

Werkomschrijving behoud en herstel

Raambergweg 13 te Klein Zundert

Datum: 26-07-2022

III SCHOENMAKERS III

Colofon

Titel:	Werkomschrijving behoud en herstel Raambergweg 13 te Klein Zundert
Opdrachtgever:	De Heren Kustermans
Architect:	Schoenmakers Molenzicht 2 4881 BW Zundert Tel: 076-5990340 www.schoenmakersarchitectuur.nl
Contactpersoon:	ing. Karlijn van der Rijk-Kuijsters karlijn@schoenmakers-ontwerp.nl
Projectnummer:	200800
Datum:	26-07-2022
Status:	Definitief

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1. Langgevelboerderij	5
1.1 Gevelconstructie	5
1.2 Kozijnen, deuren en ramen.....	5
1.3 Spant- en kapconstructie	6
1.4 Dakconstructie	6
1.5 Vloerconstructie	6
1.6 Interieur	6
2. Langsdeelschuur	7
2.1 Gevelconstructie	7
2.2 Kozijnen, deuren en ramen.....	7
2.3 Spant- en kapconstructie	8
2.4 Dakconstructie	8
2.5 Vloerconstructie	8
2.6 Interieur	9
3. Erfinrichting	10
3.1 Algemeen	10
4. Behoud- en herstel kosten	11
4.1 Langgevelboerderij	11
4.2 Langsgevelschuur	11

Inleiding

De navolgende werkomschrijving bevat de renovatie- en verbouwingswerkzaamheden van een boerderijcomplex aan Raambergweg 13 te Klein Zundert. Het complex bestaat uit een langgevelboerderij en een langsdeelschuur. Tussen de boerderij en de straat ligt een boomgaard. Voor en naast de schuur liggen weilanden.

De boerderij en schuur zijn in circa 1900 gebouwd. Door de jaren heen hebben er verschillende agrarische ontwikkelingen in het buitengebied plaatsgevonden. Dit vroeg om aanpassingen in de bedrijfsbebouwing. De bouwsporen van deze aanpassingen zijn goed zichtbaar in de muren.

De langgevelboerderij is in een vrij goede staat, de raamopeningen zijn met de tijd allemaal een keer vervangen. In de jaren '80 is het rieten dak vervangen voor dakpannen. De schuur is in een slechte staat. De rietbedekking is slecht en deels weggefallen. Hierdoor hebben weersinvloeden langdurig grip gehad op de houten gebintconstructie.

Om het complex te behouden voor de toekomst is het voornemen de boerderij in twee woningen te splitsen en ook van de schuur een aparte woning te maken. De splitsing van de langgevelboerderij vindt plaats ter hoogte van de brandmuur tussen het oude woongedeelte en het oude stalgedeelte. Dit is vanuit karakteristiek oogpunt de meest logische plek om de langgevelboerderij in twee wooneenheden te splitsen.

Dit rapport is opgesteld om de behoud- en herstelwerkzaamheden te beschrijven zonder dat de cultuurhistorische waarde verloren gaan.



Figuur 1, luchtfoto boerderijcomplex

1. Langgevelboerderij

1.1 Gevelconstructie

Het woongedeelte van de boerderij bevindt zich aan de rechterzijde. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen gemetseld in kruisverband. De langgevels zijn aan de bovenzijde afgewerkt met een overhoekse muizentand. Alleen de voorgevel is deels voorzien van een gecementeerde plint. Ter hoogte van de balklaag en gordingen zijn smeedijzeren muurankers aangebracht. Het bovenste gedeelte van de linkerzijgevel is bij een storm ooit ingestort en opnieuw opgemetseld.

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

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

1.2 Kozijnen, deuren en ramen

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

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

In het stalgedeelte zijn de daglicht openingen op dit moment beperkt. Om dit gedeelte tot woonhuis te verbouwen is het wenselijk meer daglichtopeningen te creëren. Voor de invulling hiervan worden zo veel mogelijk huidige en oorspronkelijke gevelopeningen gebruikt. Denk hierbij aan verdwenen poortopeningen. Omdat hiermee de karakteristiek van de boerderij wordt versterkt en de cultuurhistorische waarden wordt hersteld. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de MIP Objecten database waarin cultuurhistorische gegevens zijn opgenomen van Nederlandse waardevolle gebouwde objecten. Het toevoegen van extra daglichtopeningen mag enkel in de achtergevel plaatsvinden indien strikt noodzakelijk conform Bouwbesluit eisen.

Bestaande houten deuren worden zoveel mogelijk hergebruikt en zo nodig (gedeeltelijk) vervangen conform bestaand.

1.3 Spant- en kapconstructie

De gebinten in de stal zijn nog oorspronkelijk. De spanten ter plaatsen van het woonhuis zijn met het wijzigen van de kap in de jaren '80 vervangen. De rietenkap is in twee fases vervangen voor en betonnen dakpannen. Met deze verandering is de rechterzijgevel voorzien van een overstek en is een zinken goot toegevoegd.

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

Nieuwe en te herstellen verbindingen worden bevestigd door middel van een door en door boutverbinding. De bout zelf zal verzonken worden, hierop wordt een houten prop in de vorm van een authentieke houten pen geklemd en verlijmd.

1.4 Dakconstructie

Het zadeldak van de boerderij is gedekt met betonnen dakpannen. Deze liggen op panlatten en sporen, vanaf de onderzijde kijk je tegen de pannen aan. De kwaliteit hiervan is matig. De pannen dienen afgenomen te worden en de dakconstructie dient nagelopen te worden. Slechte onderdelen vervangen conform bestaande houtmaten en houtsoorten. Advies is om een messing- en groef dakbeschot toe te passen waarop vervolgens de dakpannen terug aangebracht kunnen worden. Slechte pannen dienen vervangen te worden conform bestaand.

Mocht het dak niet geïsoleerd zijn dan is aan te raden om dit wel te doen. De dakpannen worden afgehaald en later teruggeplaatst. Afhankelijk van de bestaande onderconstructie kan er voor gekozen worden om het dak van binnenuit na te isoleren of van buiten af met geïsoleerde dakplaten. Bij het isoleren van binnenuit dient er aandacht te worden besteed en de benodigde dampopen- en dampdichte folies.

Om voor de nieuwe situatie voldoende daglicht in de verblijfruimtes te creëren kunnen er enkele dakramen aangebracht worden. Dakramen mogen enkel op de dakhelft aan de achterzijde worden voorzien. Dit conform ontwerp architect en met behoud van het historisch karakter van de boerderij.

1.5 Vloerconstructie

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

1.6 Interieur

De keuken van het woonhuis is voorzien van een oude schouw met bordenlijst. De binnenzijde van de schouw is betegeld en er staat een oude platte buiskachel in. In het gedeelte tussen de stal en het woonhuis staat een gecementeerd aanrecht met spoelbak.

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

2. Langsdeelschuur

2.1 Gevelconstructie

De schuur is opgetrokken in rode baksteen gemetseld in kruisverband. De lage aanbouw aan de linkerzijde is gemetseld in halfsteens verband. De rechterzijgevel is opnieuw opgetrokken in kalkzandstenen met daarboven houten potdekseldelen. De gecementeerde plint is deels weggefallen. De algemene staat van de het metselwerk is matig. De staat van het houtwerk is slecht.

De houten staanders achter het houtwerk is op meerdere plaatsen loskomen, hierdoor zijn de staanders verschoven en ontzet. Het metselwerk is op meerdere plaatsen verzand. Het metselwerk is plaatselijk losgescheurd en enkele stenen zijn weggefallen. Ook zijn er meerdere zetscheuren en zijn er scheuren door roestvorming op gevelankers en op oude bevestigingsmiddelen.

Het metselwerk dient gronding herstelt te worden. Dit houdt in het vervangen van slecht voegwerk, repareren van scheuren, het vervangen van slechte stenen en het opnieuw opmetselen van losgekomen delen. De smeedijzeren muurankers die op de verschillende gevels aanwezig zijn worden nagelopen en waar nodig gedemonteerd, gestraald, geschopeerd en vervolgens opnieuw geschilderd. Oude bevestigingsmiddelen worden verwijderd. De gecementeerde plint volledig opnieuw aanbrengen.

De houten staanders achter het houtwerk nalopen en slechte delen vervangen conform bestaand. De gehele constructie is ontzet, deze dient in zijn oude stand terug gebracht te worden en de verankering dient verbeterd te worden. De bestaande potdekseldelen dienen conform bestaand vervangen te worden.

In de gevels zijn enkele doorlopende zetscheuren te zien. Waarschijnlijk lopen deze zetscheuren door tot in de fundering. De fundering dient dan ook gecontroleerd en waar nodig hersteld of vervangen te worden.

Het is aan te raden om de gevels te isoleren ten behoeve van het nieuwe gebruik van de schuur. Het advies is om van binnenuit na te isoleren door middel van een voorzetwand. Deze voorzetwand wordt opgebouwd in een houten stijl- en regelwerk met daartussen minerale wol isolatie. De wand dient te worden voorzien van dampremmende en damdoorlatende folie. De binnenzijde kan naar wens worden afgewerkt met beplating. Tussen de voorzetwand en de bestaande gevel dient een ventilerende luchtpouw opgenomen te worden.

2.2 Kozijnen, deuren en ramen

Verspreid over de gevels zijn verschillende opgeklampte (dubbele) buitendeuren aanwezig. Deze zijn in slechte staat. Plaatselijk zijn de deuren fors ingerot. De deuren dienen herstelt of vervangen te worden conform bestaand.

Voor de nieuwe functie van de schuur is het wenselijk meer daglicht binnen te creëren. Hiervoor dienen zoveel mogelijk de bestaande gevelopeningen gebruikt te worden. Indien er nieuwe extra gevelopeningen gewenst zijn conform eisen vanuit het Bouwbesluit worden deze zodoende aangebracht dat deze geen afbreuk doen aan de huidige verschijning van de schuur en worden deze bij voorkeur aan de achtergevel toegevoegd.

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

2.3 Spant- en kapconstructie

De constructie van de schuur bestaat uit een traditionelen eikenhouten gebintconstructie. Het bestaat uit 4 houten (dekbalk)gebinten met daarboven houten populieren A-spanten. Op de constructie zijn verschillende telmerken aanwezig. De algemene kwaliteit van de constructie is slecht.

Door langdurige lekkage is het houtwerk plaatselijk flink ingerot. Ook zijn er meerdere sporen van zwamaantasting en bruinrot. Door deze gebreken zijn er diverse onderdelen gebroken, verschoven en/of ontzet. Daarnaast zijn er sporen van actieve aantasting door houtborende insecten en is het houtwerk oppervlakkig vermolmd.

De complete gebintconstructie dient hersteld te worden. Fors ingerotte onderdelen geheel vervangen conform bestaand. De verbindingen herstellen door middel van epoxy giethars en glasfiberstaven. Nieuwe onderdelen bevestigen door middel van een door en door boutverbinding. De bout zelf zal verzonken worden, hierop wordt een houten prop in de vorm van een authentieke houten pen geklemd en verlijmd. De houtborende insecten dienen door een gespecialiseerd bedrijf bestreden te worden. De fundering onder de gebinten dient gecontroleerd en waar nodig hersteld of vervangen te worden.

2.4 Dakconstructie

De dakconstructie bestaand uit ronden naaldhouten daksporen en flieringbalken. Door langdurige lekkage is het houtwerk plaatselijk flink ingerot. Ook zijn er sporen van zwamaantasting en is de constructie deel ingezakt en ontzet. Door werkzaamheden is een deel van de dakconstructie ernstig beschadigd geraakt en is de constructie ontzet en gebroken. Bovenop de sporen zijn latten aangebracht waarop de rietbedekking is gebonden. Aan de rechterzijde is het dak deels voorzien van golfplaten. Het riet is eveneens van een zeer slechte kwaliteit.

Flieringbalken nazien en waar nodig vervangen conform bestaand. Hierbij dienen ook de verbindingen nagelopen en hersteld te worden door middel van epoxy giethars en glasfiberstaven. De sporen en rietbedekking dienen compleet vervangen te worden.

Het is aan te raden met het vervangen van de dakbedekking ook het dak te isoleren. Hiervoor op de sporen messing- en groef dakbeschot aanbrengen. Vervolgens kunnen hier geïsoleerde dakplaten op aangebracht worden welke geschikt zijn voor een geschroefde rieten dakbedekking.

Om voor de nieuwe situatie voldoende daglicht in de leefruimtes te creëren worden er enkele dakramen aangebracht. Dakramen mogen enkel op de dakhelft aan de achterzijde worden voorzien. Dit conform ontwerp architect en met behoud van het historisch karakter van de schuur.

2.5 Vloerconstructie

In de huidige situatie is de schuur voorzien van een ongeïsoleerde betonvloer. Het is aan te raden deze te isoleren. Op deze bestaande vloer zal een bouwfolie en isolatielaag aangebracht worden. De isolatielaag bestaand uit harde drukvaste isolatieplaten. Bovenop deze laag komt vervolgens de dekvloer met vloerverwarming.

2.6 Interieur

In de huidige situatie is de schuur nog ingericht als koeienstal. De nieuwe indeling voor de woning dient op zo'n manier gerealiseerd te worden dat het karakter van de schuur goed zichtbaar en behouden blijft.

3. Erfinrichting

3.1 Algemeen

De combinatie van de langgevelboerderij, schuur en erfinrichting is als geheel cultuurhistorisch waardevol te noemen. Tussen de boerderij en de straat ligt een boomgaard met moestuin. Ten behoeve van het behoud hiervan dient er met regelmaat onderhoud uitgevoerd te worden door middel van snoeien. De omliggende weilanden dienen een zoveel mogelijk open karakter te behouden. Er mogen geen parkeerplaatsen gerealiseerd worden aan de voorzijde van de langgevelboerderij en langsdeelschuur voor het borgen van het behoud van de cultuurhistorische erfinrichting. De benodigde parkeerplaatsen worden voorzien aan de achterzijde van deze bouwwerken.

4. Behoud- en herstel kosten

4.1 Langgevelboerderij

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

Onderdeel	Kosten excl. BTW
Sloopkosten	3.000,-
Grondwerk	1.000,-
Herstel metselwerk	10.000,-
Herstel kapconstructie	20.000,-
Herstel Kozijnen, ramen en deuren	5.000,-
Dakbedekking	8.000,-
Installaties	5.000,-
Algemene kosten	1.000,-
Totaal:	53.000,-

4.2 Langsgevelschuur

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

Onderdeel	Kosten excl. BTW
Sloopkosten	30.000,-
Grondwerk	7.000,-
Herstel fundering	10.000,-
Herstel metselwerk	15.000,-
Herstel kapconstructie	130.000,-
Herstel Kozijnen, ramen en deuren	4.000,-
Dakbedekking	70.000,-
Installaties	10.000,-
Algemene kosten	15.000,-
Totaal:	€ 291.000,-