

13 april 2026

Behoud- en herstelplan

Cultuurhistorisch waardevolle schuur
Venweg 2A, 5131 NA Alphen

Inhoudsopgave

1. Behoud cultuurhistorische waarden Vlaamse schuur tot de herontwikkeling tot woning	2
2. Behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden	3
3. Begroting	4
3.1 Bouwkosten cultuurhistorische waarden renovatie en verbouwing tot woning	4
3.2 Bijkomende kosten bij bouw	9
3.3 Bijkomende kosten ter voorbereiding bouw	10
3.4 Financiering	10
3.5 Onvoorzien	10
4. Foto's cultuurhistorisch waardevolle schuur (huidige staat)	11

1. Behoud cultuurhistorische waarden Vlaamse schuur tot de herontwikkeling tot woning

Hoewel de herontwikkeling van de Vlaamse schuur in een woning op termijn plaatsvindt, is het essentieel dat de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebouw ook in de tussenliggende periode behouden blijven. In dit behoud- en herstelplan wordt daarom aandacht besteed aan het behoud van het bestaande bouwwerk in zijn huidige staat. Dit betekent dat het gebouw wind- en waterdicht wordt gehouden, dat er waar nodig preventieve maatregelen worden getroffen tegen verdere achteruitgang en dat de bouwkundige staat regelmatig wordt gecontroleerd. Door deze inzet op instandhouding blijft het karakteristieke en waardevolle erfgoed behouden, en wordt voorkomen dat de schuur voor de daadwerkelijke herontwikkeling al onherstelbare schade oploopt.

Uit de haalbaarheidsstudie, uitgevoerd door architectenbureau Huib Koman, d.d. 9 juni 2025, is het volgende opgenomen: *'De huidige toestand van de houten constructie is matig tot redelijk te noemen. Plaatselijk zijn er delen die in het verleden zijn ingerot of nog steeds inrotten door inwatering. De panbedekking is daar de reden van deze is plaatselijk zeer slecht door weggefallen panlatten en pannen. De ingreep om in ieder geval verder verval van de panbedekking en daarmee ook de onderliggende kapconstructie tegen te gaan is natuurlijk uiteindelijk restauratie. Echter voor de korte termijn (5-8 jaar) zou er met een hoogwerker sterk zeildoek of een andere waterkerende laag over de pannen worden aangebracht. Het is wel belangrijk om dan ook gelijktijdig deels pannen af te rapen of tijdelijk opnieuw panlatten te slaan. Er dient namelijk voorkomen te worden dat er grote delen van het dak bezwijken door het gewicht van de afzakkende pannen. Nu zie je al op enkele punten dat de panlatten doorhangen of gebroken zijn. Dit is op de drone-opnames van het dak zichtbaar maar ook aan de binnenzijde. Voor de stabiliteit van de Vlaamse schuur als geheel is het evident om geen verder sloop van de omliggende staldelen te laten plaatsvinden. Deze delen geven de schuur zijdelings stabiliteit en zorgen er ook voor dat er geen wind direct onder kan slaan.'*

Initiatiefnemer zal zorgdragen voor het aanbrengen van een zeildoek of een andere waterkerende laag.

2. Behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorisch waardevolle landbouwschuur aan de Venweg 2a te Alphen zal naast een grondige renovatie/restauratie worden getransformeerd naar één woning. De transformatie naar een woning draagt bij aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden.

Bij de transformatie wordt rekening gehouden met de cultuurhistorisch waardevolle elementen van de schuur, zowel intern als extern. Denk hierbij aan de houten spanten en kapconstructie. De waardevolle elementen van de schuur blijven behouden en worden deels zichtbaar en deels onzichtbaar opgenomen in de beoogde bouwplannen. De beoogde herontwikkeling doet daarmee geen afbreuk aan de cultuurhistorische elementen van de schuur.

De bouwkundige inpassing zal worden voorgelegd aan de monumentencommissie. Volgend op de onderhavige afwijking van het omgevingsplan, wordt een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, met de activiteiten 'bouwen' en 'monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen'. Met deze toetsing en vergunningverlening wordt gewaarborgd dat cultuurhistorische waarden behouden blijven. De uiterlijke verschijningsvorm van de landbouwschuur wordt minimaal aangepast aan de nieuwe gebruiksfunctie, die o.a. om meer (energetisch) comfort en gevelopeningen t.b.v. daglicht en uitzicht vraagt.

In de kostenraming zijn 3 soorten werkzaamheden te onderscheiden;

1. Werkzaamheden die nodig zijn om het bestaande gebouw weer in een goede staat te brengen. Zoals 'behandelen van kapconstructie, herdekken van dakpannen, herstellen van voegwerken en een deel schilderwerk'.
2. Werkzaamheden/onderdelen die nodig zijn om met huidige (comfort)eisen 1 nieuwe wooneenheid te realiseren.
3. Werkzaamheden ter voorbereiding van de werkzaamheden bij punt 1 en 2. Dit zijn de bijkomende kosten.

Omdat voor de transformatie nog geen concreet bouwplan is, zijn hoeveelheden in de raming op basis van huidige afmetingen van de schuur en een globale ontwerpschets met de daaruit voortvloeiende te verwachten ingrepen ingeschat. Hoeveelheden zijn tegen eenheidsprijzen doorgerekend welke zijn gebaseerd op actuele kengetallen voor materiaal, materieel en arbeid. Gezien de fase waarin de kostenraming tot stand is gekomen, is een percentage van 5% (berekend over de bouwkosten) genomen als post voor onvoorziene kosten.

Bouwkosten (cultuurhistorische waarden):	€ 75.920,-
Bijkomende kosten bij bouw:	€ 13.172,12,-
Bijkomende kosten voorbereiding:	€ 23.000,-
Financiering:	€ P.M.
Onvoorzien:	<u>€ 3.796,- +</u>
Totaal kosten :	€ 115.888,12,-

Disclaimer: de werkelijke kosten van het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van de Vlaamse schuur (en de realisatie van een woning in de schuur) zullen naar verwachting nog hoger liggen dan omschreven in onderhavig behoud- en herstelplan. De kosten die aangegeven zijn in dit plan zijn gemaakt op basis van een inschatting en betreffen minimale kosten.

3. Begroting

3.1 Bouwkosten cultuurhistorische waarden renovatie en verbouwing tot woning

Herstel buitenwanden (traditionele wandinvulling)	192 m2	€ 70,00 /m2	€ 13.440,00
Terugbrengen gevelopeningen	10 m2	€ 125,00 /m2	€ 1.250,00
Buitenkozijnen incl. schuurdeuren 2x	40 m2	€ 750,00 /m2	€ 30.000,00
Toeslag buitendeuren	4 st	€ 500,00 /pst	€ 2.000,00
Kapconstructie behandelen	275 m2	€ 10,00 /m2	€ 2.750,00
Dakpannen verwijderen en terugplaatsen	220 m2	€ 45,00 /m2	€ 9.900,00
Keramische dakpannen 25% vervangen	69 m2	€ 70,00 /m2	€ 4.830,00
Houtconstructie herstellen en behandelen	75 m2	€ 60,00 /m2	€ 4.500,00
Herstel snijvoeg kalk	200 m2	€ 20,00 /m2	€ 4.000,00
Dakgoten zink incl. beugels	50 m1	€ 65,00 /m1	€ 3.250,00 +
Subtotaal excl. Btw			€ 75.920,00

3.1.1 Herstel buitenwanden

Omschrijving van de herstelpost: De buitenwanden van de schuur worden hersteld op de locaties waar in het verleden aanbouwen zijn gerealiseerd en inmiddels worden verwijderd. Hierbij wordt uitgegaan van het terugbrengen van de oorspronkelijke wandinvulling, passend bij het type Vlaamse schuur. Dit betekent dat de wanden worden uitgevoerd in traditionele materialen en technieken, zoals houten beschieting of leemvullingen binnen de bestaande draagconstructie.

Doel van de herstelpost: Deze herstelmaatregel is noodzakelijk om de oorspronkelijke verschijningsvorm van de schuur te herstellen na het verwijderen van de latere aanbouwen. De aanbouwen hebben het oorspronkelijke karakter van de schuur aangetast, zowel qua vorm als materiaalgebruik. Door het herstellen van de buitenwanden conform de historische opbouw, waarbij een Vlaamse schuur gekenmerkt wordt door een houten draagconstructie met lichte wandinvullingen, wordt de cultuurhistorische waarde van het gebouw versterkt.

Het herstel richt zich op het reconstrueren van de oorspronkelijke gevelstructuur, waarbij zware, niet-historische materialen zoals metselwerk worden vermeden. In plaats daarvan wordt aangesloten bij traditionele bouwprincipes en materialen die passen bij het oorspronkelijke gebruik en de bouwperiode van de schuur. Hiermee wordt de authenticiteit en herkenbaarheid van het gebouwtype gewaarborgd en wordt recht gedaan aan de redengevende omschrijving.

3.1.2 Terugbrengen gevelopeningen

Omschrijving van de herstelpost: Bij deze herstelmaatregel worden de oorspronkelijke gevelopeningen, zoals ramen en deuren, hersteld op plaatsen waar ze in het verleden mogelijk zijn dichtgemetseld of gewijzigd. Dit betreft het herstellen van de originele openingen in de gevels van de schuur, in overeenstemming met de oorspronkelijke indeling van het gebouw.

Doel van de herstelpost: Het doel van deze herstelmaatregel is het terugbrengen van de oorspronkelijke gevelopeningen in de gevel van de schuur, zodat de historische indeling en uitstraling van het gebouw weer intact wordt. In veel gevallen zijn gevelopeningen in de loop der tijd dichtgemetseld of aangepast door latere verbouwingen of aanbouwen. Het herstellen van deze openingen is essentieel om de

authentieke vorm en functie van de schuur te herstellen, waarbij de relatie tussen de schuur en zijn omgeving wordt teruggebracht.

Het terugbrengen van gevelopeningen zorgt ervoor dat de oorspronkelijke gevelindeling van de schuur weer zichtbaar wordt. Dit draagt bij aan het behoud van de karakteristieke uitstraling van het gebouw, die mogelijk door eerdere ingrepen verloren is gegaan. Gevelopeningen zijn een belangrijk onderdeel van de architectuur van een gebouw. Door de originele openingen te herstellen, wordt de oorspronkelijke verhouding van lichtinval en ventilatie hersteld, wat typisch is voor de historische functie van de schuur. Het herstellen van gevelopeningen gebeurt met respect voor de oorspronkelijke bouwmethoden, waarbij bijvoorbeeld de originele kozijnen en de traditionele plaatsing van de ramen of deuren hersteld kunnen worden. Dit behoudt de authentieke uitstraling en zorgt ervoor dat de schuur zijn historische waarde behoudt.

3.1.3 Buitenkozijnen incl. schuurdeuren 2x

Omschrijving van de herstellpost: Deze herstelmaatregel betreft het herstellen van de buitenkozijnen van ramen en deuren, inclusief de schuurdeuren (2x), die een essentieel onderdeel vormen van de gevel van de schuur. De kozijnen en deuren worden gerestaureerd, waarbij de oorspronkelijke stijl en afmetingen worden gerespecteerd. In sommige gevallen kan het nodig zijn om de originele deuren of kozijnen volledig te vernieuwen, indien de bestaande exemplaren ernstig beschadigd of verloren zijn gegaan.

Doel van de herstellpost: Het doel is het herstellen of vervangen van de buitenkozijnen en de schuurdeuren op een manier die de historische en architectonische waarden van de schuur bewaart. De schuurdeuren zijn vaak een karakteristiek element van het gebouw, vooral als het gaat om een traditioneel agrarisch pand, en het behoud van deze elementen is cruciaal voor de visuele en historische integriteit van de schuur.

De buitenkozijnen en schuurdeuren zijn vaak bepalend voor het karakter van het gebouw. Door ze zorgvuldig te herstellen of te reconstrueren, wordt het oorspronkelijke uiterlijk van de schuur hersteld. Dit zorgt ervoor dat de schuur zijn authentieke charme behoudt. De kozijnen en schuurdeuren worden indien nodig met materialen en technieken hersteld die overeenkomen met de oorspronkelijke bouwstijl, zoals houten kozijnen, traditionele deurbeslag, en de juiste afwerking. Dit draagt bij aan het behoud van de architectonische integriteit en het historische karakter van de schuur. De schuurdeuren zijn vaak grote, stevige deuren die een visueel markant element van het gebouw vormen. Het herstellen van deze deuren zorgt niet alleen voor de visuele continuïteit van het gebouw, maar ook voor de functionele aspecten van de schuur, zoals toegang en luchtcirculatie. Het behoud van deze onderdelen is daarom essentieel voor zowel de esthetische als praktische waarde van het gebouw. Het herstellen van de kozijnen en deuren kan het behoud van traditionele ambachten bevorderen, zoals het vervaardigen van houten kozijnen en deuren op maat, wat een waardevolle link is naar het verleden van het gebouw.

3.1.4 Toeslag buitendeuren

Omschrijving van de herstellpost: De herstelmaatregel *toeslag van buitendeuren* betreft het toevoegen of herstellen van de bijbehorende deurbeslag, zoals deurklinken, sloten, scharnieren en andere historische details van de buitendeuren. Dit kan inhouden dat originele beslagstukken die verloren zijn gegaan, opnieuw worden geïnstalleerd of dat het huidige beslag wordt vervangen door onderdelen die de historische uitstraling van het gebouw beter reflecteren. Het doel is om de buitendeuren zowel

visueel als functioneel in hun oorspronkelijke staat te herstellen, zodat ze bijdragen aan de cultuurhistorische waarde van de schuur.

Doel van de herstelpost: Deze herstelmaatregel heeft als doel de originele of historisch verantwoorde deurklinken, sloten en ander beslag te herstellen of toe te voegen, zodat de buitendeuren niet alleen functioneel maar ook visueel overeenkomen met de oorspronkelijke uitstraling van de schuur. Het herstellen of aanvullen van deurbeslag zorgt ervoor dat de deuren niet alleen technisch in goede staat verkeren, maar ook dat de historische details behouden blijven, wat essentieel is voor de cultuurhistorische waarde van het gebouw.

Het deurbeslag, zoals de deurklinken en sloten, is vaak een belangrijk visueel en functioneel element van de buitendeuren. Het herstellen van deze onderdelen zorgt ervoor dat de schuur zijn oorspronkelijke uitstraling en karakter behoudt. Het toevoegen van historisch verantwoorde onderdelen draagt bij aan het herstel van de authentieke sfeer van het gebouw. Het herstel van deurbeslag wordt uitgevoerd met respect voor de materialen en technieken die oorspronkelijk zijn gebruikt. Dit kan betekenen dat originele metalen beslagstukken worden gereconstrueerd of dat traditionele materialen, zoals brons of ijzer, worden toegepast, die de historische waarde van het gebouw ondersteunen. Door het deurbeslag correct te herstellen, wordt niet alleen de visuele harmonie van de deuren hersteld, maar ook de functionele integriteit. Goed werkend deurbeslag zorgt voor een praktische werking van de deuren, zoals openen, sluiten en vergrendelen, wat essentieel is voor het gebruik van de schuur. Tegelijkertijd draagt het deurbeslag bij aan de visuele uitstraling en het authentieke gevoel van het gebouw. Het gebruik van originele of historische stijlbeslag versterkt de authentieke uitstraling van de schuur en zorgt ervoor dat het gebouw zijn plaats in de tijd en de geschiedenis behoudt. Dit is van belang voor het behoud van het gebouw als cultuurhistorisch object.

3.1.5 Kapconstructie behandelen

Omschrijving van de herstelpost: De herstelmaatregel *kapconstructie behandelen* betreft het inspecteren, behandelen en waar nodig restaureren van de kapconstructie van de schuur. Dit houdt in dat de houten balken, spanten, onderdaken en andere structurele elementen van het dak worden gecontroleerd op eventuele schade door rot, insecten of andere vormen van achteruitgang. Na de inspectie worden de nodige conserverende behandelingen uitgevoerd, zoals het impregneren van het hout, het repareren of vervangen van beschadigde delen, en het verstevigen van de constructie om de stabiliteit en duurzaamheid van de kap te waarborgen.

Doel van de herstelpost: Het doel van deze herstelmaatregel is het behouden van de historische kapconstructie van de schuur. De kapconstructie is een belangrijk en vaak onzichtbaar onderdeel van de historische waarde van het gebouw, en het behandelen ervan zorgt ervoor dat de schuur zijn functionele en visuele integriteit behoudt. Het herstel richt zich zowel op het verlengen van de levensduur van de constructie als het behoud van de authentieke materialen en technieken die oorspronkelijk gebruikt zijn.

De kapconstructie is een essentieel onderdeel van de bouwtechniek en de architectonische identiteit van de schuur. Het behandelen van de kapconstructie zorgt ervoor dat de originele, vaak ambachtelijke, houtconstructie behouden blijft. Dit draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het gebouw, doordat de authentieke technieken en materialen worden gewaarborgd. Door de kapconstructie te behandelen met conserverende middelen (zoals impregneren van het hout), wordt de levensduur van de originele materialen verlengd zonder de historische waarde te schaden. Dit zorgt ervoor dat de schuur niet alleen zijn visuele kenmerken behoudt, maar ook zijn structurele integriteit.

Het behandelen van de kapconstructie zorgt voor het behoud van de stabiliteit van de schuur. Dit is essentieel voor de veiligheid van het gebouw en voorkomt schade op de lange termijn die de historische waarde zou kunnen ondermijnen. Het herstel van de constructie maakt het mogelijk om het gebouw in een veilige staat te behouden voor toekomstig gebruik. Het behouden en behandelen van de kapconstructie biedt de mogelijkheid om traditionele ambachtelijke technieken die ooit gebruikt zijn voor het bouwen van het dak te respecteren en te behouden. Het gebruik van authentieke methoden en materialen draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische identiteit van het gebouw.

3.1.6 Dakpannen verwijderen en terugplaatsen / Keramische dakpannen 25% vervangen

Omschrijving van de herstelpost: Deze herstelmaatregel betreft het zorgvuldig verwijderen van de dakpannen, het inspecteren van de dakconstructie en het herstellen van eventuele schade aan het dak. Na de inspectie worden de dakpannen, voor zover mogelijk, teruggeplaatst. Ongeveer 25% van de bestaande keramische dakpannen zal echter vervangen moeten worden, omdat ze beschadigd of verouderd zijn. De vervangende dakpannen zullen qua uiterlijk, formaat en materiaal overeenkomen met de originele keramische pannen, zodat de historische uitstraling van het dak behouden blijft.

Doel van de herstelpost: Het doel van deze herstelmaatregel is om de oorspronkelijke dakbedekking te behouden, terwijl beschadigde of verouderde dakpannen worden vervangen. Door 25% van de keramische dakpannen te vervangen en de rest van de pannen te hergebruiken, wordt de historische waarde van het dak behouden. Tegelijkertijd wordt de dakconstructie gerepareerd en verduurzaamd voor de toekomst.

Het verwijderen van de dakpannen en het zorgvuldig terugplaatsen van de meeste van de originele keramische dakpannen zorgt ervoor dat de historische uitstraling van het dak behouden blijft. Het vervangen van 25% van de pannen zorgt ervoor dat de dakbedekking structureel gezond blijft, zonder dat het visuele karakter van het oorspronkelijke dak verloren gaat. Door de dakpannen te verwijderen en de onderliggende dakconstructie te inspecteren, wordt eventuele schade aan de constructie gerepareerd. Dit zorgt ervoor dat het dak zijn stabiliteit behoudt, wat essentieel is voor de algehele structuur van de schuur. De vervangende dakpannen worden zorgvuldig geselecteerd om qua materiaal, vorm en kleur zo dicht mogelijk bij de originele keramische dakpannen aan te sluiten. Hierdoor blijft de historische uitstraling van het dak behouden, terwijl de dakbedekking opnieuw kan functioneren en het gebouw tegen de elementen beschermt. Door de beschadigde dakpannen te vervangen, wordt het dak verbeterd en wordt het gebouw beter beschermd tegen weersinvloeden. Dit verlengt de levensduur van de schuur en voorkomt schade die de cultuurhistorische waarde van het gebouw zou kunnen verminderen.

3.1.7 Houtconstructie herstellen en behandelen

Omschrijving van de herstelpost: De herstelmaatregel *houtconstructie herstellen en behandelen* betreft het inspecteren, herstellen en behandelen van de houten draagconstructie van de schuur. Dit kan balken, spanten, houten vloeren en andere houten structurele elementen omvatten die in de loop der tijd zijn blootgesteld aan slijtage, vocht of schade door insecten en schimmels. Na een gedetailleerde inspectie worden beschadigde of aangetaste onderdelen hersteld of vervangen. Daarnaast wordt de houtconstructie behandeld met conserverende middelen om de duurzaamheid te verbeteren, zoals het impregneren van het hout tegen rot en het behandelen tegen insecten- of schimmelbeschadiging.

Doel van de herstelpost: Het doel van deze herstelmaatregel is het behouden van de historische houten constructie door beschadigde delen te herstellen en de structuur te versterken. De houtconstructie speelt een cruciale rol in de stabiliteit en het karakter van de schuur. Door deze constructie te herstellen en te behandelen, wordt het gebouw niet alleen structureel versterkt, maar blijven de historische materialen en ambachtelijke technieken behouden.

De houtconstructie vormt een essentieel onderdeel van de oorspronkelijke bouw van de schuur. Door de houten delen te herstellen en behandelen, blijven deze belangrijke historische elementen behouden, wat bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het gebouw. Het herstellen van de houten constructie zorgt ervoor dat de schuur zijn authentieke karakter behoudt. Waar nodig wordt het hout behandeld met traditionele methoden en materialen, die aansluiten bij de oorspronkelijke constructie. Dit respecteert het vakmanschap van vroeger en behoudt de ambachtelijke waarde van de schuur. Het herstellen en behandelen van de houtconstructie zorgt voor de stabiliteit van het gebouw. Door beschadigde onderdelen te repareren of te vervangen, wordt de draagkracht van de schuur hersteld, wat essentieel is voor de veiligheid en duurzaamheid van het gebouw. De behandeling van het hout met conserverende middelen beschermt de constructie tegen toekomstige schade door vocht, schimmels, insecten of andere externe invloeden. Dit verlengt de levensduur van de houtconstructie en voorkomt dat verdere schade de cultuurhistorische waarde van de schuur aantast.

3.1.8 Herstel snijvoeg kalk

Omschrijving van de herstelpost: De herstelmaatregel *herstel snijvoeg kalk* betreft het herstellen of aanvullen van de voegen tussen de stenen van de gevels van de schuur, specifiek de snijvoegen, met kalkmortel. Snijvoegen zijn de voegen die op een specifieke manier zijn aangebracht om het uiterlijk van de gevel te verbeteren, vaak met een strakke, rechte afwerking. Kalkmortel wordt gebruikt omdat het een traditioneel materiaal is dat compatibel is met oudere bakstenen en bijdraagt aan het ademend vermogen van het gebouw. Het herstellen van deze voegen met kalkmortel is essentieel om zowel de esthetiek als de structurele integriteit van de schuur te behouden.

Doel van de herstelpost: Het doel van deze herstelmaatregel is het herstellen van de historische snijvoegen van de schuur, zodat de originele afwerking van de gevel behouden blijft. Kalkmortel wordt gekozen omdat het het beste werkt voor het behouden van de historische materialen, zoals baksteen, en het respecteert de oorspronkelijke bouwtechnieken. Door het herstellen van de snijvoegen wordt de esthetische waarde van de gevel behouden en wordt tegelijkertijd de duurzaamheid van de muur versterkt.

Snijvoegen zijn een belangrijk visueel kenmerk van de gevel van een schuur. Het herstellen van de voegen met kalkmortel zorgt ervoor dat de oorspronkelijke uitstraling van het gebouw behouden blijft. Dit draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van de schuur, aangezien de afwerking van de gevel vaak bepalend is voor het historische karakter van het gebouw. Het herstellen van de snijvoegen met kalkmortel respecteert de oorspronkelijke bouwtechnieken en materialen die bij de bouw van het gebouw zijn gebruikt. Kalkmortel is ademend, wat essentieel is voor het behoud van de bakstenen en de structuur van het gebouw. Dit voorkomt dat er vochtproblemen ontstaan die de cultuurhistorische waarde zouden kunnen aantasten. Door de voegen zorgvuldig te herstellen, wordt de muur versterkt en wordt de algehele stabiliteit van de gevel gewaarborgd. Dit voorkomt dat er water in de muur trekt, wat kan leiden tot schade aan de stenen en het metselwerk. Het herstellen van de snijvoegen zorgt ervoor dat de gevel functioneert zoals bedoeld, zonder de structurele integriteit te ondermijnen. Het gebruik van kalkmortel biedt een duurzame oplossing voor het herstellen van de

snijvoegen. Kalkmortel is flexibel en ademt, wat het gebouw in staat stelt om te reageren op de seizoensgebonden veranderingen in vochtigheid zonder te scheuren of schade te veroorzaken. Dit helpt om verdere schade aan de muur te voorkomen, wat essentieel is voor het behoud van de schuur als historisch object.

3.1.9 Dakgoten zink incl. beugels

Omschrijving van de herstelpost: De herstelmaatregel *dakgoten zink incl. beugels* betreft het inspecteren, herstellen en waar nodig vervangen van de zinken dakgoten en de bijbehorende beugels die de goten ondersteunen. Zinken dakgoten zijn een traditioneel materiaal dat veel werd gebruikt in historische gebouwen vanwege de duurzaamheid en waterbestendigheid. Bij het herstel wordt de bestaande zinken dakgoot gerepareerd, of wordt de beschadigde goot vervangen door een nieuwe goot van hetzelfde materiaal. Ook de beugels die de goot ondersteunen, worden indien nodig vervangen of versterkt, zodat de dakgoot weer goed functioneert en het water effectief van het dak kan afvoeren.

Doel van de herstelpost: Het doel van deze herstelmaatregel is om de historische zinken dakgoten en beugels in goede staat te herstellen en ervoor te zorgen dat ze functioneel blijven. Het herstellen of vervangen van beschadigde delen is essentieel om de waterhuishouding van het gebouw te verbeteren en te waarborgen, zodat er geen schade ontstaat door het in de muren of fundering doordringen van regenwater. Tegelijkertijd wordt het authentieke uiterlijk van de dakgoten behouden door gebruik te maken van zink, een materiaal dat vaak kenmerkend is voor oudere schuren.

Zinken dakgoten zijn een essentieel onderdeel van het oorspronkelijke bouw materiaal en de uitstraling van veel historische gebouwen, waaronder schuren. Het herstellen van deze dakgoten zorgt ervoor dat het gebouw zijn oorspronkelijke karakter behoudt, wat belangrijk is voor het behoud van de cultuurhistorische waarde van de schuur. Zink is een historisch materiaal dat goed past bij de authentieke uitstraling van de schuur. Het herstellen of vervangen van de dakgoten met hetzelfde materiaal zorgt ervoor dat het gebouw zijn historische charme behoudt, terwijl het tegelijkertijd voldoet aan moderne eisen voor waterhuishouding en duurzaamheid. Het herstellen van de dakgoten en beugels is essentieel voor het goed functioneren van de waterafvoer. Dit voorkomt schade door water dat anders zou kunnen binnendringen in het gebouw, wat zou leiden tot structurele schade of versterking van de cultuurhistorische waarde. Het garanderen van een goede waterafvoer helpt om het gebouw in goede staat te houden voor de toekomst. Dakgoten maken onderdeel uit van het visuele geheel van het gebouw. Door de dakgoten en beugels te herstellen en te vervangen waar nodig, blijft het gebouw in lijn met zijn oorspronkelijke ontwerp, wat de esthetische waarde van de schuur behoudt.

3.2 Bijkomende kosten bij bouw

Bouwplaatskosten	10%			€ 7.592,00
Algemene kosten	7%			€ 5.314,40
CAR-verzekering	0,35%			€ 265,72 +
Totaal				€ 13.172,12

3.3 Bijkomende kosten ter voorbereiding bouw

Architect				€ 15.000,00	
Constructeur				€ 2.500,00	
Vooroverleg gemeente				€ 500,00	
Diverse advisering				€ 5.000,00	
Leges omgevingsvergunning				P.M.	+
				€ 23.000,00	

3.4 Financiering

Buiten beschouwing				Buiten beschouwing	+
Totaal excl. BTW	1 pst	PM		PM	

3.5 Onvoorzien

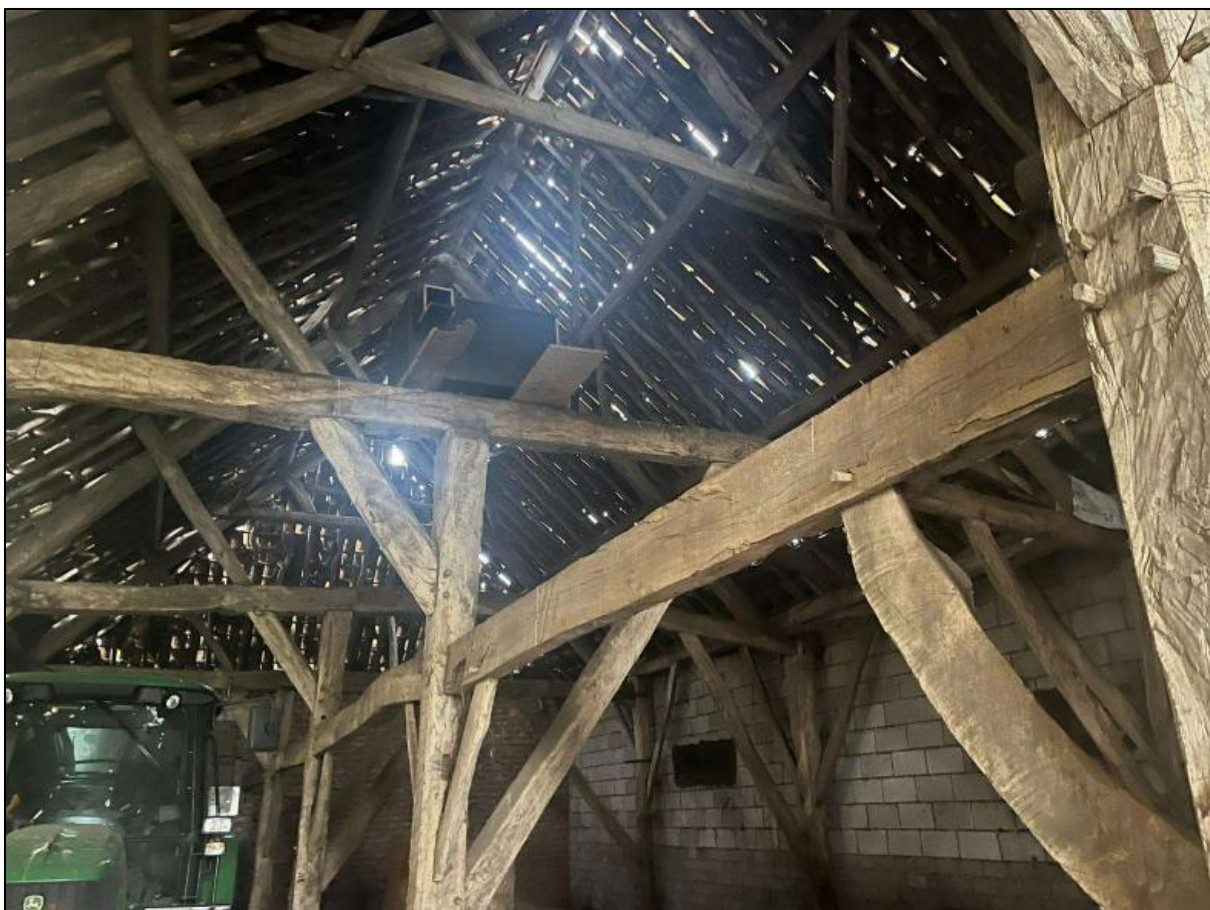
Percentage over bouwkosten	5%	€ 75.920,00	€ 3.796,00	+
Totaal excl. BTW			€ 3.796,00	

4. Foto's cultuurhistorisch waardevolle schuur (huidige staat)



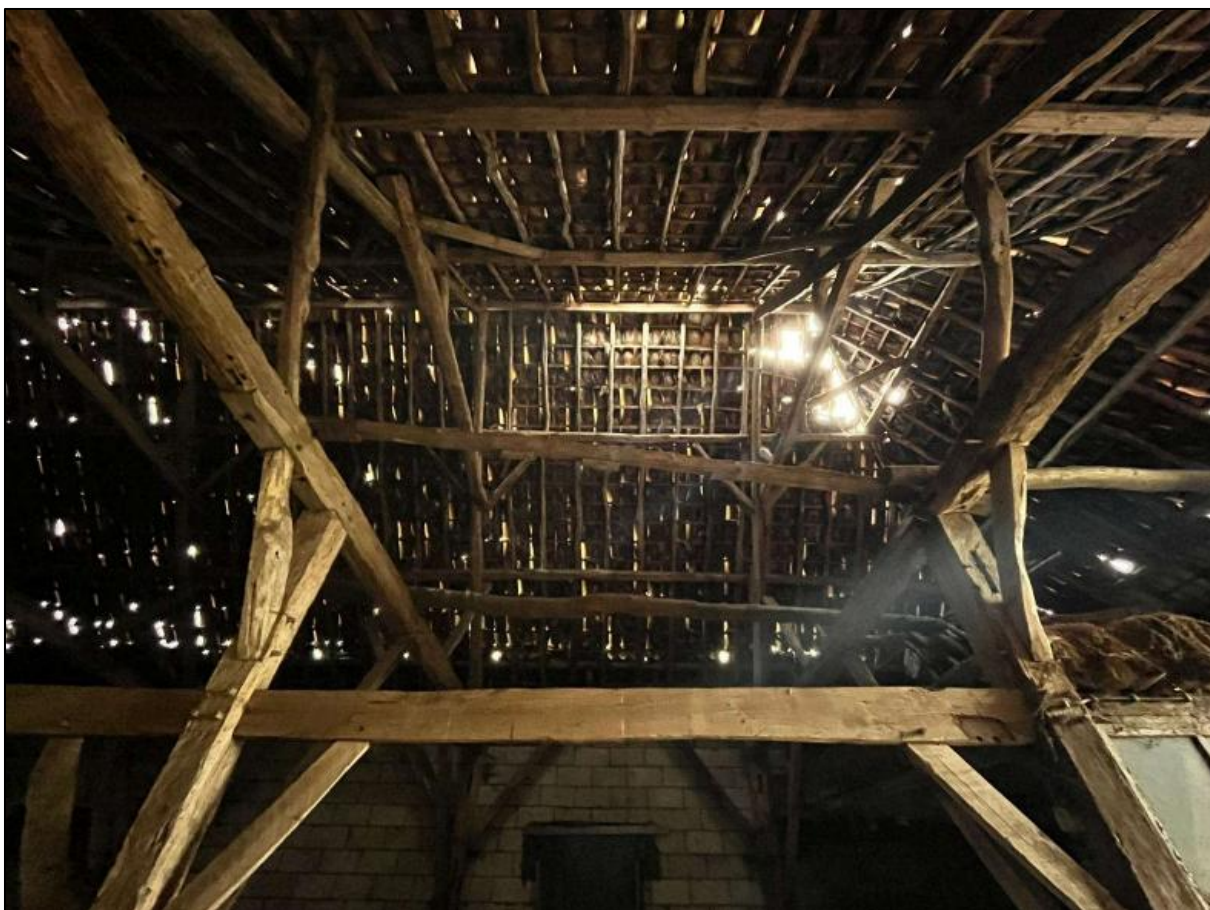
Afbeelding 1: Foto Vlaamse schuur (bron: initiatiefnemer - 2023)

Op vorenstaande afbeelding (Afbeelding 1) is het interieur van de Vlaamse schuur richting achtergevel (west) weergegeven. De foto is genomen in de tasruimte. Opvallend is de zeer lage aansluiting van de korbelen (schuin geplaatste balken) op de gebintstaanders. Mogelijk heeft de achtergevel ook historische waarde (*bron: redengevende omschrijving*).



Afbeelding 2: Foto Vlaamse schuur (bron: initiatiefnemer - 2023)

Op Afbeelding 2 is de Vlaamse schuur weergegeven vanuit de deel richting achtergevel/rechterzijgevel (west/noord). Hier zijn op de staander sporen van het kantrechten met een bijl zichtbaar en op de korbeel zaagsporen van een handzaag. Verder zijn de houten pen-en-gatverbindingen zichtbaar. Tenslotte is in de dekbalk de tweede bouwphase zichtbaar (bron: redengevende omschrijving).



Afbeelding 3: Foto Vlaamse schuur (bron: initiatiefnemer - 2023)

Op Afbeelding 3 is het zicht op de kap vanuit de deel weergegeven. Hier is ook de verlenging van de dekbalken te zien (bron: redengevende omschrijving).