

Buro Sengers Architecten
Elskensakker 2
5570 SK Bergeijk
Tel. 0497-573204

Restauratieplan fase 2 Willibrordusstraat 38 te Wintelre

Zoals aangegeven bij de beschrijving van fase 1, zal fase 2 van de restauratie en herbestemming van de voormalige pastorie aan de Willibrordusstraat 38 te Wintelre, uitgevoerd worden als er meer duidelijkheid is over verbouwplannen. Dat is mede afhankelijk van het verloop van de bestemmingsplanprocedure en de daarmee samenhangende omgevingsvergunning voor de verbouwing van het monument. Een onderdeel van de omgevingsvergunning is de monumentenvergunning, die nodig is vanwege de monumentale status van het pand. Inmiddels zijn de plannen verder geconcretiseerd is het plan definitief gemaakt, om het aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed voor te leggen. Hieronder worden de maatregelen aan de binnen- en buitenzijde nader omschreven. Verder worden de ingrepen per ruimte nader omschreven in een afzonderlijke bijlage "Beschrijving per ruimte restauratie".

Het plan kan opgedeeld worden in een restauratiedeel en een verbouwingsdeel. Bij de restauratie wordt de bouwkundige kwaliteit van het gebouw in orde gemaakt en bij de verbouwing worden maatregelen getroffen om het gebouw geschikt te maken voor het toekomstig gebruik. Uiteraard wordt bij de verbouwing rekening gehouden met de monumentale status.

De restauratie:

Funderingen:

In het inspectierapport wordt aangegeven dat de controle van de funderingen in 2022 dient plaats te vinden. De controle zal worden uitgevoerd in combinatie met de restauratie, omdat dan de begane grondvloeren verwijderd worden, zodat deze geïsoleerd kunnen worden. Na verwijderen van de vloeren kan graafwerk ten behoeve van de controle plaatsvinden en kan de constructeur advies uitbrengen over de aan te brengen verbeteringen.

Kelder

De kruin van het gewelf in de kelder is gescheurd en deze zal gerepareerd worden conform het advies, zoals opgenomen in de rapportage van de monumentenwacht.

Gevelmetselwerken:

Na de verbetering van de funderingen kan het gevelmetselwerk hersteld worden en kan roestend ingemetseld ijzerwerk uitgeboord, behandeld en geconserveerd worden.

De scheuren in het metselwerk worden hersteld door middel van frezen van de betreffende lintvoegen. Daarna wordt met behulp van 2-componentenmortel Helifix wapening aangebracht conform advies van de constructeur en de leverancier.

Het losgekomen metselwerk onder de daklijst van de aanbouw, dient verwijderd en vervolgens opnieuw aangebracht te worden.

Het voegwerk van het gehele metselwerk, dient nagelopen te worden en waar nodig uitgehakt en vernieuwd te worden. Daarbij is van belang dat de samenstelling van voegmortel zorgvuldig bepaald wordt. Hiervoor zullen enkele voegmonsters worden opgezet, waarna een keuze gemaakt kan worden. In deze mortel wordt geen cement toegepast, uitgangspunt is op kalk gebaseerde mortel in verband met de flexibiliteit.

Buitengevelstucwerk.

Spatplinten en pleisterwerk van de buitengevel wordt gecontroleerd op loszittende delen en scheurvorming. Slechte stukken worden verwijderd, waarna herstel kan worden uitgevoerd conform het advies van de monumentenwacht.

Aan de binnenzijde van de buitengevels zullen geïsoleerde metalstud wanden worden aangebracht om de isolatie van het pand te verbeteren.

Gevelafdekkingen.

De met leien uitgevoerde gevelafdekkingen van de zijgevels van de pastorie zullen hersteld worden.

Waterlijsten

De natuursteen waterlijsten zullen hersteld worden met daarvoor geschikte reparatiemortel.

Lateien.

De latei aan de achtergevel boven het grote kozijn is iets losgekomen van de achtergevel. In overleg met de constructeur zal deze latei hersteld worden.

Binnenwanden

De binnenwanden zijn op enkele plaatsen gescheurd door verzakkingen en constructieve zettingen. In overleg met de constructeur zullen de oorzaken van verzakkingen weggenomen worden, waarna de scheuren hersteld zullen worden met behulp van rvs-spiraalankers. Na het herstel van de binnenmuren kan het stucwerk of het tegelwerk hersteld of vernieuwd worden.

Metalen gevelbekledingen.

De zinken bekleding van de dakkapellen de dakruiter is verweerd en deze zal nagezien worden en waar nodig vernieuwd worden.

Buitenkozijnen

De houten buitenkozijnen worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Hiervoor zullen ingerot houtwerk, droogscheuren en openstaande houtverbindingen voldoende uitgefreesd worden. Grote stukken ingerot houtwerk zullen traditioneel aangevuld of zonodig compleet vervangen moeten worden en waar mogelijk zullen reparaties worden uitgevoerd met 2-componenten reparatiemassa. Een en ander conform het advies van de monumentenwacht. De ramen zullen verwijderd worden, zodat deze waar mogelijk in de werkplaats hersteld kunnen worden. Waar herstel niet mogelijk is, zullen de ramen vervangen worden. Uitgangspunt is, dat bij eventuele vervangingen de oorspronkelijke detailleringen toegepast worden en dat ten behoeve van een goede isolatie gebruik gemaakt wordt van voorzetramen. De detaillering van de voorzetramen zal tijdens het werk in overleg met de adviseurs van de Rijdsdienst bepaald worden.

De buitenkozijnen van de dakkapellen aan de achterzijde zijn inmiddels vervangen, omdat deze teveel ingerot waren. Bovendien waren deze niet origineel, zodat ze geen monumentaal karakter hadden. Waar de kozijnen niet te herstellen zijn, zullen deze vervangen worden. Welke kozijn dat zullen zijn, zal nader bepaald worden in het werk, zodat hierover overleg kan plaatsvinden met de betrokken adviseurs. Daarbij zullen tevens detailtekeningen van de kozijnen worden aangeleverd.

Buitendeuren,

Een aantal buitendeuren is ingerot en deze zullen hersteld worden. De dubbele deuren in de aanbouw van de achtergevel zullen vervangen worden. De glaslatten van de tuindeuren in de achtergevel zullen vervangen worden, omdat deze ingerot en deels weggevallen zijn.

De deurdeurpel van de voordeur is gescheurd en deze zal hersteld worden met daarvoor geschikte 2-componenten mortel.

Hoofddraagconstructie hout.

Dakruiter

De hoofddraagconstructie van de dakruiter zal door de constructeur gecontroleerd worden en indien nodig zullen herstel- of verstevigingswerkzaamheden worden uitgevoerd.

Tevens wordt de hoofddraagconstructie van het dak gecontroleerd en zullen waar nodig versterkingen worden aangebracht. Ingerotte delen ter plaatse van muuropleggingen en hamerstukken zullen vernieuwd worden met 2-componenten mortel door een deskundig, gecertificeerd bedrijf.

Bij de dakconstructie van het koetshuis dienen de ontbrekende windverbanden te worden aangebracht.

Vloerconstructies.

Vloerbalken kunnen door middel van destructief onderzoek gecontroleerd worden op stabiliteit en mogelijk ingerotte opleggingen. Bij gebleken gebreken, deze te herstellen cq te vervangen.

Dakwerken:

De bliksemafleiderinstallatie zal nagekeken en hersteld worden.

Pannendak

De tengels en de panlatten van de pannenbedekking van het koetshuis, worden geheel vernieuwd conform het advies van de monumentenwacht met aanbrengen van dampdoorlatende folie. Het lood en het zinkwerk van de kilgoot tegen het hoofdgebouw zal worden nagekeken en waar nodig vervangen worden.

De pannen inclusief de nokvorsten zullen worden uitgesorteerd en aangevuld worden met gebruikte pannen (soort en formaat als bestaand). De werkzaamheden worden uitgevoerd conform de Uitvoeringsrichtlijn URL 4014 Historisch pannendak van de Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (ERM).

Leien

Volgens het advies van de monumentenwacht, dienen de leien op termijn compleet vervangen te worden. Voorlopig wordt volstaan met het waterdicht houden van deze bedekking. Daarbij zullen met name de loodaansluitingen nagekeken worden en waar nodig zal het lood vervangen worden.

De dakramen zullen hersteld worden inclusief de lood- en gootstukken.

De afdeklijsten zullen worden nagekeken en waar nodig hersteld worden.

De dakoverstek onder de schoot van de dakruiter zullen de verrotte delen uitgefreesd worden en met een blijvend elastische en goed hechtende 2-componentenreparatiemortel zal een en ander hersteld worden. Ingerotte delen, die niet hersteld kunnen worden, zullen worden vervangen. Na het herstel zal het houtwerk geschilderd worden in een middels kleurenonderzoek te bepalen kleur. De dakoverstekken van de dakapellen aan de achterzijde en de gootbetimmeringen en goten ten aan de achterzijde zijn inmiddels vervangen en voorzien van grondverf. Van de overige dakoverstekken zullen de ingerotte delen weggefreesd en hersteld of vervangen worden.

Van de daklijsten zullen de losgekomen soldeernaden hersteld worden.

Goten, gootbetimmeringen;

De ingerotte delen van de gootbetimmeringen van het koetshuis en de voorgevel zullen worden hersteld en waar nodig vervangen worden.

De gootbekleding zal conform het advies geheel vervangen worden inclusief de uitlopen en vergaarbakken. Daarbij zal het afschot worden nagekeken en waar nodig hersteld worden zodat een goede afvoer verzekerd is. Tevens zullen waar nodig expansie voorzieningen worden aangebracht.

De kapotte regenwaterafvoeren zullen worden vervangen.

Hoofddraagconstructies/hout;

Vloerbalken en balk- en muuropleggingen controleren op stabiliteit, door middel van destructief onderzoek. De muurplaat van de achtergevel is inmiddels vervangen, omdat deze te veel was ingerot. Voor het overige wordt waar nodig een en ander hersteld.

De ingerotte delen van de vloerbalken controleren nadat de verdiepingsvloeren verwijderd zijn. Vervolgens worden de balklagen gecontroleerd en waar nodig in overleg met de constructeur en de adviseurs versterkt en hersteld.

Tevens zullen de vloeren geïsoleerd worden, zodat deze geschikt zijn als woning scheidende vloer.

Hierna zullen de vloerdelen van de 1^e verdieping vervangen worden door een vloer met fermacell platen in verband met de eisen die gesteld worden aan woning scheidende vloeren. Ter plaatse van de natte ruimten zullen Zwaluwstaartplaten worden aangebracht, waarop een betonvloer kan worden aangebracht als ondergrond voor tegelwerk.

Beglazing

Ter plaatse van de gebroken ruiten zijn platen aangebracht om de openingen tijdelijk af te dichten en de ramen te beschermen tegen weersinvloeden. Tijdens de restauratie zullen de ruiten vervangen worden en zullen de sponningen goed worden nagekeken en hersteld worden. De eventuele stalen sponningen zullen ontroest worden. De stopverfranden zullen dan vervangen worden door een elastische stopverfvervanger (merk Monustop). Over de keuze van het glas zal overleg plaatsvinden met de adviseurs, waarbij ook het herstel van het glas-in-lood nader bepaald wordt.

Buitenschilderwerk

Het bestaande buitenschilderwerk zal geheel worden nagezien en oude verflagen zullen verwijderd worden.

Het schilderwerk op de gepleisterde fries zal verwijderd worden met behulp van afbijtmiddel. Vervolgens zullen 2 lagen muurverf in de juiste, nader te bepalen kleur worden aangebracht.

Na het houtherstel zal het buitenschilderwerk geheel in de grondverf gezet worden. Nadat de definitieve kleuren bepaald zijn aan de hand van een kleurenonderzoek, zal het schilderwerk worden afgelakt.

De metalen onderdelen (gevelankers en dakbekroning) en de stalen ramen en kozijnen zullen ontroest worden, waarna een corrosie werende primer zal worden aangebracht. Vervolgens zullen 2 lagen grondverf worden aangebracht, waarna het kan worden afgelakt in een passende kleur.

Interieur

In het onderzoek van [REDACTED], is voor zover mogelijk ook het interieur meegenomen. Omdat het pand vol staat met tweede hands meubelen en andere voorwerpen, is het in dit stadium lastig te bepalen met welke onderdelen bij de restauratie rekening gehouden dient te worden. Bij de aanvang van de restauratie, zal het pand leeggeruimd worden, waarna een goede opname van het interieur gemaakt kan worden. Daarna zal in overleg met de adviseurs bepaald worden, welke maatregelen getroffen dienen te worden, zodat bij de verbouwing/restauratie met de aangetroffen monumentale waarden rekening gehouden kan worden.

Uitgangspunt bij de verbouwing zal zijn, dat waar mogelijk het interieur gehandhaafd blijft. Wanneer aanpassingen nodig zijn, dan zullen deze zo veel mogelijk worden uitgevoerd op een wijze, waarbij later herstel mogelijk blijft. De monumentale waarden blijven intact. Wanneer bijvoorbeeld de functie van een deur verdwijnt, dan wordt de deur gehandhaafd en zal aan een zijde tijdelijke betimmering worden aangebracht, zodat het geheel voldoet aan de vanwege de herbestemming te stellen eisen voor brand- en geluidwering.

De begane grondvloeren worden verwijderd, zodat isolatie en installaties onder de vloer kunnen worden aangebracht. Ter plaatse van de centrale hal wordt eerst een proef gemaakt van het verwijderen van de hardsteel tegels. Indien dit niet mogelijk blijkt, dan wordt deze vloer gehandhaafd.

De zachtboard plafonds van de 1^e verdieping zullen geheel verwijderd worden.

Vervolgens zullen de plafonds geïsoleerd worden, zodat de geluidisolatie geoptimaliseerd wordt en tevens brandwerend gemaakt wordt.

Bij het herstel/vernieuwing van het stucwerk zullen belangrijke ornamenten bewaard blijven. De begane grond vloeren zullen worden verwijderd, om isolatie aan te kunnen brengen en ook de riolering etc te kunnen vernieuwen. Tevens kan hierdoor de reparatie aan het keldergewelf eenvoudiger worden uitgevoerd. De bestaande tegelvloeren, zullen voorzichtig worden verwijderd, zodat hergebruik van de tegels mogelijk is. Bij de houten vloeren wordt eveneens gestreefd naar zoveel mogelijk hergebruik. Op de verdiepingsvloeren zullen geïsoleerde, cementgebonden platen worden aangebracht die zowel geluid-isolerend als brandwerend zijn.

Van het interieur zal tzt een kleuren en afwerkschema gemaakt worden, waarbij het historisch onderzoek mede bepalend is voor de toe te passen kleuren en materialen.

Installaties

De installaties zullen aangepast moeten worden aan de nieuwe situatie. Tevens zullen een aantal maatregelen getroffen worden om het pand meer duurzaam te

maken. In elk geval zullen de nu buiten het pand aangebrachte rioleringen verwijderd worden en zal een en ander inpandig worden gemaakt.

Bestratingen en tuinaanleg.

De bestratingen en de tuinaanleg zullen nader uitgewerkt worden in het kader van de herbestemming en deze werkzaamheden zullen na de afronding van de bouwkundige werkzaamheden uitgevoerd worden.

Ik hoop u hiermee een voldoende duidelijke toelichting gegeven te hebben op de restauratie van de pastorie. Tevens hoop ik dat u hiermee kunt instemmen en dat wij verder kunnen met de voorbereiding van de restauratie en verbouwing.

Uiteraard zijn wij graag bereid een en ander in een overleg nader toe te lichten.

In afwachting van uw reactie, verblijf ik inmiddels, mede namens 

Met vriendelijke groet,

