

**Restauratieplan woonboerderij Hoogcasteren
tegenover nummer 17
Hoogeloon**



Opdrachtgever: Dhr. W.F.P. van der Heijden
Hoogcasteren 24
5528 NP HOOGELOON

Datum: mei 2015

Inhoud

01	Programma van Eisen	3
02	Bouwkundig rapport / Bouwkundige opname / Nulmeting	3
03	Bouwhistorisch onderzoek	3
04	Elementenbegroting	3
05	Digitaal tekenwerk	4
06	Bestek / Werkomschrijving	4
07	Directiebegroting.....	4
08	Vergunningen / Subsidie aanvraag.....	4
09	Aanbesteding.....	5
10	Begeleiding / Advisering	5

01 Programma van Eisen

Door het gelopen tijdspad zijn helaas veel elementen van belang voor de restauratie verloren gegaan. De doelstelling van de opdrachtgever is dan ook dat de vervallen boerderij voor zover mogelijk gerestaureerd wordt en de overige delen in de oorspronkelijke staat wordt herbouwd. De foto's in de monumenteninventarisatie van de gemeente Bladel van 2003 geven een realistisch beeld van de werkelijke omvang van de langgevelboerderij.

Het oorspronkelijk gebruik was een langgevelboerderij uit de 18^e en het laatste kwart van de 19^e eeuw, zoals beschreven in de monumenteninventarisatie van de gemeente Bladel.

Het doel van de restauratie is dat het woongedeelte aan de oostelijke zijde hersteld wordt en het boerderijgedeelte voor zover mogelijk wordt gerestaureerd en voor een deel als functioneel wordt toegevoegd aan het woongedeelte. Het overige boerderijgedeelte wordt berging (stalling voor rijtuigen en karren t.b.v. de tegenover gelegen manege) en hobbyruimte voor onderhoud en herstel.

02 Bouwkundig rapport / Bouwkundige opname / Nulmeting

Door Keeris Architecten is in 2006 een opmeting van de langgevelboerderij gemaakt met een fotosessie van de toenmalig staat. Zie bijlage tekening en opmetingsschetsen van de eiken gebinten. (bijlage I)

De vastlegging van de metselverbanden, versieringen en materiaalkeuze is op tekening aangegeven. Details en maatvoering van kozijnen en dakvoet zijn op tekening verwerkt.

03 Bouwhistorisch onderzoek

In 2003 is in opdracht van de gemeente Bladel een Monumenteninventarisatie opgesteld door BAAC bv, BAACrapport 00.038 (bijlage II).

In opdracht van de initiatiefnemer, de heer W.F.P. van der Heijden, is door Monumentenhuis Brabant b.v. een bouwhistorische verkenning met waardestelling gemaakt in oktober 2014 (bijlage III).

04 Elementenbegroting

De initiatiefnemer en tevens aannemer heeft een directiebegroting gemaakt voor de uit te voeren restauratiewerkzaamheden (zie bijlage IV) en punt 07.

05 Digitaal tekenwerk

Het digitale tekenwerk is in opdracht van de initiatiefnemer uitgewerkt door projectarchitect M.J.M. Keeris van Keeris Architecten bna Dijk 14 te Eersel. Het bureau is 38 jaar geleden door M.J.M. Keeris opgericht en heeft in de loop der jaren van diverse monumentalen boerderijen in de Kempen het ontwerp en de directievoering voor de restauratie uitgevoerd. Een mooi gelijkwaardig voorbeeld is de oudste langvelboerderij van Eersel aan de Postelseweg te Eersel, genaamd 'De Heestert'. De restauratie hiervan was in 1990.

De reconstructie van het voormalige gemeentehuis en de pastorie in Hoogeloon is onder directievoering van Keeris Architecten ontworpen en uitgevoerd.

06 Bestek / Werkomschrijving

De projectarchitect heeft een bestekomschrijving gemaakt op basis van de bestektekening en de bestaande toestand. (Zie bijlage V.)

De aannemer zal het werk uitvoeren in nauw overleg met de projectarchitect en volgens bestek en tekening.

07 Directiebegroting

Initiatiefnemer W. van der Heijden is eigenaar van de te restaureren boerderij en runt een bouwbedrijf. Hij zal de restauratie voor zijn rekening nemen en heeft een begroting gemaakt.

Het risico is geheel voor eigen rekening.

Een voorbeeld van een recent uitgevoerde reconstructie van monumentale status door Bouwbedrijf Van der Heijden is het voormalige gemeentehuis in Hoogeloon. Momenteel is hij bezig met de bouw/reconstructie van de voormalige pastorie in Hoogeloon.

De raming van de bouwkosten is begroot op € 262.000,-- incl. btw.
(Zie bijlage IV.)

08 Vergunningen / Subsidie aanvraag

De Wabo-omgevingsvergunning is aangevraagd onder nummer 1599907 d.d. 30-12-2014 bij de gemeente Bladel.

De ruimtelijke onderbouwing is ingediend op 25 maart 2015 bij de afdeling bouwzaken van de gemeente Bladel

Subsidieaanvraag is niet van toepassing daar de initiatiefnemer geheel in eigen beheer de restauratie uitvoert en hij de eigenaar is.

Om het project positief uit kunnen voeren wordt van de gemeente Bladel verwacht dat de kosten van de restauratie ten goede komen als compensatie van de anterieure overeenkomst. Zie raming bij punt 07.

Het belang van de gemeente is dat een verbetering van de woon- en leefomgeving tot stand komt, zie verder de ruimtelijke onderbouwing.

09 Aanbesteding

Deze is niet van belang daar de initiatiefnemer zelf de aannemer is van de uit te voeren werkzaamheden.

10 Begeleiding / Advisering

Keeris Architecten bna heeft opdracht gekregen voor de directievoering van de uit te voeren restauratiewerken. Hiervan zal een schriftelijk verslag gemaakt worden per werkbezoek en per werkbespreking, minimaal om de 14 dagen, en voorzien van een fotosessie van de voortgang van de werkzaamheden.

Bij verschil van mening en afwijkingen in de praktijk tussen tekening en uitvoering zal Keeris Architecten bna als adviseur een bindend advies uitbrengen waarvan verslag wordt gedaan aan de gemeente Bladel.

Verder zal door Keeris Architecten een revisietekening worden gemaakt waarvan 1 exemplaar ter goedkeuring naar de gemeente Bladel zal worden verzonden.

M.J.M. Keeris
Projectarchitect