deze wil initiatiefnemer behouden. In "bijlage 2 tekeningen van de langgevelboerderij met geconstateerde punten" zijn de punten bij de verschillende gevels en plattegrond aangegeven. Deze punten verwijzen op hun beurt weer naar de toegevoegde kostenraming op de volgende bladzijde. Om nog een beter beeld te geven van de staat van de langgevelboerderij zijn in "bijlage 3 foto's langgevelboerderij" gedocumenteerd.

Door het ontvangen van een offerte van het dak en de jarenlange ervaringen die wij als bedrijf hebben met bestaande panden kunnen wij een redelijke inschatting van de werkzaamheden en bouwkosten opgeven. Mede het behoud/restaureren van meerdere onderdelen kan invloed op de totaalprijs. De kostenraming is terug te vinden op de volgende bladzijde.

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

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

Bouwkosten verbouw (ruwbouw)					
SFB	Omschrijving	Omschrijving uitgebreid	prijs/eenheid	aantal	totaal
01	Werkterreininrichting (percentage totale bouwkosten)	Bouwhekken schaftwagen rijplaten toiletvoorziening containers + stortkosten	€ 300 post € 30 wk € 375 stuk € 40 wk € 2.000 post	1 15 1 15 1	€ 300 € 450 € 375 € 600 € 2.000
05	Steigermateriaal	gevelstijger 1 bouwlaag 56 meter (incl. af-/opbouw) gevelstijger 2 bouwlagen 30 meter (incl. af-/opbouw) hoogwerker transport aluminium rolsteiger werkhoogte 4,2 meter	€ 2.275 post € 1.900 post € 1.300 post € 135 wk	1 1 1 5	€ 2.275 € 1.900 € 1.300 € 675
10	Sloopwerkzaamheden	bestaand dakbeschot verwijderen + hergebruik (woongedeelte) uithakken voegen uitgetimmerde goot verwijderen (verrot door lekkages) en afvoeren dakpannen verwijderd en opslagen voor hergebruik de panlatten verwijderen + afvoeren tijdelijk afdekken woning bouwzeil	€ 6 m2 € 20 m2 € 9,50 m1 € 17 m2 € 3,00 m2 € 1.500,00 post	112 100 56 510 314 1	€ 672 € 2.000 € 532 € 8.670 € 942 € 1.500
16	kelderbak	kelder waterdicht maken	€ 2.000 stuk	1	€ 2.000
21	Buitenwanden	knipvoeg > 100m2 voegwerk schoorsteen, inclusief lood vernieuwen voegwerk doorgestreken > 100 m2 inboeten steens metselwerk (klein) inboeten steens metselwerk (middel) inboeten steens metselwerk (groot) gevel herstel (klein) metselwerk hoek herstellen metselwerk tpv deuren herstellen gat in gevelmetselwerk herstellen chemisch reinigen buitwanden	€ 92 m2 € 250 post € 17 m2 € 400 stuk € 800 stuk € 1.200 stuk € 100 stuk € 400 stuk € 400 stuk € 200 stuk € 7,00 m2	20 2 80 2 2 1 1 2 2 2 266	€ 1.840 € 500 € 1.360 € 800 € 1.600 € 1.200 € 100 € 800 € 800 € 400 € 1.862
27	Daken	verstevigen houten spanten (stalgedeelte) vervangen van de muurplaat aanbrengen OSB dakbeschot tbv schijfwerking herstellen/vervangen dakbeschot aanbrengen houten tengels aanbrengen houten panlatten	€ 1.200 post € 23 m1 € 21 m2 € 7 m2 € 4 m2 € 7 m2	2 56 468 42 510 510	€ 2.400 € 1.288 € 9.828 € 294 € 2.040 € 3.570
28	hoofddraagconstructie	betonlatei herstellen	€ 240 stuk	2	€ 480
31	Buitenwandopeningen	T-raamkozijnen groot vervangen T-raamkozijnen op verdieping behouden/herstellen, inclusief glas en lood herstellen T-raamkozijn klein vervangen Stalraam vervangen (4-ruiten) Stalraam vervangen (6-ruiten) Voordeur + voordeurkozijn behouden/herstellen, inclusief glas en lood herstellen Hardhouten geklachte schuifdeuren vervangen +/- 2500x3000 mm inclusief hang- en sluitwerk vernieuwen/herstellen kelder en toiletraam vervangen hardhouten geklachte deur +/- 1000x2000 mm aanbrengen inclusief hang- en sluitwerk herstellen/vervangen hardhouten geklachte deur +/- 700x2000 mm aanbrengen inclusief hang- en sluitwerk herstellen/vervangen Buitschilderwerk inclusief afdichting	€ 1.330 stuk € 1.200 stuk € 1.190 stuk € 850 stuk € 1.090 stuk € 1.500 stuk € 2.950 stuk € 830 stuk € 780 stuk € 630 stuk € 8.500 post	4 2 1 1 6 1 2 2 3 2 1	€ 5.320 € 2.400 € 1.190 € 850 € 6.540 € 1.500 € 5.900 € 1.660 € 2.340 € 1.260 € 8.500
32	Binnenwandopeningen	originele paneeldeuren + architraven herstellen/schilderen kasten herstellen/renoveren (aanname) (buiten)kozijnen gerestaureerd hersteld	€ 220 st € 250 stuk € 250 stuk	7 2 2	€ 1.540 € 500 € 500
47	Dakafwerkingen	Dakpannen vernieuwd door slechte staat door OVH klassiek blauw gesmoord	€ 95 m2	510	€ 48.450
52	Afvoeren	zinken hwa Ø80 mm zinkwerk in uitgetimmerde goot vervangen uitgetimmerde goot voorgevel	€ 48 m1 € 60 m1 € 123 m1	7,5 28 28	€ 360 € 1.680 € 3.444

Exclusief BTW

€ 151.287

Bouwkosten verbouw (staart van de begroting)				
Omschrijving	Omschrijving uitgebreid	prijs/eenheid	aantal	totaal
Bouwkosten verbouw	ruwbouw			€ 151.287
Algemene kosten	percentage algemene kosten	7,00%	151.287	€ 10.590,09
winst en risico	percentage winst en risico	3,00%	151.287	€ 4.538,61
CAR verzekering	percentage CAR verzekering	0,35%	151.287	€ 529,50
Onvoorzien kosten	percentage onvoorzien kosten	5,00%	151.287	€ 7.564,35

Exclusief BTW

€ 174.510

3.2. Kostenraming 2: Creëren van een woning in stalgedeelte

Voor het realiseren van de woning in het bedrijfsgedeelte van de langgevelboerderij, is er op basis van kengetallen een prijs per m³ vastgelegd (bron "Archidat bouwkosten 2023"). Voor het bepalen van de kostprijs houden wij rekening met de herbouwwaarde van een gemiddelde vrijstaande woning. Hierbij is geen rekening gehouden dat er al kosten zijn gemaakt om de woning te herstellen, zoals hierboven beschreven. Ook zullen de eisen en wensen van initiatiefnemer invloed kunnen hebben op de prijsvorming.

De te realiseren woning in het stalgedeelte heeft een inhoud van +/-800 m³. De woning gaat gebouwd worden met de maatstaven van tegenwoordig, hierbij is ook het een ander afhankelijk van wat de wensen en eisen zijn van initiatiefnemer.

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

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

Voor het doorvoeren van de bouwkundige aanpassingen zal een omgevingsvergunning met de activiteit "bouwen" bij de gemeente moeten worden aangevraagd. Ook zal het plan getoetst worden aan het bestemmingsplan in overleg met provincie. Met deze toetsing en vergunningverlening zal de cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Hieronder is een kostenraming afgebeeld voor het realiseren van een extra woning in de bestaande langgevelboerderij, rekeningen houdende met bovenstaande voorwaarde.

Bouwkosten verbouw naar 2 wooneenheden				
Omschrijving	Omschrijving uitgebreid	prijs/eenheid	aantal	totaal
Bouwkosten verbouw	ruwbouw	€ 467 m3	800	€ 373.600
installatiekosten	kosten W+E installatie	€ 45.000 post	1	€ 45.000,00
Toeslagpercentage		0,05 %	1	€ 20.930,00
				€ 439.530

Afbeelding kostenraming

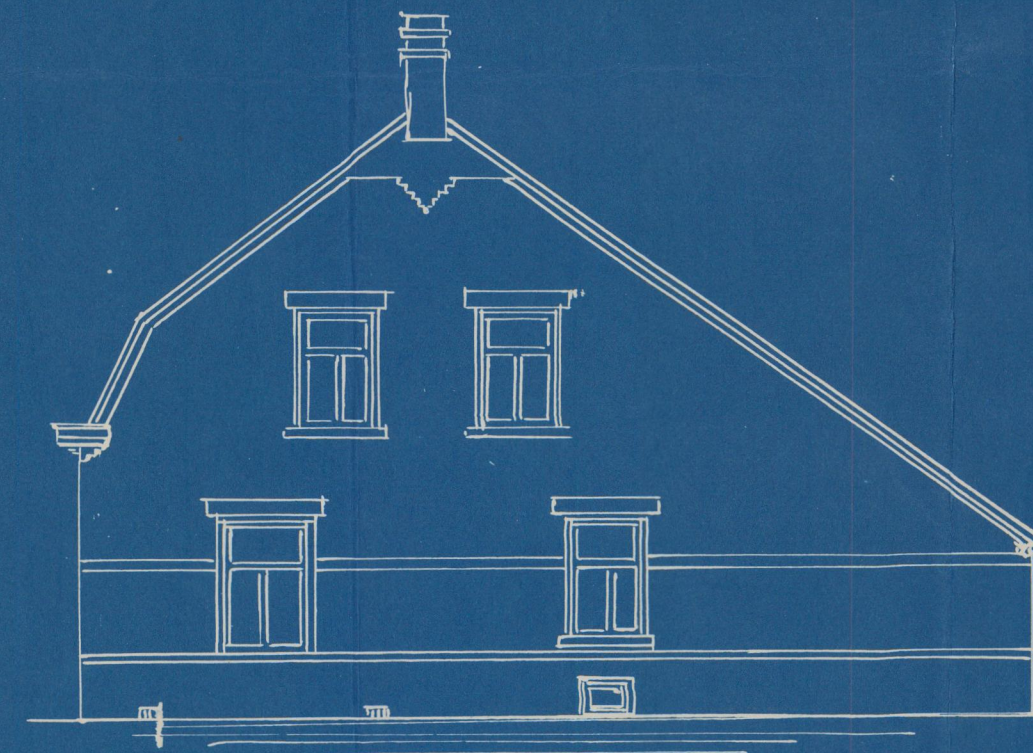
4. BIJLAGE

4.1. Bijlage 1 tekeningen t.b.v. behoud- en herstelplan

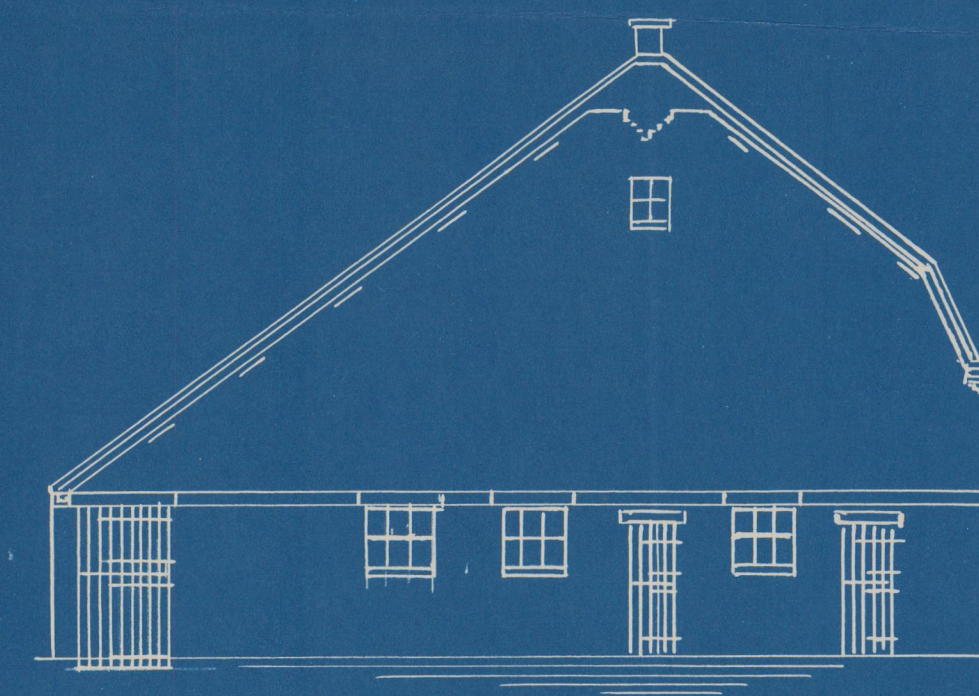
Plan voor een te bouwen Boerderij voor den Heer Egidius van Spreewel te Hilvarenbeek aan de Westervijk
Schaal 1 a 100



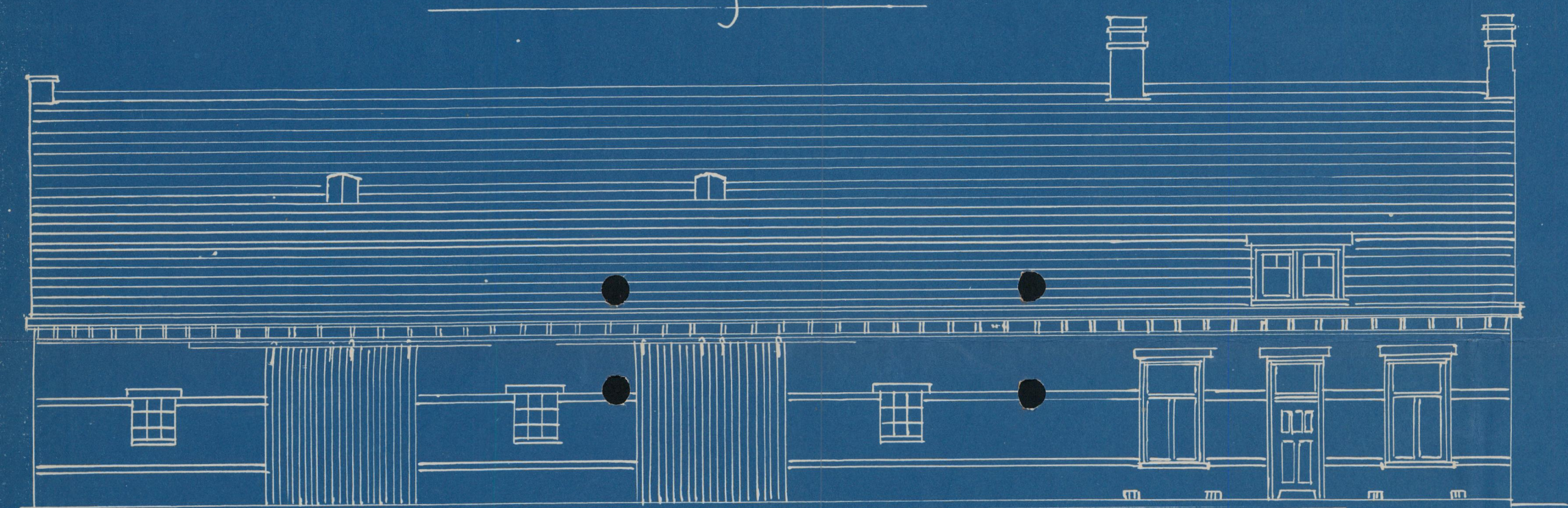
Achtergevel



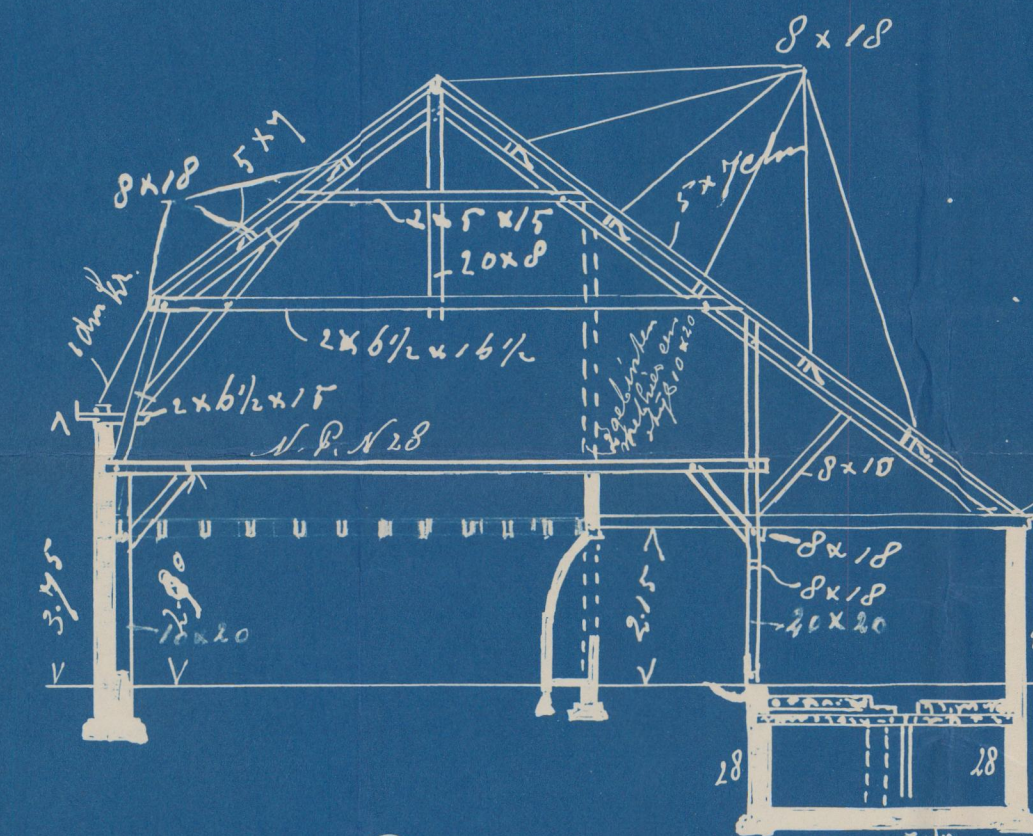
Rechter zijgevel.



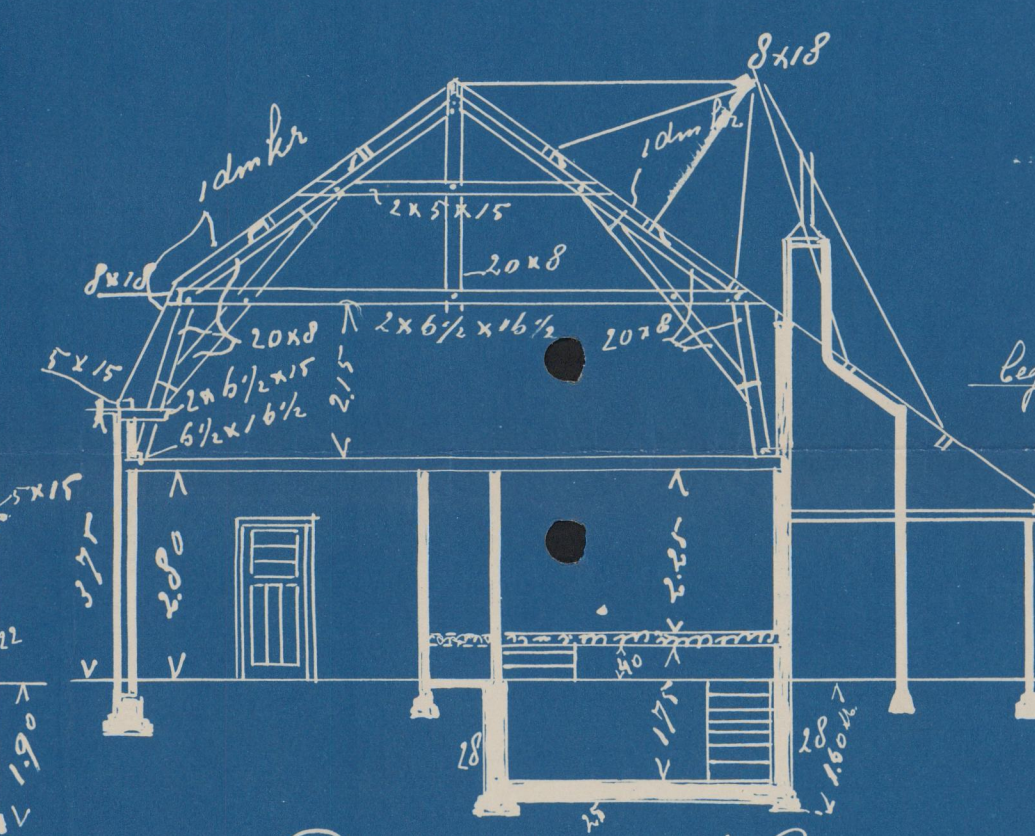
Linker zijgevel



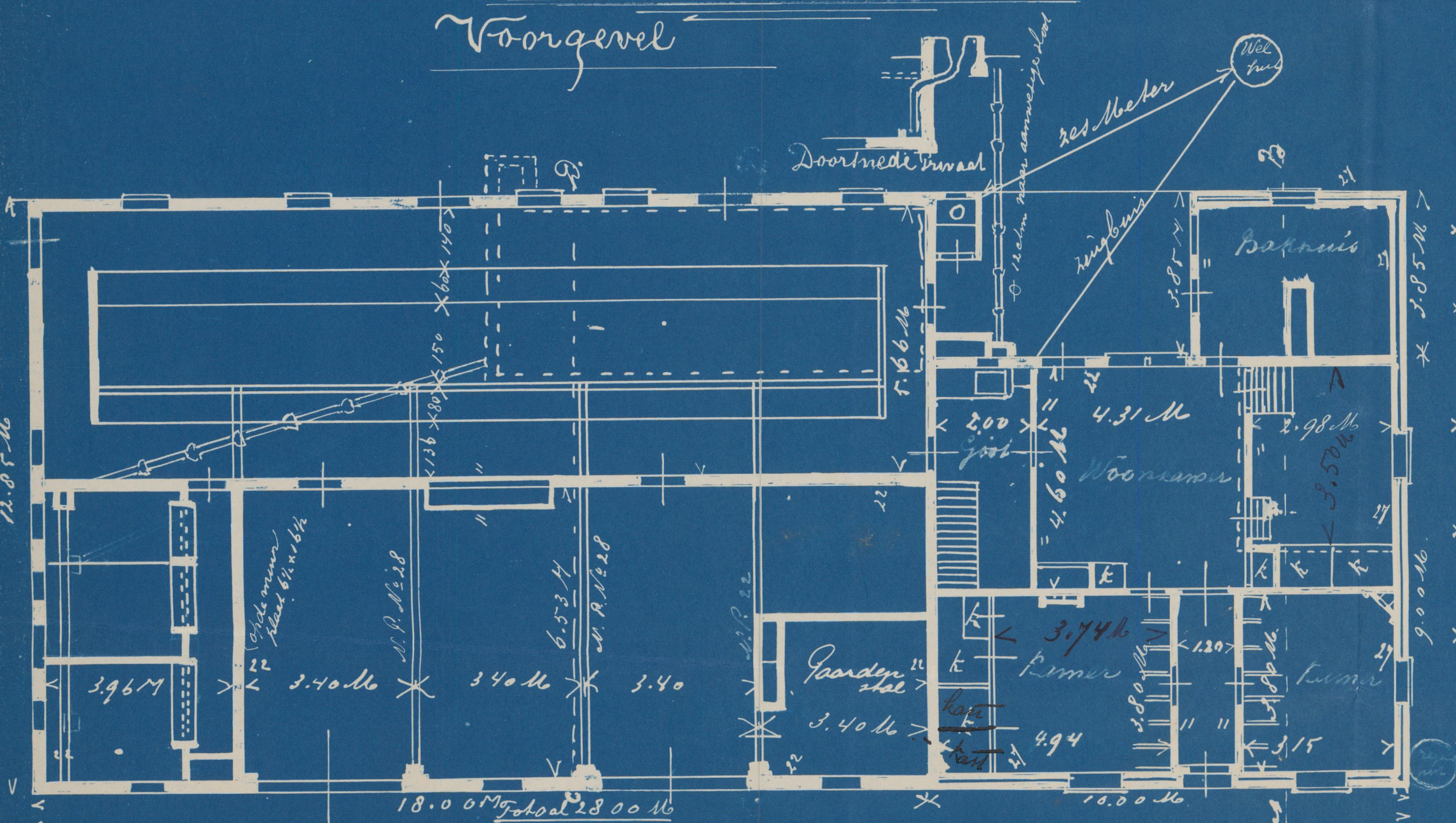
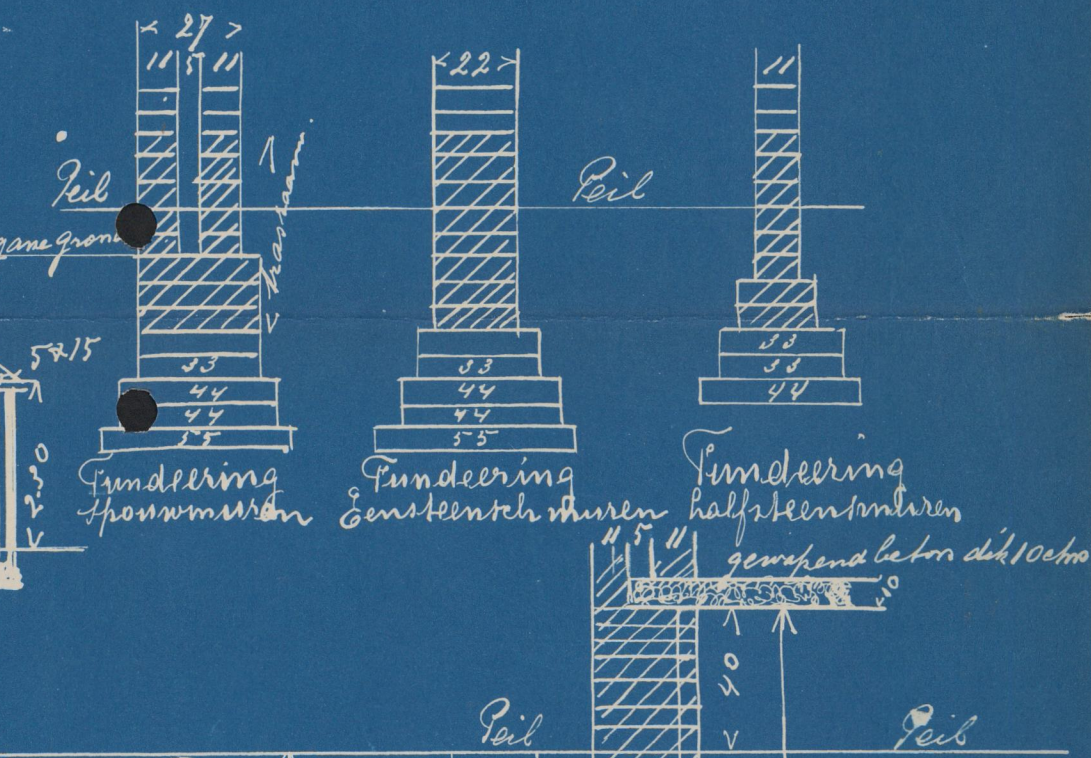
Voorgevel



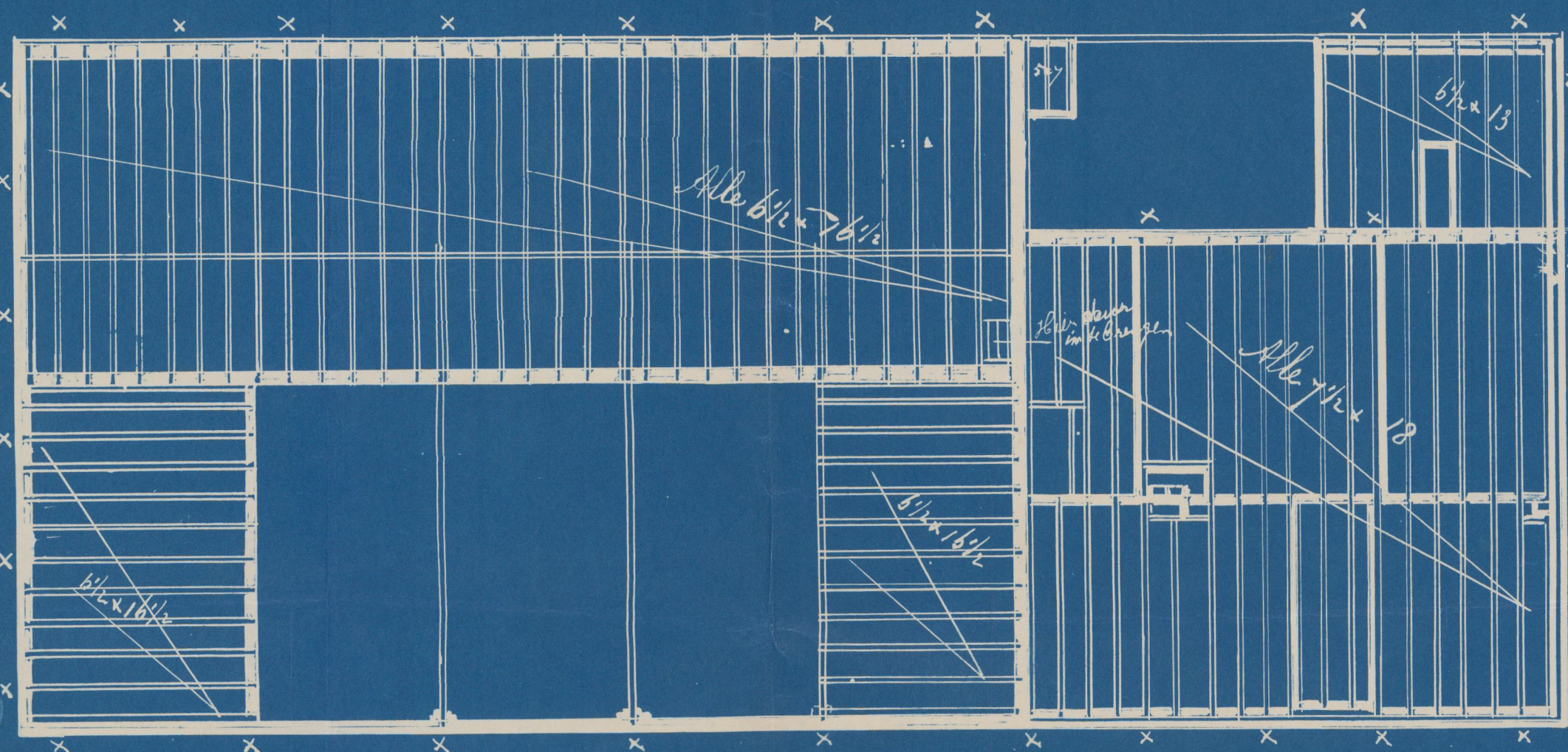
Doorsnede C D



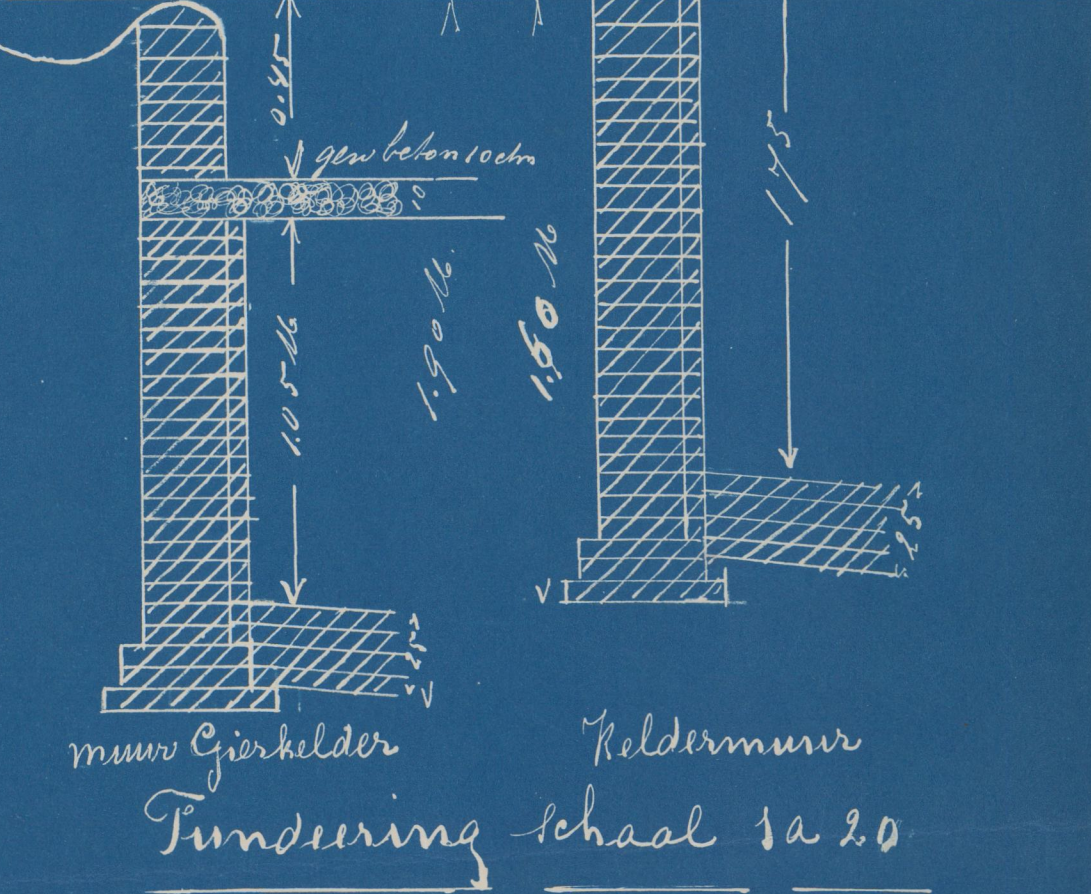
Doorsnede A B.



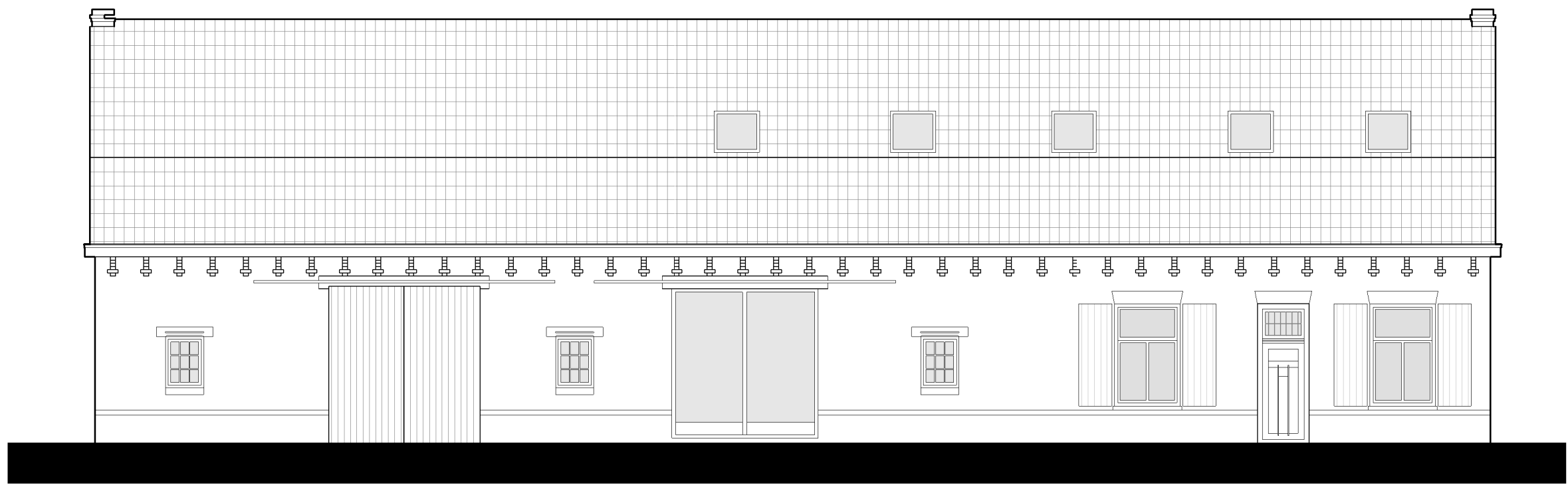
Platte Grond



Verdeeling Balklaag en Verankering



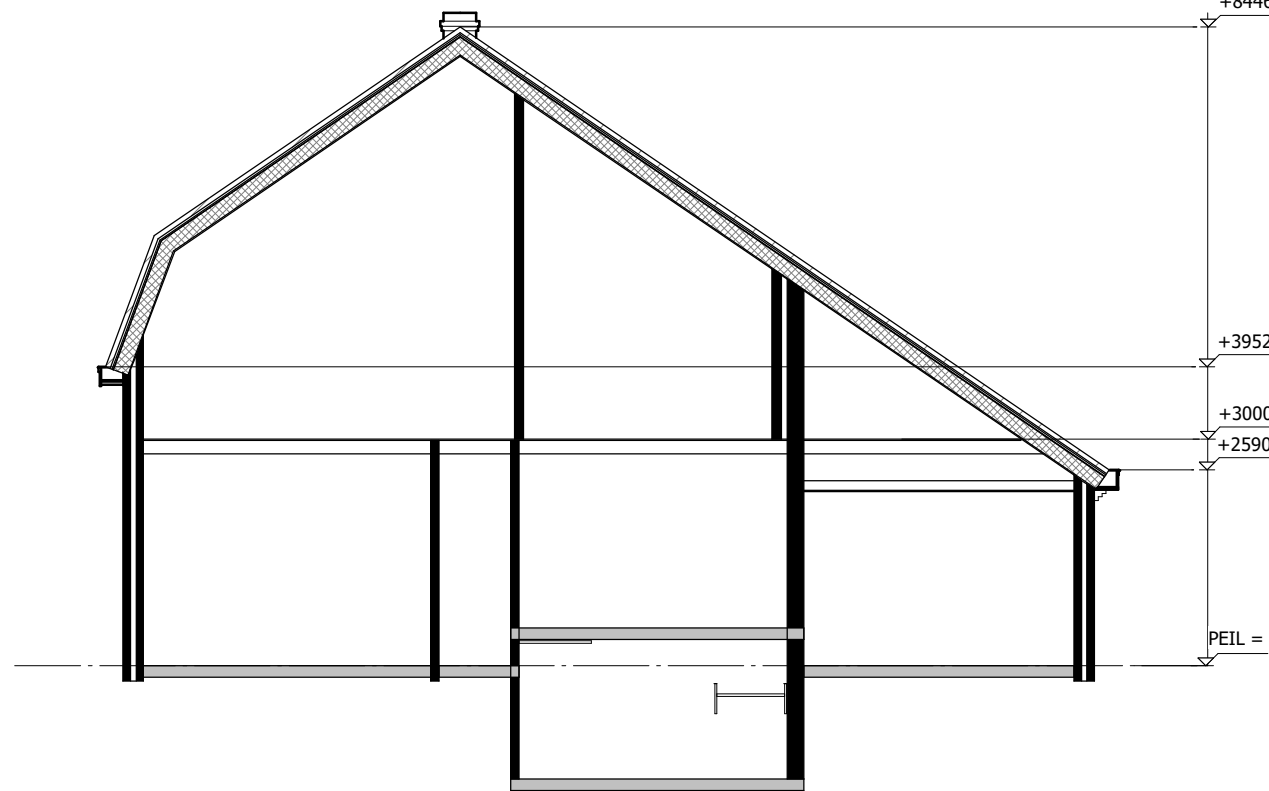
Fundering
muur Giekkelder
Keldermuur
schaal 1 a 20



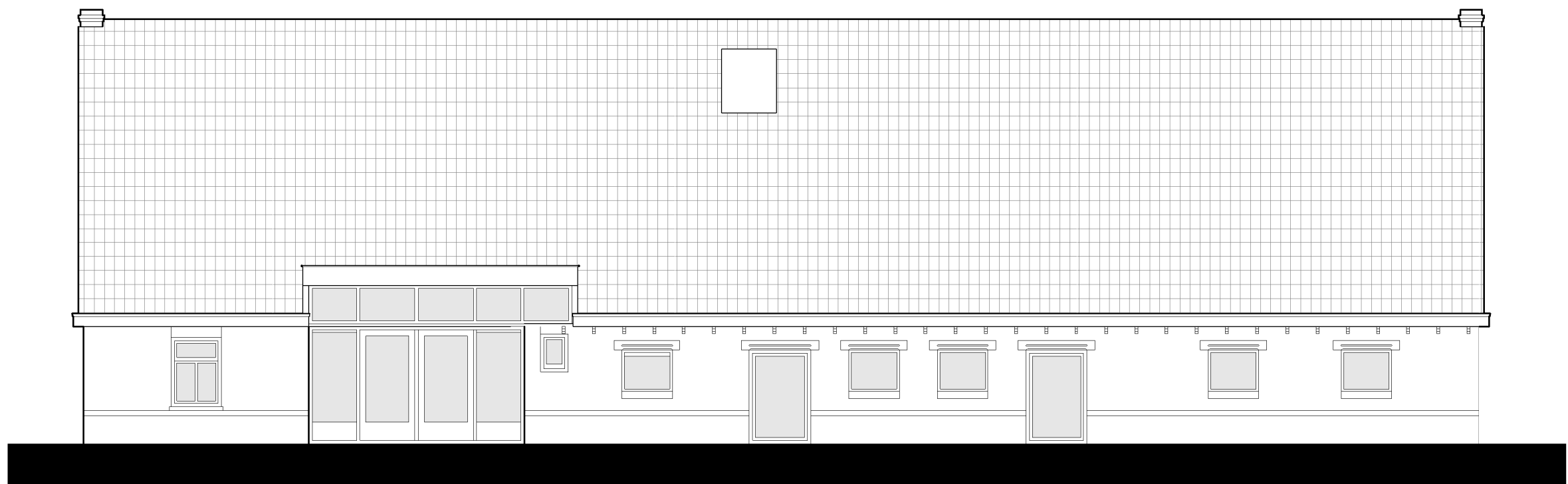
VOORGEVEL



RECHTER ZIJGEVEL



DOORSNEDE A-A

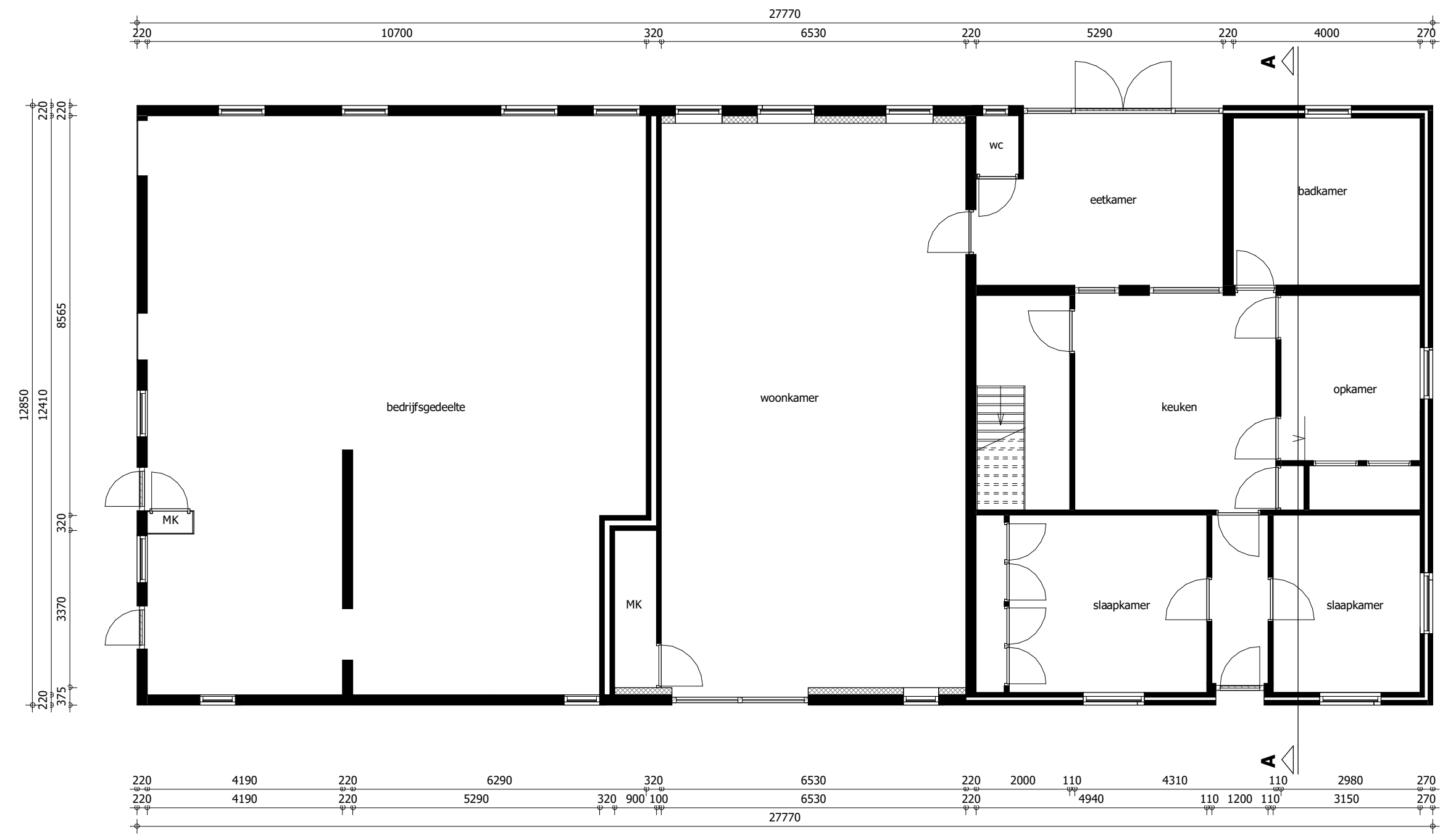


ACHTERGEVEL

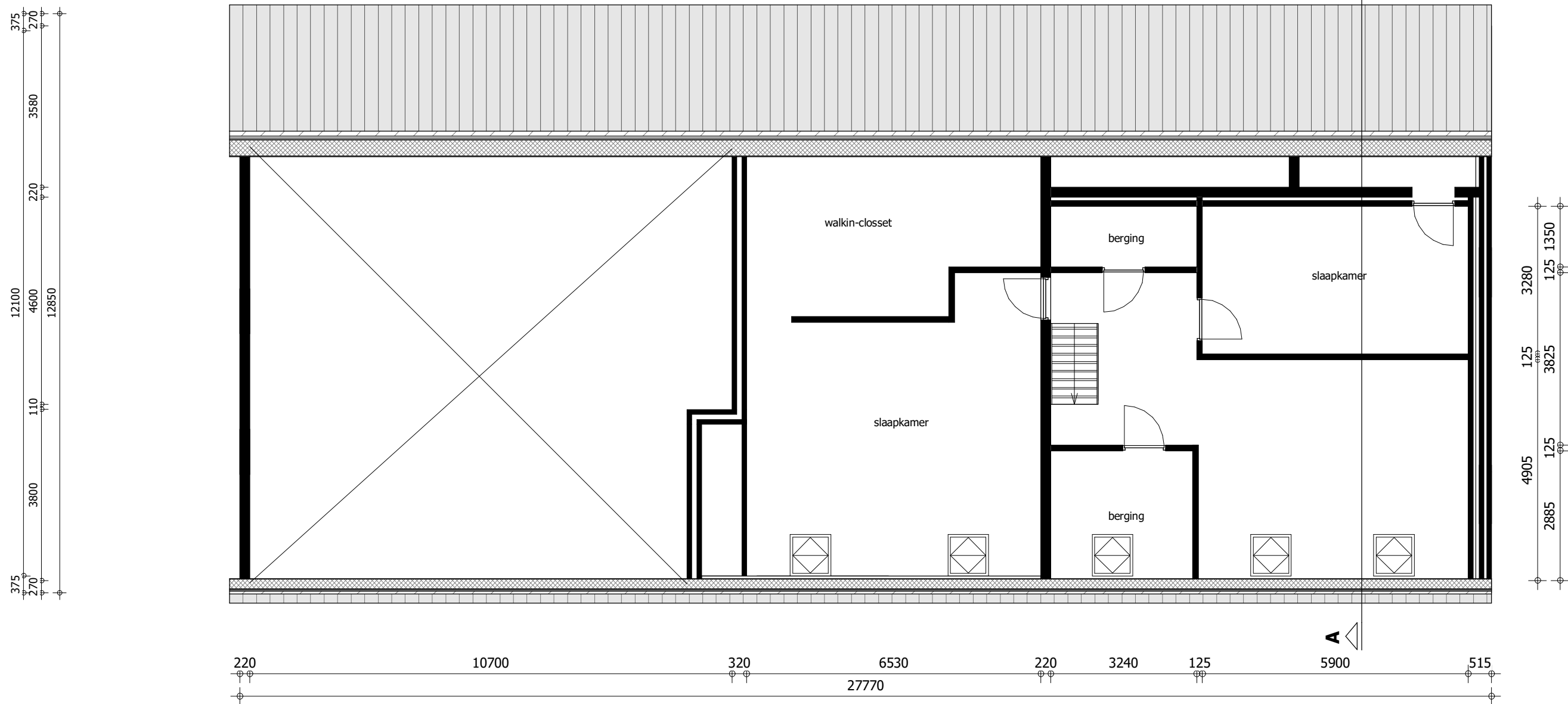


LINKER ZIJGEVEL

MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN!



BEGANE GROND



VERDIEPING

© VAN DUN ADVIES BV

VAN DUN ADVIES
partner in het buitengebied

PROJECTNUMMER
21299-007

TEKENING
Bestaande situatie

ONDERWERP
Te realiseren woningsplitsing

TEKENAAR
PR

SCHAAL
1:100

BLAD
1-02

DATUM
27-11-2023

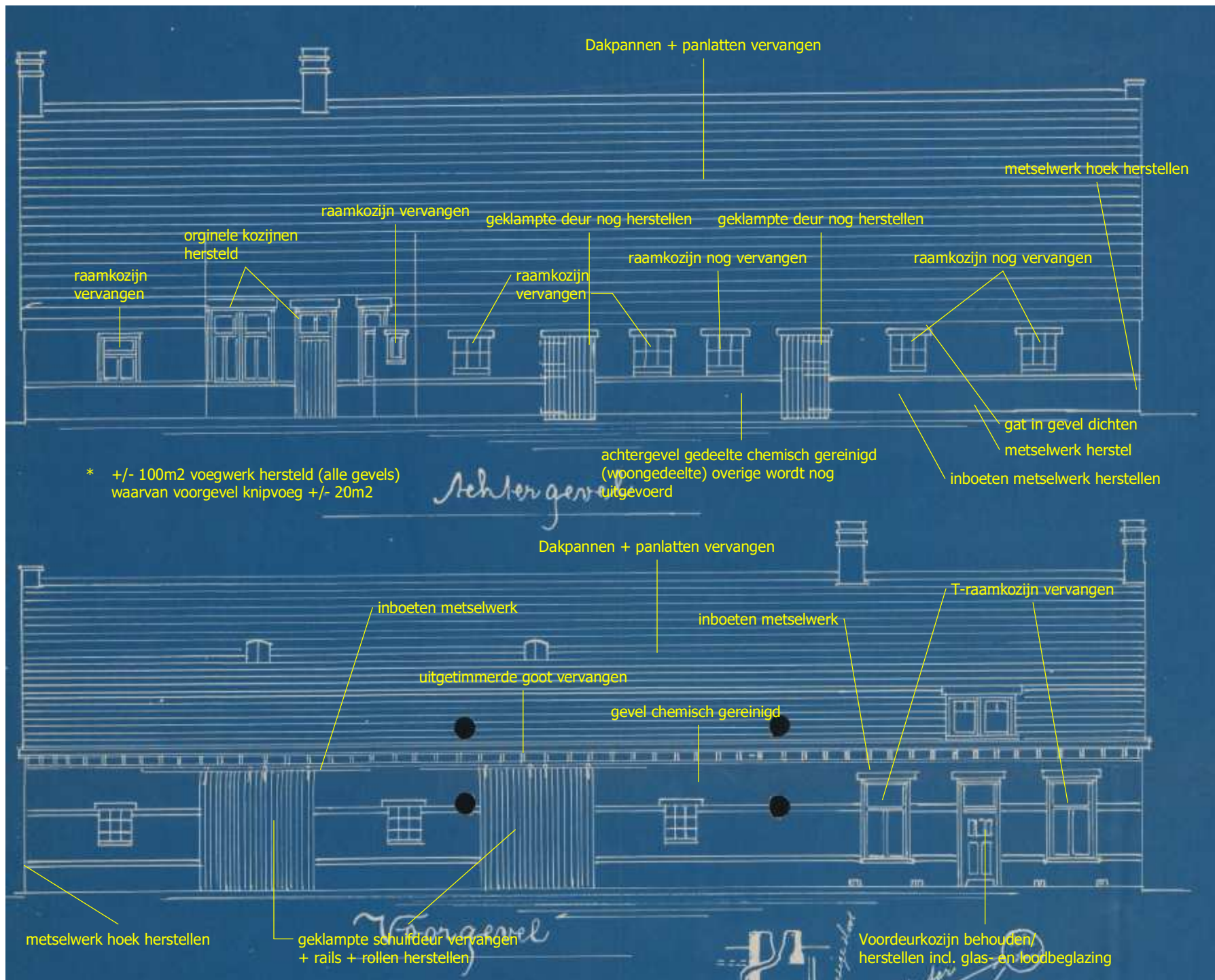
WIJZIGINGEN
1^e
2^e
3^e
4^e

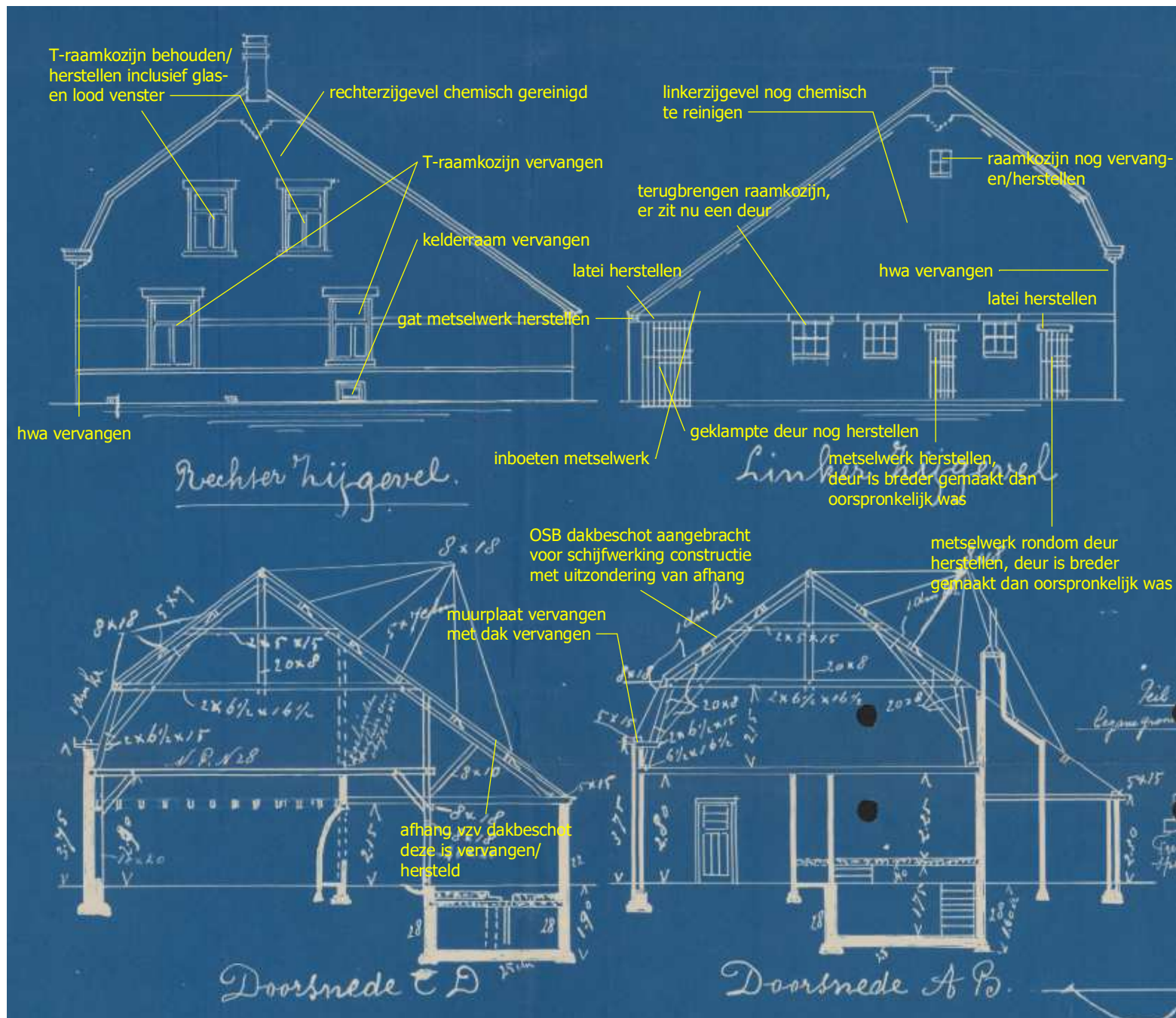
Vestiging Gilze
T. 013 5199458

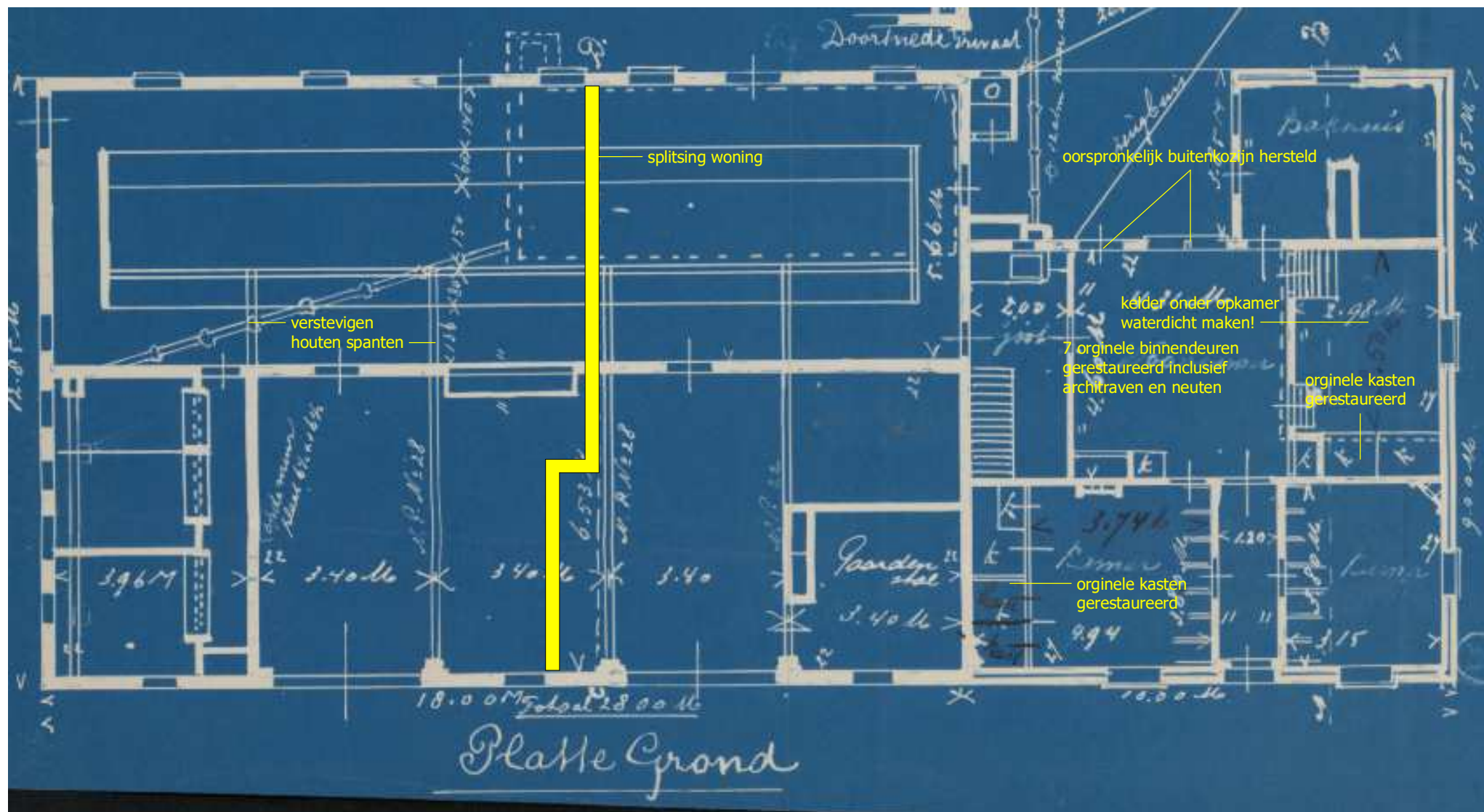
Vestiging Someren
T. 0493 745015

info@vandunadvies.nl
www.vandunadvies.nl

4.2. Bijlage 2 tekeningen langgevelboerderij met geconstateerde punten







4.3. Bijlage 3 foto's langgevelboerderij



Voorgevel langgevelboerderij



Rechterzijgevel langgevelboerderij



Achtergevel langgevelboerderij



Achtergevel langgevelboerderij





Linkerzijgevel langgevelboerderij



Binnenzijde stalgedeelte langgevelboerderij





Binnenzijde stalgedeelte langgevelboerderij



Binnenzijde woongedeelte



Binnendeuren woongedeelte



1^{ste} verdieping woongedeelte



www.ontwerp-planologie.nl