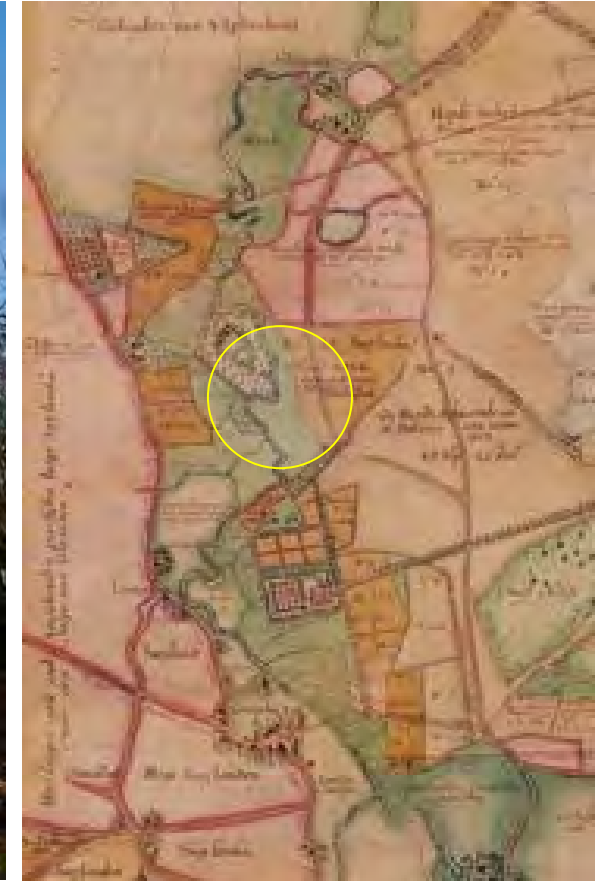




Onderwerp : Herbestemmingsplan voor de Rijksmonumentale hoeve Nuwenhuys gelegen in het Markdal aan de Reeptiend 50, Breda
Opdrachtgever : fam. van Logtestijn - Heimovaara
Datum : **15 november 2016**

PLANBOEK 5 INTEGRAAL PLAN HERBESTEMMING IN AANVULLING OP EERDERE AANVRAAG CASCOVEERBETERING.



Gemeente Breda

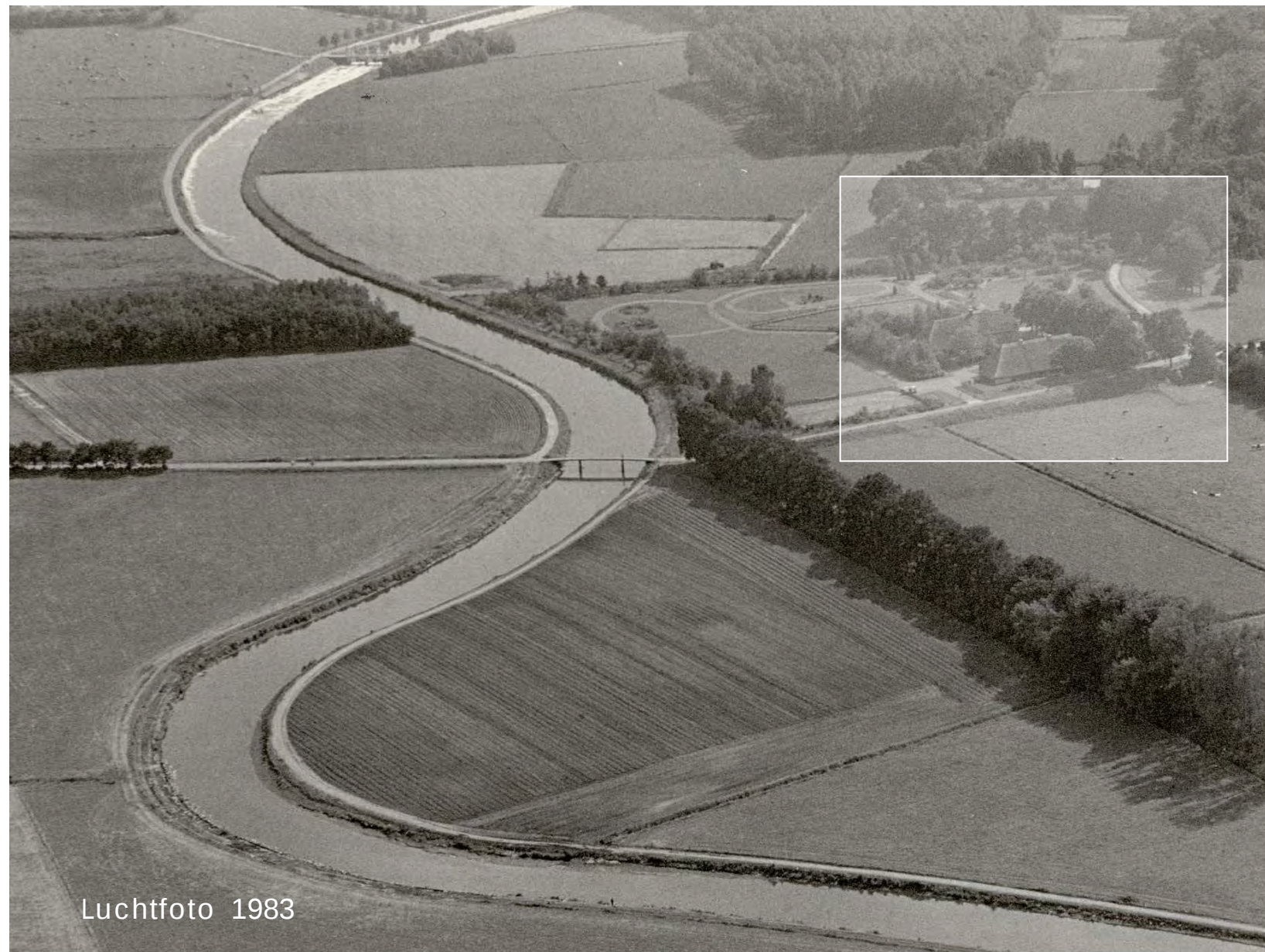
Bijlage 2 bij besluit
2016/2984-V1

r&v

Plan voor herbestemming van rijksmonumentaal boerderijcomplex tot woonhuis

Op de adviesdiensten, ontwerpen en tekeningen van Maarten Raaijmakers, architect bna is de auteurswet van toepassing. Gebruik van onderzoeksmateriaal, beelden, ontwerpen en tekeningen zonder overleg met en toestemming van de auteur is niet toegestaan.





Luchtfoto 1983

LEESWIJZER :

Dit plan is een vervolgplan op een eerder in oktober 2016 al aangevraagde omgevingsvergunning voor een cascoverbetering !

Let op : Voor de volledigheid is ook het dossier van de eerdere casco-aanvraag omgevingsvergunning in dit planboek herbestemming opgenomen. Ten opzichte van deze aanvraag zijn er nieuwe tekeningen en teksten toegevoegd : **de teksten in paarsblauw geven aan waarin het dossier verschilt van de eerdere aanvraag.**



Hergebruikplan Reeptiend 50 Breda

NUWENHUYS !

Inhoud:

- 0 Inleiding met planomschrijving

BESTAANDE SITUATIE

- 1 Locatie-informatie
- 2 Tekeningenset bestaande toestand
- 3 Fotobladen bestaande toestand

MONUMENTWAARDEN

- 4 Redengevende omschrijving RCE
- 5 Monumentwaardenkaart boerderij en omgang met **waarden binnen het plan inclusief grotere waardentekeningen**

ONDERHOUDSSITUATIE EN GEBREKEN

- 6 Set gebrekentekeningen boerderij en bakhuis

NIEUWE SITUATIE CASCO-ONDERHOUD

- 7 Ingrepenvoorstel onderhoud genummerd
- 8 Plattegronden en gevels woon-en stalgebouw met de nummeraanduiding per onderhoudsdeel
- 9 Plattegrond en gevels bakhuisje tbv reconstructie

CONSTRUCTIEVE AANPASSINGEN ONDERHOUD

- 10 Constructieversterking en aanpassingen casco

NIEUWE SITUATIE: HERBESTEMMING TOT WONING

- 11 Vlekkenplan voor ontwerp nieuw gebruik
- 12 Plattegronden BG en etage nieuwe situatie
- 13 Kenmerkende doorsneden

Bijlage 1 : Bouwhistorische verkenning complex met waardering door onderzoeksbureau BAAC (meest recente versie)

Bijlage 2 : Historisch geografische beschrijving Reeptiend 50 e.o. door K.A.H.W. Leenders

INLEIDING 2

Algemeen

Recent is het rijksmonument Reeptiend 50 middels een inschrijvingsprocedure van eigenaar veranderd. Na jaren onderdeel te hebben uitgemaakt van de Blauwe Kamer en na ook vele jaren van leegstand heeft deze zomer de familie van Logtestijn-Heimovaara dit bijzondere ensemble verworven. Zij is van plan om deze oude en bijzondere plek langs de rivier weer in oude glorie te herstellen en haar tegelijkertijd ook een nieuwe, duurzame betekenis te geven.

De familie heeft bij haar plannen een dubbel doel voor ogen : enerzijds wil zij heel graag de boerderij gaan bewonen en de prachtige natuur eromheen opnieuw tot leven wekken, anderszijds wil zij graag op termijn een deel van het uitgebreide terrein rond de boerderij een open en niet conventionele ontmoetingsplaats scheppen voor mensen met en zonder beperkingen. Op deze wijze wordt de boerderij later een schakel tussen de Blauwe kamer en de burgers en recreanten van Breda.

Het boerderijcomplex

De boerderij Reeptiend 50 is een belangrijk rijksmonument. Het ligt markant in het Markdal en vormt met grote zekerheid een van de oudste boerderijlokalities van het gebied zuid van Breda. De eerste vermelding van bebouwing op deze locatie dateert namelijk al van midden vijftiende eeuw toen er dicht langs de rivier bij een grote meander een hoeve genaamd Nieuwenhuizen zou hebben gelegen. Oude kaarten geven tevens duidelijk aan dat het hier om een plek met een rijke historie gaat.

In twee recente, zeer uitgebreide onderzoeken van onderzoeksbureau BAAC en van Dhr Leenders (toegevoegd in bijlagen 1 en 2) zijn de bouwhistorische achtergronden, de monumentwaarden en de historisch geografische achtergrond van het complex in beeld gebracht.

Mede op grond hiervan heeft de familie haar initiatief genoemd naar de oudst bekende naam van de locatie : **NUWENHUYS !**

Gevoerd overleg met de gemeente Breda

Om bij de inschrijving een haalbaar en realistisch idee neer te leggen is door de fam. Van Logtestijn in 2016 al in vroeg stadium met de gemeente Breda constructief overlegd over aspecten van ruimtelijke ordening, bestemmingsplan, cultuurhistorie, archeologie, en natuur en landschap. Gesproken is daarbij onder andere met Marc Buijs, Diewert Berben, Marc Berends, Yvette Holkenborg, en Freek van der Honing

Bij de start van de ontwerpwerkzaamheden is ten behoeve van een optimale afstemming ook door de architect een startgesprek gevoerd met betrokken ambtenaren. Daarin is ook aan de orde gekomen dat het gezien de staat van het object goed is snel aan te vangen met het herstel van dit monument.

Waarom snelle uitvoering gewenst is

De staat van het object is na jaren van leegstand op sommige punten zorgelijk. Met name de oostelijke stalkap, die constructief zwak is en ook lokaal volledig openstaat en de vochthuishouding in het pand baren zorgen: een snel conserverend ingrijpen is dan gewenst.

Herstel van de kap en het oplossen van vochtproblemen dienen beslist voor de winter te geschieden, dit om evt stormschade en verder verlies van monumentwaarden te voorkomen. Ook is de boerderij gevoelig voor vandalismeschade. Om deze reden is een gelaagde omgevingsvergunning aangevraagd : eerder voor cascoherstel en thans in deel 2 voor herbestemming tot woning. Er wordt door het hele team gestreefd naar een zo spoedig mogelijke vergunningsverlening om zo nog voor de winter het cascadeel, met dringend noodzakelijk herstel aan kappen en gevels uit te kunnen gaan voeren.

Bouwbesluit en monumentwaarden

Op grond van de hoge monumentwaarden en de wens deze zo min mogelijk te schaden wordt op enkele punten afgeweken van het bouwbesluit:

- Een Rc van 4,1 maakt een dun dakpakket, de dakglooiing volgend, mogelijk;
- Er wordt gekozen voor 9mm Monumentenglas met een U waarde van 1.9 om het gaaf behouden gevelbeeld niet te schaden;
- De bestaande woonkamergevels in het staldeel krijgen een Rc 2,60;
- De noordelijke, nieuw op te trekken stalgevel krijgt cf. Bouwbesluit een Rc 4,52;
- Binnengevelisolatie wordt in het westelijke boerderijhuisdeel BG niet toegepast om daar het authentieke binnenklimaat maximaal te behouden.

Bij al deze keuzen wordt hier uitdrukkelijk opgemerkt dat de toepassing van een hoogwaardig, breed opgezet en duurzaam energiesysteem voor het hele complex zeker zal garanderen dat hier evengoed een zeer eigentijds woon-leefcomfort wordt behaald.

Tenslotte

De aanvragers, de familie van Logtestijn, en ondergetekenden zijn uiteraard graag bereid om de plannen toe te lichten in een onderhoud met betrokken afdelingen bij de gemeente Breda. Ook kunnen zij desgewenst de plannen op locatie laten zien zodat de ideeën en de feitelijke situatie met noodzaak van zeer snel herstel duidelijk worden voor alle betrokkenen.

Gesprekken met de gemeente op het gebied van cultuurhistorie, welstand en bestemmingsplan zijn reeds meermaals gevoerd, en op 25 oktober heeft ook een overleg met de RCE over het plan plaatsgehad in het Monumentenhuis, met als uitkomst een brede positieve advisering op het complete planvoorstel .

Het behoud en versterken van cultuurhistorische waarden van plek en gebouwen staat centraal bij de opdrachtgevers, architect en het betrokken uitvoerend bouwbedrijf met ervaring op het gebied van restauratie.

Namens de eigenaren, de familie van Logtestijn-Heimovaara, Maarten Raaijmakers en Cor Velis, Studio Velis.

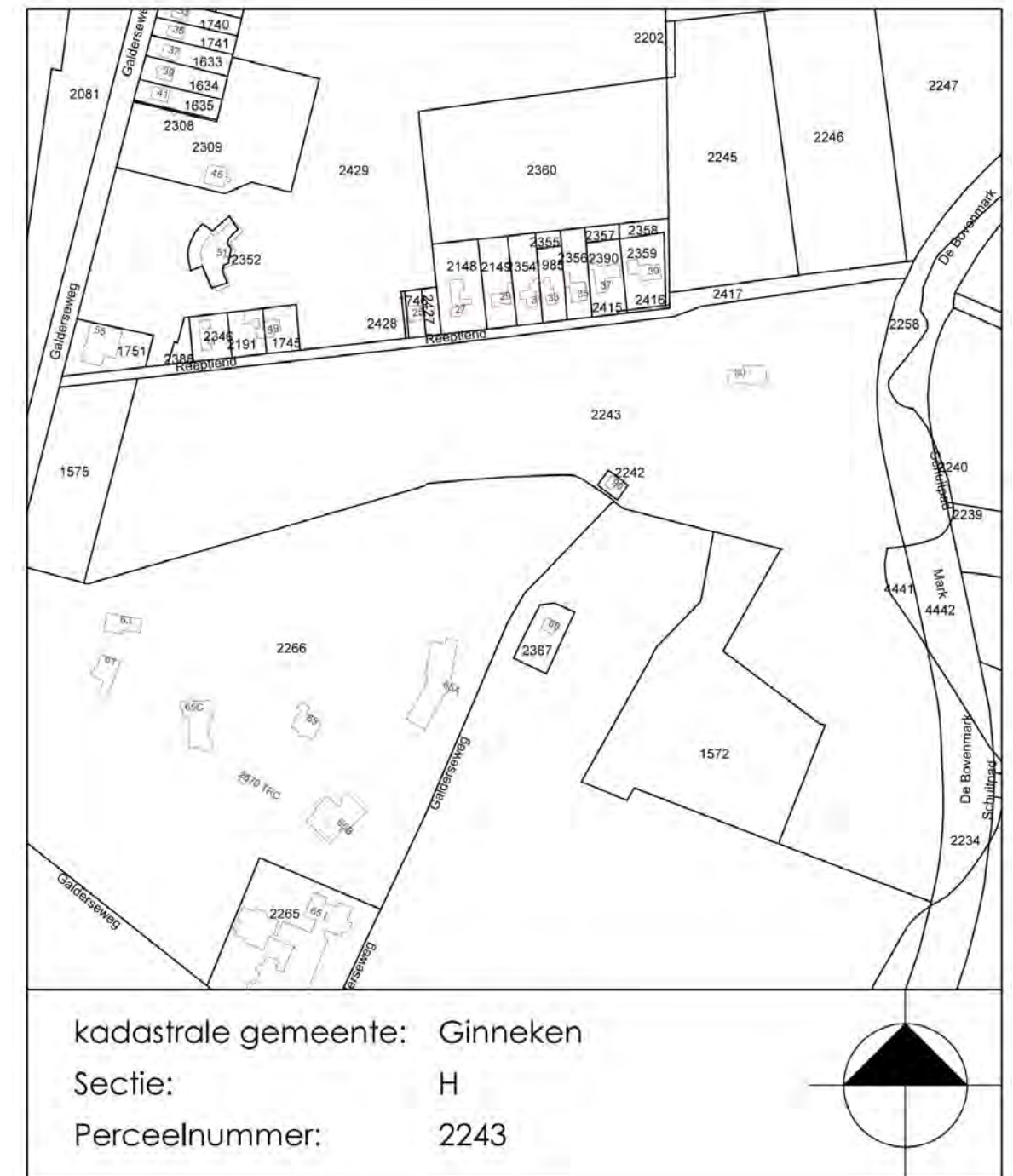
Breda, 15 november 2016

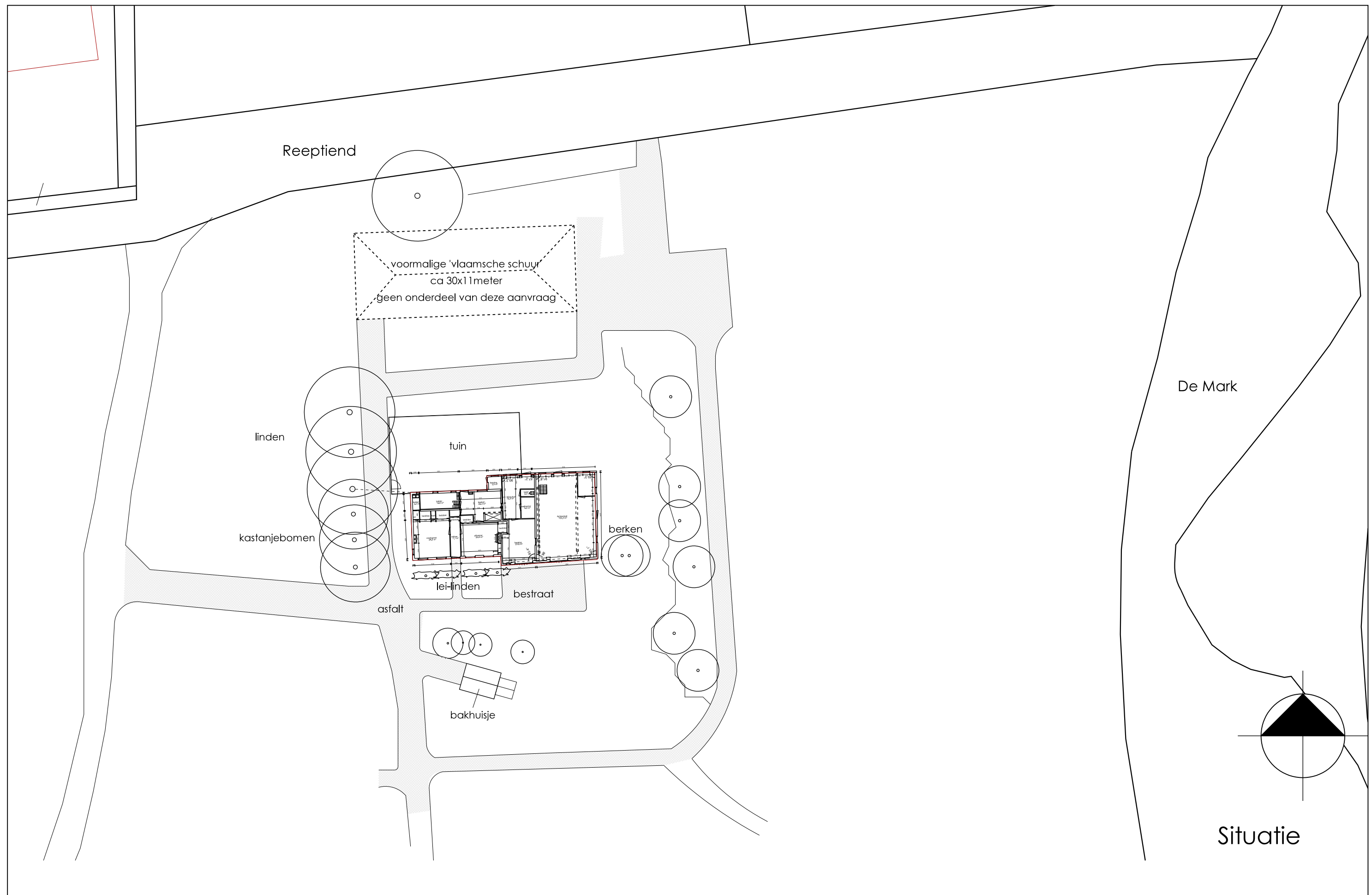
Maarten Raaijmakers, architect bna
Grazendonkstraat 2, 481PJ Breda
06-18114022

M: info@raaijmakers-architect.nl
www.raaijmakers-architect.nl

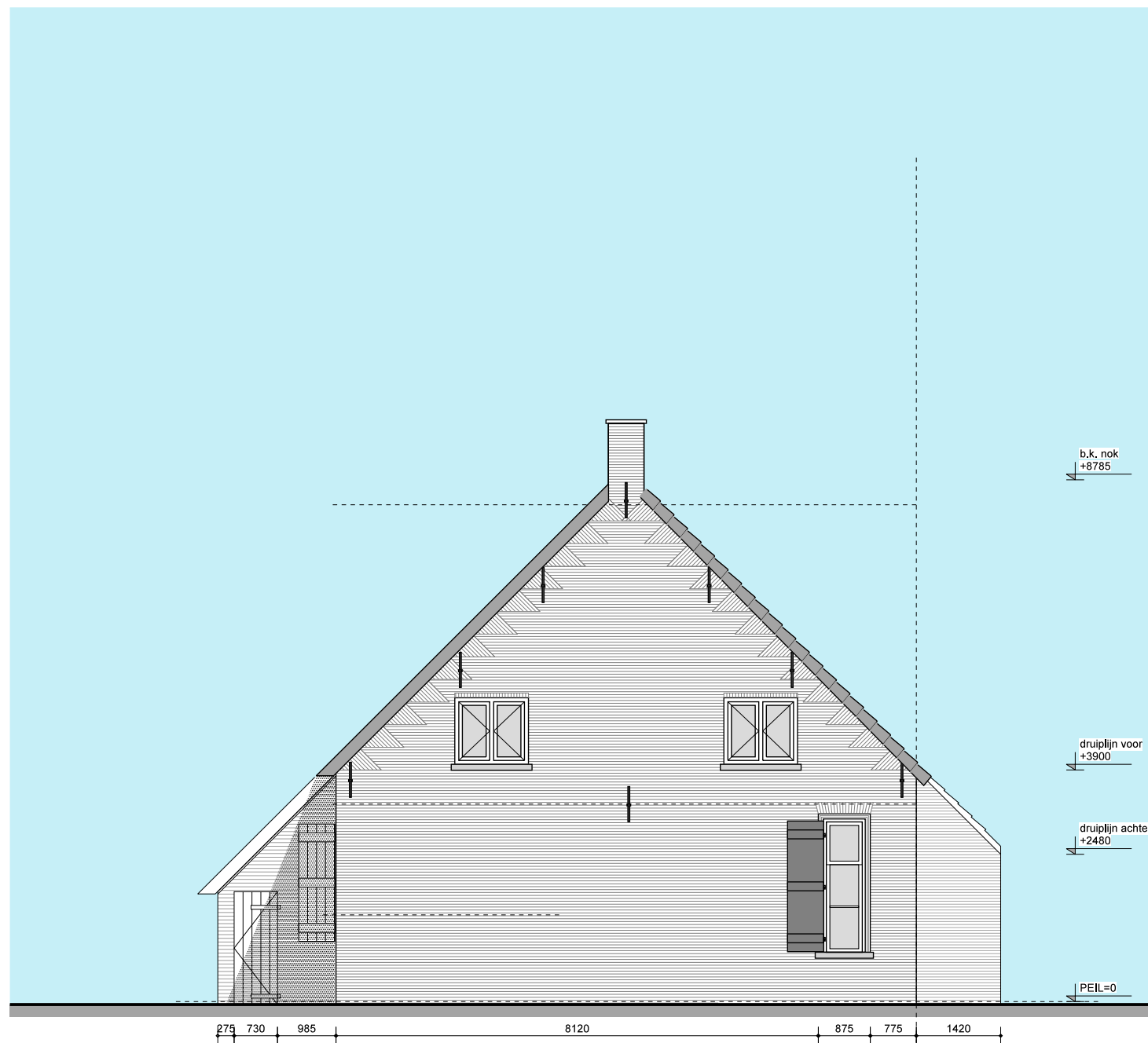
Bestaande situatie



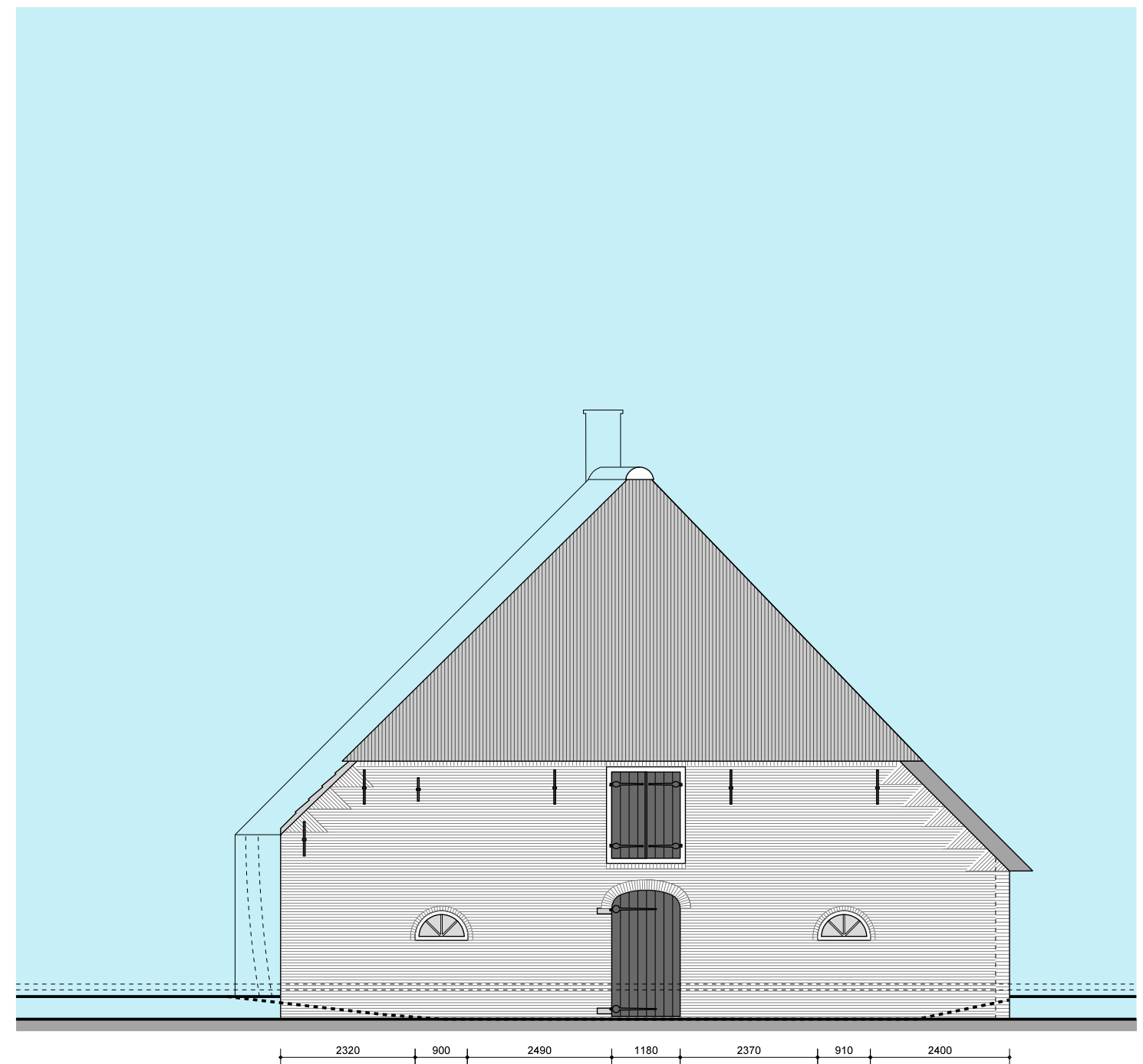




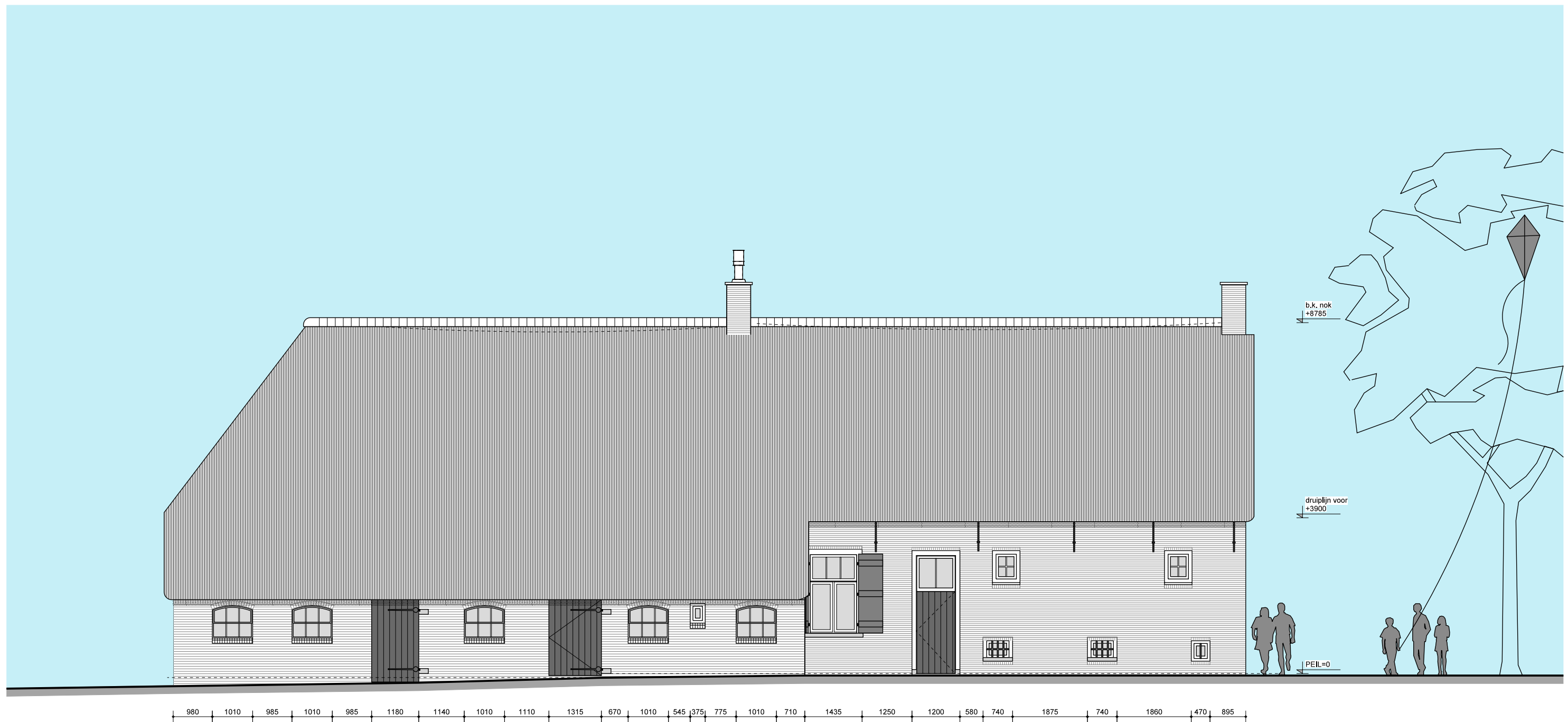




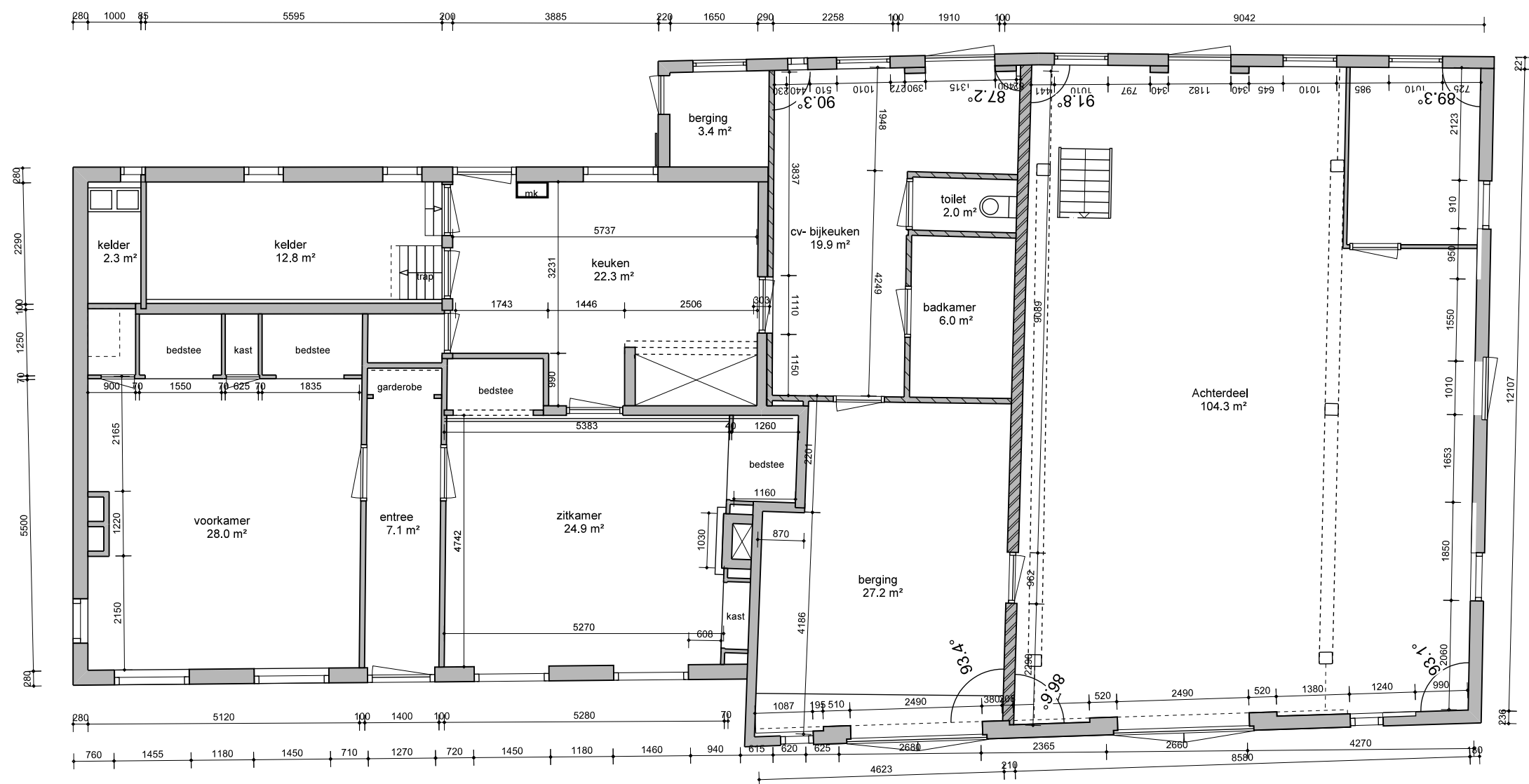
gevel west



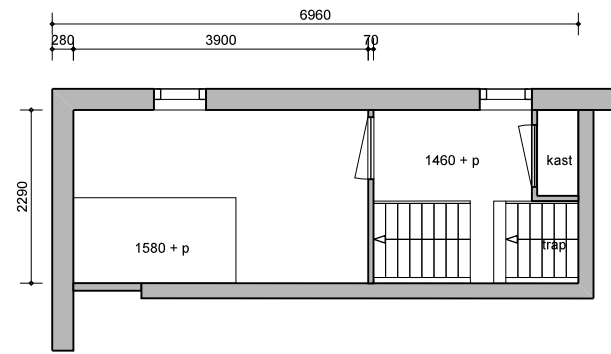
gevel oost



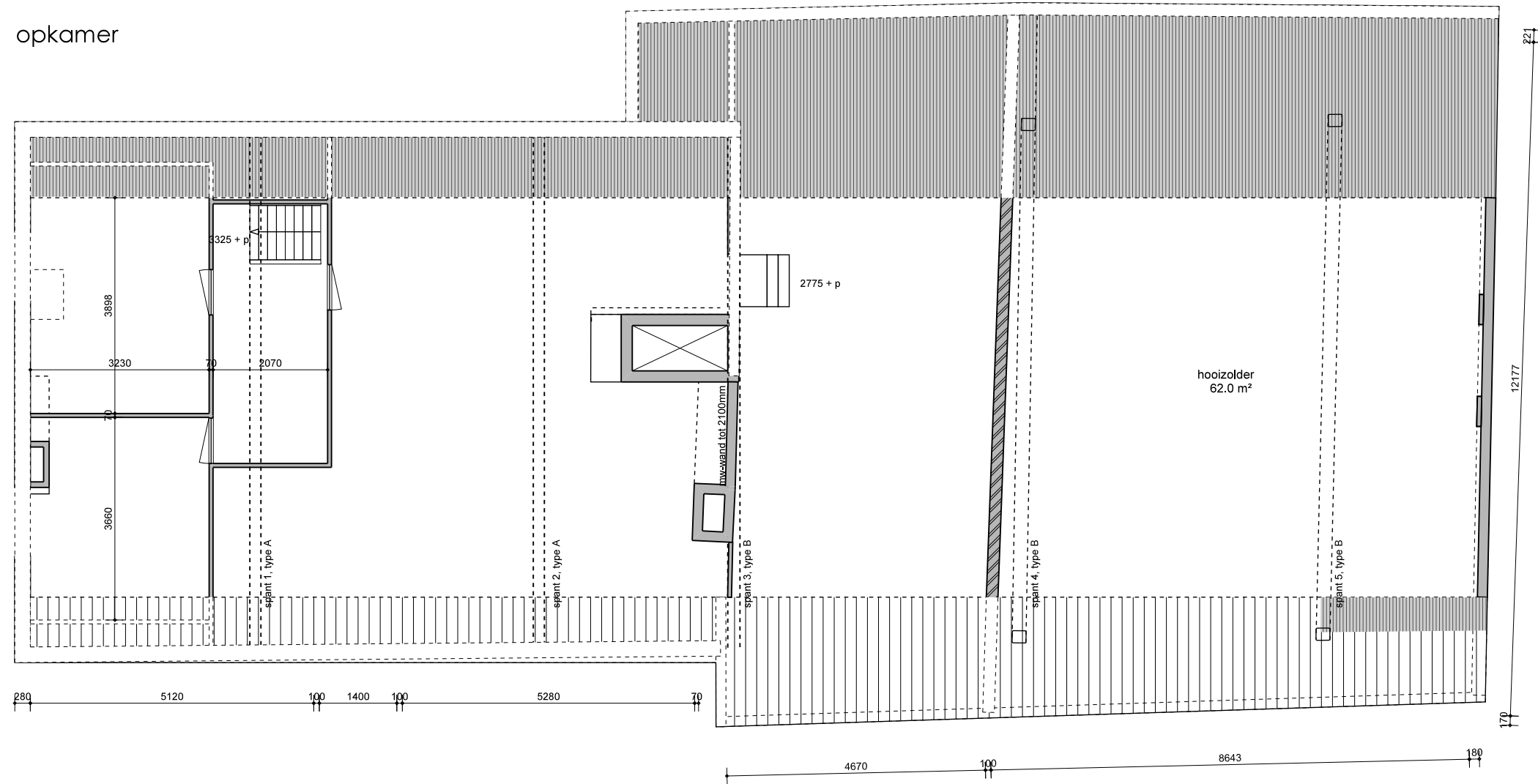
gevel noord



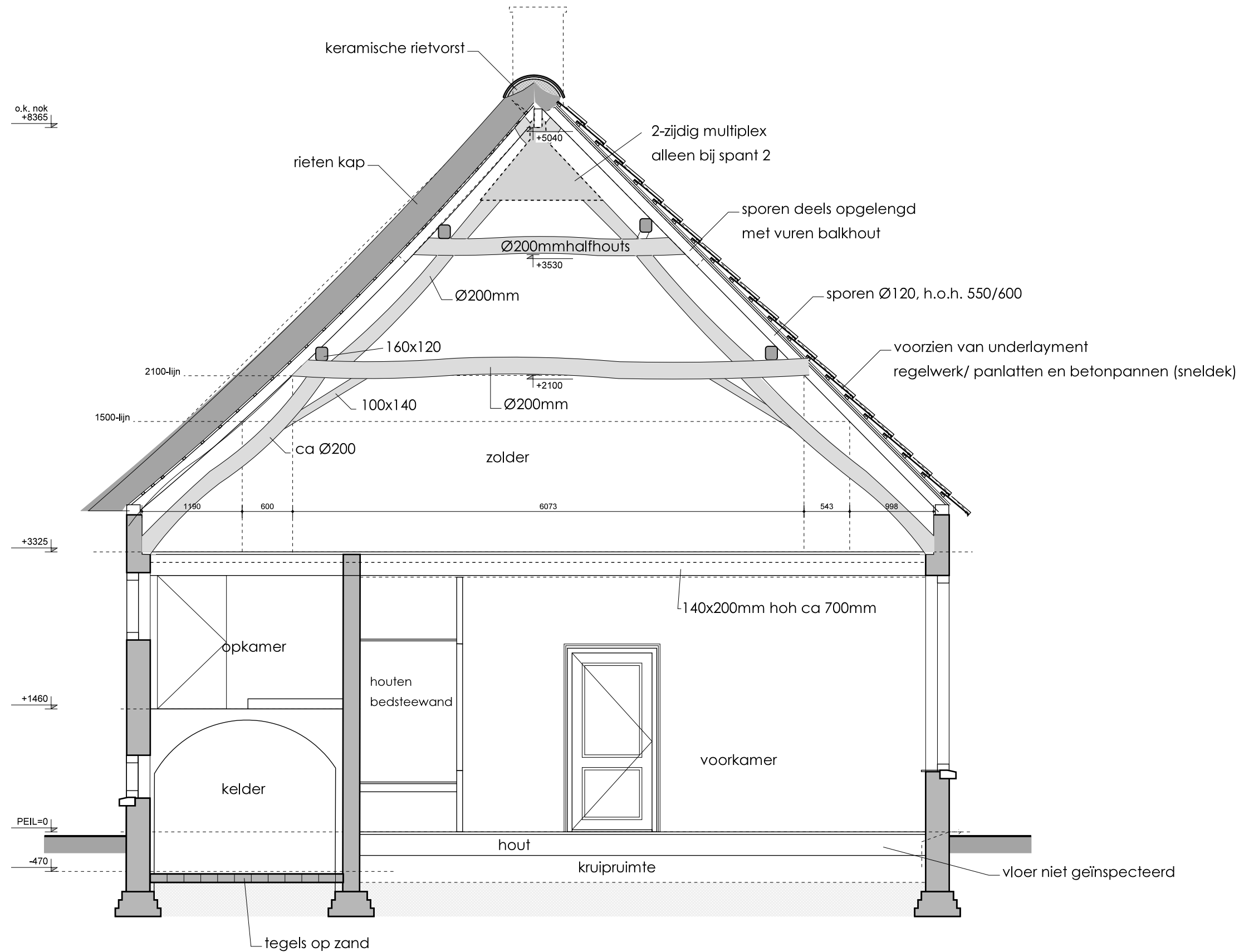
begane grond



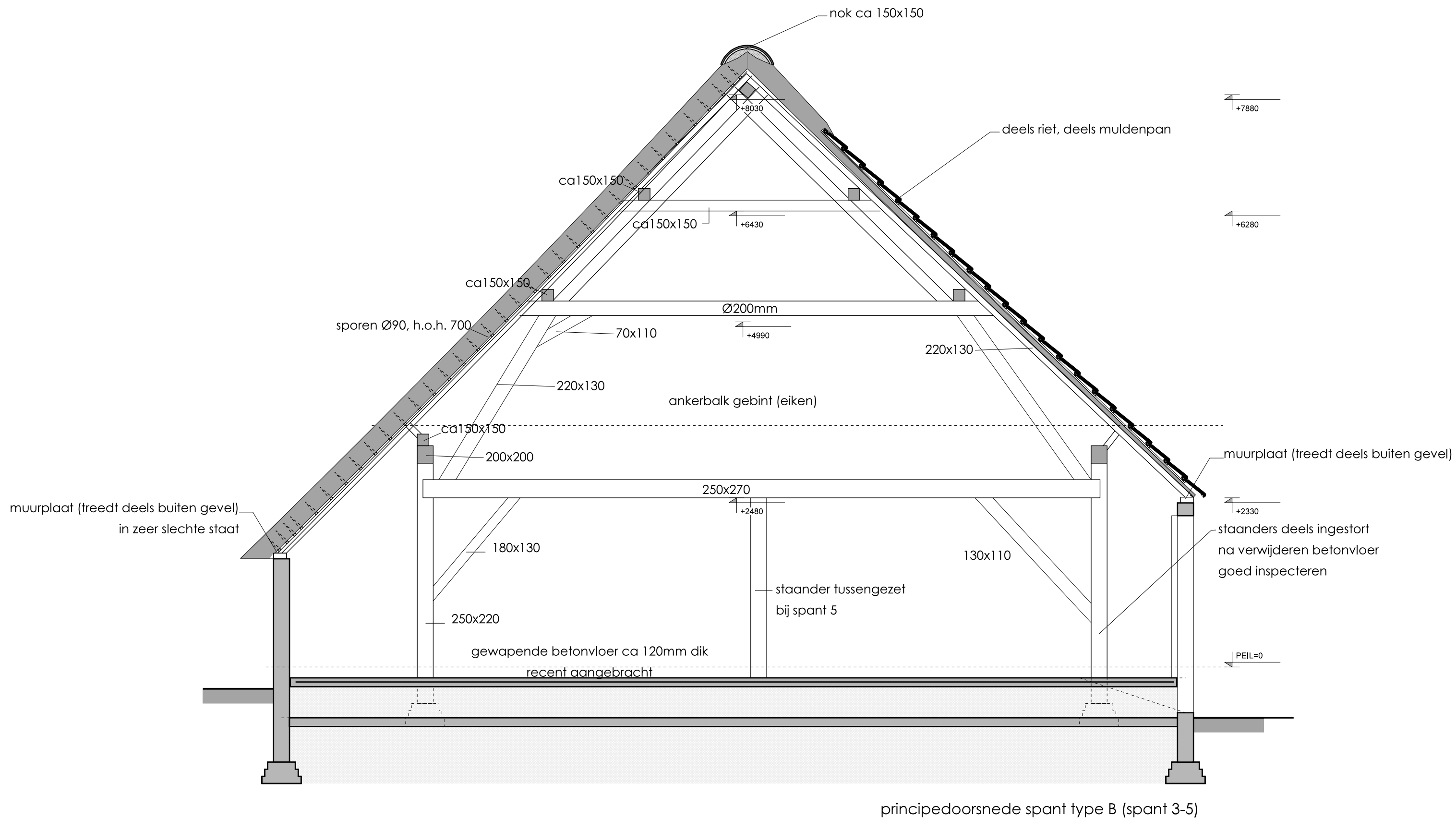
opkamer

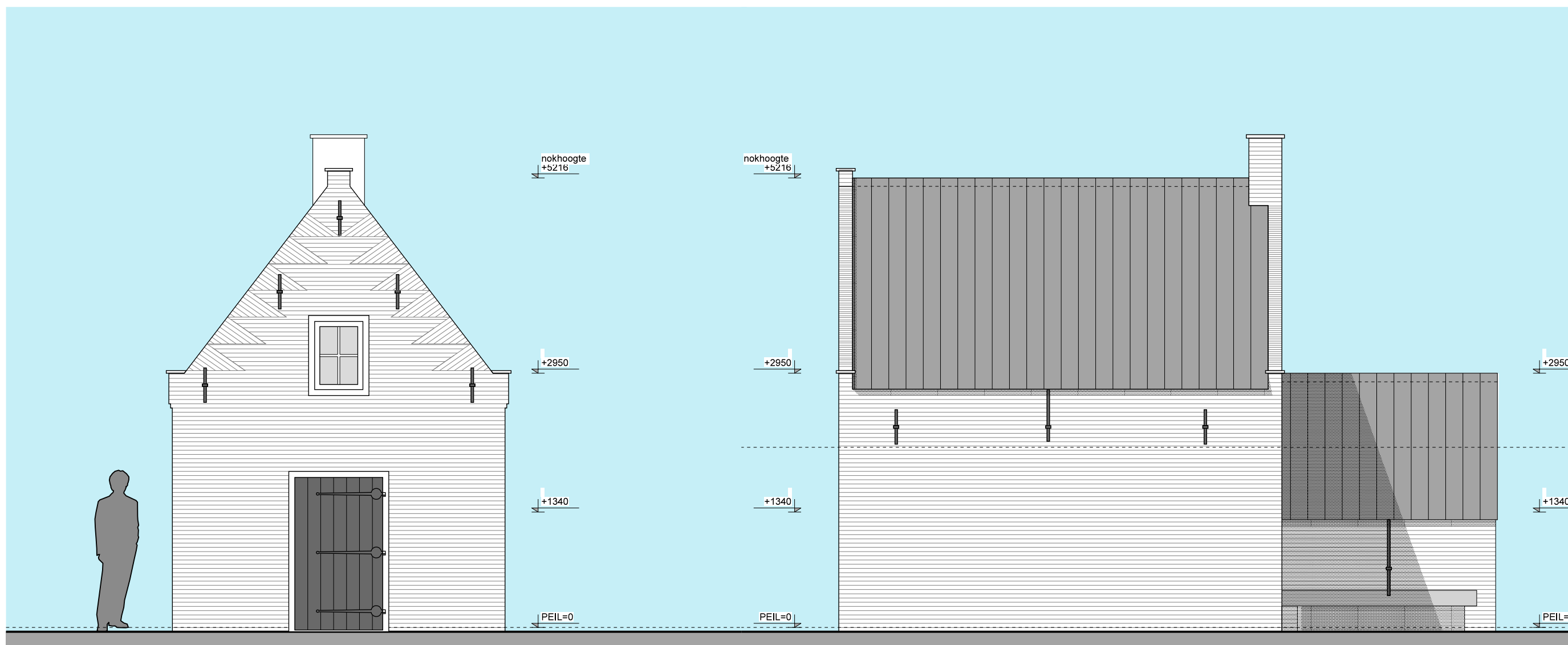


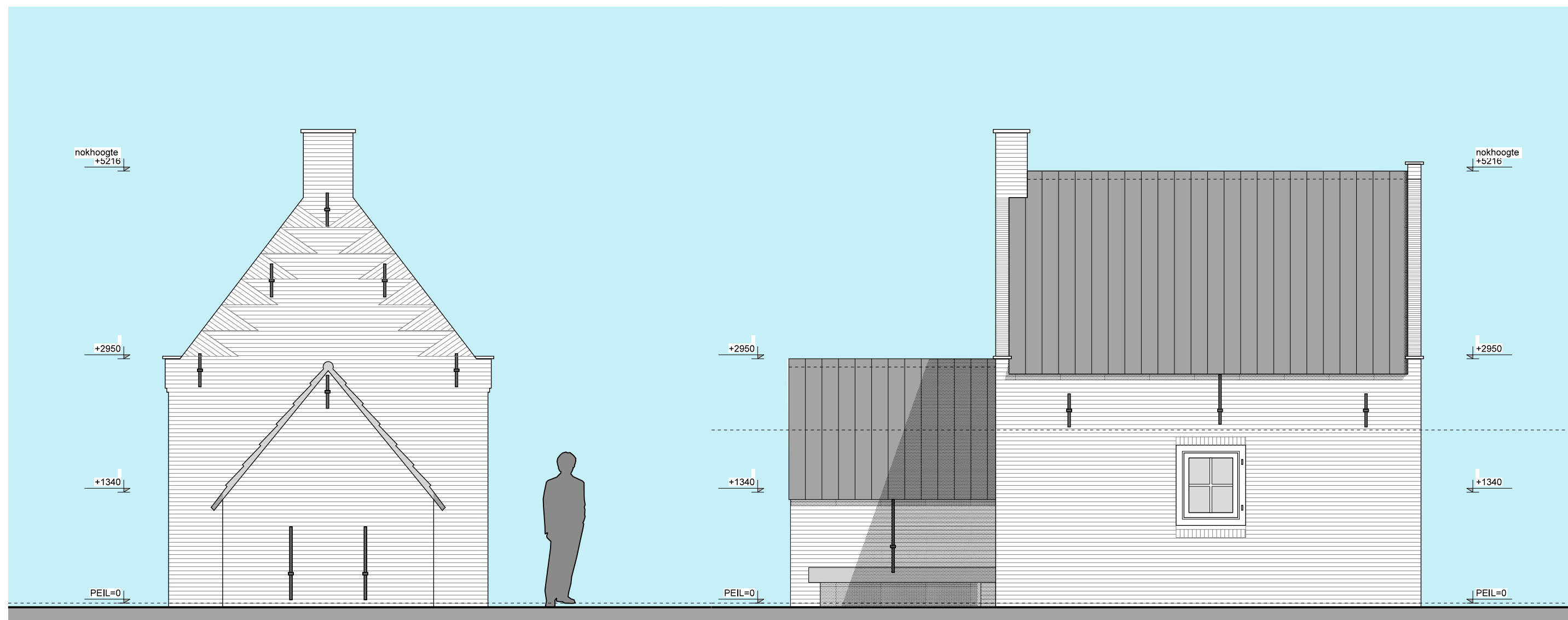
verdieping

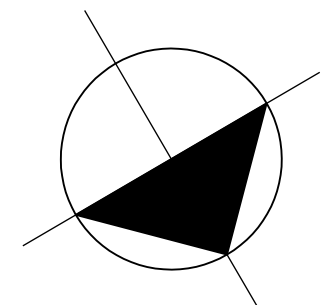
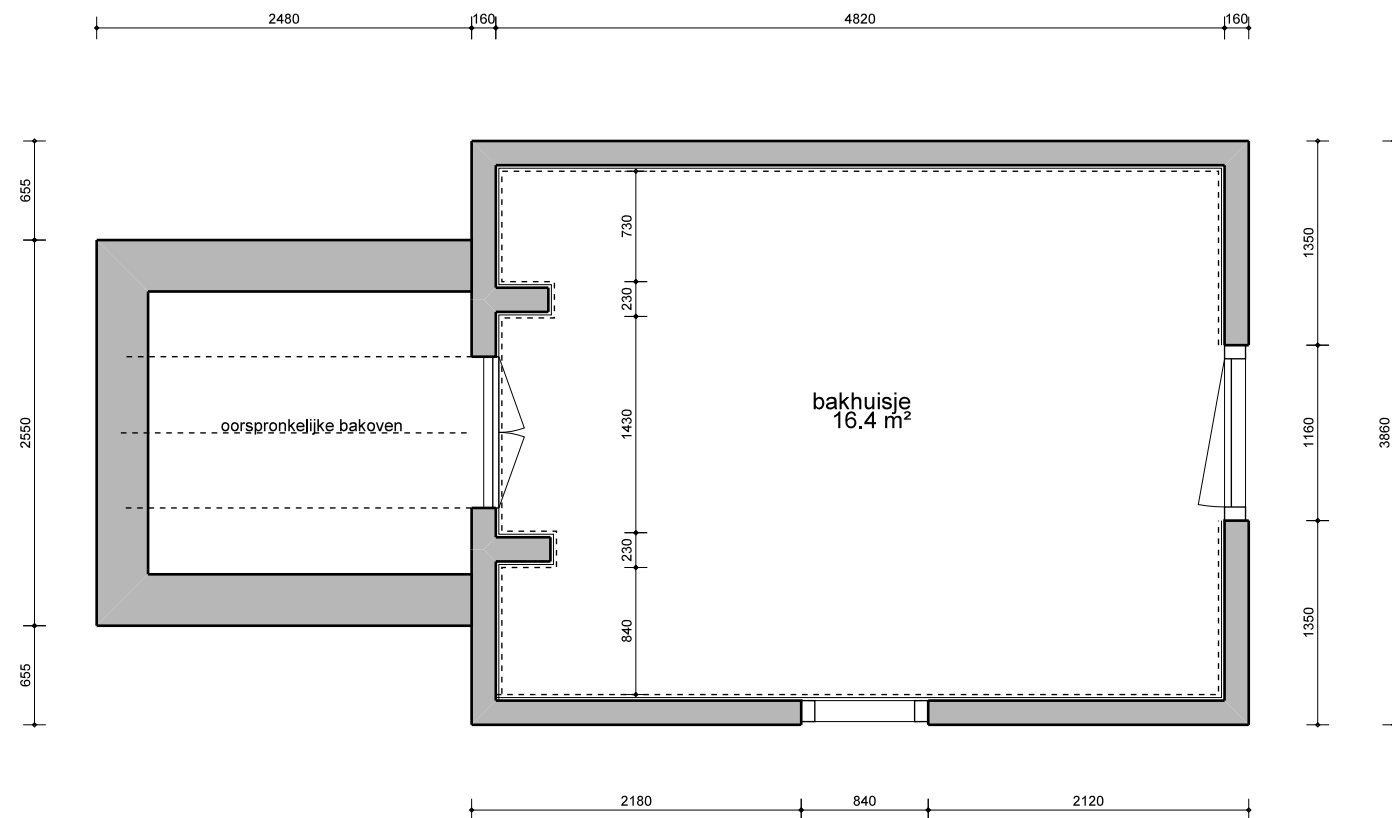


principeddoorsnede spant type A (spant len II)









Fotobladen



Op deze fotoset van enkele jaren terug is het complex nog duidelijk in een veel betere staat dan nu. Het verval van het casco gaat kennelijk snel .
(bron : verkopend makelaar)



Fotoblad 1 : Staat rond 2014



Op deze eigen fotoset van meer recente datum is duidelijk zichtbaar dat het complex in staat nu achteruitgaat, met name door de voortdurende vochtinwerking. De gevelopeningen van het voorhuis zijn preventief dichtgezet, ook om de wind geen vrij spel te geven door het casco.

(foto: Raaijmakers & Velis)



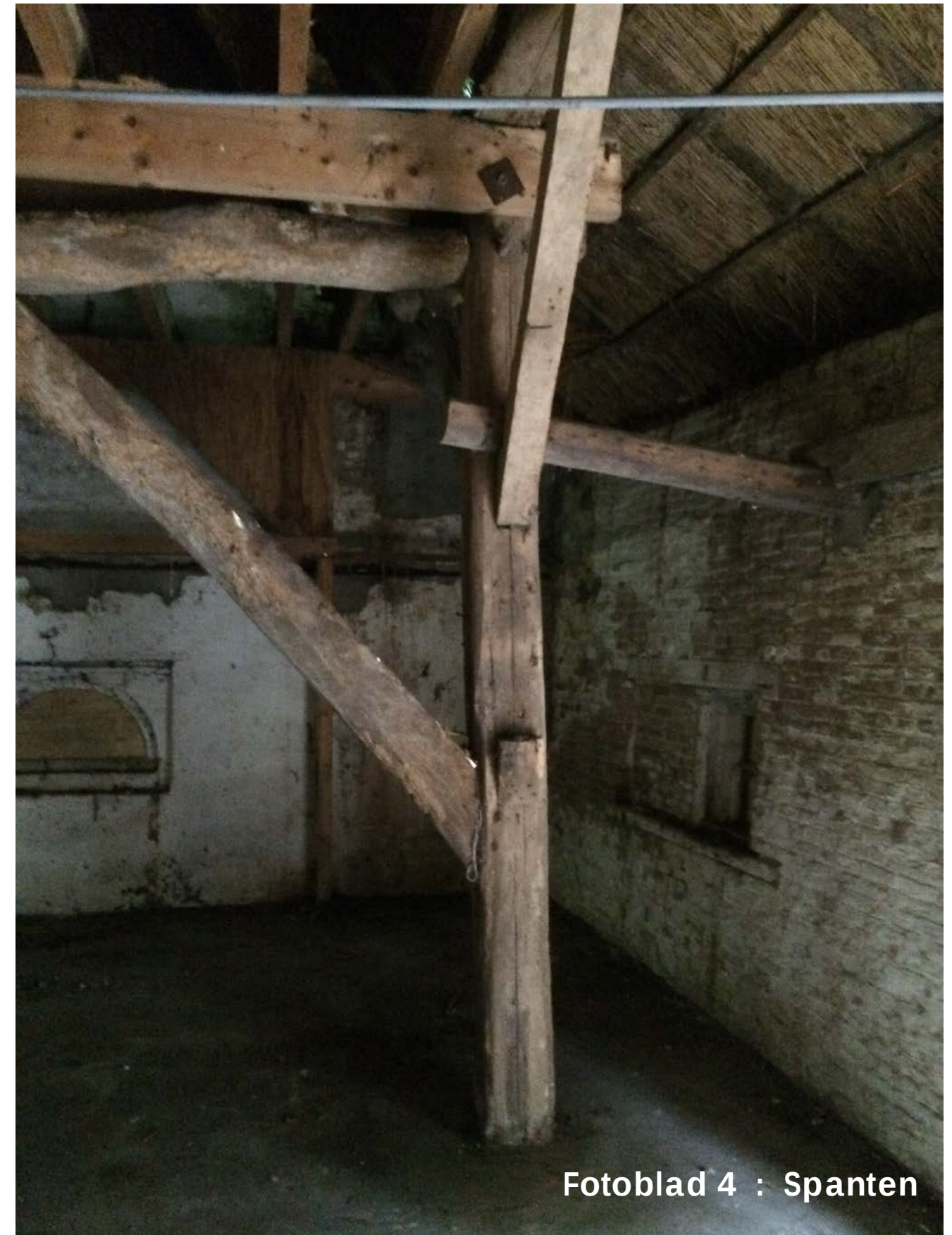
Fotoblad 2 : Staat rond 2014



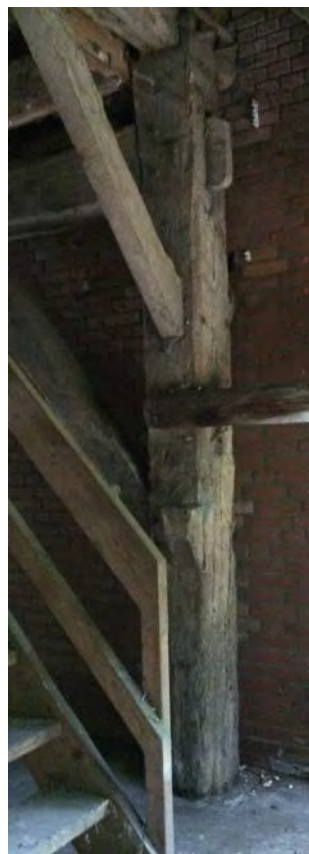
Fotoblad 3 : Vochtwerking

Op deze foto van recente datum is goed te zien hoe het vocht zich volledig meester heeft gemaakt van de niet oorspronkelijke (XXa) noordelijke stalgevel en het erboven gelegen dak. De dakvoet is inclusief de sporen weggerot, er zijn gaten in het dak, stalen vensters zijn volledig doorgeroest en de vernieuwde deurluiken zijn al weer doorgerot. Daarbij komt nog het vocht in de muren en de bemossing van het geheel, zodat hier een integrale vervanging van deze gevel zonder monumentwaarden (geel) uitgangspunt is. (foto: Raaijmakers & Velis)





De spanten met hoge monumentale waarde worden allen behouden en verbeterd/ versterkt en zijn het hart van de nieuwe hoofdconstructie. Niet passende hulpconstructies worden dan verwijderd, maar om aan de constructieve basiseisen te voldoen worden plaatselijk wel in oud hout extra gordingen, windschoren en verbindingen bijgelegd. (foto: Raaijmakers & Velis)



Fotoblad 4 : Spanten



Van de hoofdconstructie van de kap zijn delen slecht hersteld, ontbrekend of in slechte staat. Bij het casco-onderhoud wordt uitgegaan van behoud van alle spanten, alle gordingen en een deel van de sporen. Hierop wordt een nieuwe geïsoleerde rieten kap gerealiseerd met daarin passende dakvensters in een hoogwaardige beeldkwaliteit (Lei-import) o.g.

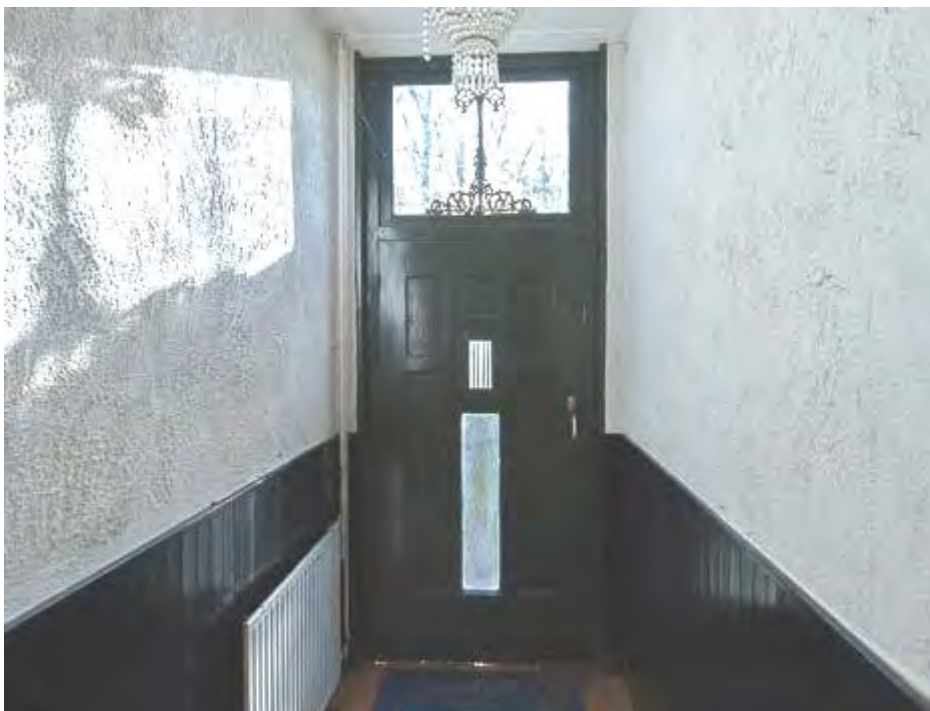
(foto: Raaijmakers & Velis)



Fotoblad 5 : Dakconstructie



Alle monumentale interieurdelen als spanten, gebinten, balklagen, bedsteden, haarden deuren & kelders worden in originele staat gerestaureerd vanzelfsprekende, zichtbare onderdelen van het nieuwe interieur .
(foto's : Raaijmakers & Velis)



Fotoblad 6 : Interieurelementen



Het bakhuis is inmiddels in slechte staat; de oven is zelfs verloren gegaan. Maar deze is vanaf fotobeelden op basis van traditionele techniek weer goed op te bouwen en functioneel te maken. (foto: Raaijmakers & Velis)



Fotoblad 7 : Bakhuisje

Monumentwaarden



Links op een kaartbeeld uit 1624 is de hoeve zichtbaar inclusief de vrijstaande schuur als de "Hoeve van Nieuwenhuysen" (zie voor toelichting rapport BAAC).

Rechts is op de kadastraal minuut van 1811-1832 de hoeve ook heel goed vastgelegd, inclusief haar positie t.o.v. de meanderende rivier de Mark. Het tussen huis en schuur liggende volume is in de 19^e eeuw verloren gegaan. Het gedraaid liggende bakhuisje is ook goed zichtbaar. (Beeldbank RCE nr Min.10065H02).

 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Monumentnummer: 10436

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl
T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status : Beschermd
Aanwijzingsbesluit :
Inschrijving register : 16-03-1966
Kadaster deel/nummer : 2438/1

Gemeente: Breda Provincie: Noord-Brabant

Plaatselijke aanduiding:
Reeptiend 50 4836 AV Breda

Kadastrale gemeente: Ginneken Sectie: H Kad.object: 2243 App: Grondperceel:

Omschrijving:
Boerderij van het Brabantse langgeveltype. Mooi complex met schuur van het Vlaamse type, die aan de
langszijde nog met leem bestreken vlechtwerk vertoont. Met bakhuis.



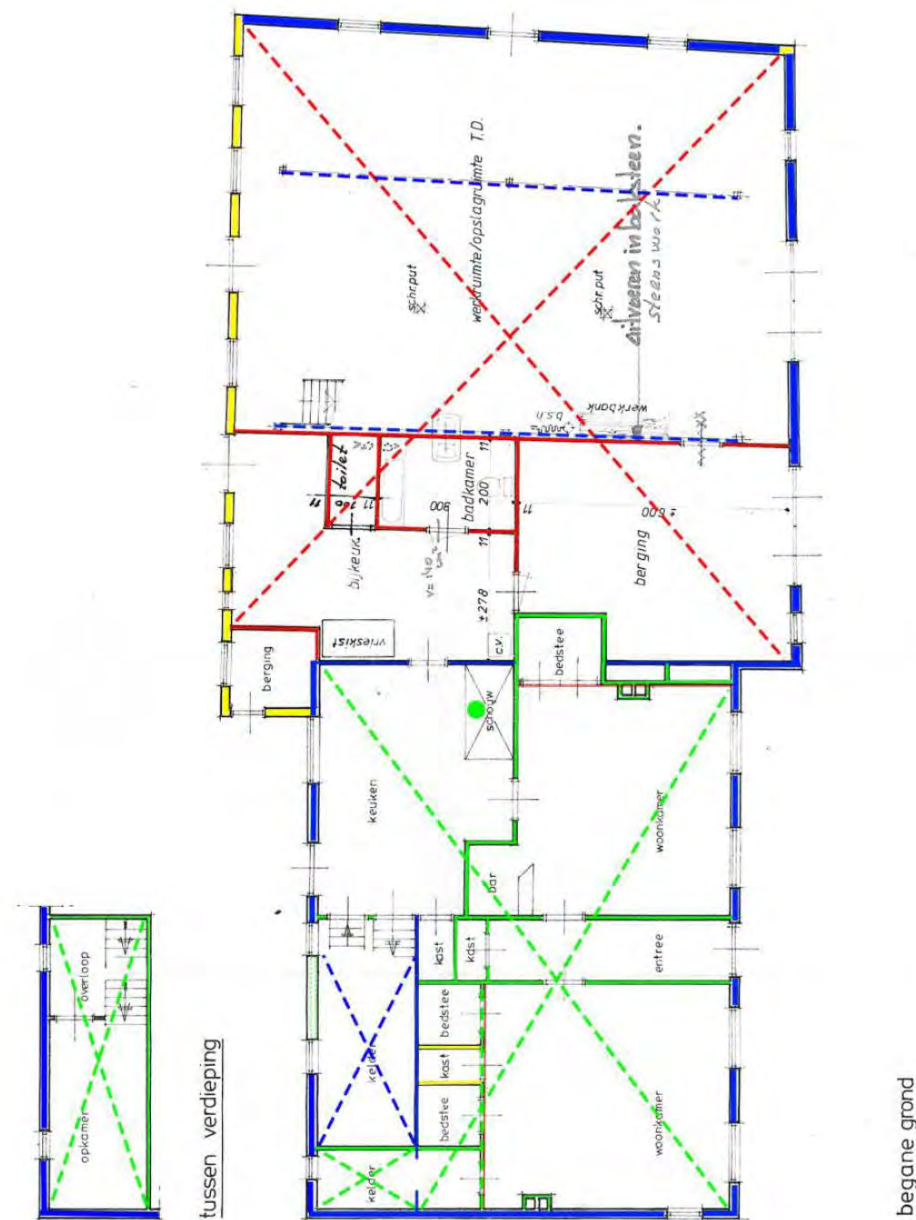
Monumentwaarde

Het complex met monumentnummer 10436 wordt in 1966 als geheel aangeduid als waardevol. De redengevende beschrijving van de RCE is uiterst summier en benoemt geen specifieke bouwdelen van het woonhuis met de stal, wel wordt het bakhuisje genoemd.

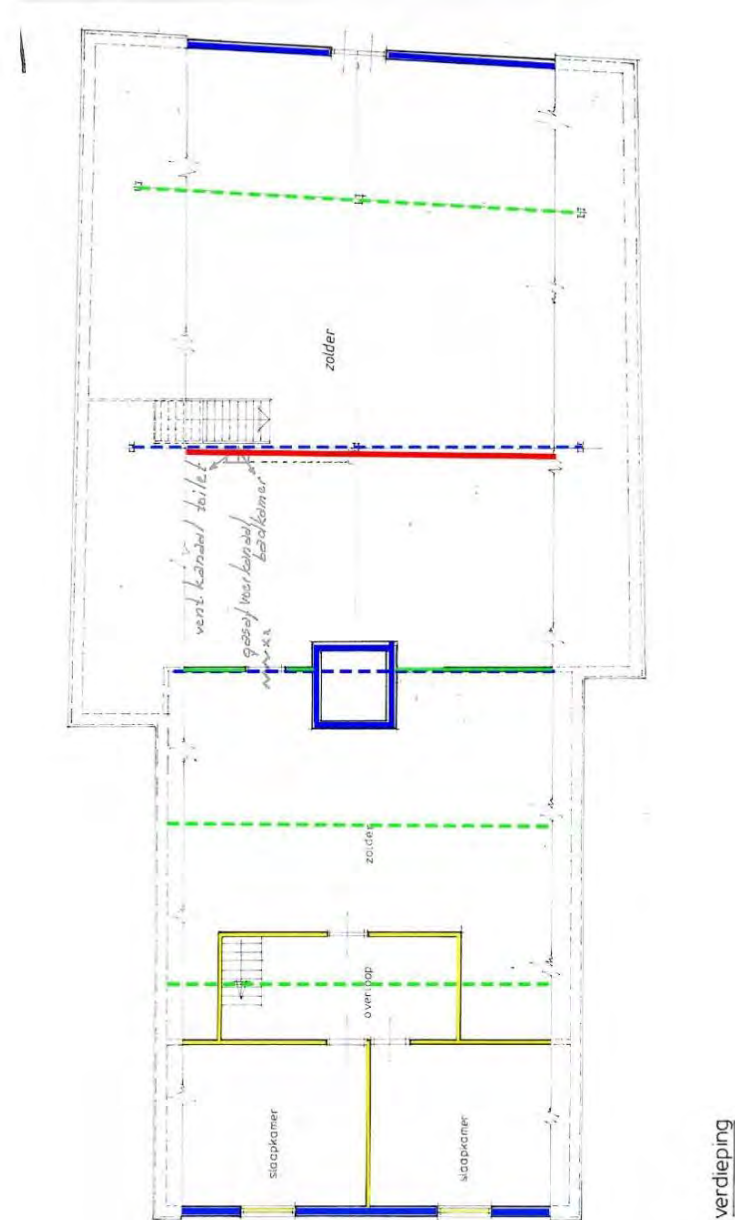
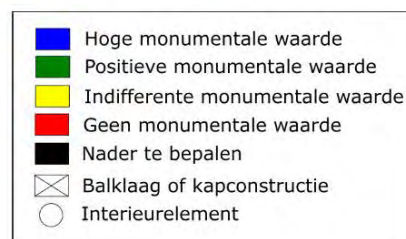
Anders is dat bij de wél genoemde vlaamse schuur, maar helaas is juist deze inclusief de beschreven vlechtwerkgevel door een brand volledig verloren gegaan ronds 2002. Mogelijk volgt op termijn een herbouwplan voor dit verloren gegane object



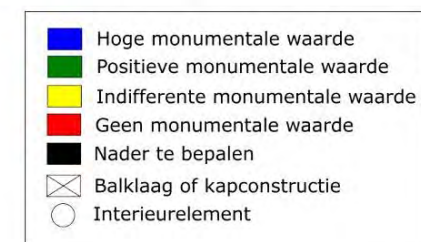
Monumentwaarden als opgenomen in rapport BAAC



Waarderingskaart van de begane grond en opkamer van de boerderij.



Waarderingskaart van de zolderverdieping van de boerderij.



Monumentwaarden in plan

Op de waardenkaart van BAAC hiernaast weergegeven is goed zichtbaar wat de hoge en positieve waarden zijn die aan de casco-onderdelen toegekend kunnen worden. Hiermee is uiteraard maximaal rekening gehouden in het plan voor onderhoud én in de schetsen voor herbestemming die later worden voorgelegd.

Gebleken is dat de monument-waarden en het nieuwe gebruik heel goed kunnen samengaan binnen de plannen :

Blauw :

- De drie woonhuisgevels worden geheel ongewijzigd gerestaureerd, en bij de stal geldt dit voor de complete zuid en de oostgevel ;
- De kelder en de opkamer worden beiden ongewijzigd gehandhaafd in een "museale opstelling";
- De beide grote stalspanten en de centrale schouwschoorsteen blijven behouden conform bestaand
- Geen wijzigingen in de brandmuur tussen woning en stal

Groen :

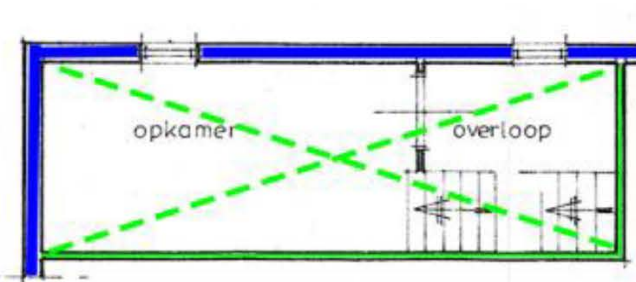
- De woonhuisstructuur en indeling BG wordt 100% gehandhaafd incl alle bedsteden en de twee schouwen
- De kapconstructie over woonhuis en stal wordt behouden en enkel constructief versterkt door bijleggen van oude gordingen

Geel :

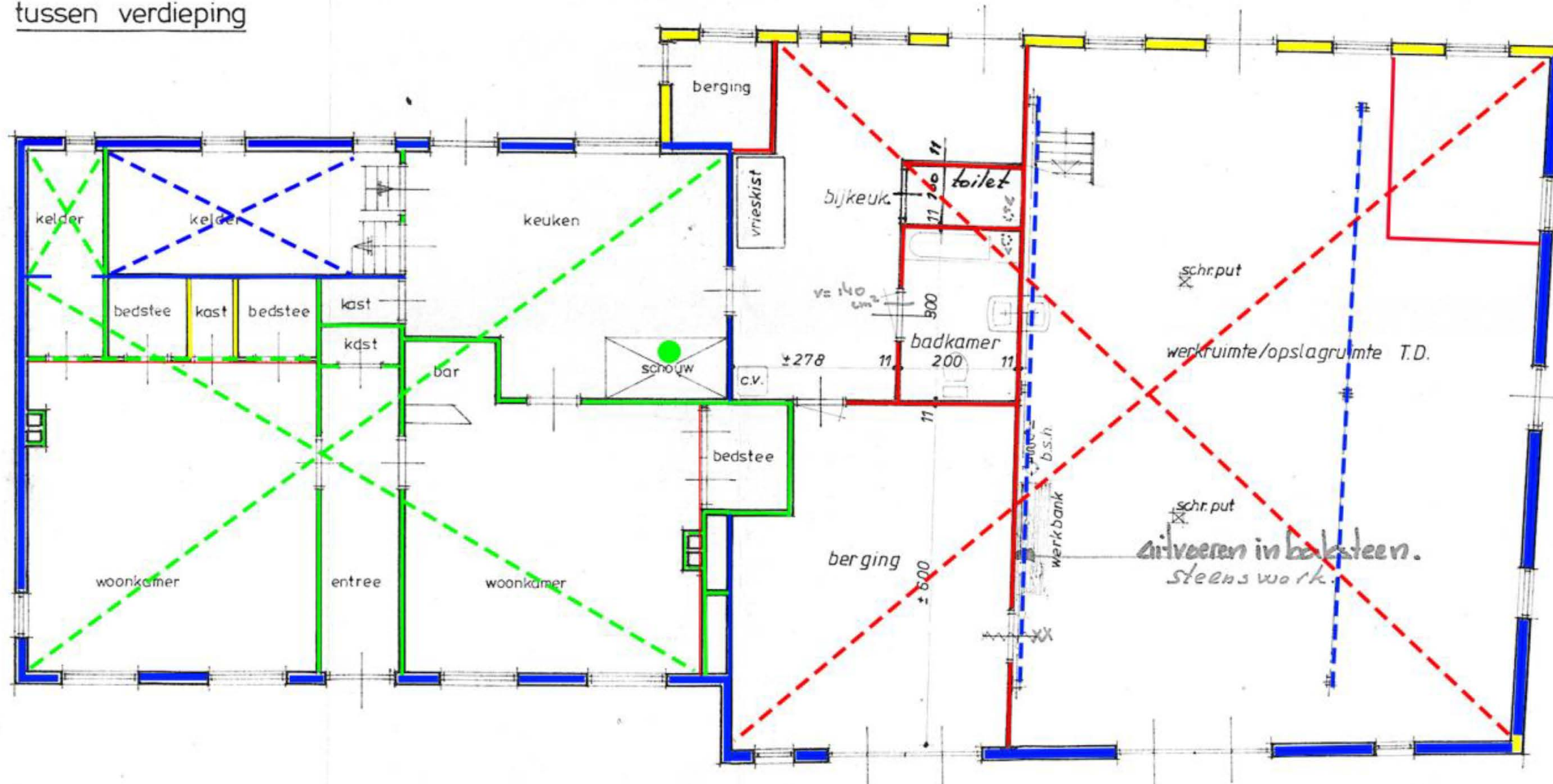
- De recente (slechte) noordgevel en de berginguitbouw noordzijde worden vervangen door een nieuwe passende gevelopzet waarbij het bergingvolume vervalt
- De woonhuisetage wordt in lichte binnenwanden opnieuw ingedeeld
- De meest westelijke travee van de stal krijgt een insteeketage

Rood :

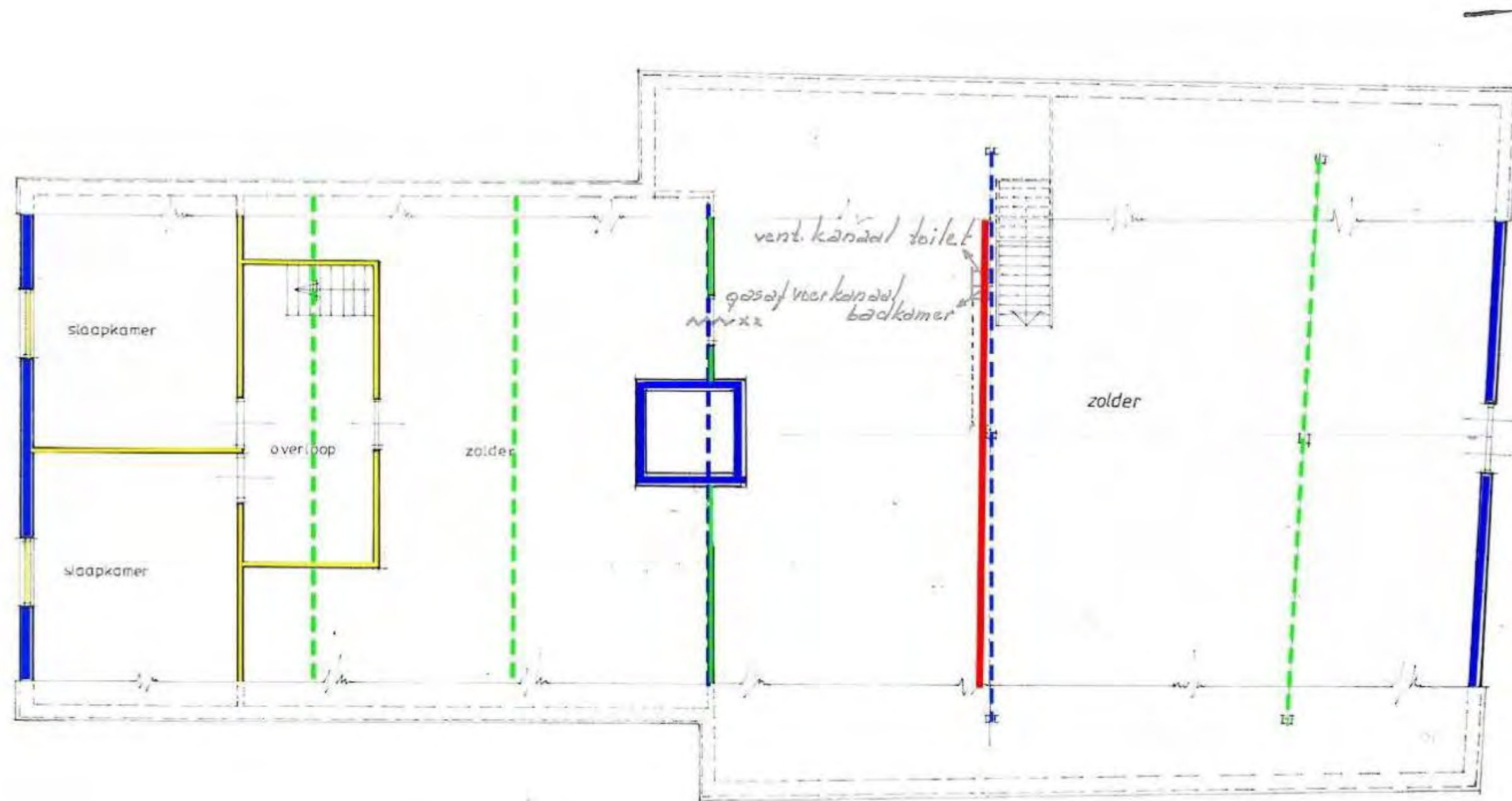
- Opgehoogde stalvloer en recente XXd stalindeling BG worden geheel verwijderd en een nieuwe dragende tussenmuur wordt ruim vrij van het spant geplaatst



tussen verdieping

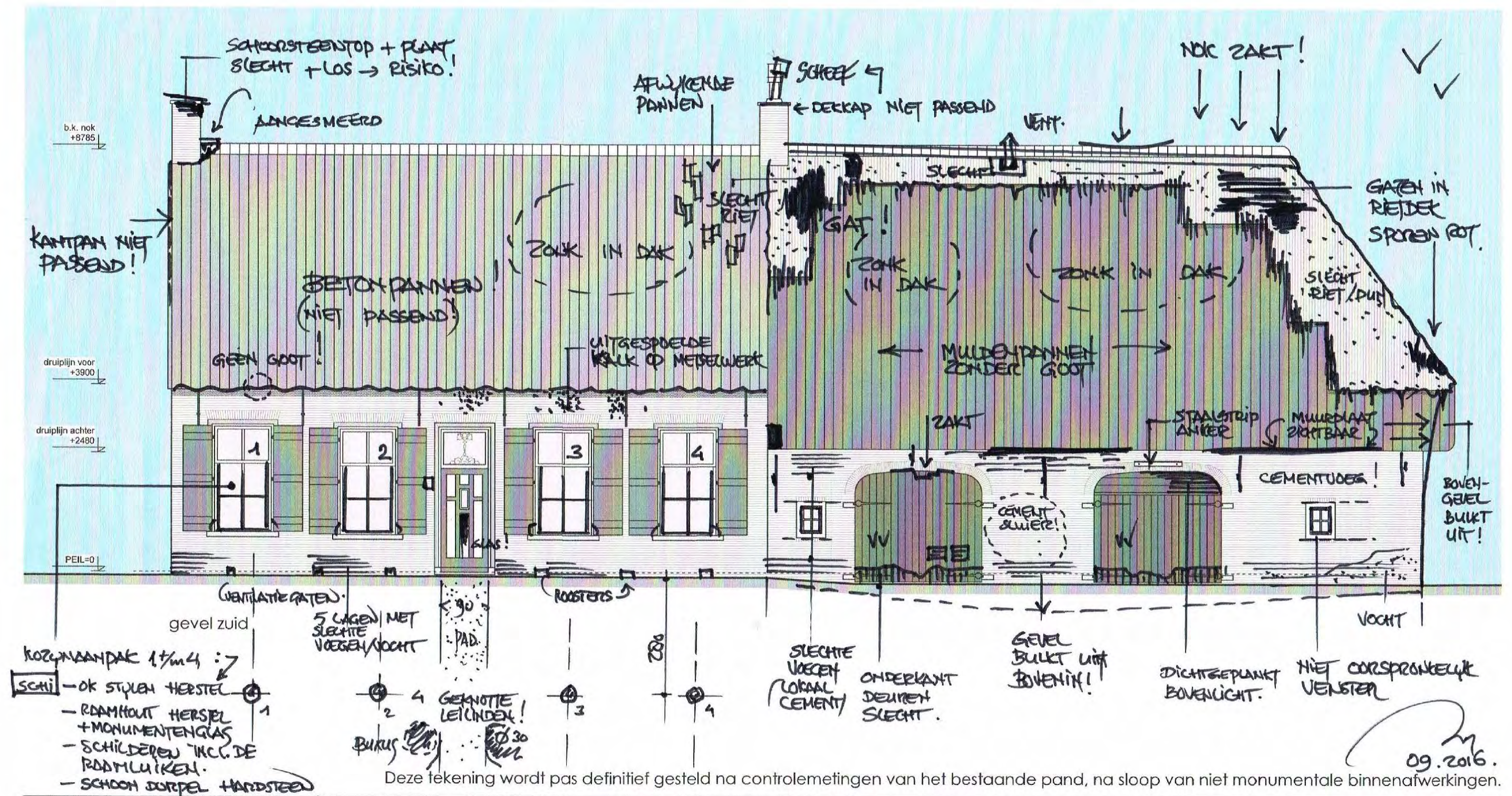


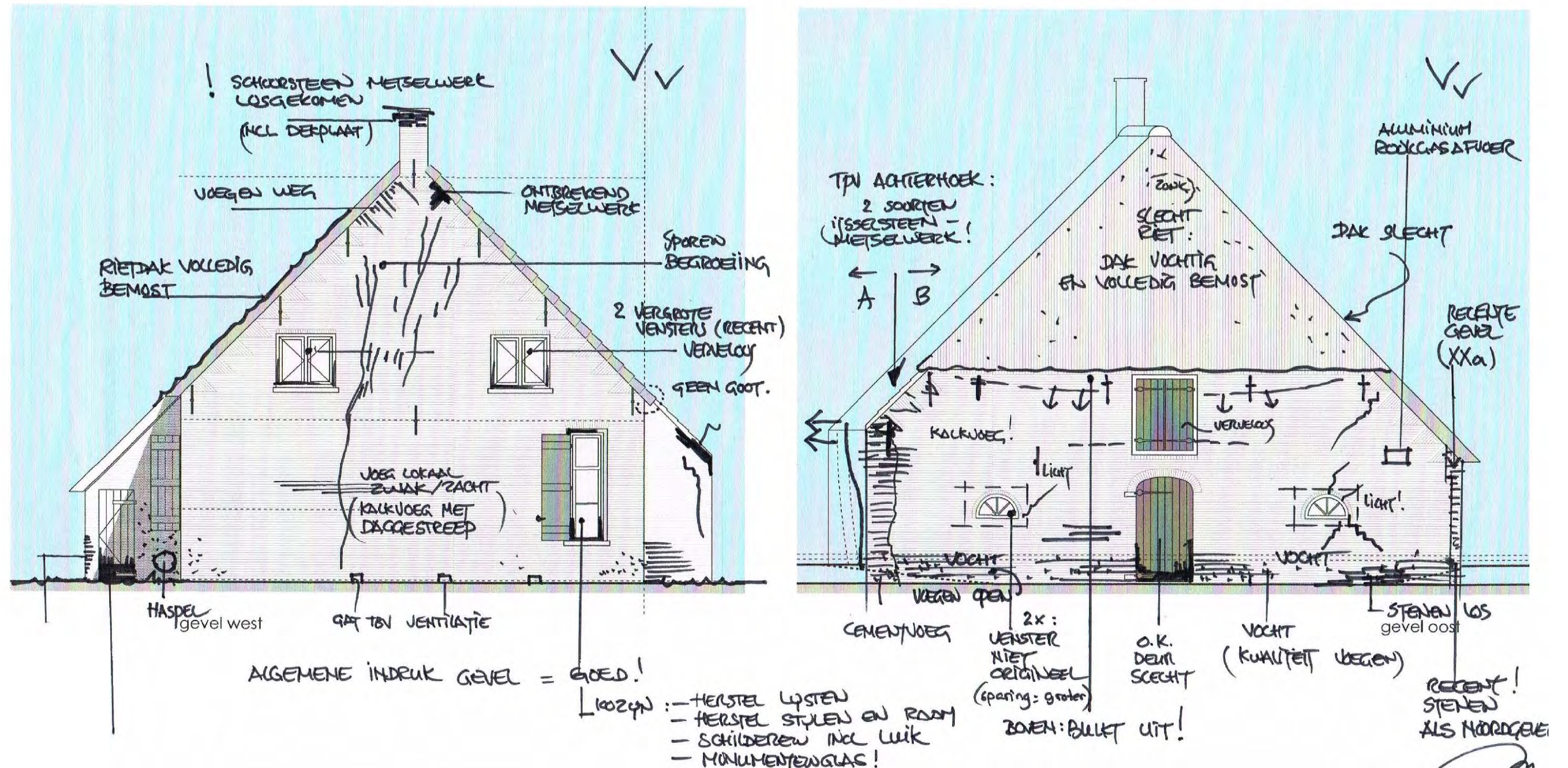
begane grond



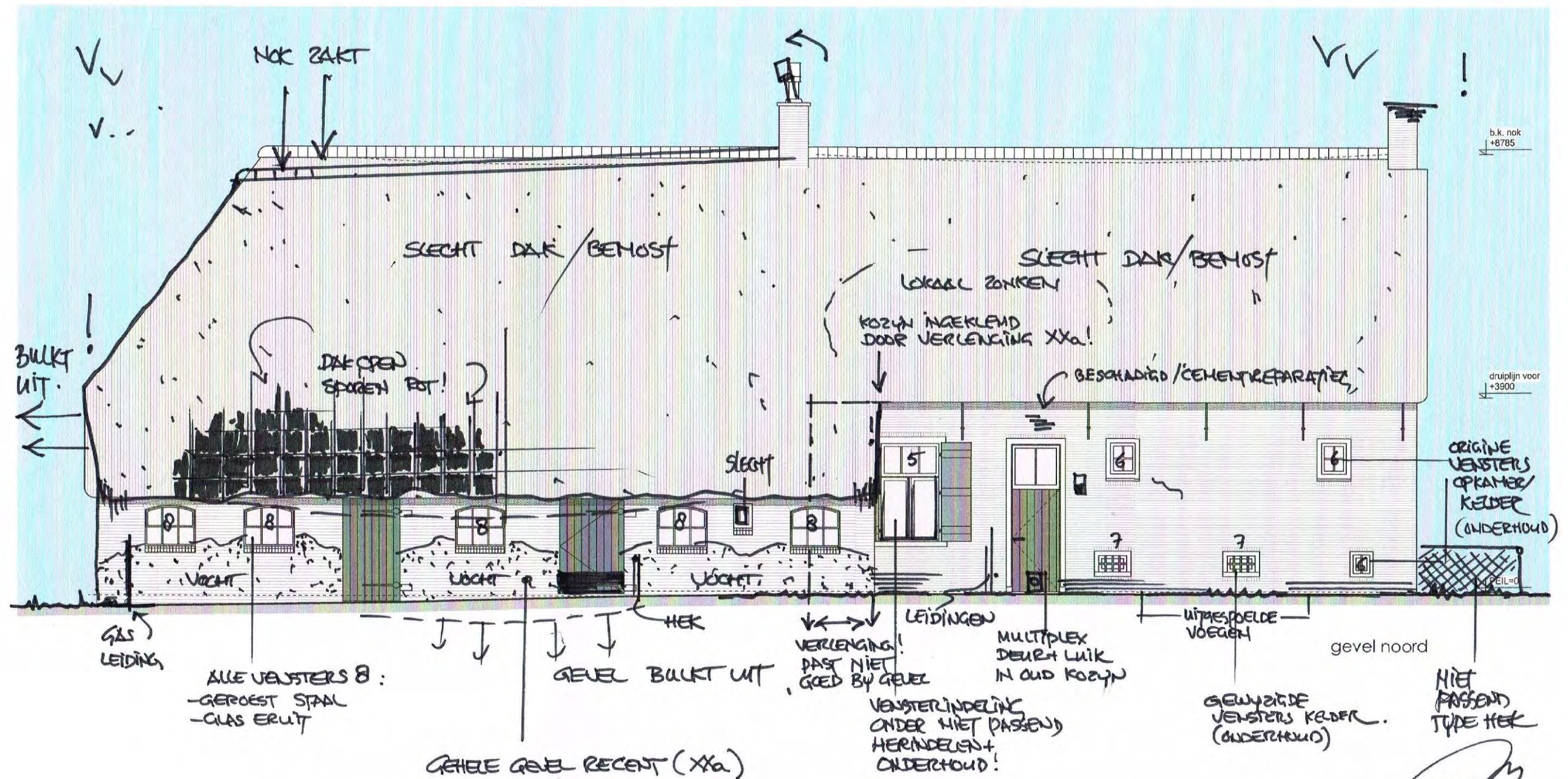
verdieping

Onderhoudssituatie en gebreken

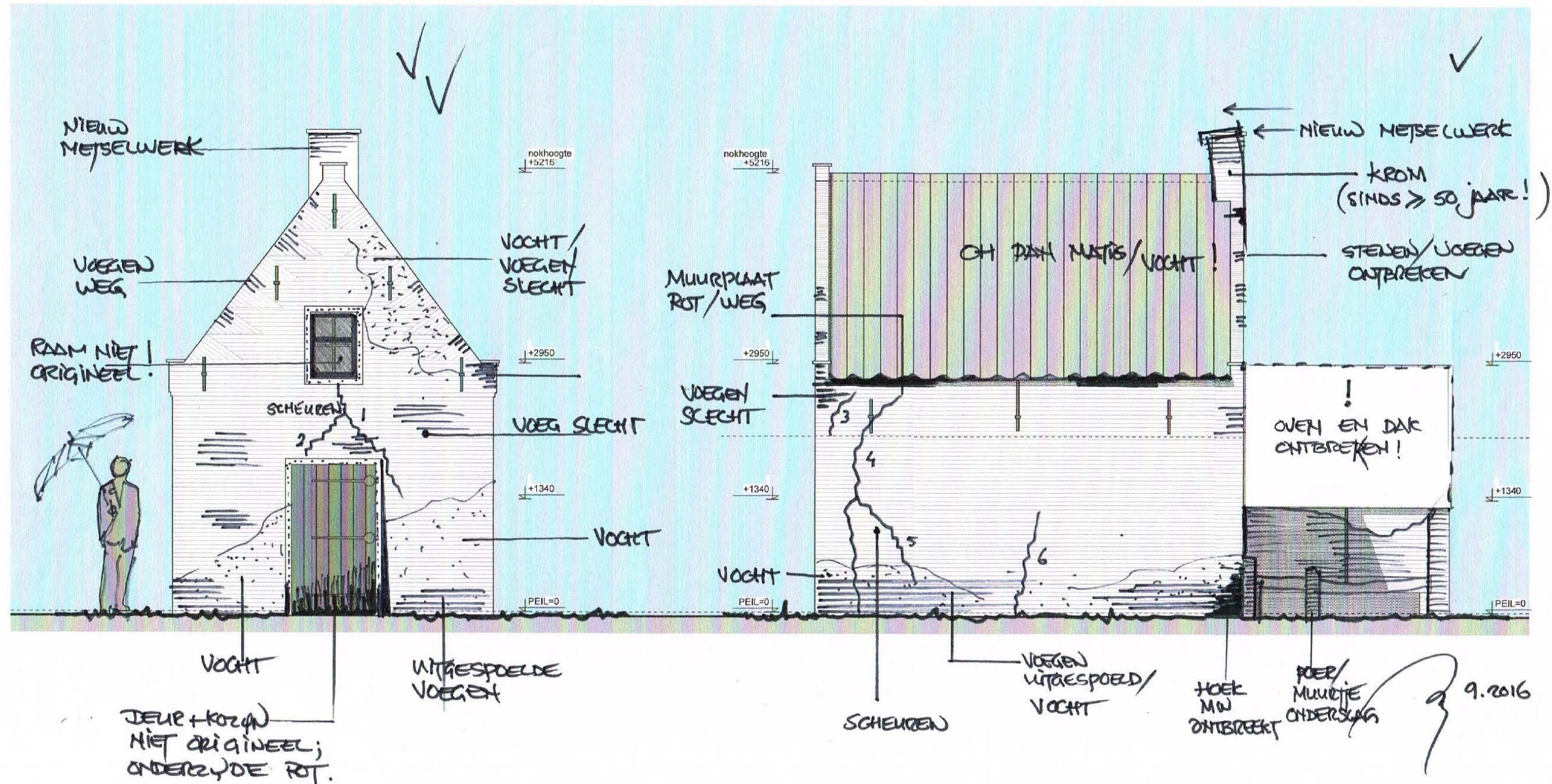




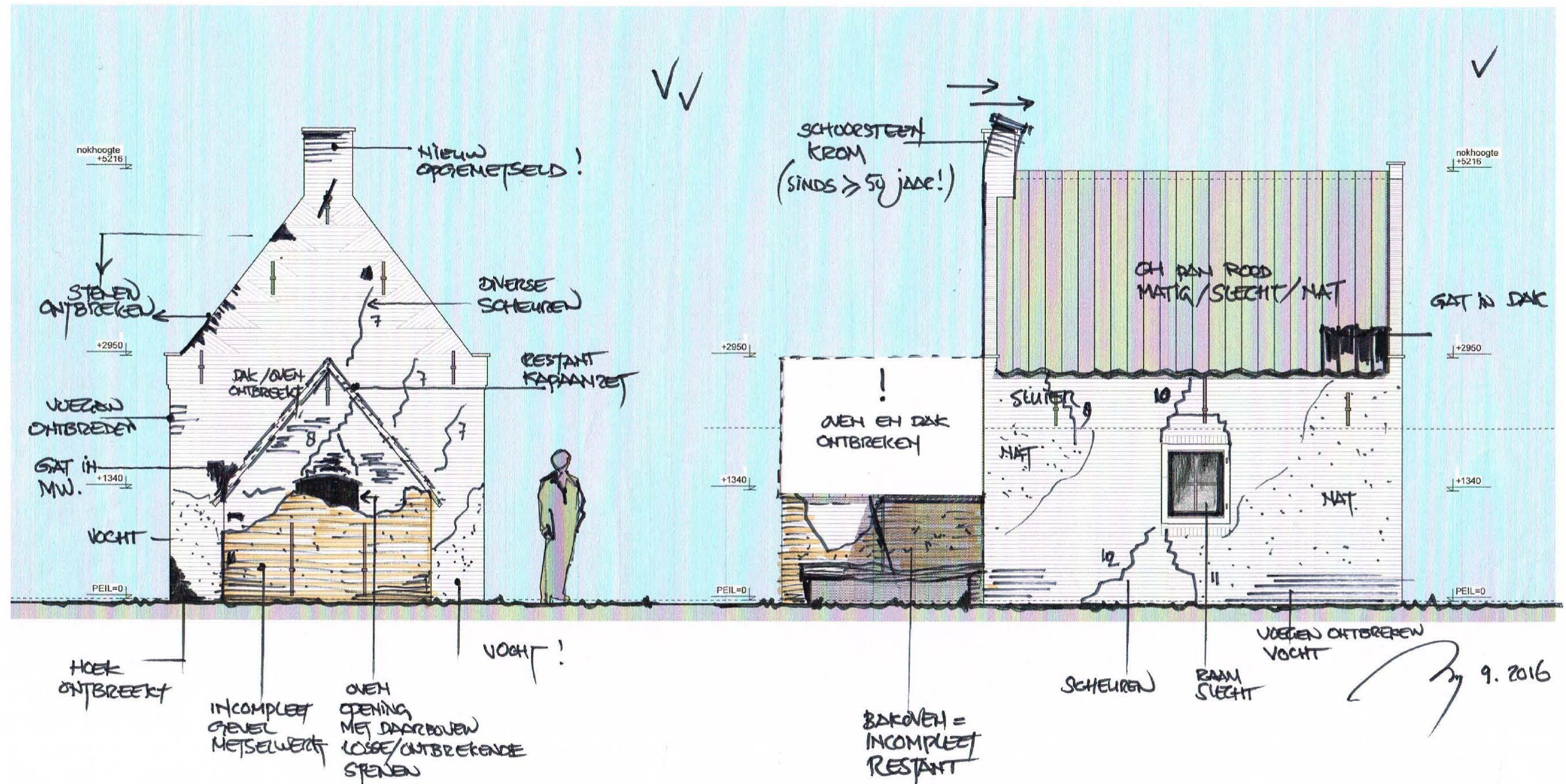
Deze tekening wordt pas definitief gesteld na controlemetingen van het bestaande pand, na sloop van niet monumentale binnenafwerkingen.



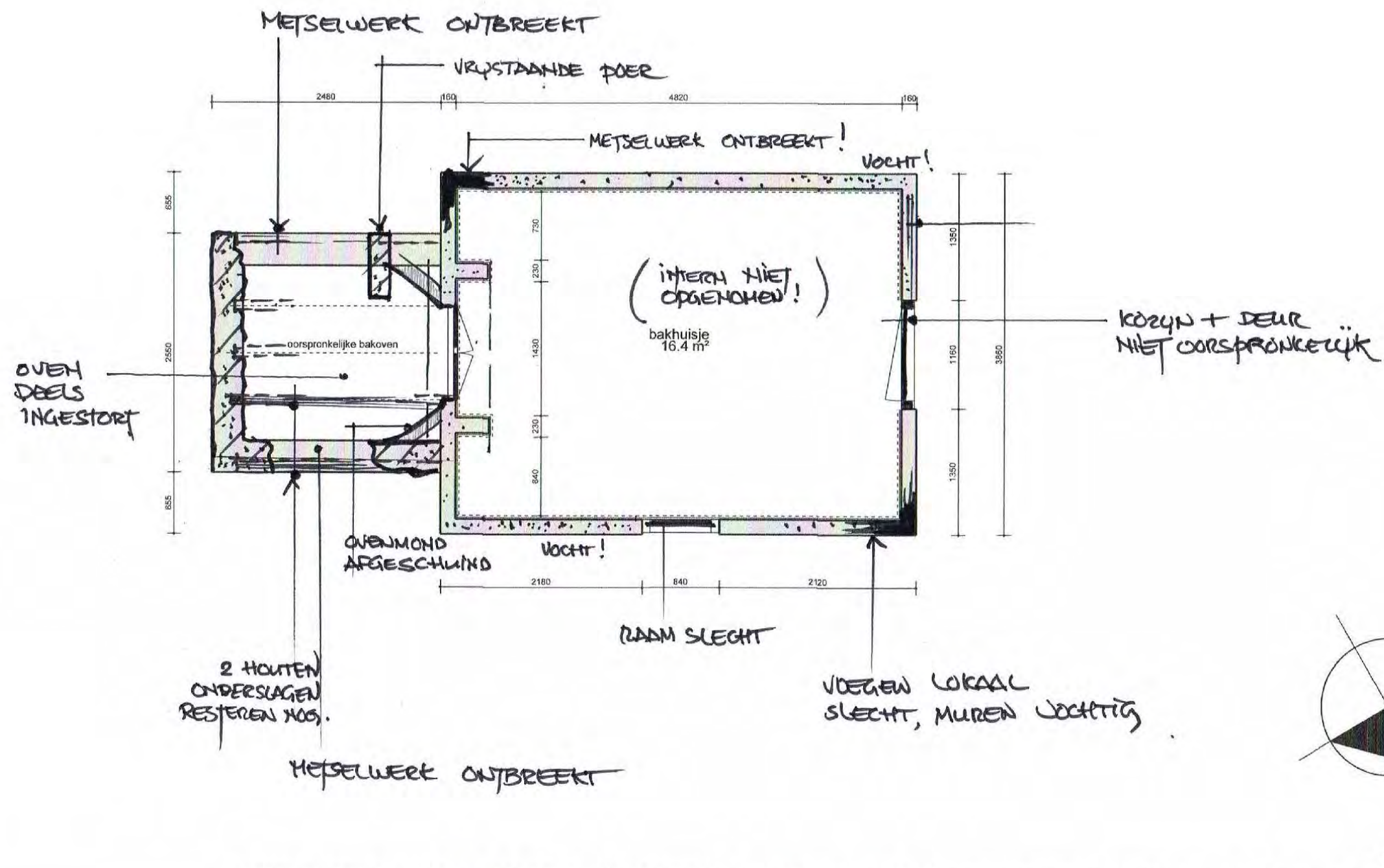
Deze tekening wordt pas definitief gesteld na controlemetingen van het bestaande pand, na sloop van niet monumentale binnenafwerkingen.



Deze tekening wordt pas definitief gesteld na controlemetingen van het bestaande pand, na sloop van niet monumentale binnenafwerking



Deze tekening wordt pas definitief gesteld na controlemetingen van het bestaande pand, na sloop van niet monumentale binnenafwerkingen.



Deze tekening wordt pas definitief gesteld na controlemetingen van het bestaande pand, na sloop van niet monumentale binnenafwerkingen.

Nieuwe situatie casco-onderhoud

NUWENHUYS !

Casco-onderhoud en gevelverbeteringen kort samengevat :

Gevels woonhuisdeel :

- Bij woonhuis lokale voegwerkvervanging cf bestaand in kalkvoeg met daggestreep tpv alle zacht en uitgespoeld voegwerk; voorzichtig verwijderen resten van begroeiing. Géén gevelreiniging !
- Kozijnen lokaal herstellen, ramen voorzien van monumentenglas, luikherstel, geheel schilderen in passende traditionele agrarische kleurstelling n.t.b. bepalen.
- Alle raamkozijnen zonder wijzigingen te behouden/verbeteren als bestaand.

Gevels staldeel :

- Bij stal de zuidelijke langsgevel en de oostelijke kopgevel herstel aan metselwerk en vlechtwerken, voegwerk deels vervangen conform bestaand, op slechte vochtige hoeken aanvullend vochtwerende behandeling voorzien.
- De bestaand onder de dakvoet uitbultende metselwerken constructief fixeren in bestaande positie waar haalbaar.
- In bestaande gevelopeningen diepliggende, donkeren ramen/deuren realiseren.
- De slechte noordgevel van de stal integraal vervangen door een geïsoleerde spouwmuur met 17,5 cm steens buitenblad in passende ijsselsteen op een eigen funderingsstrook. De bestaande verlenging langs woonhuisdeel met daarin een berging daarbij geheel laten vervallen.

Gevels bakhuisje :

- Intensief gevelherstel i.c.m. integrale voegwerkvervanging; oven herbouwen.
- Kozijnen (grotendeels niet org.) vernieuwen in passende maat en detaillering

Dak boerderij :

- Niet passende dakbedekking in delen vervangen door één doorgaande traditionele rieten kap over het hele volume.
- Rieten schroefkap 300mm op 80 mm kleine dakplaten Gerpan, dak volgend gemonteerd over (nu ontbrekend) dakbeschot in nieuwe brede douglasdelen.
- Plaatsing van dakvensters in de rieten kap ivm toekomstige woonbestemming.

Dak bakhuisje :

- Dakherstel, nieuw beschot waarop hergebruikte Holl. pannen teruggeplaatst.

Constructief intern :

- Gebintenen spanten integraal handhaven en verduurzamen; constructief noodzakelijke aanpassingen alleen middels bijleggen gordingen. Slechte sporen en muurplaten vervangen cf bestaand. Stabiliteit hoofdconstructie verbeteren.
- Vervangende ondeugdelijke binnendwarswand stal door nieuwe dragende muur in poriso of porotherm op eigen fundeestroom
- T.p.v. stal, keuken noord en gang zuid (constr. enkel op zand) nieuwe geïsoleerde betonvloer realiseren. Houten vloeren woondeel behouden met Tonzon onderisolatie



NUWENHUYS !

Casco-onderhoud en gevelverbeteringen in 50 ingrepen als op tekeningen aangegeven :

1. **Versterkte kapconstructie met nieuw rieten dak conform oorspronkelijk**
De kap wordt versterkt door bijleggen gordingen in historisch, hergebruikt constructiemateriaal plus vervangen van slechte/ te korte sporen cf bestaand. Zie doorsneden en constructietekeningen.
Over de sporen houten beschot in brede delen douglas waarover Gerpan iso-panelen, 80mm, de kapwellingen volgend. [Haalbare Rc= 4,1 gelet op monumentwaarden.](#)
2. Nieuwe keramische rietnok-elementen
3. Nok stal wat omhooggewerkt tot een min of meer horizontaal beeld
4. Loszittend bovendeele schoorsteen opnieuw op metselen cf bestaand
5. Bovenkant schoorsteen aanpassen met dekplaat, (wordt ventilatie)
6. Traditioneel kort overstek riet aanbrengen conform noordzijde detaillering
7. Nieuwe kleine dakvensters 4 pans staal, fabr. Lei-import CAST of Ferolux
8. Nieuwe dakvensters 80x120 en 95x140 in riet, fabr. Lei-import CAST
9. Lokaal herstellen en vernieuwen uitgespoeld en slecht voegwerk in passende kalkvoeg met daggestreep, opzet en kleur geheel conform bestaand; te rekenen met 5 tot 10% van gehele gevelvlak woonhuis
10. **Aanpak houten vensters woning :**
 - o Voorzichtig reinigen raamdorpels en deze onbehandeld laten
 - o Repareren slechte onderkanten kozijnstijlen 30% cf bestaand
 - o Repareren alle bovenlichten
 - o Repareren raamhout met roeden en vervangen 30% conf. bestaand
 - o [Alle ruiten vervangen in Monumenten-dubbel glas Stolker 9mm og](#)
 - o Schilderen kozijnen in mergelwit
 - o Schilderen raamhout in een traditionele donkere tint, nader bepaald
 - o Repareren raamluiken en bij ca 3 stuks deze vervangen door nieuwe luiken opgeklampt, traditioneel exact conform bestaand (zie 19).

- 11 Per ruimte één raamhout uit te voeren als schuifraam (met AVRI veren)
- 12 Voorzichtig (niet mechanisch) reinigen gevel lokaal om cement/klaksluier of resten van gevelbegroeiing weg te nemen
- 13 Glazen stroken in voordeur dicht dmv passende panelen; deur donkere kleur
- 14 Terugliggend in binnengevelvlak stalen tuindeuren antraciet met volledig glas met getrokken buitenruit
- 15 Vernieuwen 4 slechte deurliiken door opgeklampte houten deuren conf bestaand met gebruik bestaande gehengen en sluitwerken
- 16 In bestaand kozijn een stalen draaivenster antraciet met volledig glas; bij rechtervenster een passend, werkend opgeklampt deurliuk toevoegen (16.2)
- 17 Ontbrekend, slecht metselwerk en uitbolkend metselwerk lokaal vernieuwen met passende, hergebruikte stenen; maat, kleur en textuur cf bestaand werk
- 18 Aangetaste metselwerken in te vochtige omgeving controleren en waar nodig vochtwerend behandelen met passende dampdoorlatende oppervlaktebehandeling.
- 19 Raamluiken repareren, deels vervangen (50%)
- 20 Schoorsteen tbv haard woonkamer, ondergeschikt vormgegeven vonkvanger
- 21 Ontbrekend metselwerk inboeten cf bestaand en beschadigde vlechtwerken aanhelen/bijvoegen
- 22 Schoorsteen opnieuw op metselen losgekomen bovenste 5 lagen en hardstenen dekplaat aanbrengen
- 23 Lokaal kozijnherstel (vernieuwde) kozijnen en nieuwe stolpraamvensters aanbrengen met enkele middenroede en monumentenglas
- 24 Intensief kozijnherstel met deelvervangingen in hout; nieuw schuifvenster aanbrengen met roede en monumentenglas

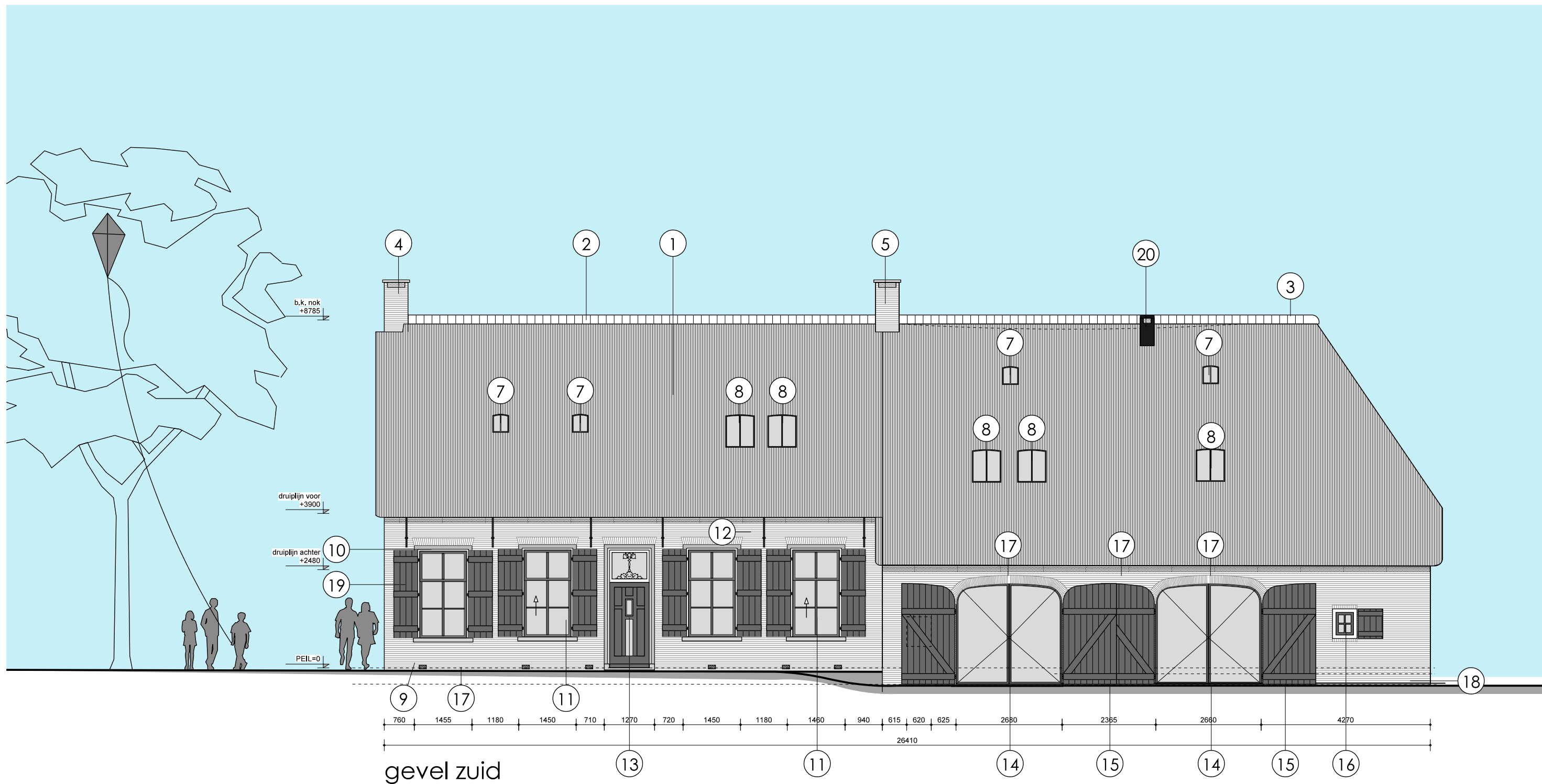
25. Nieuwe passende luiken houten cf bestaand met hergebruik hang/sluitwerk
26. In gevelopening diepliggend een smal stalen venster antraciet volglas met getrokken buitenruit
27. Verzand voegwerk nader op te nemen en repareren cf bestaand (rekenen met 10 % gevelvlak) als kalkvoeg met daggestreep
28. Nieuwe houten stalvensters met monumentenglas ter vervanging van boogvensters (niet originele XXb openingen)
29. Recente, slechte noordgevel geheel opnieuw optrekken in steens verband met agrarische karakteristiek in gewijzigde gevelindeling ; metselverband, steen, kleur en voegwerken cf metselwerk kopgevel stal oost
30. Nieuw venster hout vierkant met raamluik
31. Nieuw venster hout liggend driefaks zonder luik
32. Metselwerk noordgevel tbv voormalige berging uitbouw na sloop aanbouw en ontleisteren inspecteren en aanhelen/deelvervangen tot een passend beeld cf bestaand ontstaat
33. Nieuwe houten voordeur dicht opgeklampt vervangt de estaande multiplex deur
34. Rieten dak tpv voormalige uitbouw detailleren met overstek cf westgevel
35. Na in overleg gemeente vastgestelde, inmiddels vergund gesloopte recente, niet monumentale binnenwanden XXc
36. Ter plaatse van constructief slechte betonvloeren (stal) en ontbrekende vloeren (tegels op zand keuken en gang zuid) tbv woontechnische kwaliteit nieuwe 100mm EPS geïsoleerde betonvloeren 150mm op zand, gedilateerd los van opgaand werk aangebracht. Onder de houten vloeren Tonzon kruipruimte-isolatie aanbrengen en vochtscherm
37. Haard met niet passende schouw versoberen en aanpassen aan passend beeld bouwperiode en gebouw
38. Plaatsen van een nieuwe dragende binnenmuur ter vervanging bestaande recent aangebrachte ondeugdelijke binnenmuur XXc

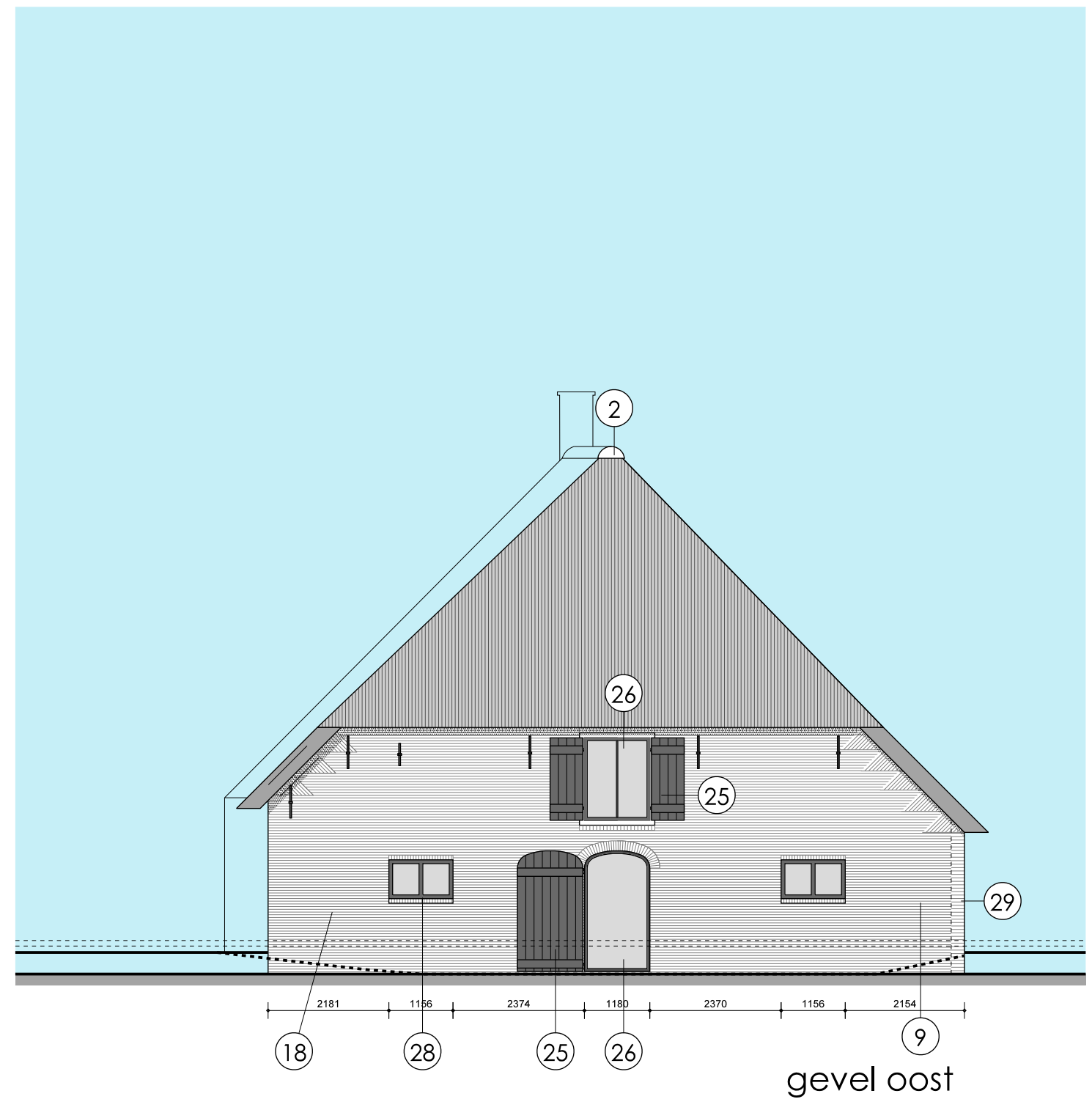
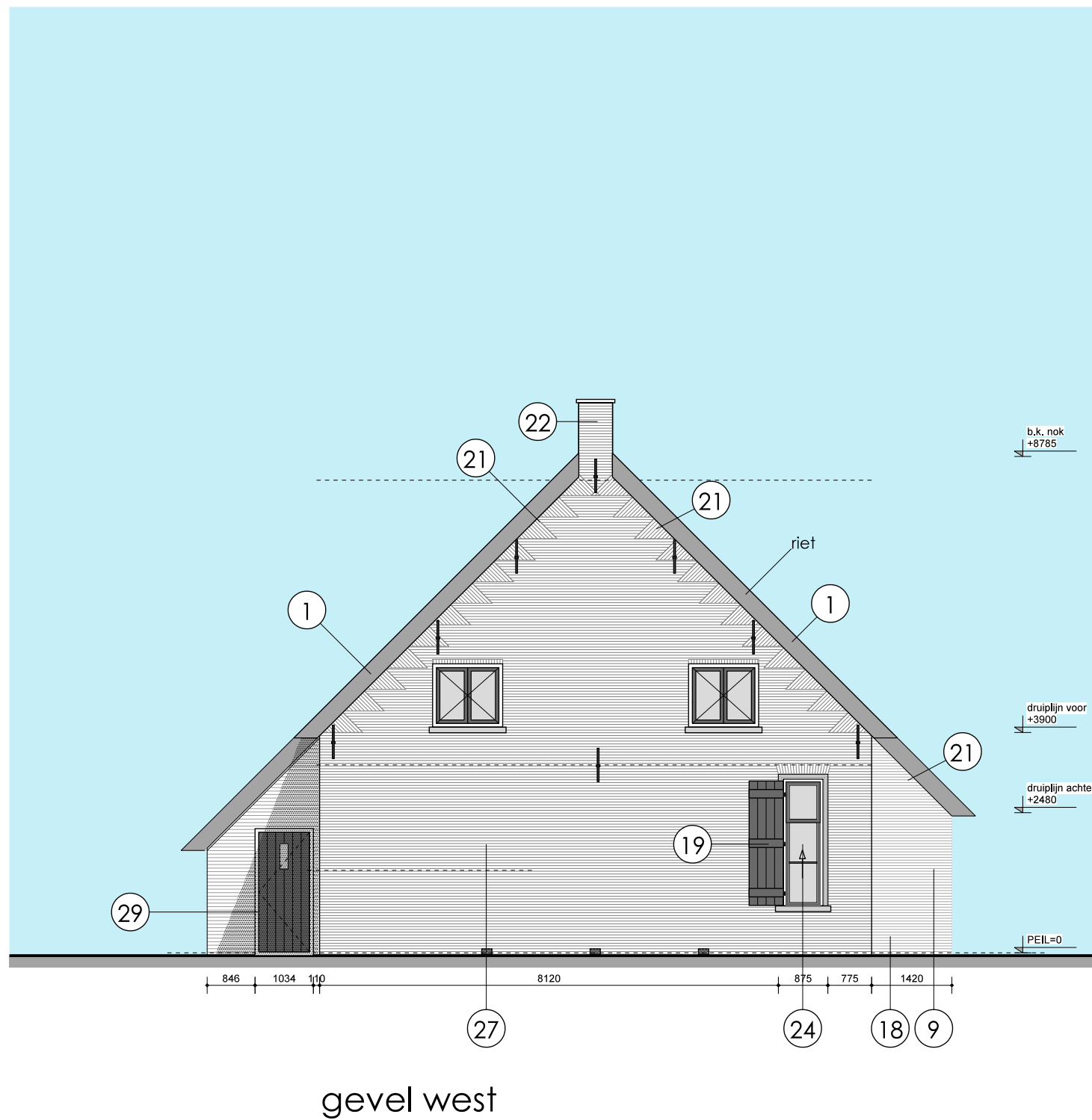
39. Spanten controleren op aantasting en sterkte; waar nodig lokaal versterken
40. Nieuwe constructief noodzakelijke gordingen op traditionele wijze laten afdragen op spanten met blokken/jukken

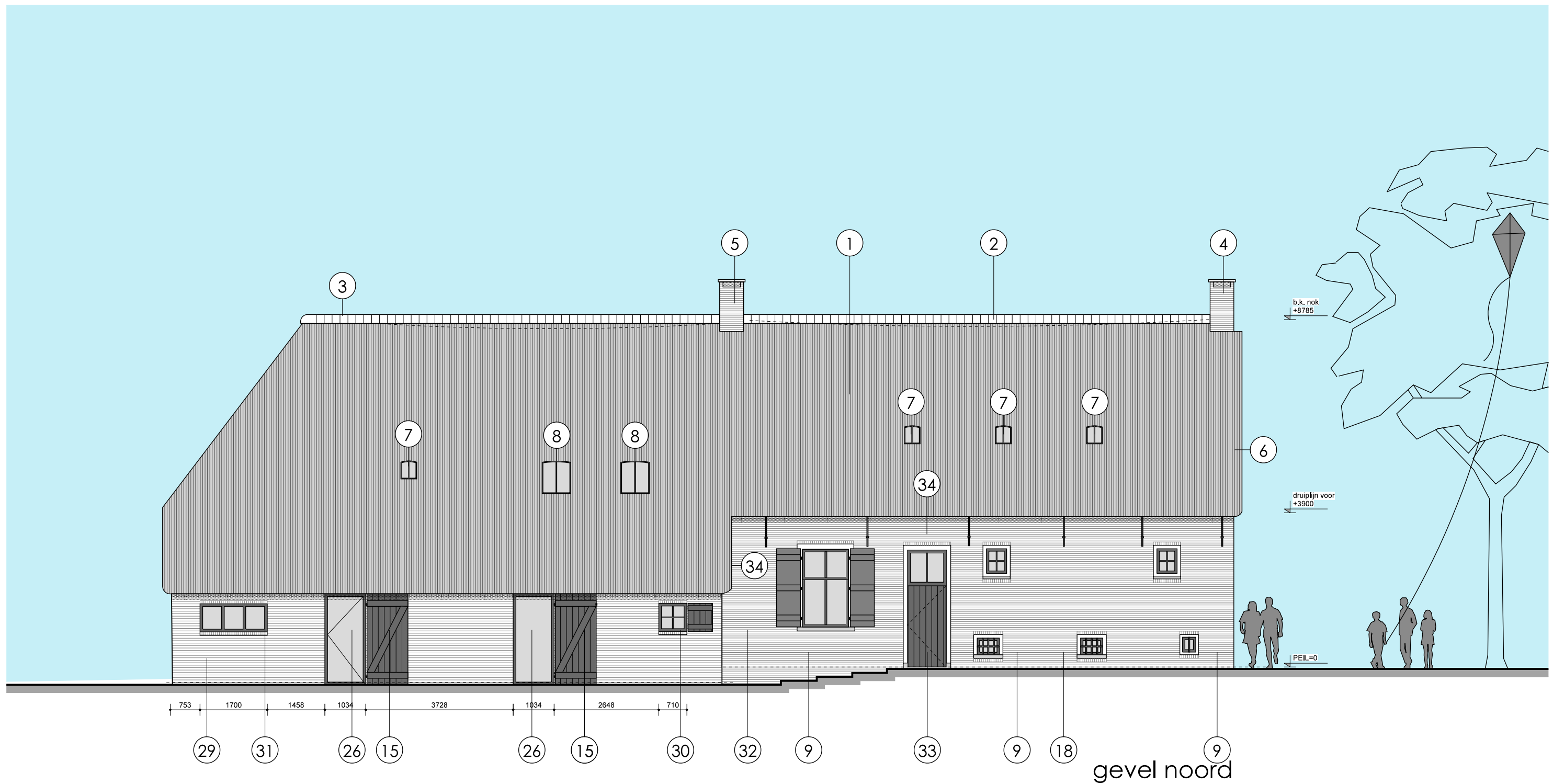
BAKHUISJE :

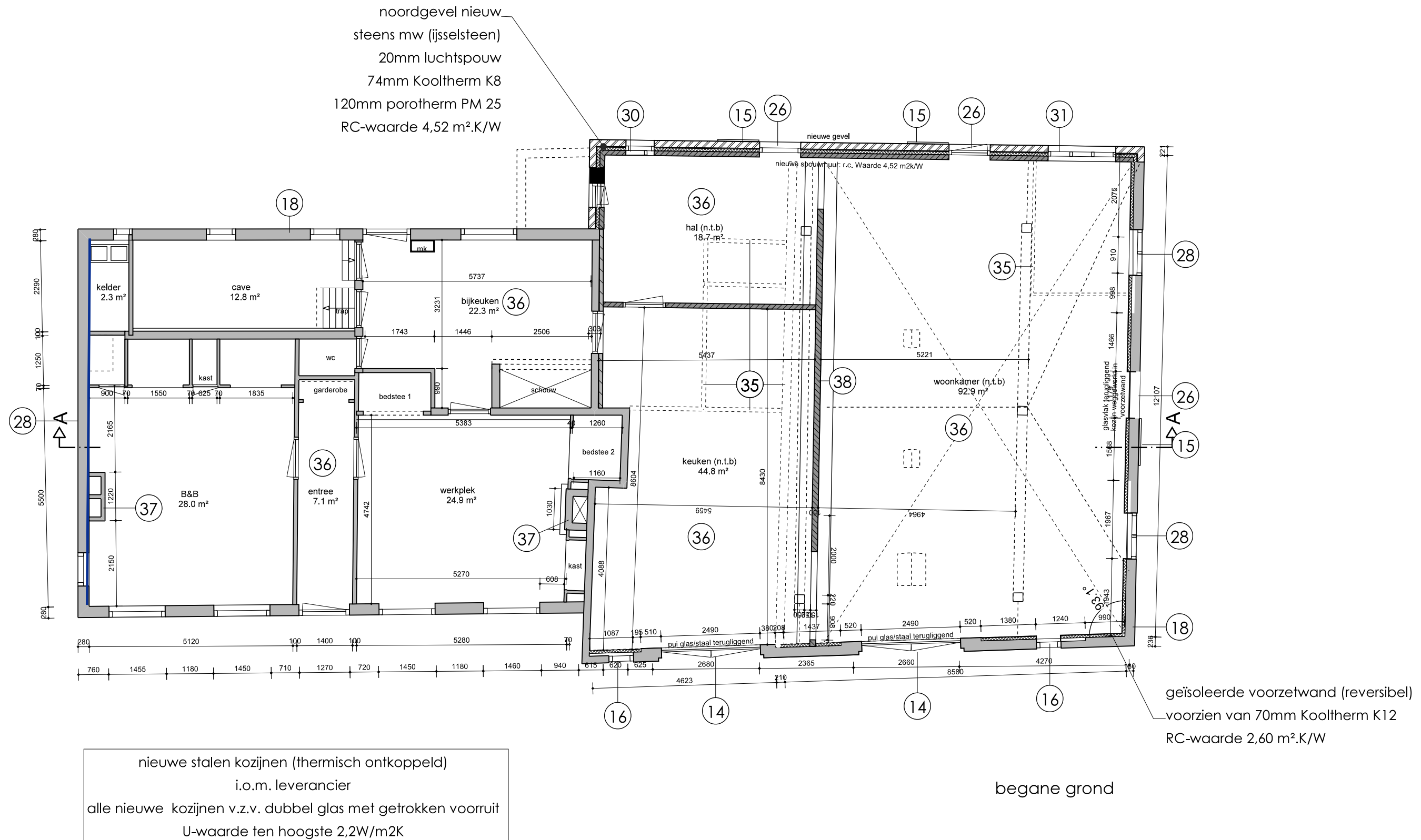
41. Dakvlak vernieuwen met keramische hergebruikte/uitkomende OH pannen
42. Opgeklampte deur vervangt verrotte deur XXc; Hang en sluitwerk hergebruikt
43. Niet passend raam vervangen door venster met voorhangend bovenlicht en klein schuifvenster, raamhout donker, monumentenglas
44. Randen gevel : voegwerk en vlechtwerken aanhelen
45. Voegwerken lokaal repareren (>60%) en lokaal vervangen conform bestaand met kalkvoeg met daggestreep. Mogelijk integrale vervanging
46. Verrotte muurplaat vervangen in douglas met passende maat
47. Schoorsteen: slechte toplagen opnieuw opmetselen en scheefstand enigszins corrigeren, maar zeker niet opheffen
48. Ondergevel bakoven reconstrueren inclusief houtberging en houten ligger
49. Gehele bakoven intern traditioneel en conform bestaand te reconstrueren tot een operationele oven met traditionele ovenopbouw en afvoer rookgassen met hollandse rode pannenbedekking
50. Verloren gegane geveltop van kopgevel bakoven geheel opnieuw opmetselen met voorhanden oorspronkelijke stenen en aanvullingen conform bestaande stenen.

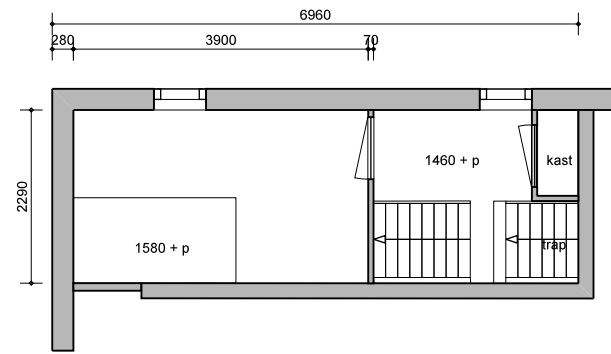
NOOT : Op grond van de hoge monumentwaarden en de wens deze zo min mogelijk te schaden wordt op enkele punten afgeweken van het bouwbesluit. Een Rc van 4,1 maakt een dun dakpakket, de dakglooiing volgend, mogelijk; er wordt gekozen voor 9mm Monumentenglas met een U waarde van 1.9 om het gaaf behouden gevelbeeld niet te schaden; de nieuwe stalgevel noordzijde krijgt een reguliere Rc 4,5 maar de bestaande woonkamergevels staldeel krijgen een Rc 3,3. Een binnengevelisolatie wordt in het westelijke boerderijhuisdeel BG expliciet niet toegepast om daar het authentieke binnenklimaat maximaal te behouden.
Bij al deze keuzen wordt hier uitdrukkelijk opgemerkt dat de toepassing van een hoogwaardig, breed opgezet en duurzaam energiesysteem voor het hele complex zeker zal garanderen dat hier evengoed een zeer eigentijds woon-leefcomfort wordt behaald.



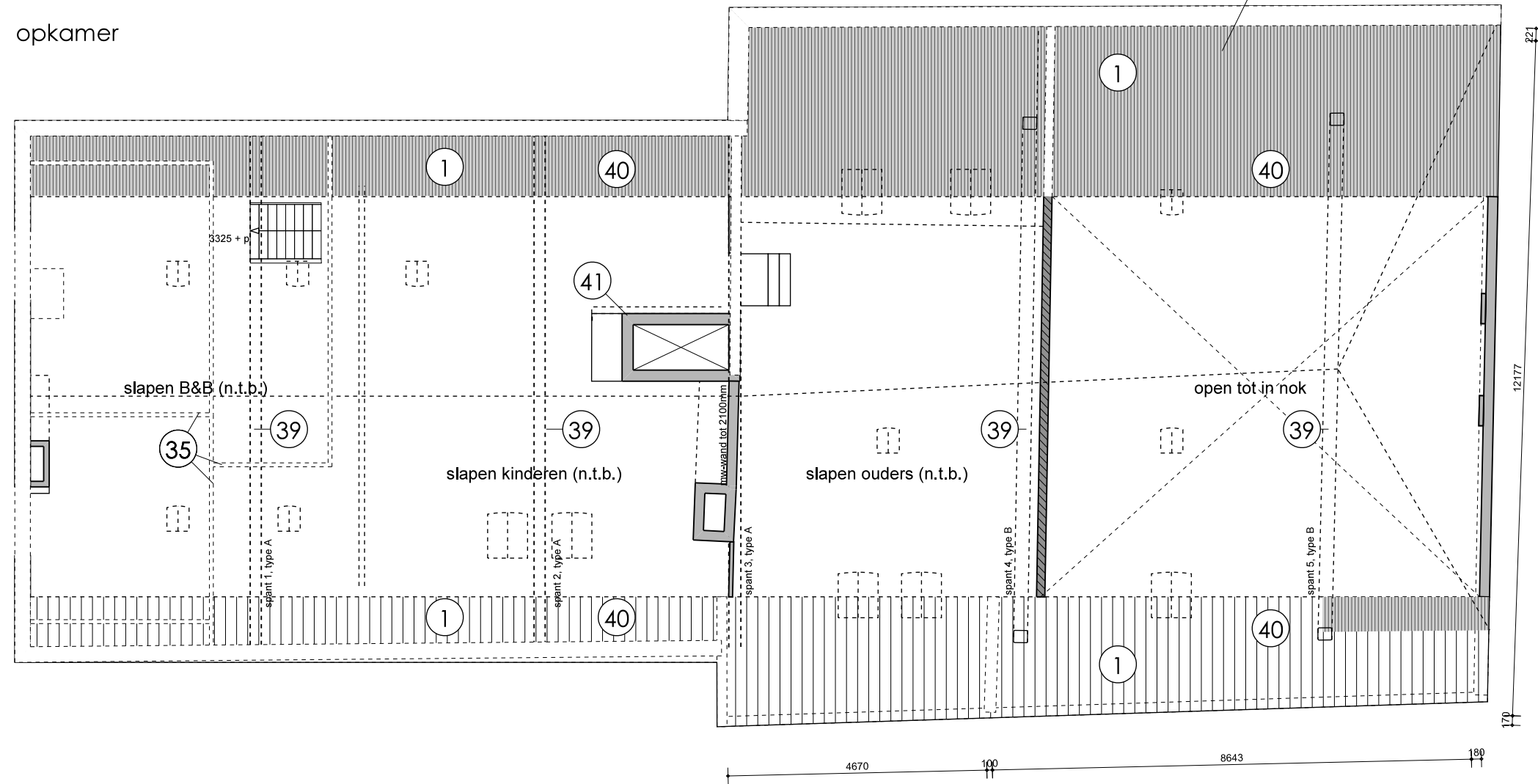




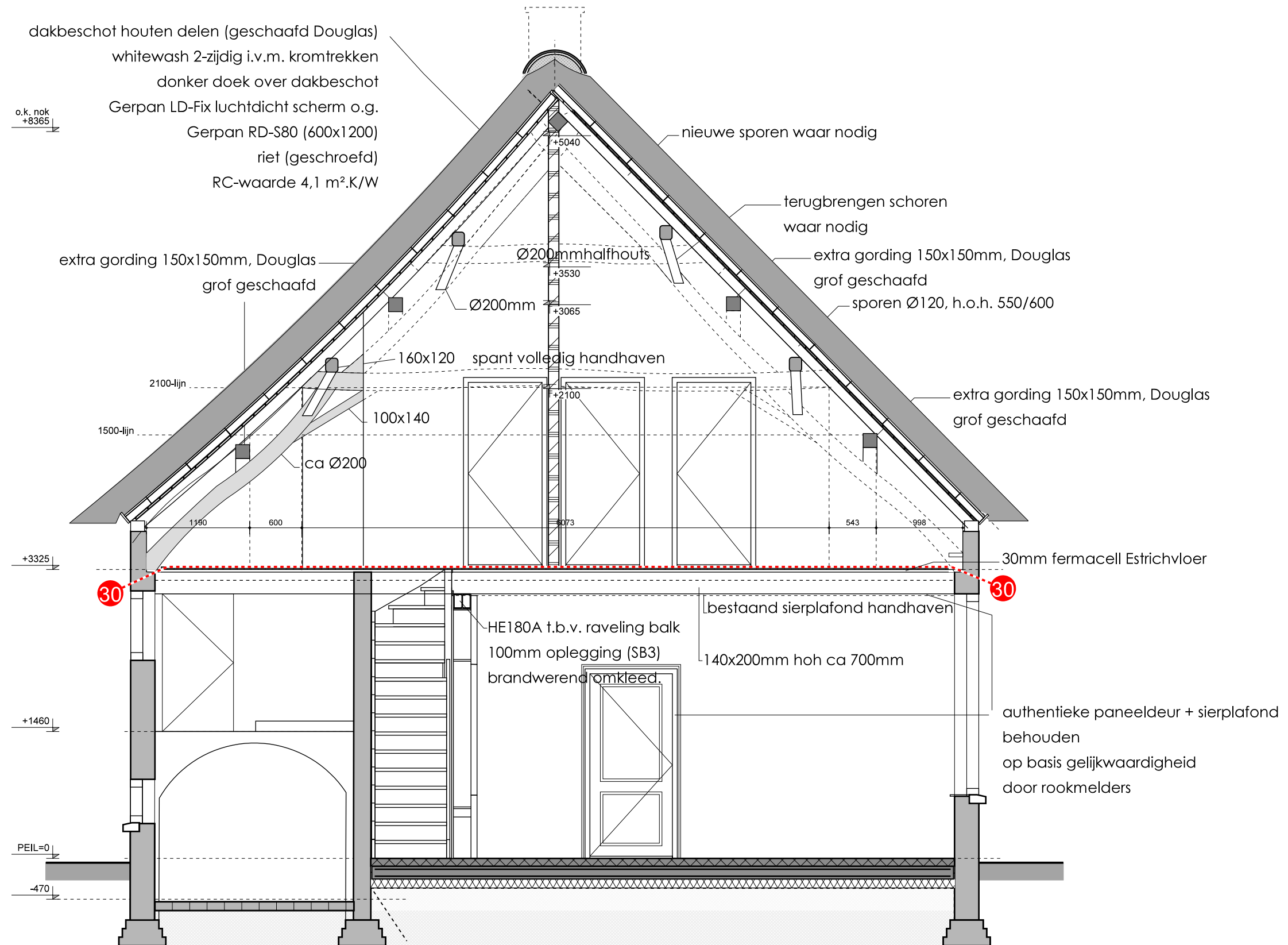




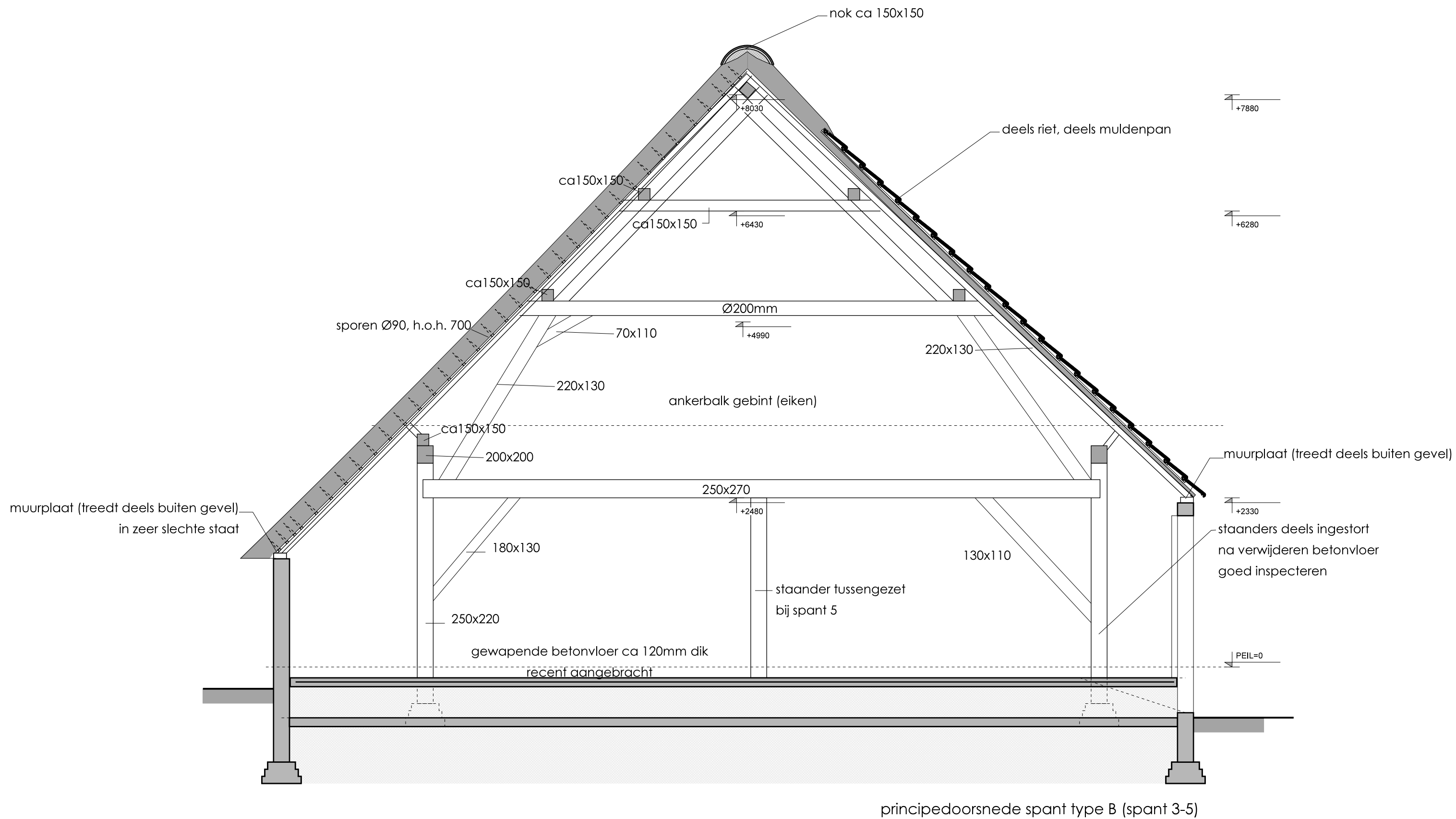
opkamer

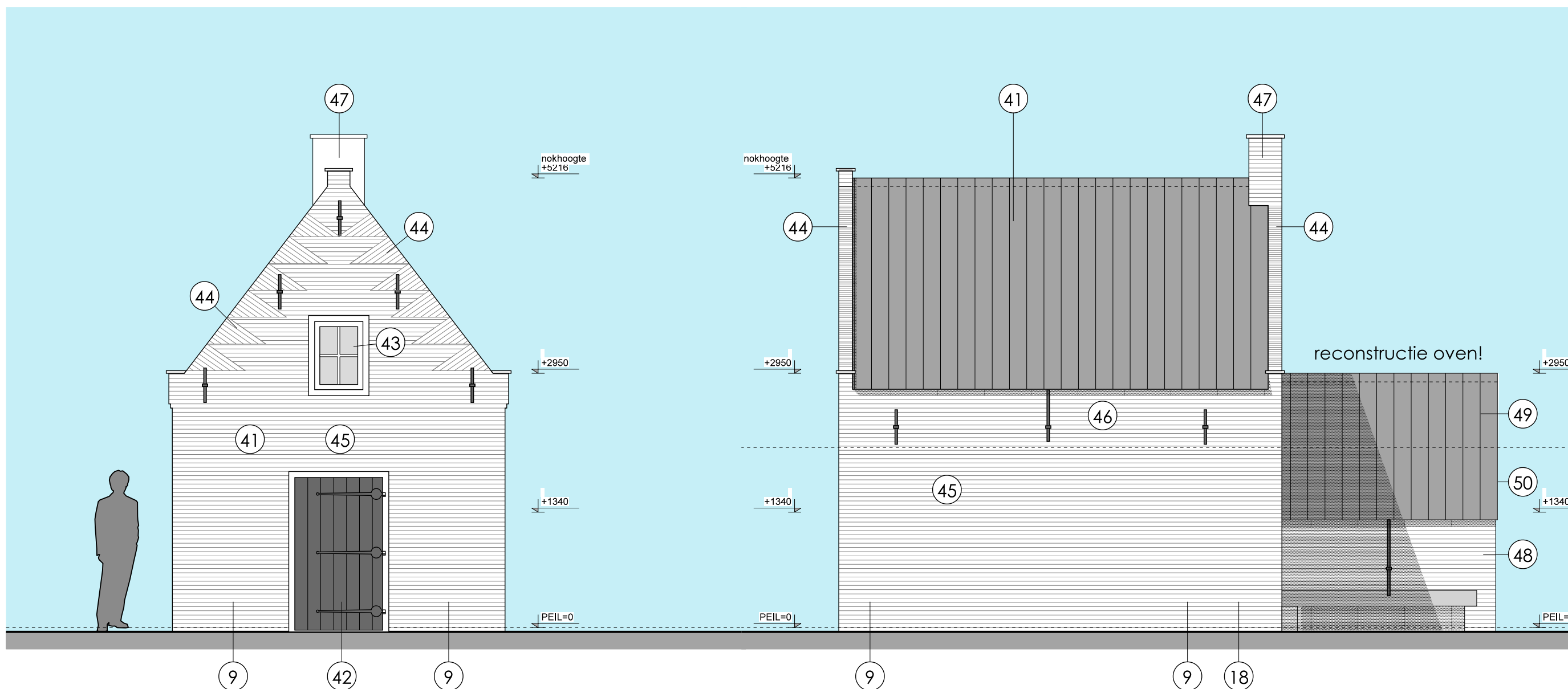


verdieping

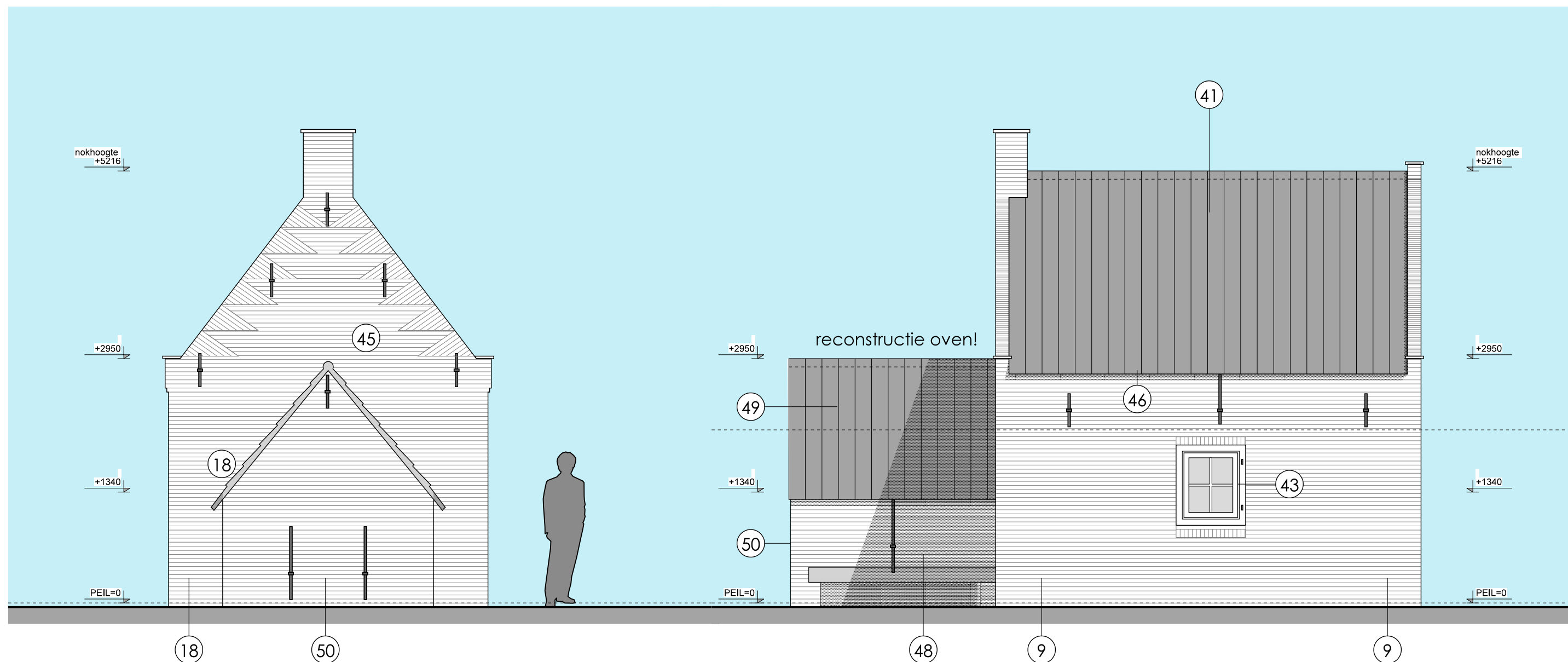


principeddoorsnede spant type A (spant 1&2)

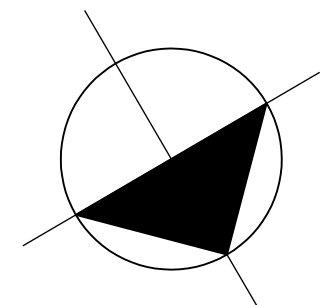
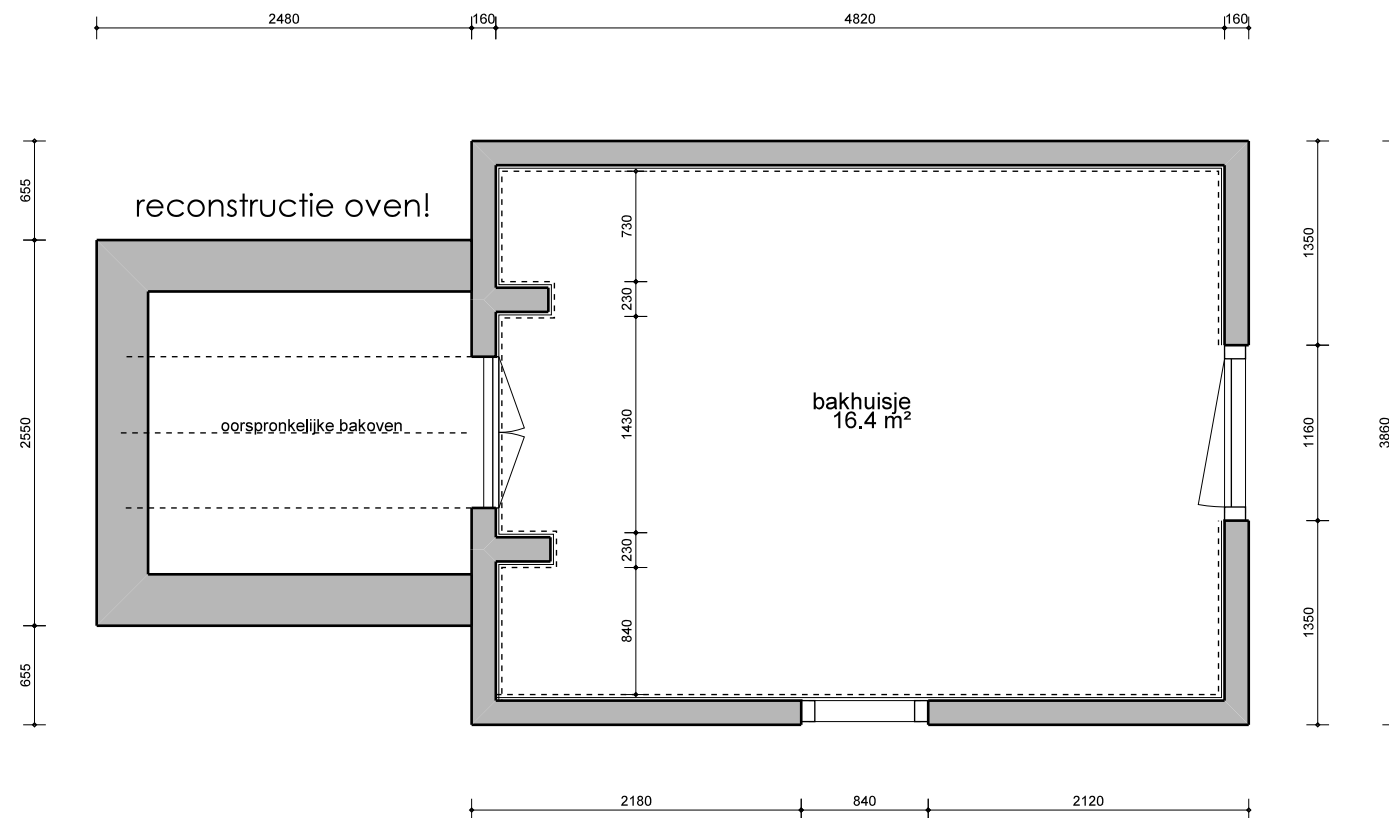




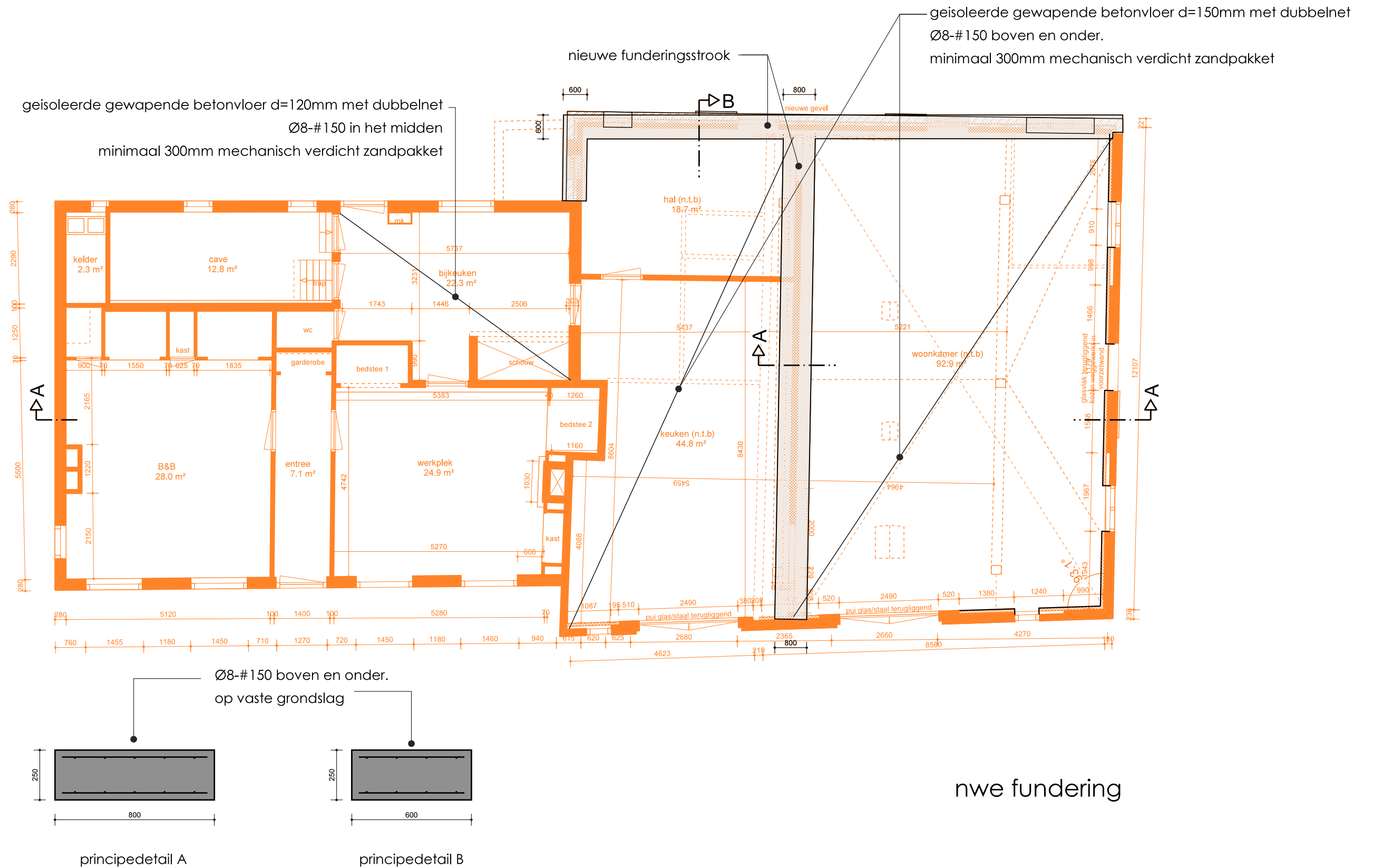
bakhuisje



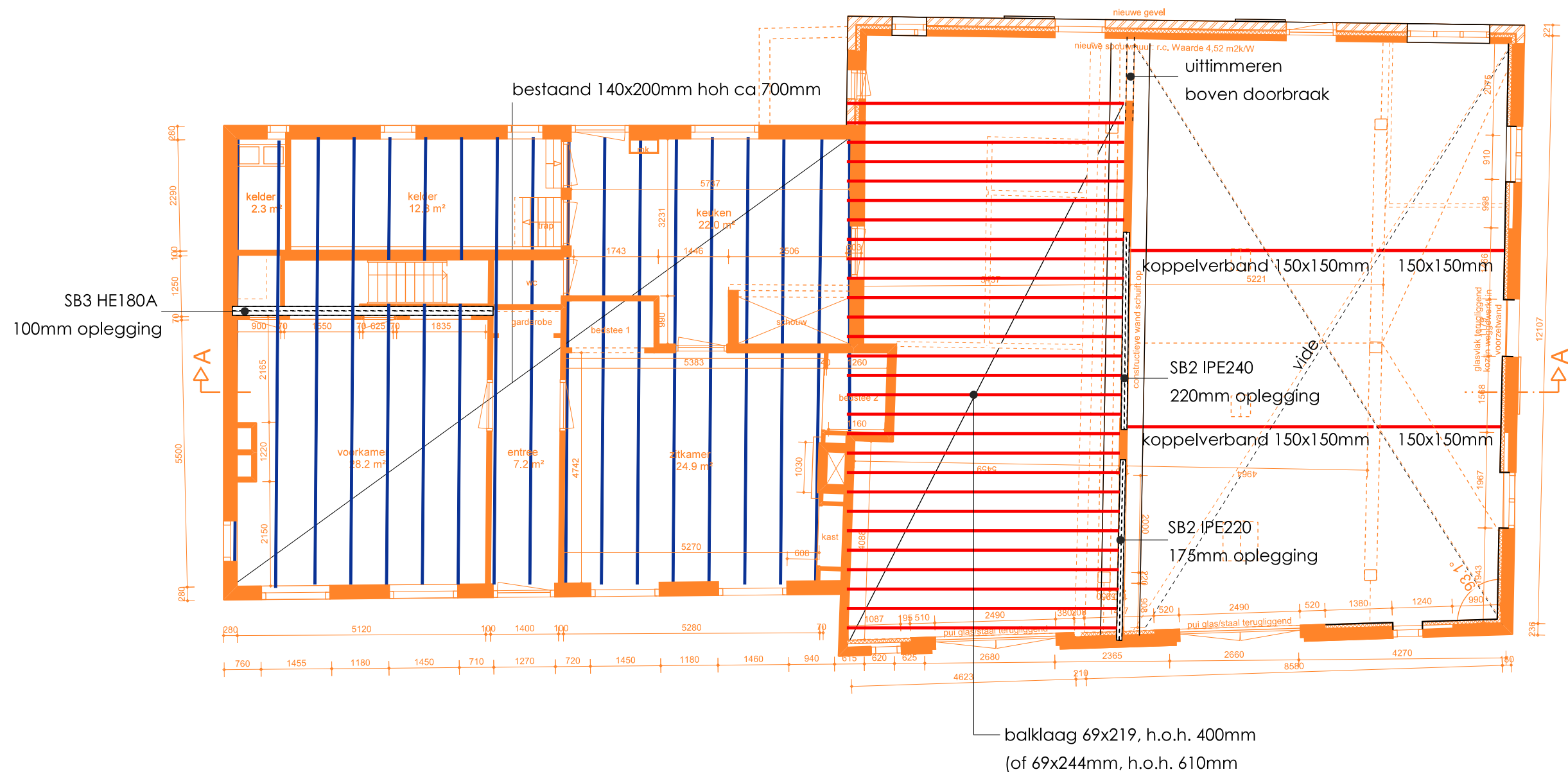
bakhuisje



Constructieve aanpassingen onderhoud

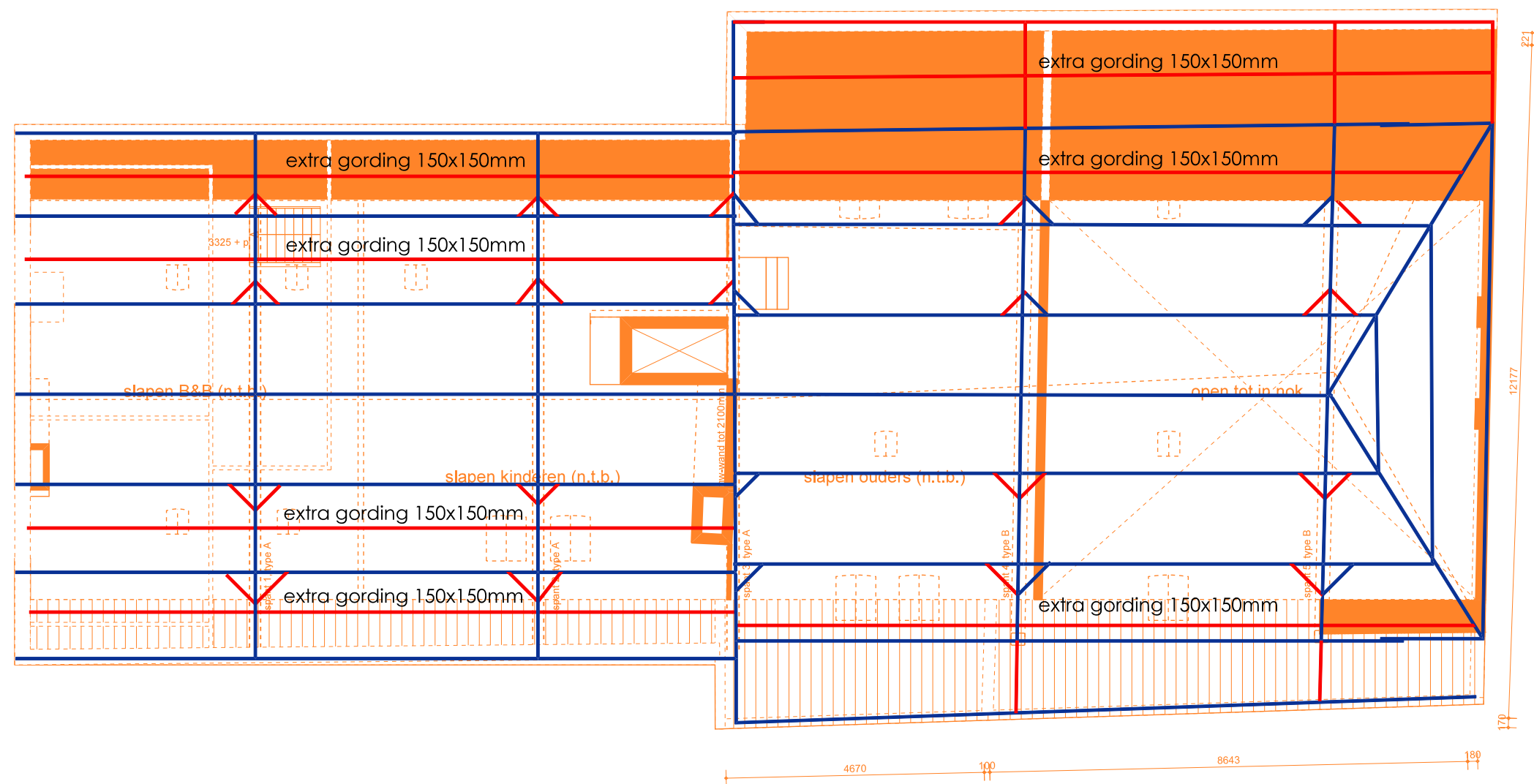


- = bestaand
- = toevoeging



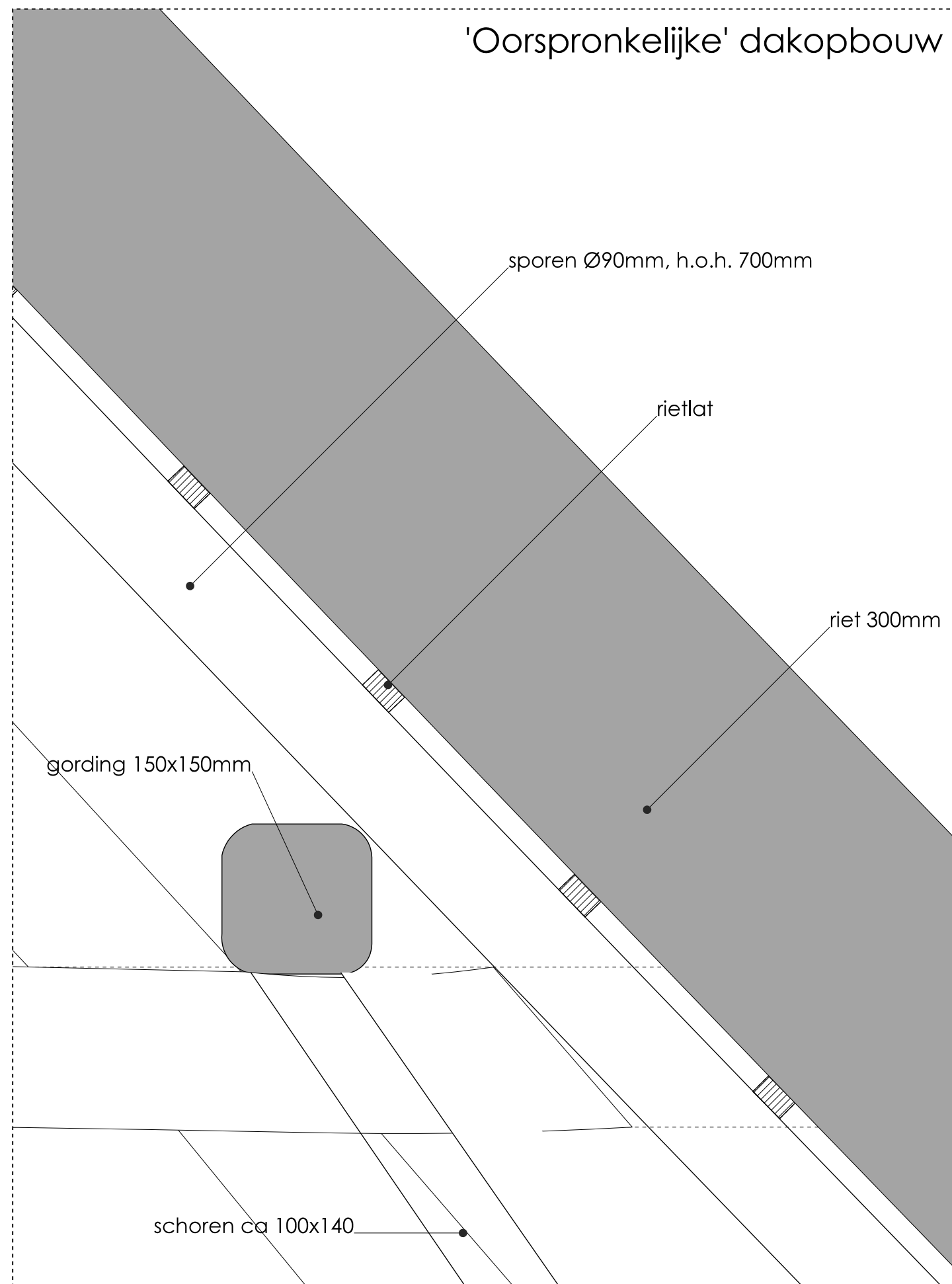
verdiepingsvloer

- = bestaand
- = toevoeging

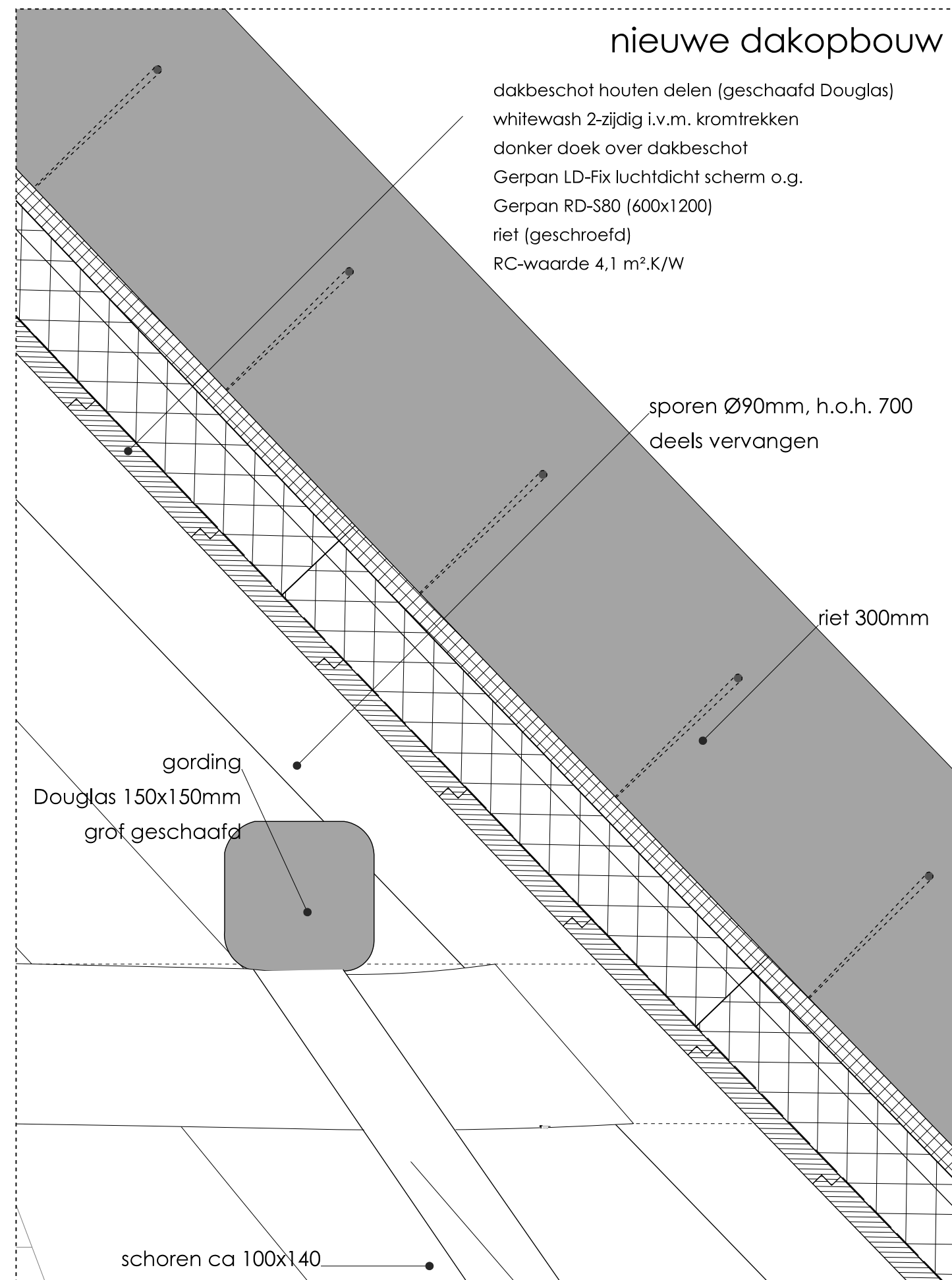


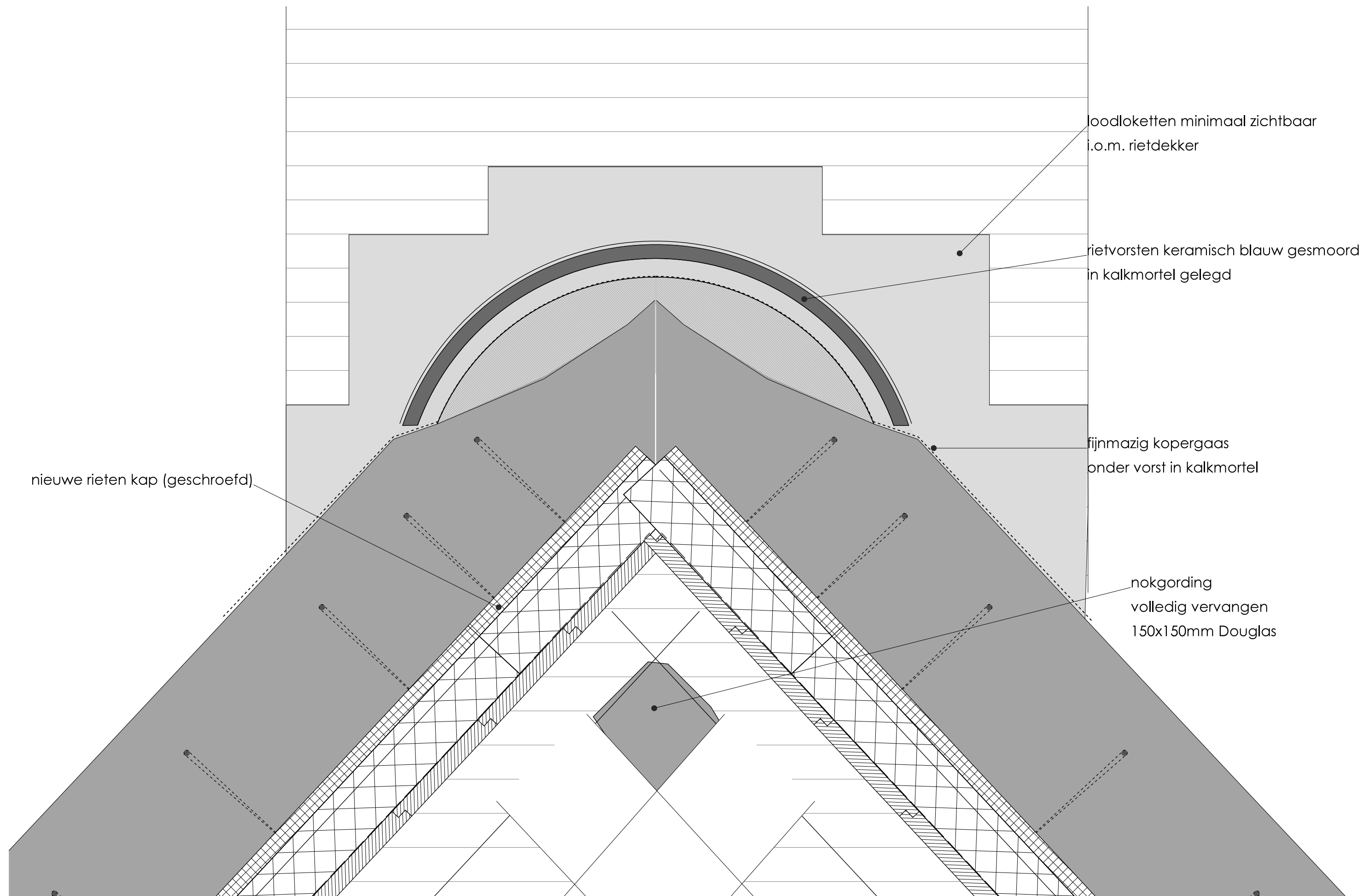
dakconstructie

'Oorspronkelijke' dakopbouw



nieuwe dakopbouw





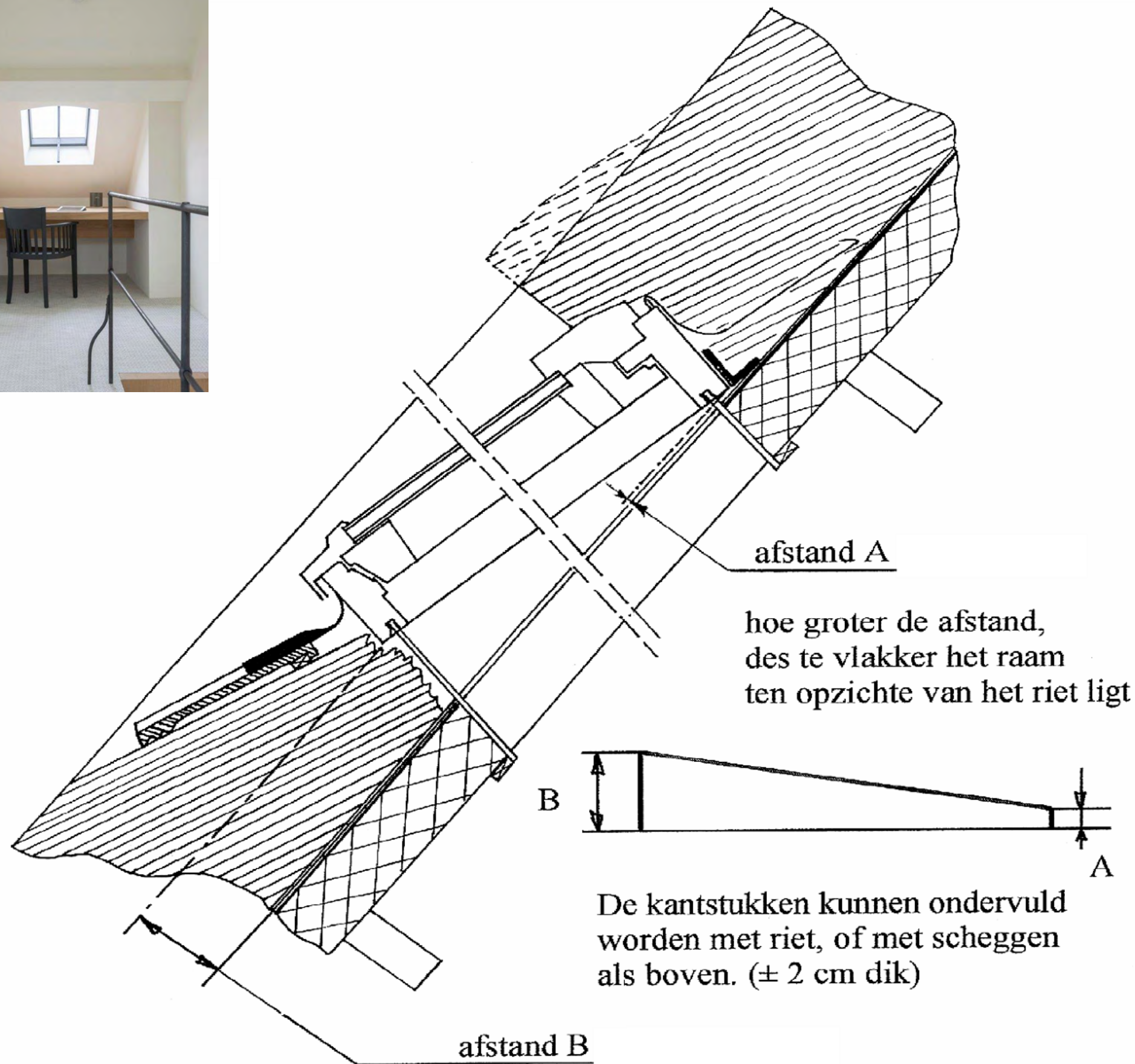
loodloketten minimaal zichtbaar
i.o.m. rietdekker

rietvorsten keramisch blauw gesmoord
in kalkmortel gelegd

fijnmazig kopergaas
onder vorst in kalkmortel

nokgording
volledig vervangen
150x150mm Douglas

nieuwe rieten kap (geschroefd)



GEBOGEN DAKRAAM 40 X 60



- **Dakraam 40 x 60** (raamgedeelte)
- Bovenaan gebogen
- Verticale verdeling
- Met metalen montage plaat / goot
- Elastische stoppasta
- Antiroest behandeling / zwart
- Dubbel, hoogrendementsglas K: 1.1
- geïsoleerde ontdubbelde kast
- Inox (RVS) scharnier
- Dubbelsluitende rubber
- Div. standen te openen (steker)
- Afm.verpakking: 90x65x17
- Gewicht: 22 kg (verpakt)

Code: DRK

GEBOGEN DAKRAAM 72X112



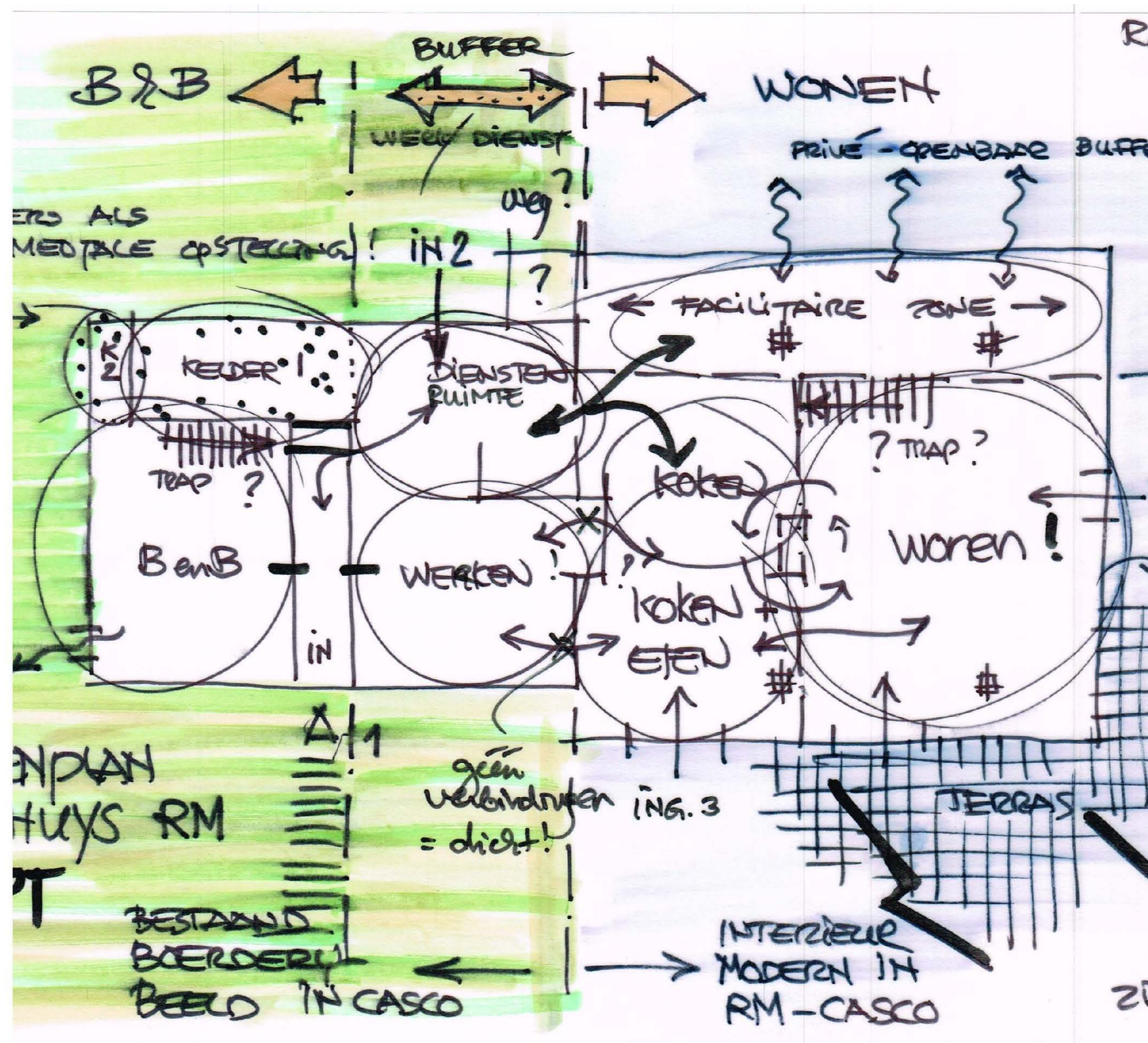
- **Dakraam 72 x 112** (raamgedeelte)
- Bovenaan gebogen
- Verticale verdeling
- Met metalen montageplaat / goot
- Elastische stoppasta
- Antiroest behandeling / zwart
- Dubbel, hoogrendementglas K: 1.1
- Geïsoleerde ontdubbelde binnenkast
- Inox (RVS) scharnier
- Div. standen te openen (steker)
- Afm. montageplaat: 948 x 1447
- Gewicht: 43 kg
- 2 delen: glasplaat + gootstuk

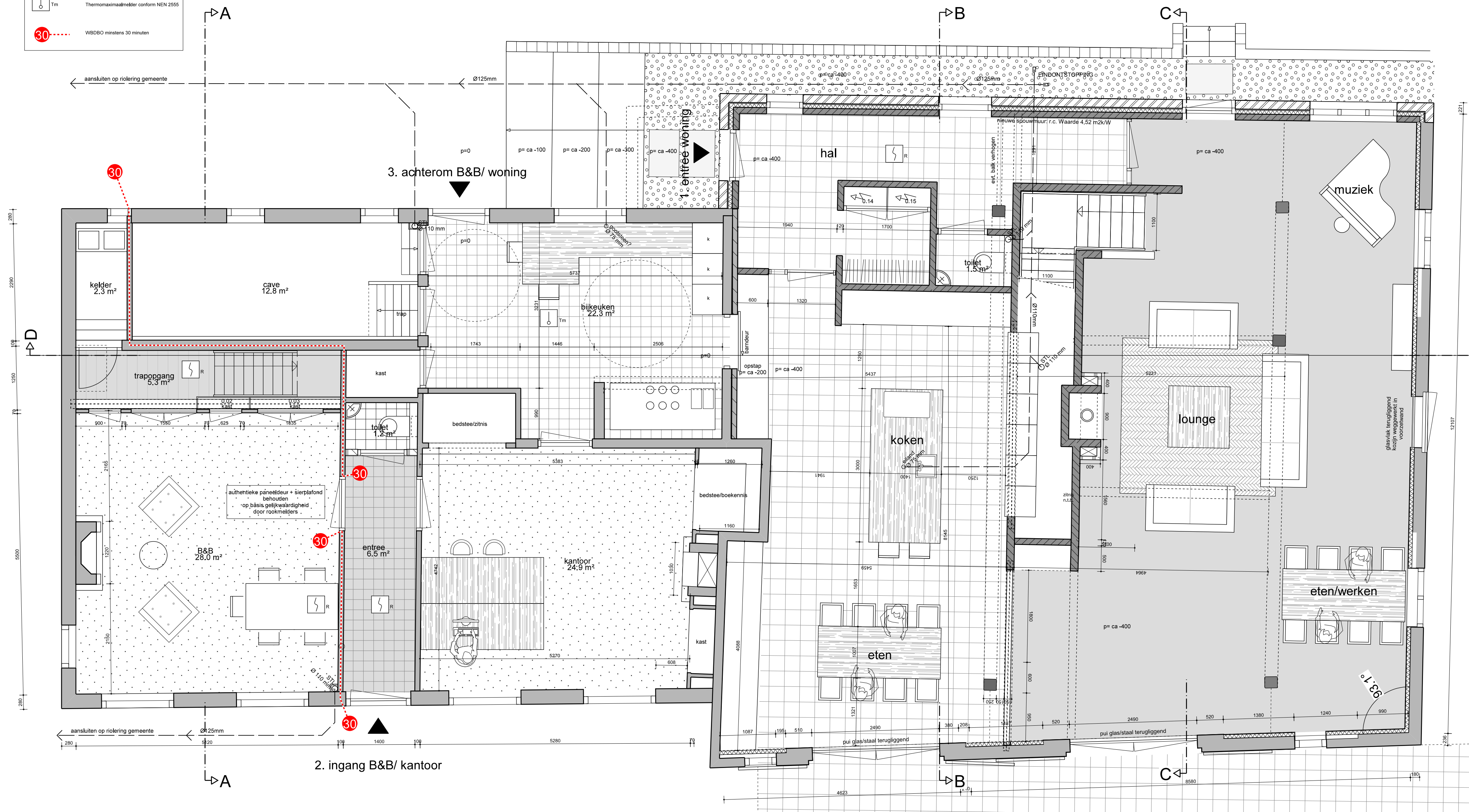
Code: DRX

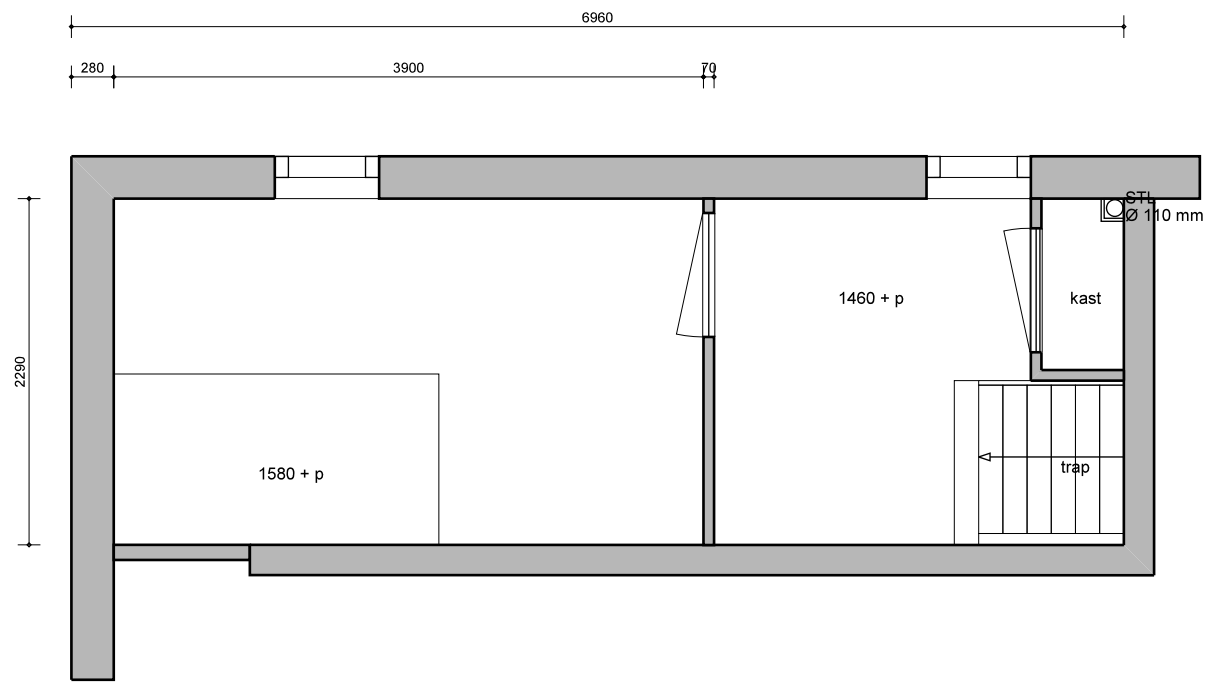


referentiefoto FeroV dakramen

Nieuwe situatie : herbestemming tot woonhuis







	R	Rookmelder conform NEN 2555
	Tm	Thermomaxaalmelder conform NEN 2555
	30	WBDBO minstens 30 minuten

