

Behoud- en herstelplan

Strijbeekseweg 33-33a te Strijbeek



Colofon

Projectlocatie: Strijbeekseweg 33-33a te Strijbeek

Datum: 15-05-2024

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: 20192-006/PR

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
2. Kostenraming Behoud- en herstel boerderij	5
2.1. Bouwkostenraming behoud- en herstelplan	6
Bijlagen.....	7
2.2. Bijlage 1 "Plattegrondtekening boerderij"	7
2.3. Bijlage 2 "Foto's boerderij aan de Strijbeekseweg 33-33a te Strijbeek"	8
2.4. Bijlage 3 "Te herstellen onderdelen"	11

1. Inleiding

De beeldbepalende langgevelboerderij aan de Strijbeekseweg 33 – 33a te Strijbeek is een aantal jaren geleden door opdrachtgeefster gekocht en op een aantal punten hersteld om deze bewoonbaar te maken. Bij de aangepakte onderdelen is op een aantal onderdelen rekening gehouden met beeldbepalende waardevolle elementen van de langgevelboerderij, zowel extern als intern.

De boerderij aan de Strijbeekseweg 33 te Strijbeek bezit enige beeldbepalende waarde, als uitdrukking van sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van het gebied tussen Ulvenhout en Strijbeek. Het gebouw is ook van beeldbepalende waarde als voorbeeld van de typologische (door)ontwikkeling van de langgevelboerderij rond 1900. De langgevelboerderij heeft enig beeldbepalend belang vanwege de voor de streek karakteristieke hoofdvorm materialisering en detailleringen. De ornamentiek is sober en schaars aanwezig. Het een en ander conform rapport 'redengevende omschrijving met waardestelling' aan de Strijbeekseweg 33 te Strijbeek.

Er is op 30 januari 1974 een vergunning afgegeven om het oude stalgedeelte om te bouwen naar woonhuis, hierdoor is ook het uiterlijk van de woning veranderd. De boerderij aan de Strijbeekseweg 33 en 33a heeft nu nog een enkelbestemming wonen en opdrachtgeefster wil deze graag omzetten naar een dubbelbestemming wonen.

Voor de splitsing van de boerderij dient een omgevingsvergunning bij de gemeente te worden aangevraagd. Ook zal het plan getoetst worden aan het bestemmingsplan in overleg met de provincie.

Voor de boerderij is een kostenraming opgesteld voor het behoud en herstel van de beeldbepalende aspecten. Diverse herstelwerkzaamheden zijn al reeds door opdrachtgeefster uitgevoerd.

2. Kostenraming Behoud- en herstel boerderij

In deze raming is een behoud- en herstelplan opgenomen voor het behouden en herstellen/restaureren van de boerderij aan de Strijbeekseweg 33-33a te Strijbeek en deze boerderij te splitsen naar 2 wooneenheden bestemmingsplanmatig.

Tijdens een bezoek aan deze locatie op 18 september 2023 hebben wij de staat van de boerderij in kaart gebracht. Door initiatiefnemer is de boerderij sinds de aankoop op een aantal punten al hersteld, dit om het pand te behouden. Tevens zijn er ook nog punten die hersteld dienen te worden. Deze punten hebben wij in overleg met initiatiefnemer ook in kaart gebracht. De punten zijn verwerkt op een plattegrondtekening in 'bijlage 1'. Daarnaast zijn in 'bijlage 2' nog een aantal foto's gedocumenteerd van de staat van de boerderij.

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

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

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

2.1. Bouwkostenraming behoud- en herstelplan

bouwkosten verbouw (ruwbouw)							
SFB Omschrijving	Omschrijving uitgebreid	prijs	eenheid	aantal	totaal	berekening bijdrage aan halve bouwtitel	
						ja/nee/deels	percentage
	uithakken voegen (exclusief steigwerk en afvoeren bouwafval)	€ 30,00	m2	246	€ 7.380,00	ja	100%
	gecementeerde plint verwijderen (exclusief afvoeren bouwafval)	€ 12,00	m1	24	€ 288,00	ja	100%
	gecementeerde dakrand verwijderen (exclusief steigwerk en afvoeren bouwafval)	€ 8,50	m1	15	€ 127,50	ja	100%
buitenwanden	gecementeerde plint opnieuw aanbrengen	€ 28,00	m2	14,4	€ 403,20	ja	100%
	voegwerk vernieuwen (exclusies steigwerk)	€ 17,00	m2	246	€ 4.182,00	ja	100%
	voegwerk schoorsteen (exclusief steigwerk)	€ 250,00	post	2	€ 500,00	ja	100%
	reinigen en impregneren gevels (exclusies steigwerk)	€ 6,50	m2	246	€ 1.599,00	deels	50%
Vloeren	door vochtingwerking de verdiepingvloeren herstellen conform bouwtechnisch rapport	€ 4.000,00	post	1	€ 4.000,00	ja	100%
Daken	gehele houten dakconstructie behandelen tegen ongedierte/zwam (inclusief valbeveiliging)	€ 2.500,00	post	1	€ 2.500,00	ja	100%
	restaureren/schoonmaken houten spanten (redelijke staat)	€ 6.000,00	post	1	€ 6.000,00	ja	100%
	terugbrengen dakbeschot/vernieuwen (woongedeelte) (exclusies steigwerk)	€ 32,00	m2	182	€ 5.824,00	ja	100%
	aanbrengen houten tengels (exclusies steigwerk)	€ 5,00	m2	246	€ 1.230,00	ja	100%
	aanbrengen houten panlatten (exclusies steigwerk)	€ 24,00	m2	246	€ 5.904,00	ja	100%
hoofddraagconstructie	spantconstructie behandelen tegen ongedierte/zwam (exclusies steigwerk)	€ 1.500,00	post	1	€ 1.500,00	ja	100%
	muurplaten en gordingen vervangen/herstellen (woongedeelte) (exclusies steigwerk)	€ 22,00	m1	27,2	€ 598,40	ja	100%
	nokgording vervangen (woongedeelte) (exclusies steigwerk)	€ 21,00	m1	13,6	€ 285,60	ja	100%
	gordingen vervangen/herstellen (woongedeelte) (exclusies steigwerk)	€ 21,00	m1	81,6	€ 1.713,60	ja	100%
Dakafwerking	gecementeerde dakrand vernieuwd (exclusief steigwerk)	€ 35,00	m1	15	€ 525,00	ja	100%
afvoeren	zinken hwa rond 80 vernieuwd	€ 48,00	m1	13	€ 624,00	ja	100%
	uitgetimmerde goot vernieuwd (exclusief steigwerk)	€ 90,00	m1	48	€ 4.320,00	ja	100%

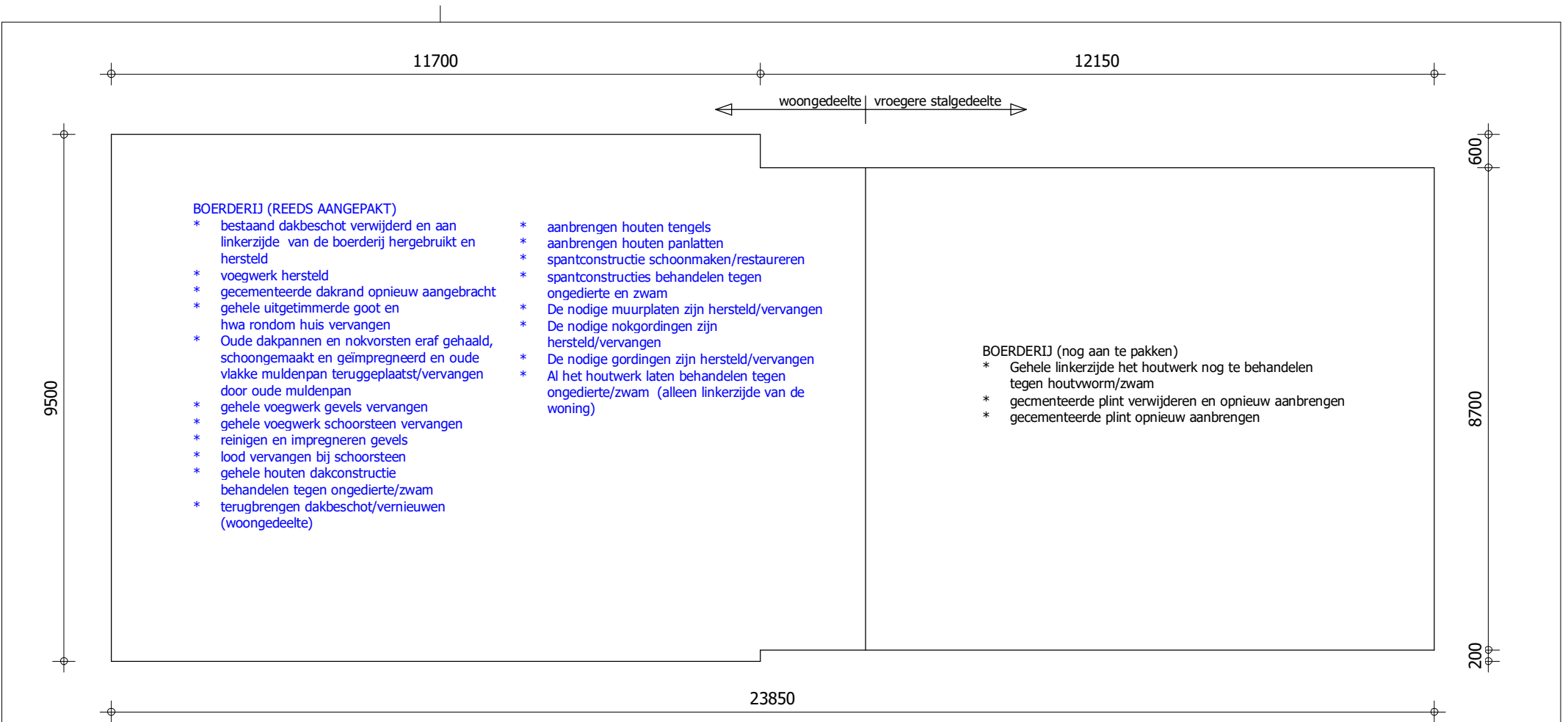
ex. B.T.W. € 48.704,80

bouwkosten verbouw (staat van de begroting)					
bouwkosten ruwbouw	ruwbouw			€ 48.704,80	€ 48.704,80
algemene kosten	percentage algemene kosten	7%	ruwbouw	€ 3.409,34	€ 3.409,34
wist en risico	percentage winst en risico	3%	ruwbouw	€ 1.461,14	€ 1.461,14
CAR verzekering	percentage CAR verzekering	0,35%	ruwbouw	€ 170,47	€ 170,47
onvoorziene kosten	percentage onvoorziene kosten	5%	ruwbouw	€ 2.435,24	€ 2.435,24

ex. B.T.W. € 56.180,99

Bijlagen

2.2. Bijlage 1 “Plattegrondtekening boerderij”



PLATTEGROND

© VAN DUN ADVIES BV



Vestiging Gilze

T. 013 5199458

Vestiging Someren

T. 0493 745015

info@vandunadvies.nl
www.vandunadvies.nl

PROJECTNUMMER
22031-006

TEKENING
Plattegrond

ONDERWERP

Boerderij aan de Strijbeekseweg 33 - 33a te Strijbeek

TEKENAAR

PR

SCHAAL

1:100

BLAD

1-01

DATUM

21-09-2023

WIJZIGINGEN

1^e 14-05-2024

2^e

3^e

2.3. Bijlage 2 "Foto's boerderij aan de Strijbeekseweg 33-33a te Strijbeek"



Voorgevel boerderij



Linkerzijgevel boerderij



Linkerzijgevel boerderij



Achtergevel boerderij





Linkerzijgevel langgevelboerderij



Binnenzijde stalgedeelte begane grond



Verdiepingsvloer stalgedeelte





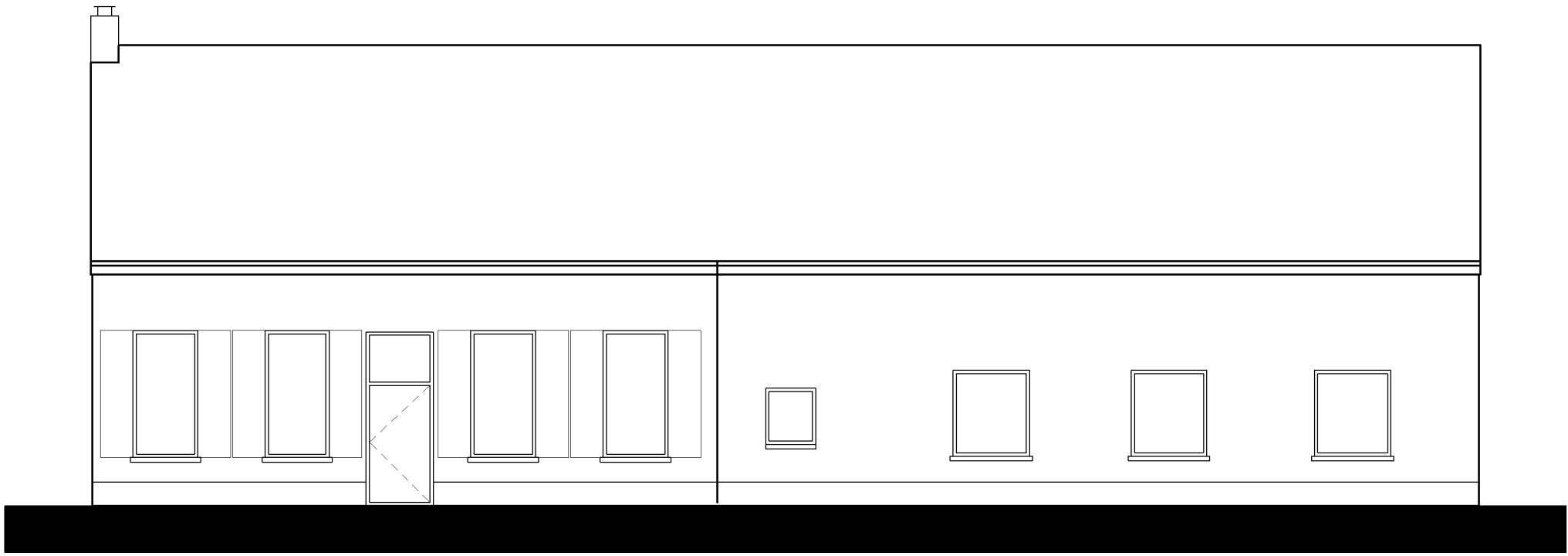
Binnenzijde woongedeelte begane grond



Verdiepingsvloer woongedeelte



2.4. Bijlage 3 “Te herstellen onderdelen”



VOORGEVEL BESTAAND



ACHTERGEVEL BESTAAND

TERUG TE BRENGEN ONDERDELEN

MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN
BESTAANDE SITUATIE IS NIET INGEMETEN!

AFMETINGEN AFSTEMMEN NOG TERUG
TE VINDEN CONTOUREN GEVEL

© VAN DUN ADVIES BV

Vestiging Gilze

T. 013 5199458

Vestiging Someren

T. 0493 745015

info@vandunadvies.nl

www.vandunadvies.nl

DUN

ADVIES

partner in het buitengebied

PROJECTNUMMER

22031-006

TEKENING

Terug te brengen onderdelen

TEKENAAR

PR

SCHAAL

1:100

BLAD

2

DATUM

20-11-2023

WIJZIGINGEN

1^e

2^e

3^e

ONDERWERP

Boerderij aan de Strijbeekseweg 33 - 33a te Strijbeek



www.ontwerp-planologie.nl