

30 maart 2018

Verbouw- en renovatieplan 'Kraantje Lek'



Olburgseweg 7
7225 NA Olburgen

Contactgegevens aanvragers

Naam:	Hans van de Bospoort	Jantina Wijkema
Email:	hbospoort@hotmail.com	jantinawijkema@hotmail.com
Tel:	06 2449 5019	06 3757 8806
Correspondentie:	Hooiweg 210 9765 EN Paterswolde	

Inleiding

Wij, Hans en Jantina hebben een kleine tien jaar in Zaanstad gewoond. Hier zijn we vanuit de provincie Groningen door studie en werk terechtgekomen. Ondanks ons geweldige huis, waar we jaren met veel plezier aan geklust hebben, konden we niet onze plek vinden in de drukte. Daarnaast was er nauwelijks buitenruimte voor een tuin of werkplaats. Het gemis van ruimte en rust begon langzaamaan te knagen.

Daarom hebben we in de zomer van 2017 besloten ons huis in de verkoop te zetten. Onverwacht snel was ons huis verkocht en hebben we een tijdelijke woonplaats gevonden op het water. De oplossing tussen huizen in is namelijk onze knusse Engelse zeilkotter!

Na vele bezichtigingen en overwegingen kwam café ‘Kraantje Lek’ op ons pad. Het rustige dorp en de mooie ligging bij de imposante kerk spraken ons aan. De Veluwe voor de natuur, de IJssel voor onze boot en de uitdaging van een tweede en hopelijk laatste renovatieproject maakten voor ons het plaatje compleet.

Maar voordat wij dit project kunnen starten formuleren wij deze aanvraag. Een heel belangrijke aanvraag, die het voor ons mogelijk maakt om op het plekje waar we zo graag naartoe willen ook echt te mogen wonen. Daarom presenteren wij trots ons plan om café Kraantje Lek weer terug te brengen naar zijn oorspronkelijke vorm waarna het de toekomst in kan gaan als heerlijk woonhuis met karakter!

Hans van de Bospoort & Jantina Wijpkema

Inhoudsopgave

Inleiding2

Inhoudsopgave4

1. Historie.6

2. Ambitie.7

3. Kadastrale gegevens.....7

4. Indeling gebruiksruimtes8

Huidige gebruiksruimtes.....9

Gebruiksruimtes na verbouw10

5. Verbouw- en Renovatieplan.....11

 5.1 Huidige situatie.....11

 5.2 Wens voor aanvulling met een winter – tuinkamer.....11

 5.3 Gewenste situatie.....12

Huidige situatie achtergevel.....13

Gewijzigd ontwerp achtergevel.....14

 5.4 Sloopplan.....15

 5.5 Isolatieplan16

6. Kadastrale indeling16

Huidige situatie.....17

Situatie na verbouw.....18

Constructie details19

Constructie details20

Constructie details21

Staalconstructie in basis. Muurkas.22

1. Historie.

De buurtschap Olburgen is omstreeks midden 19e eeuw ontstaan. Zo is de St. Willibrordes kerk in 1869 in gebruik genomen, ter vervanging van een schuurkerk.



Figuur 1: Situatie pal tegenover Olburgseweg 7 omstreeks 1930.



Figuur 2: Kerk en pastorie situatie 1913

Het oudste deel van het pand Olburgseweg 7 hoort bij de eerste oorspronkelijke bebouwing van Olburgen en stamt uit 1874.

Begonnen als klein boeren bedrijf annex café en buurtwinkel, is het noordelijk deel in de vorige eeuw in gebruik geweest als lagere school. Het pand is later uitgebreid en nu verdeeld in twee gedeelten; een woning en een bedrijf gedeelte. Op dit moment is het bedrijf gedeelte ingericht als café met feestzaal.

2. Ambitie.

Het pand is, gelet op zijn historische betekenis en zijn ligging in het ensemble van de dorpskern aangemerkt als gemeentelijk monument. Die monumentale status willen wij recht doen en subtiel accentueren. De voorzijde, zuid- en noordzijde van het pand willen we onberoerd laten. De geschiedenis mag afleesbaar blijven aan het pand. Met zijn twee voordeuren, het (schoolraam-) kozijn op de plaats waar vroeger staldeuren gezeten hebben en de schooldeuren op de plaats waar je nu de feestzaal binnen komt. Zelfs de plaats van stalraampjes aan de voorzijde is nog afleesbaar in het metselwerk. Ook de schoolramen aan de noordzijde horen bij de afleesbaarheid van de historie en zullen in deze vorm blijven bestaan.

De achterzijde, de zuidwestkant, is naar onze mening 'uit noodzaak verknoeid' met een uitbreiding als woongedeelte, horecakeuken en toiletgroepen. Ook de hoeveelheid schuren draagt bij aan dit rommelige beeld. Op één schuur na, willen wij feitelijk alle bebouwing die niet bij het oorspronkelijke dorpshuis/café behoort afbreken.



Figuur 3: Historische foto omstreeks 1930, met links het (huiskamer-)café, rechts de kruideniers winkel en uiterst rechts nog juist zichtbaar de landbouw schuur met zijn schuurdeuren en luik voor hooiopslag.

De historische opzet is ongewijzigd gebleven. Detaillering is in de tijd aangepast; luiken zijn verdwenen, raamindeling is gewijzigd en schuurdeuren zijn vervangen door (school-)kozijn.

3. Kadastrale gegevens.

In onderstaande afbeelding is het perceel in kwestie, met de bebouwing (hoofgebouw met drie bijgebouwen) beige gemarkeerd.



Figuur 4: Kadastrale kaart huidige situatie.

Kadastrale aanduiding hoofdgebouw	SDR00T 310 G0000	Perceelnr. 310 866 m2
Kadastrale aanduiding achtererf	SDR00T 309 G0000	Perceelnr. 309 484 m2

4. Indeling gebruiksruidtes

Het conflict met het huidige gebruiksdoel.

‘Het gebruik van de huidige horeca als woonhuis is uitsluitend toegestaan na het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van art. 22.3.2, waarvoor de woonfunctie moet worden ondergebracht in het voormalige horecapand’.

De principe uitspraak (kenmerk 2018-0305) van cluster Omgeving geeft aan dat dit mogelijk is na indienen van het plan waarin de beoogde indeling van de gebruiksruidtes wordt geschetst. Met oog op efficiëntie en voortgang hebben wij ervoor gekozen om de aanvragen voor omgevingsvergunning en de daarmee in verband staande verbouwing te combineren tot één verbouw- en renovatieplan.

Ten behoeve van de huidige bestemming als café en gemeenschapsruimte zijn op de begane grond van het oorspronkelijke deel twee grote ruidten gerealiseerd.



Figuur 5 Het huidige interieur van het cafégedeelte bestaat uit één grote ruimte

De hiervoor doorgebroken binnenmuren zullen tijdens de renovatie worden teruggebracht zodat het gebouw de functie van woonhuis kan krijgen. Hiertoe zal ook de trapopgang worden teruggeplaatst op de oorspronkelijke locatie in het verlengde van de rechter voordeur.

Na het afbreken van de nieuwbouw zal er bij zowel de zaal (rechter schuur-achtige deel) als bij het hoofdgebouw een deel van de achtergevel moeten worden gerenoveerd. Bij het hoofdgebouw zal op de plaats van de beschadigde achtergevel een klassieke muurkas worden geplaatst, waarmee dit deel van de achtergevel één samenhangend geheel met de andere oorspronkelijke gevels wordt.

Bovendien zijn er ter plaatse van de overgang woonhuis-muurkas momenteel al grote doorgangen in de oorspronkelijke gevel gemaakt. Dit ten behoeve van een glaspui, een deur naar de nieuwbouw en de nieuw geplaatste trapopgang. Voor deze aanpassingen zijn reeds in het verleden dragende lateien geplaatst waardoor deze doorgangen de verbinding kunnen vormen zonder dat de gevel ingrijpend hoeft te worden aangepast.

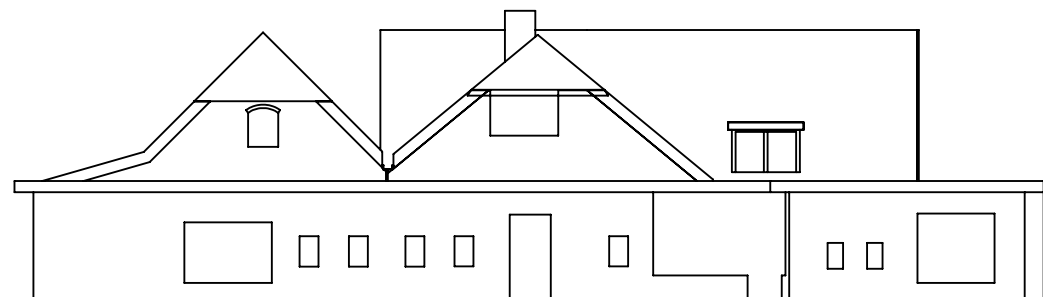


Figuur 6 De nu in pandige pui in de voormalige buitengevel vormt straks de doorgang naar de muurkas

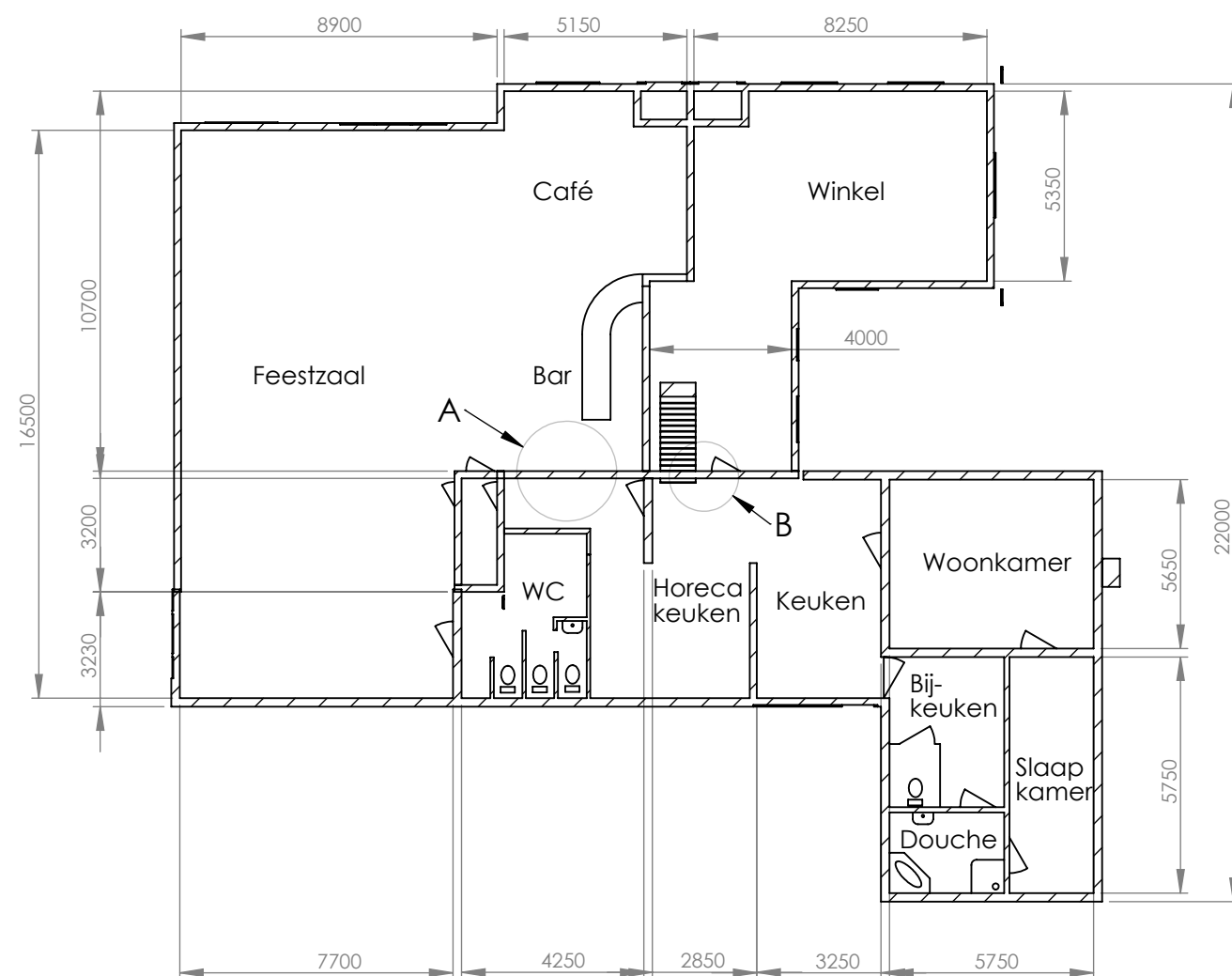
Bij het zaalgedeelte daarentegen, zal de gevel worden aangeheeld tot een oorspronkelijk agrarisch karakter. Aanhelen met een hergebruikte oude steen of tenminste een bijpassende steen. In deze achtergevel zullen grote openslaande houten getoogde schuurdeuren en gietijzeren stalramen komen. De delen van de achtergevel die momenteel nog intact zijn zullen worden gehandhaafd. De functie van de zaal na verbouw wordt die van hobbymatige werkplaats en garage.

De toiletgroepen en het privé-sanitair in de moderne aanbouw zullen een plek krijgen in het oorspronkelijke deel. Aangezien het huidige sanitair en de riolering zich aan de achterzijde bevinden is plaatsing van het toilet hier aannemelijk. De kleine hal tussen de huidige rookruimte en de zaal lijkt een prima ruimte als toilet. Hierbij is er de mogelijkheid om één van de kenmerkende stalramen naast de nieuwe staldeur dienst te laten doen als wc-raampje.

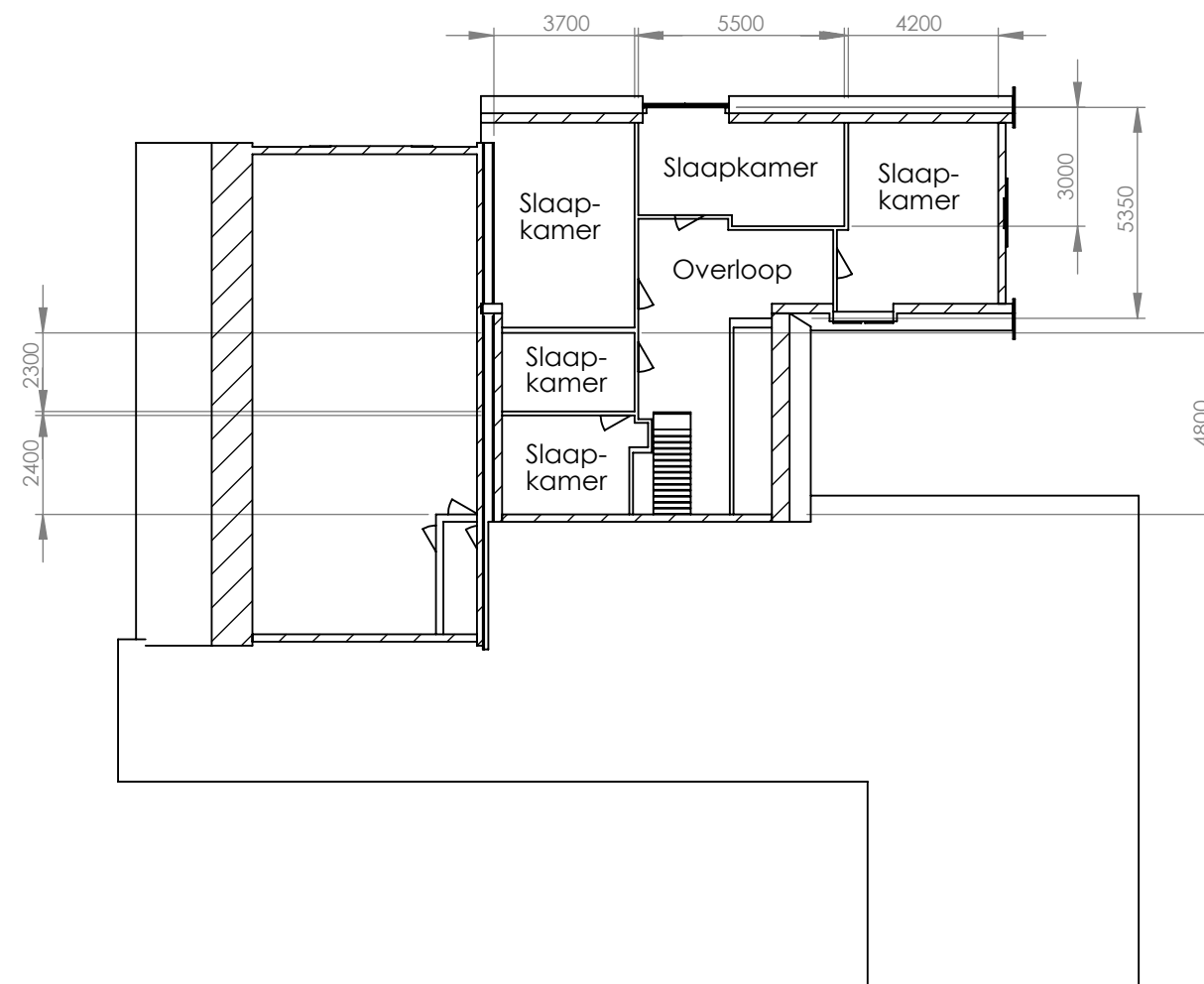
De eerste verdieping zal, met uitzondering van het terugplaatsen van het trapgat naar de oorspronkelijke locatie en het installeren van een badkamer niet wat betreft indeling veranderen.



Achtergevel met huidige aanbouw



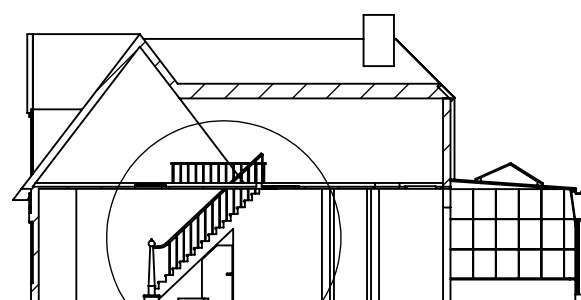
Voor de doorgangen naar de muurkas worden de reeds bestaande openingen in de achtergevel gebruikt die zijn gemaakt ten behoeve van de huidige glaspui met deur (aangegeven "A") en de trapopgang met naastgelegen deur (aangegeven "B") in de huidige keuken. Hier zijn reeds in het verleden lateien angebracht.



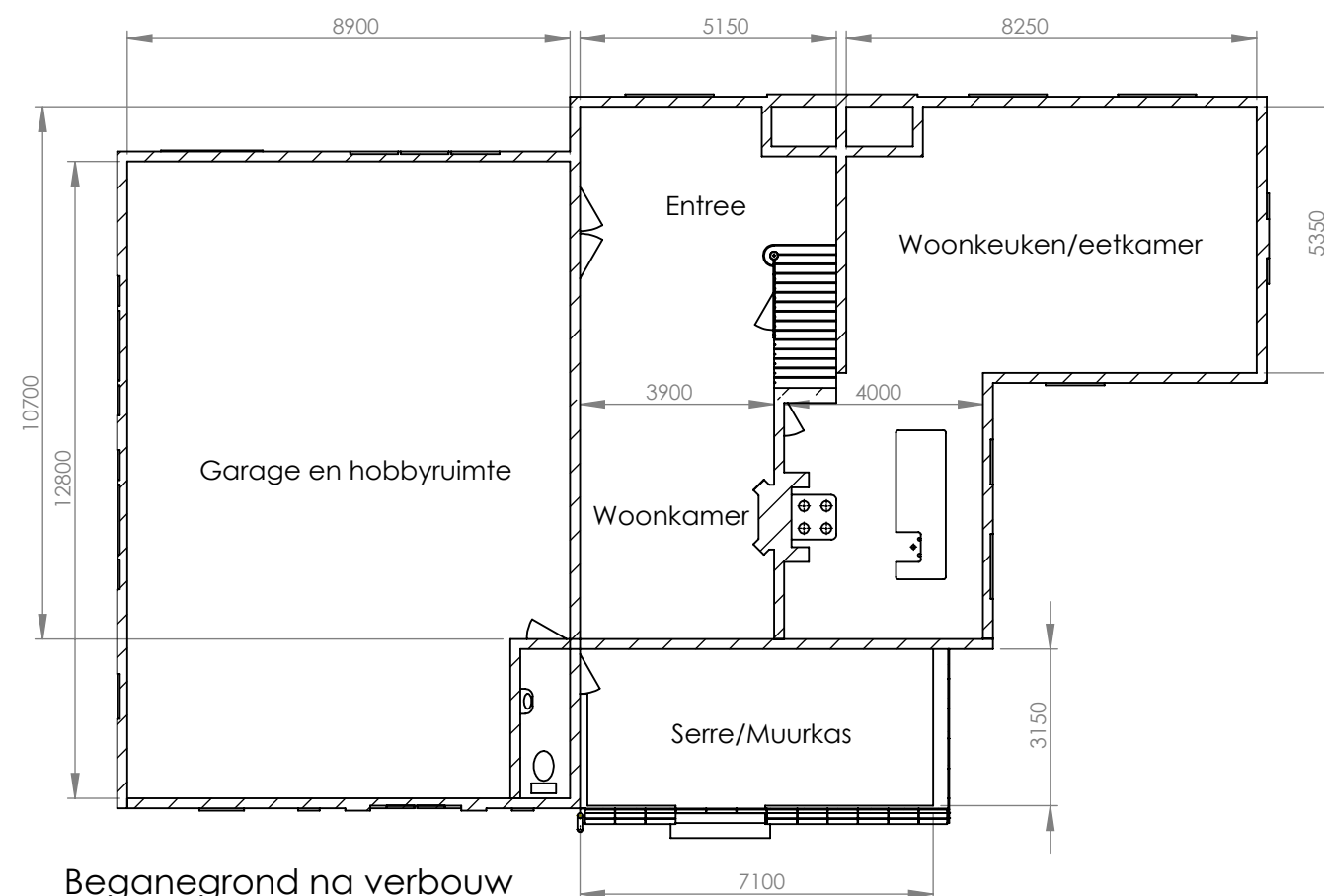
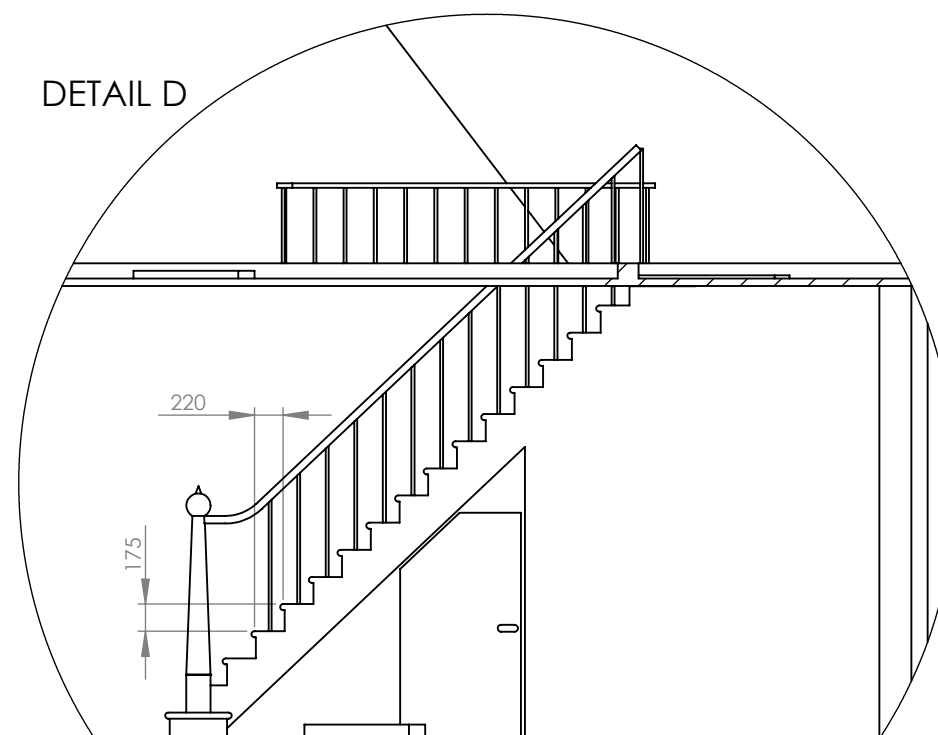
UNLESS OTHERWISE SPECIFIED: DIMENSIONS ARE IN MILLIMETERS SURFACE FINISH: TOLERANCES: LINEAR: ANGULAR:				FINISH:				DEBUR AND BREAK SHARP EDGES				DO NOT SCALE DRAWING				REVISION			
		NAME		SIGNATURE		DATE						TITLE:							
DRAWN		H v.d Bospoort				27-3-18						Gebruiksruimtes huidige situatie							
CHK'D																			
APPV'D																			
MFG																			
Q.A								MATERIAL:				DWG NO.							
												Gebruiksruimtes Tek. No. 1005						A3	
								WEIGHT:				SCALE:1:50				SHEET 1 OF 1			



Achtergevel na verbouw



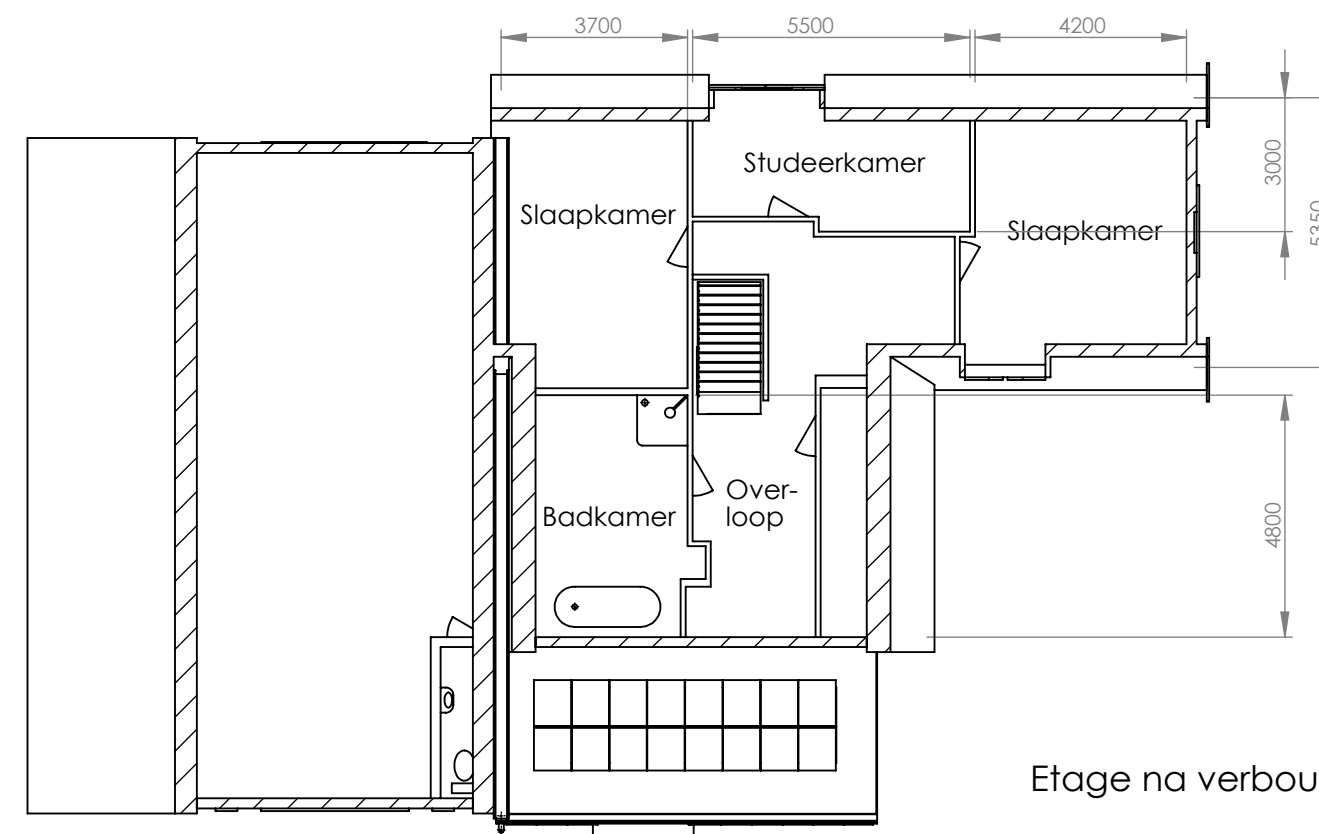
Doorsnede ter plaatse van de opgang
D



Begane grond na verbouw

Plaatsing van de trapopgang naar de oorspronkelijke locatie in het voorhuis. In de verdiepingsvloer is de toenmalige doorgang aangeheeld. Deze zal ten behoeve van de herplaatsing worden geopend en een nieuw te construeren trapkast zal toegang verschaffen tot de nog aanwezige keldertrap.

De aantrede van de te plaatsen trap is 22cm, de optrede bedraagt 17,5cm. De breedte van de trap is 100cm.



Etage na verbouw

UNLESS OTHERWISE SPECIFIED: DIMENSIONS ARE IN MILLIMETERS SURFACE FINISH: TOLERANCES: LINEAR: ANGULAR:				FINISH:				DEBUR AND BREAK SHARP EDGES				DO NOT SCALE DRAWING				REVISION			
		NAME		SIGNATURE		DATE						TITLE: Gebruiksruimtes na verbouw							
DRAWN		H. v.d Bospoort				25-3-18													
CHK'D																			
APPV'D																			
MFG																			
Q.A								MATERIAL:		DWG NO. Gebruiksruimtes Tek. No. 1003								A3	
								WEIGHT:		SCALE:1:20				SHEET 1 OF 1					

5. Verbouw- en Renovatieplan

5.1 Huidige situatie

Op dit moment is het gehele pand op te delen in een origineel deel dat stamt uit 1874 en een recente aanbouw uit de jaren '70, duidelijk te onderscheiden door het platte dak. Deze aanbouw verstoort het aanzicht vanuit de tuin en neemt beslag op een groot deel van de buitenruimte. Tot op heden was de extra bebouwing noodzakelijk uit bedrijfsmatig oogpunt maar voor het voorgenomen gebruik als woning bied het oorspronkelijk deel ruim voldoende woonoppervlak.



Figuur 7: Achtergevel huidige situatie. Op de voorgrond de jaren '70 aanbouw en er achter links de gevel van de oorspronkelijke schuur en rechts die van het café.

5.2 Wens voor aanvulling met een winter – tuinkamer.

Vanouds hebben ook dorps cafés de toevoeging van een overdekt terras gekend. Deze waren meest van hout en overduidelijk aan het hoofdgebouw gesitueerd, veelal duidelijk zichtbaar en uitnodigend vanaf de straatzijde.



Figuur 8: LINKS Overdekt terras kopgevel. RECHTS Overdekt terras zijgevel – café Brummen. Duidelijk zichtbaar en uitnodigend vanaf de straatzijde.

De achterzijde kent vanouds het nutstuin gedeelte. Zo ook in Olburgen bij de boerderij annex dorpscafé. Met een historische kas als referentie wordt een toevoeging met een muurkas voorgesteld, om de achtergevel zowel mee aan te helen, alsmede de wens om een wintertuin te realiseren.



Figuur 9: Historisch voorbeeld van een muurkas aan de achterzijde van een boerderij.

5.3 Gewenste situatie

Historisch gezien zijn dus veel gebouwen voorzien van een serre, muurkas of zogenoemde tuinkamer. Het voorstel is dan ook om de jongere aanbouw te slopen en een deel van het vrijgekomen oppervlak voor een serre of muurkas te gebruiken.

Hieronder weergegeven het oorspronkelijke voorstel voor de achtergevel, welke geheel aan het zicht onttrokken wordt vanaf de straat en dus het beeldbepalende dorpsgezicht niet beïnvloedt.



Figuur 10: Oorspronkelijk voorstel achtergevel.

Het oorspronkelijke voorstel was om na sloop van de nieuwbouw, de achtergevel van de schuur aan te helen en het woongedeelte uit te breiden met een houten serre. Commentaar: Een dergelijke serre hoort feitelijk aan de voorzijde van een café en daarnaast is het ontwerp te chique voor het oorspronkelijke bedrijfsmatige gebruik van het pand.

Na heroverweging is dan ook een nieuw ontwerp gemaakt. Ingetogen, met een agrarische uitstraling en daarom beter in overeenstemming met het historische gebruik van het pand.



Figuur 11: Gewijzigd ontwerp achtergevel.

Gewijzigd ontwerp achtergevel na sloop, aanhelen en toevoeging klassieke muurkas.

De linker schuurgevel wordt volledig gereconstrueerd. Getoogde houten schuurdeur identiek qua formaat als aan de voorzijde met aan weersijden streekgebonden stalramen. Naar alle waarschijnlijkheid is dit conform de oorspronkelijke toestand. Om de achtergevel van het woongedeelte rechts aan te helen en mede gelet op het toekomstig gebruik is hier een stalen muurkas toegevoegd. Een kas, passend bij het nutstuingedeelte van de café-boerderij met een sobere uitstraling. Ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

De verdere detaillering van het verbouw- en renovatieplan gaat uit van bovenstaand ontwerp.

Huidige situatie achtergevel



Gewijzigd ontwerp achtergevel



5.4 Sloopplan

Winkelgedeelte.

De indeling van het woongedeelte / winkelgedeelte zal vrijwel gelijk blijven. Na het verwijderen van de verlaagde plafonds en de recente wandbekleding zal worden geïnventariseerd welke verborgen details er eventueel aan het licht komen. Afgezien van de recente afwerkingen zal er in het winkelgedeelte niet te hoeven worden gesloopt. De oorspronkelijk houten vloerdelen komen weer in het zicht, waar deze hersteld moeten worden zal dat met vergelijkbare maatvoering en met oud materiaal worden gedaan. De balkenplafonds welke nog achter de lage systeemplafonds aanwezig zijn zullen in ere worden hersteld.

Ook de trapopgang komt terug op de oorspronkelijke locatie waar de vroegere doorgang nog in de verdiepingvloer is terug te vinden. Voor zover we nu kunnen beoordelen is de momenteel aan de achterzijde geplaatste trap dezelfde die oorspronkelijk in het voorhuis zat. Deze kan dan ook worden hergebruikt.

De ambitie is om waar dat mogelijk is met historisch materiaal te reconstrueren. Oud waar het kan, nieuw waar het moet.

Café

In het café zal een zelfde aanpak worden gehanteerd. De recente afwerking wordt verwijderd waarna de achterliggende constructie kan worden beoordeeld. De bar wordt verwijderd en de mooie uit dik hout geconstrueerde vloer wordt in geschuurde en gelakte vorm gehandhaafd.

De in de achtergevel geplaatste pui zal op termijn worden vervangen voor een doorgang mogelijk met schuif- en suite deuren die dan doorgang geven naar de muurkas.

Feestzaal

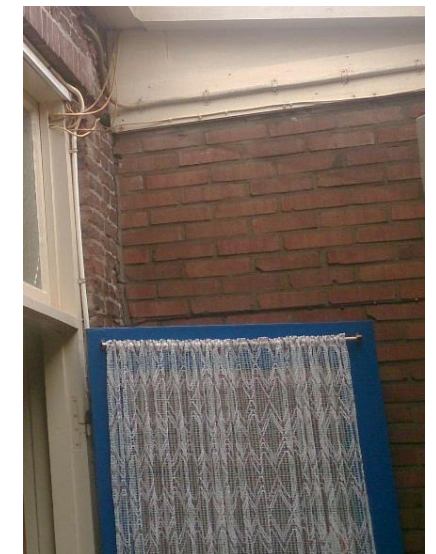
De feestzaal wordt zodanig aangepakt, dat de oorspronkelijke boeren schuur zijn basisvorm terugkrijgt. Deze schuur aan huis wordt een schuur voor hobbymatig gebruik (restauratie auto, motoren, klokken en meubels), onze passie.

Het verlaagde plafond wordt verwijderd en het dakbeschot afgewerkt. De wandafwerking wordt vernieuwd en er zal over isolatie worden nagedacht. Er zal verder in de feestzaal niet worden gesloopt.

Nieuwbouw en achtererf

Het verwijderen van de nieuwbouw is de meest ingrijpende fase wat betreft de sloop. De sloop zal pas van start gaan wanneer het voorhuis in zoverre klaar is dat hier gewoond kan worden en dat de benodigde sanitaire voorzieningen en keuken klaar zijn. Tot dat moment wordt de nieuwbouw nog gebruikt als tijdelijke woonruimte.

De sloop zal in een aantal fasen in eigen beheer en grotendeels handmatig worden uitgevoerd. Hout zal voor een groot deel worden hergebruikt, overige materialen als kozijnen en installaties worden mogelijk verkocht of afgevoerd. Het slopen van de muren en vloeren zal handmatig met handmachines worden gedaan. De nieuwbouw is koud aangeklampt zodat de muren naar verwachting zonder schade aan het oudere metselwerk kunnen worden afgebroken.



Figuur 12: De nieuwbouw is koud tegen het oude metselwerk aangezet. Het zaalgedeelte is verlengd vanaf het achterste schoolraam, het verschil in steensoort is duidelijk te herkennen.

5.5 Isolatieplan

Gebaseerd op twee bezichtigingen is het lastig in te schatten hoe isolatie van het pand het beste kan worden uitgevoerd. Wat betreft de beglazing is er de wens om deze te vervangen voor een dun type HR glas, zodat de originele kozijnen behouden blijven. Daarnaast willen we graag de op foto's zichtbare roedeverdeling in de bovenramen terugbrengen.

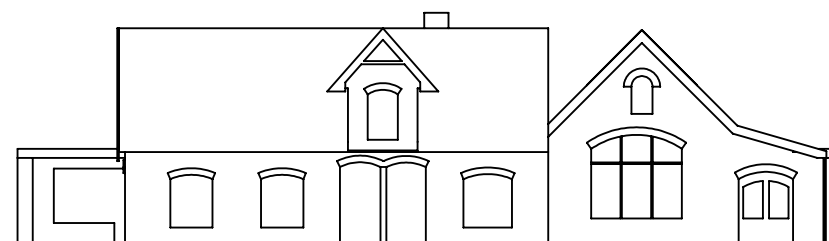
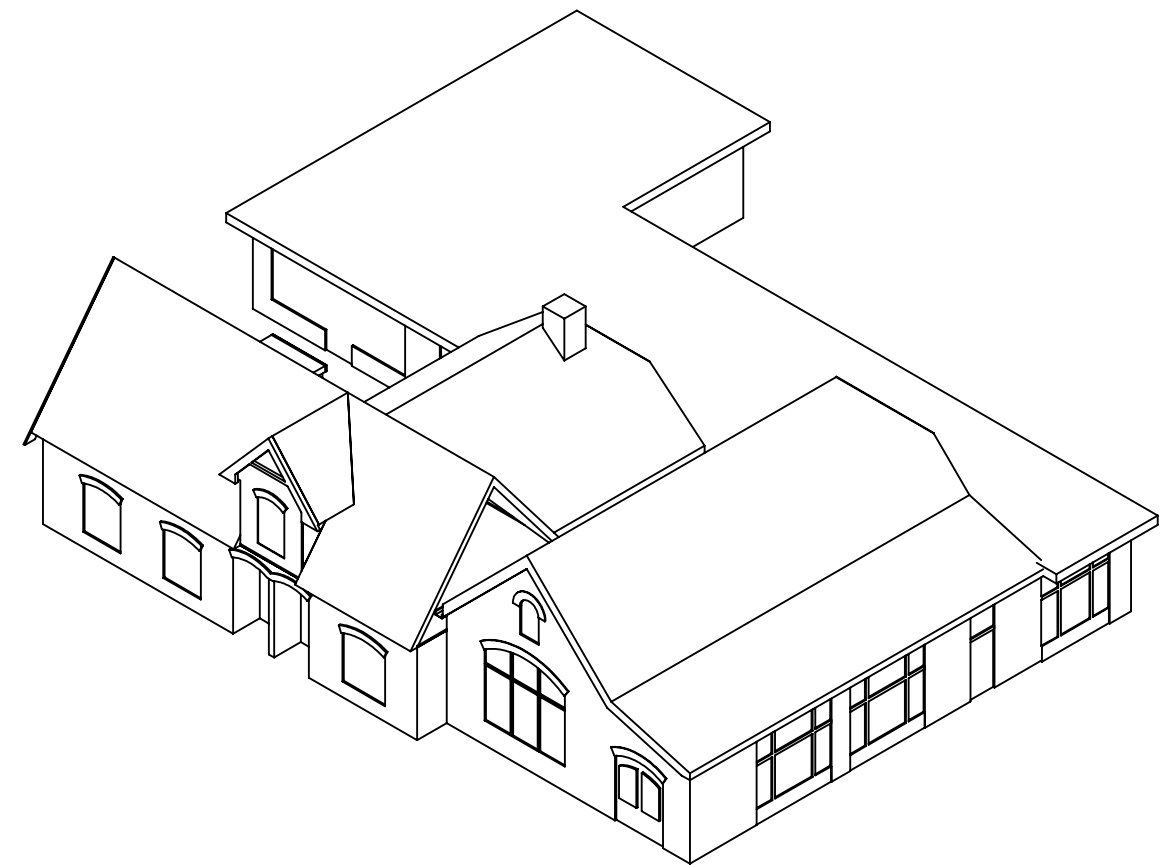
Na het verwijderen van recente datum afwerking als het verlaagde plafond en de schrootjes, zal beoordeeld worden of gebruik van glaswol met damp remmende folie mogelijk is. Afwerking kan dan bestaan uit gipsplaat met stuclaag waarbij de eventueel aan het licht komende kozijnlijsten op de toegenomen dikte kunnen worden teruggeplaatst, of waar nodig worden bijgemaakt volgens passend profiel.

Dakisolatie op de eerste verdieping zal gebeuren door middel van glaswol en folie tussen de balklagen afgedekt met gipsplaten welke afgewerkt worden met stucwerk.

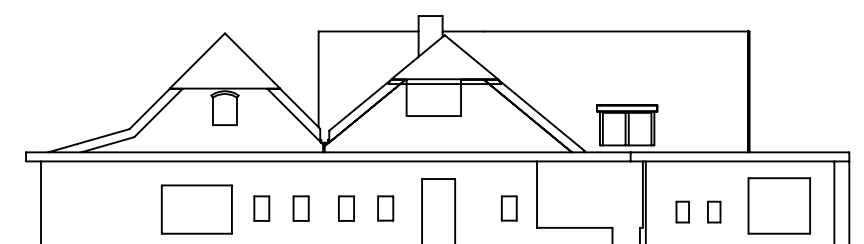
6. Kadastrale indeling

De beeldbepalende voorgevel in de oude dorpskern van Olburgen zal ongewijzigd blijven of zelfs verbeteren doordat de jongere aanbouw die enigszins zichtbaar is vanaf de straat vervangen zal worden door een kleine muurkas.



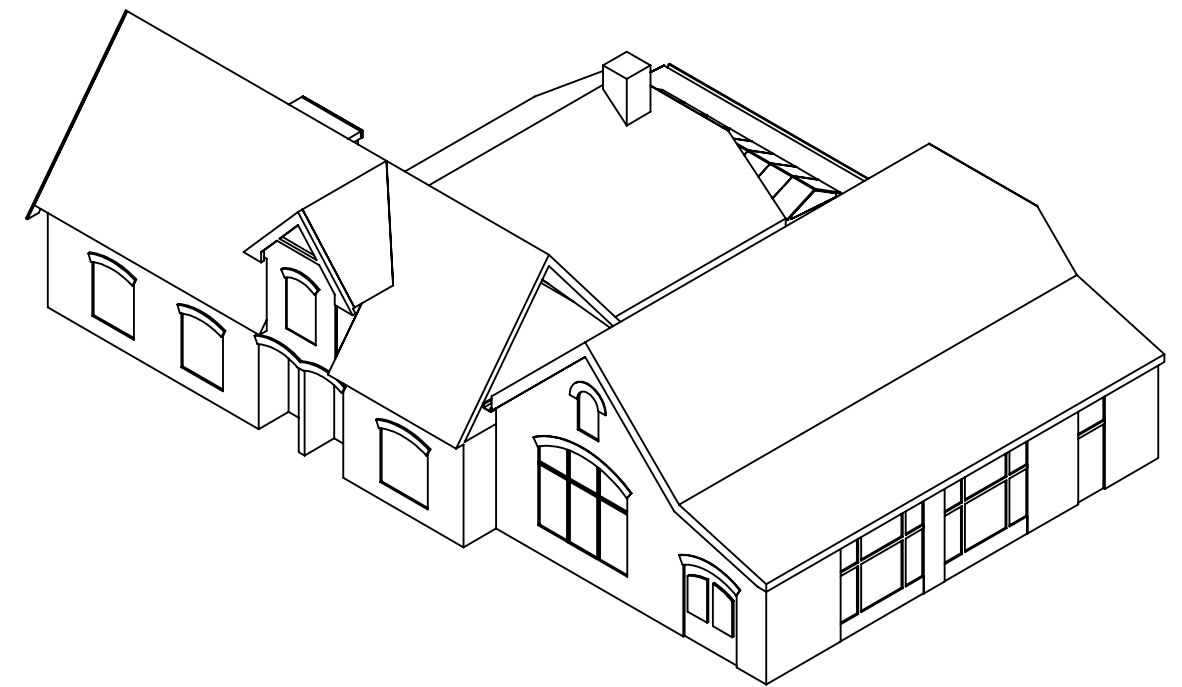
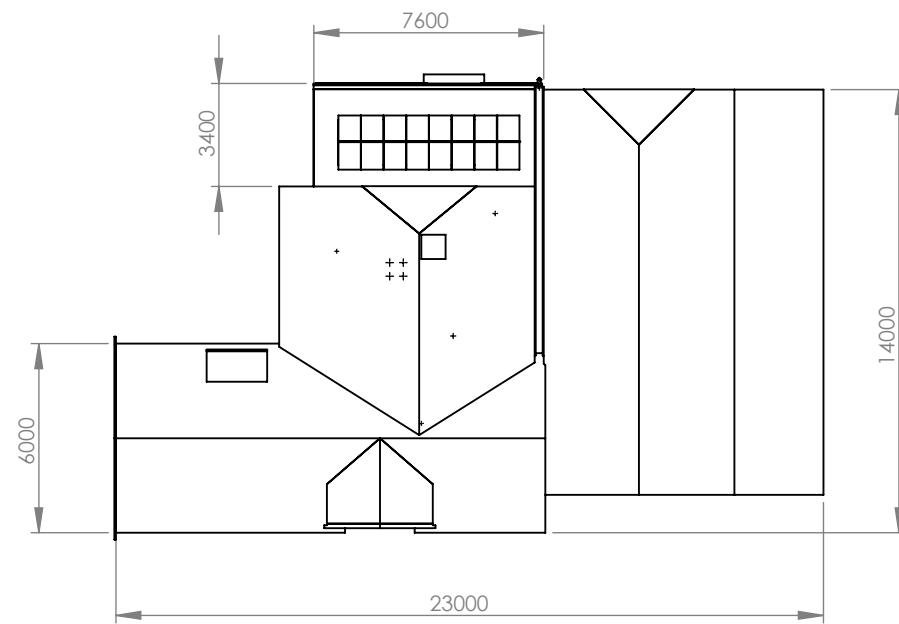


Voorgevel oost

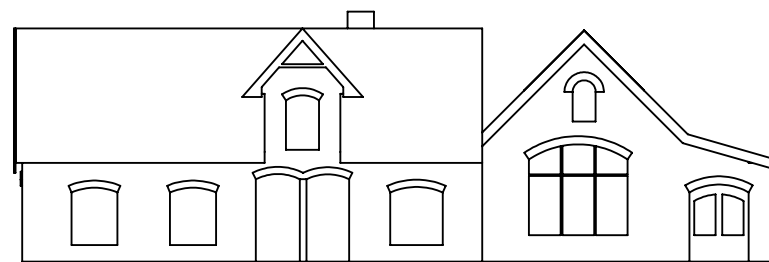


Achtergevel west

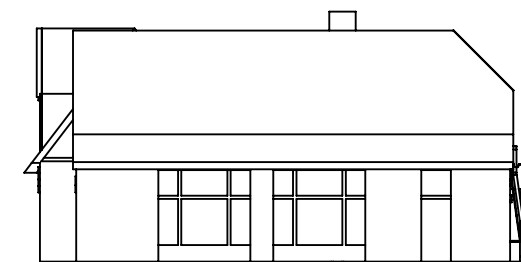
UNLESS OTHERWISE SPECIFIED: DIMENSIONS ARE IN MILLIMETERS SURFACE FINISH: TOLERANCES: LINEAR: ANGULAR:				FINISH:				DEBUR AND BREAK SHARP EDGES		DO NOT SCALE DRAWING		REVISION	
		NAME		SIGNATURE		DATE				TITLE: Huidige situatie			
DRAWN		H v.d Bospoort				26-03-8'							
CHK'D													
APP'VD													
MFG													
Q.A								MATERIAL:		DWG NO. Totaalsituatie Tek. No. 1004 A3			
								WEIGHT:		SCALE:1:50		SHEET 1 OF 1	



Zijgevel zuid



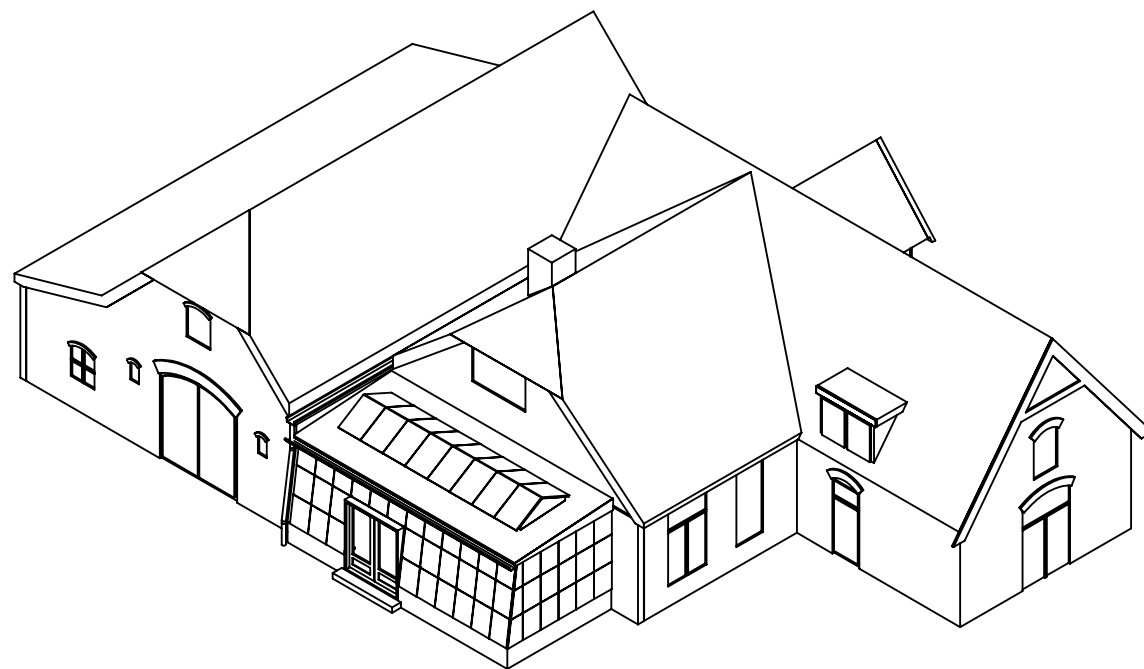
Voorgevel oost



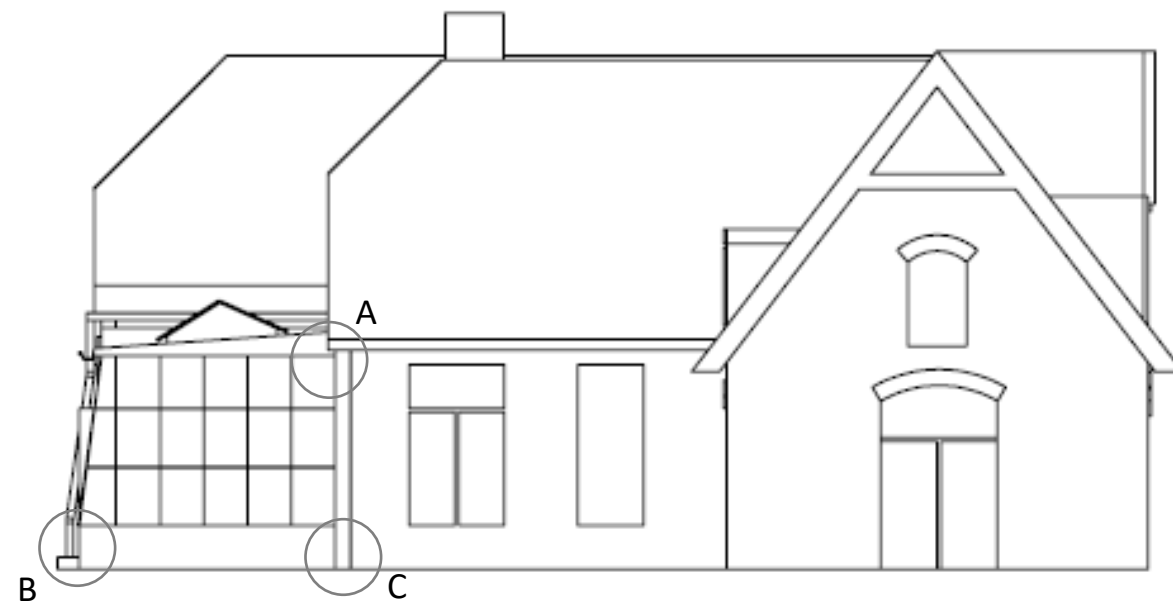
Zijgevel noord



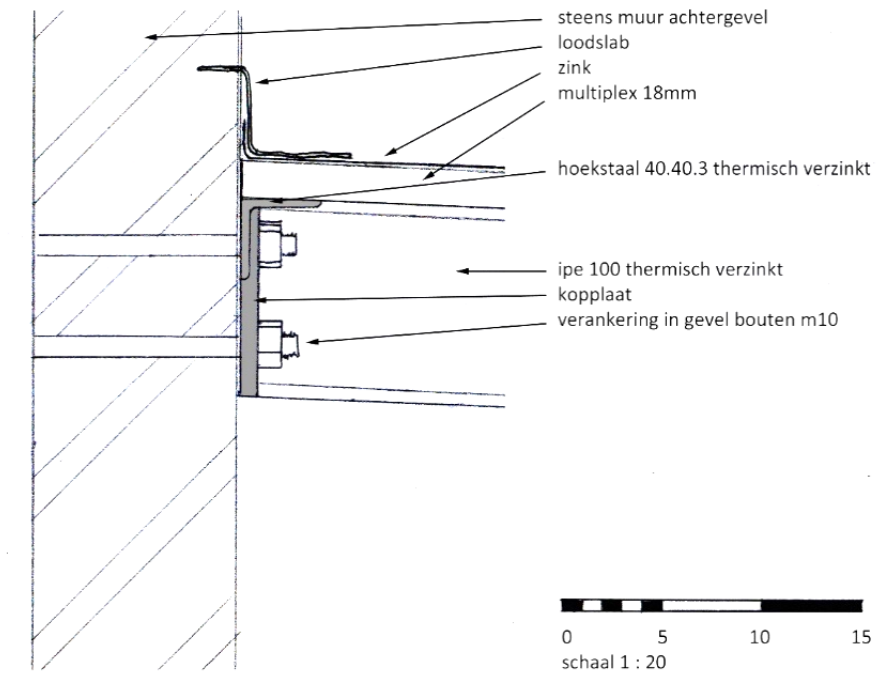
Achtergevel west



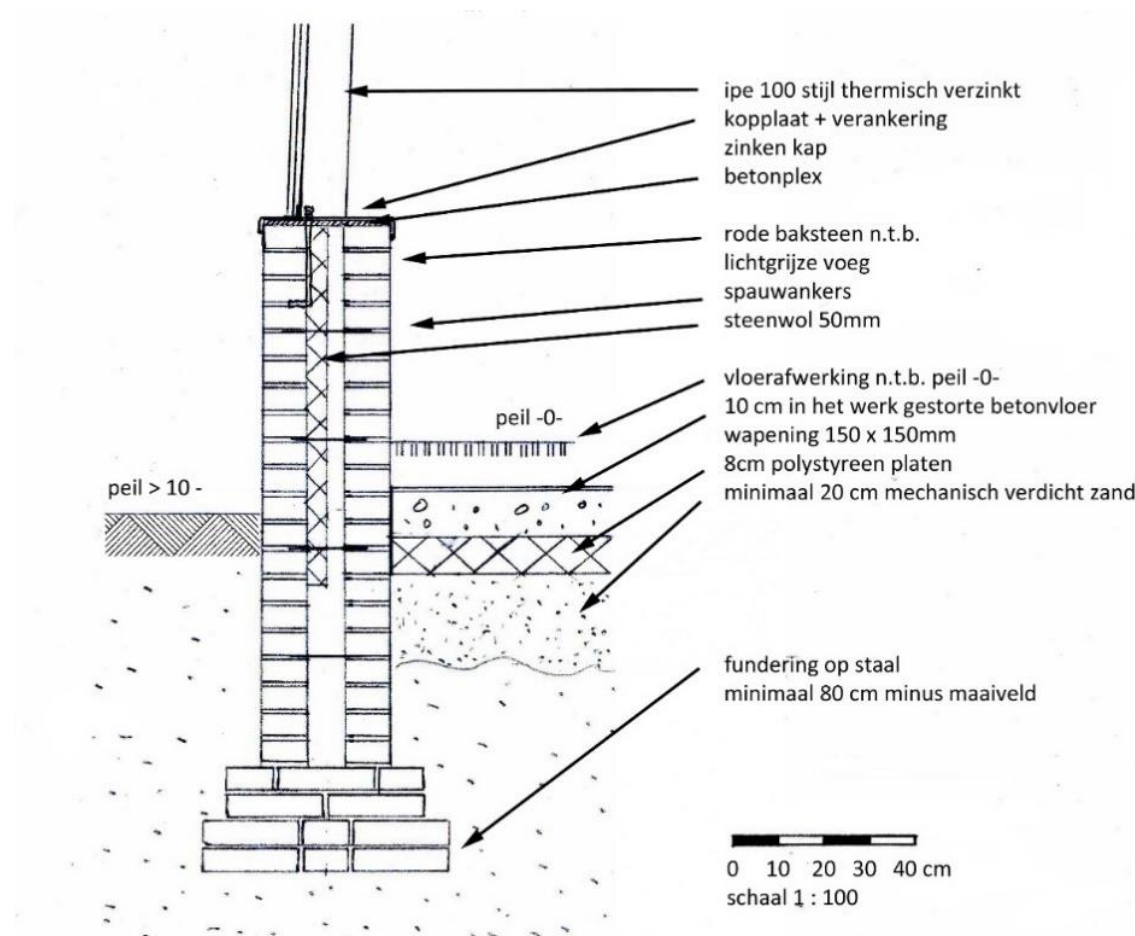
UNLESS OTHERWISE SPECIFIED: DIMENSIONS ARE IN MILLIMETERS SURFACE FINISH: TOLERANCES: LINEAR: ANGULAR:				FINISH:		DEBUR AND BREAK SHARP EDGES		DO NOT SCALE DRAWING		REVISION	
		NAME		SIGNATURE		DATE				TITLE: Situatie na verbouw	
DRAWN		H v.d Bospoort		25-3-18							
CHK'D											
APPV'D											
MFG											
Q.A						MATERIAL:		DWG NO.		A3	
								Totaalsituatie Tek. No. 1002			
								SCALE: 1:20		SHEET 1 OF 1	
						WEIGHT:					



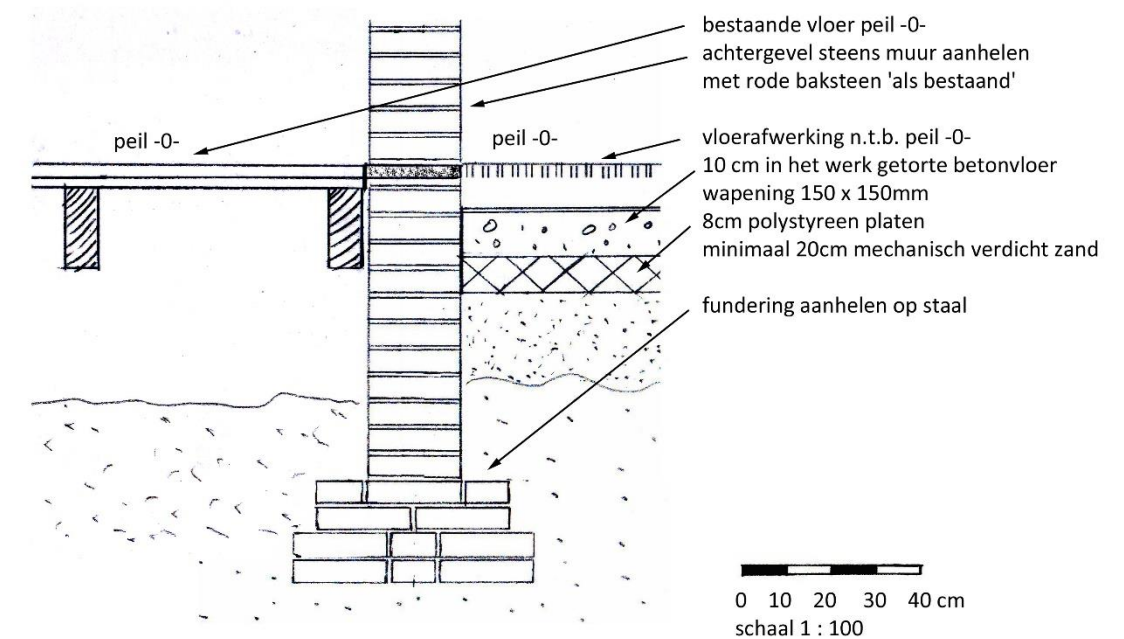
Zijgevel zuid met achter de nieuwe muurkas.



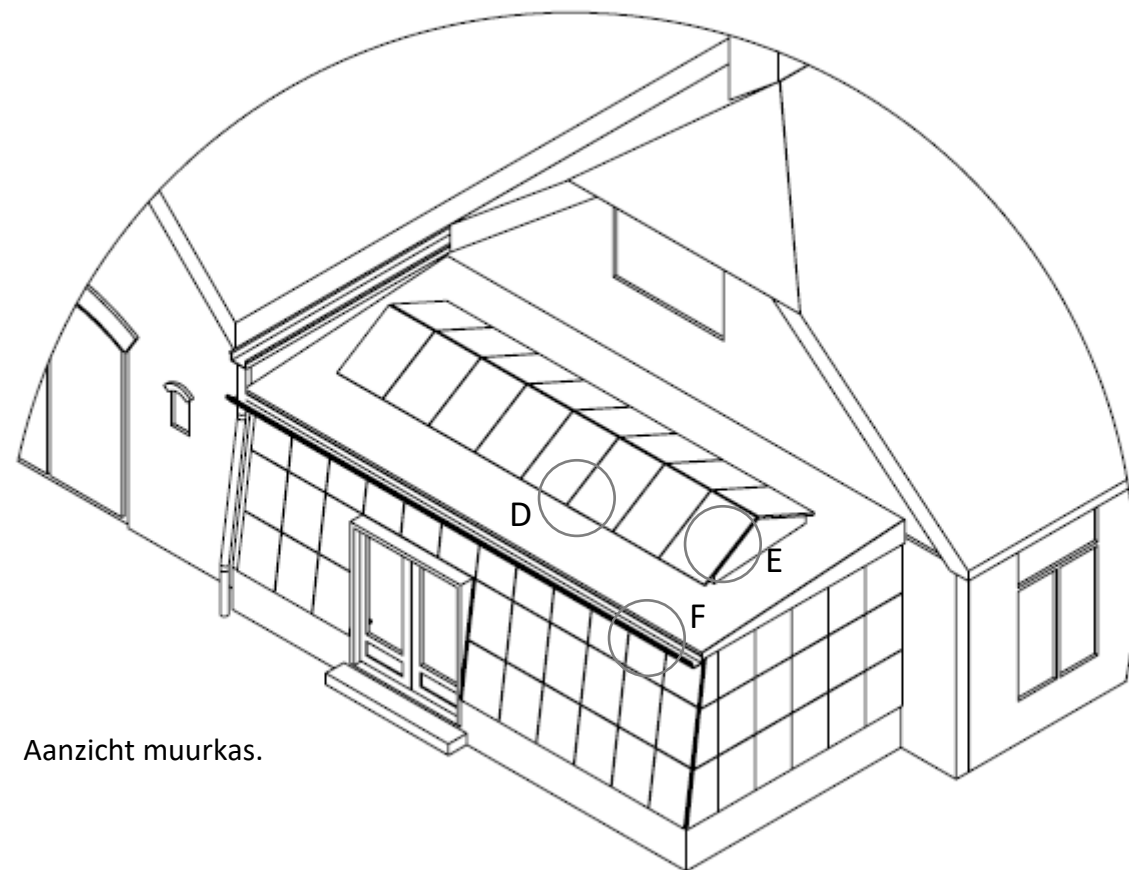
Detail A. Aansluiting van de muurkas aan de bestaande achtergevel.



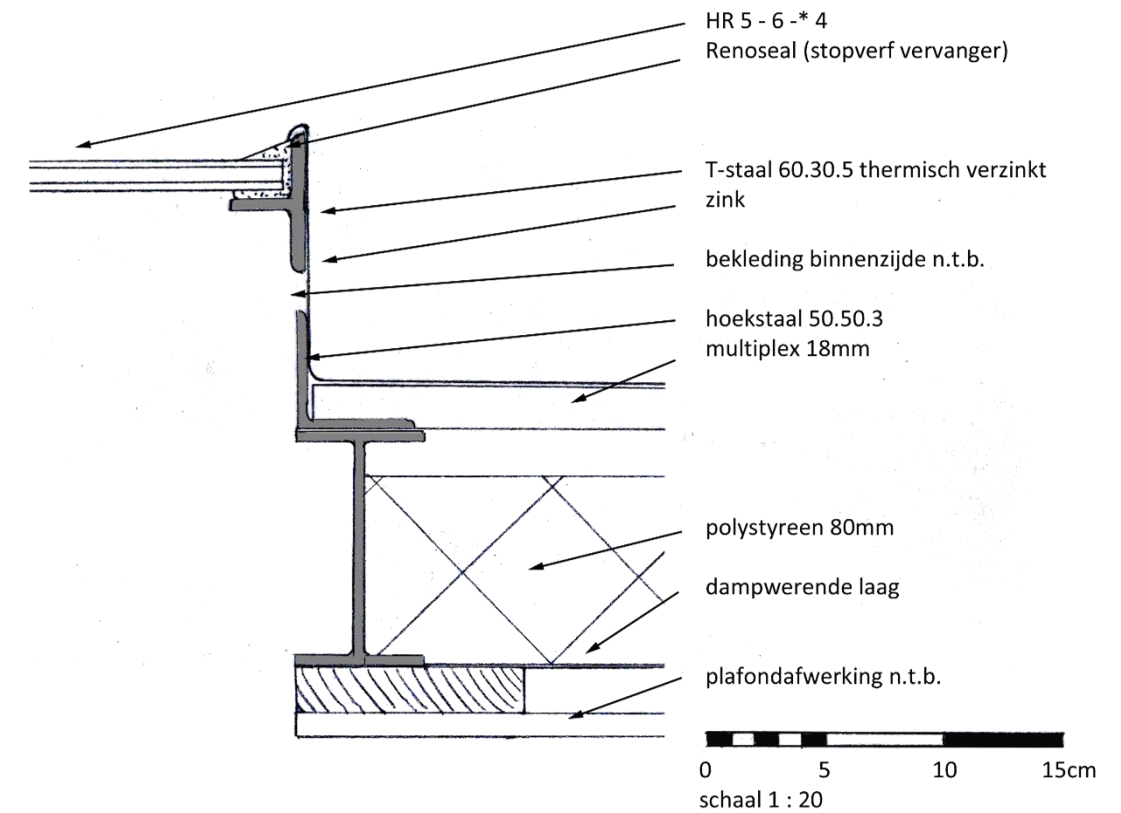
Detail B. Fundatie glaswand en opbouw vloer.



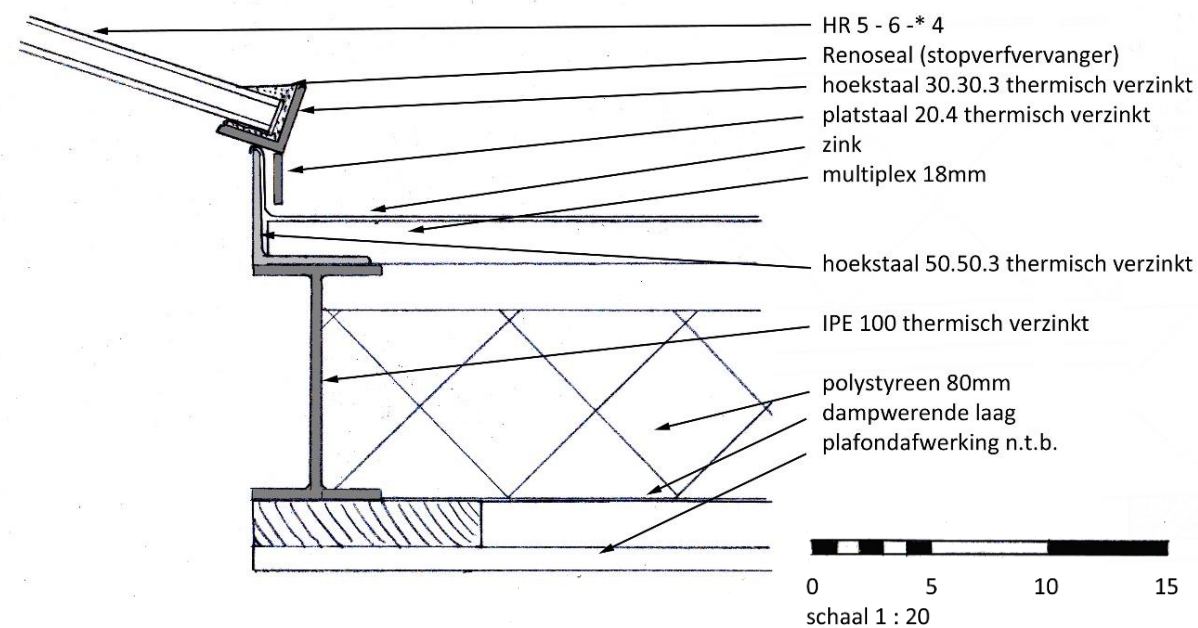
Detail C. Fundatie aansluiting muurkas vloer bij bestaande gevel.



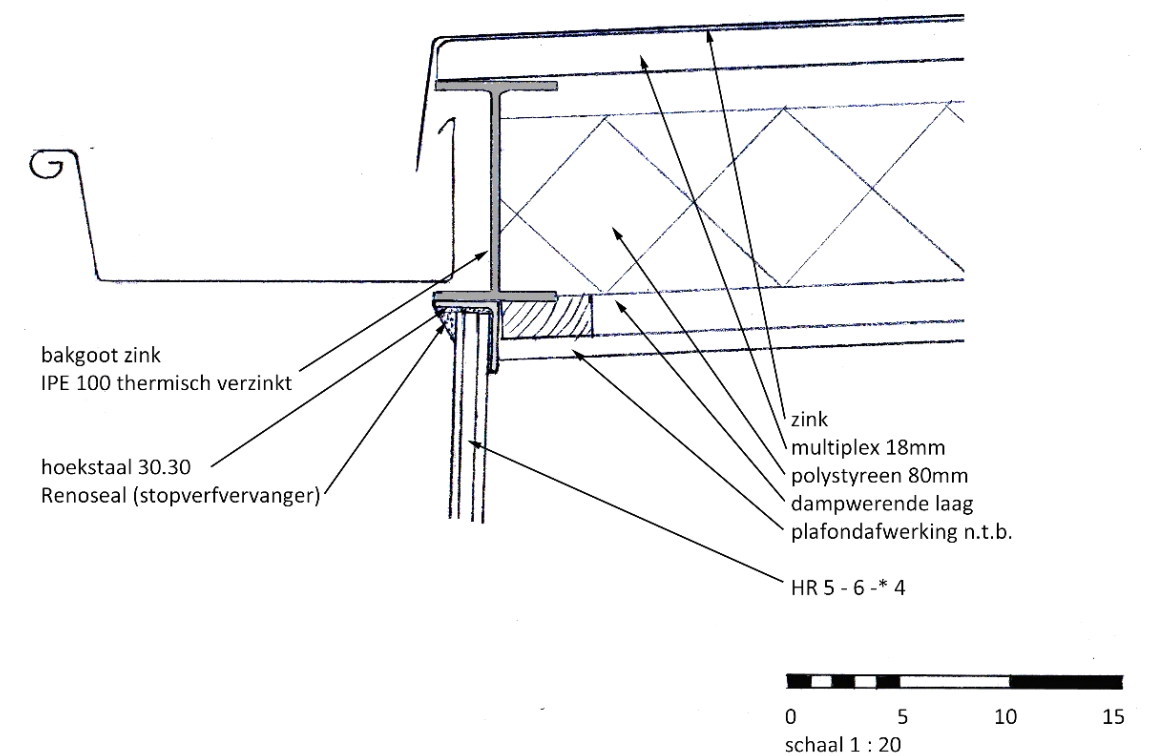
Aanzicht muurkas.



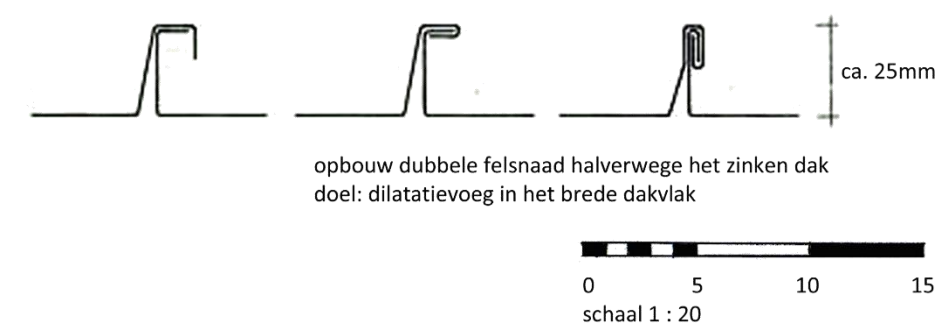
Detail E. Aansluiting zijwand lichtstraat



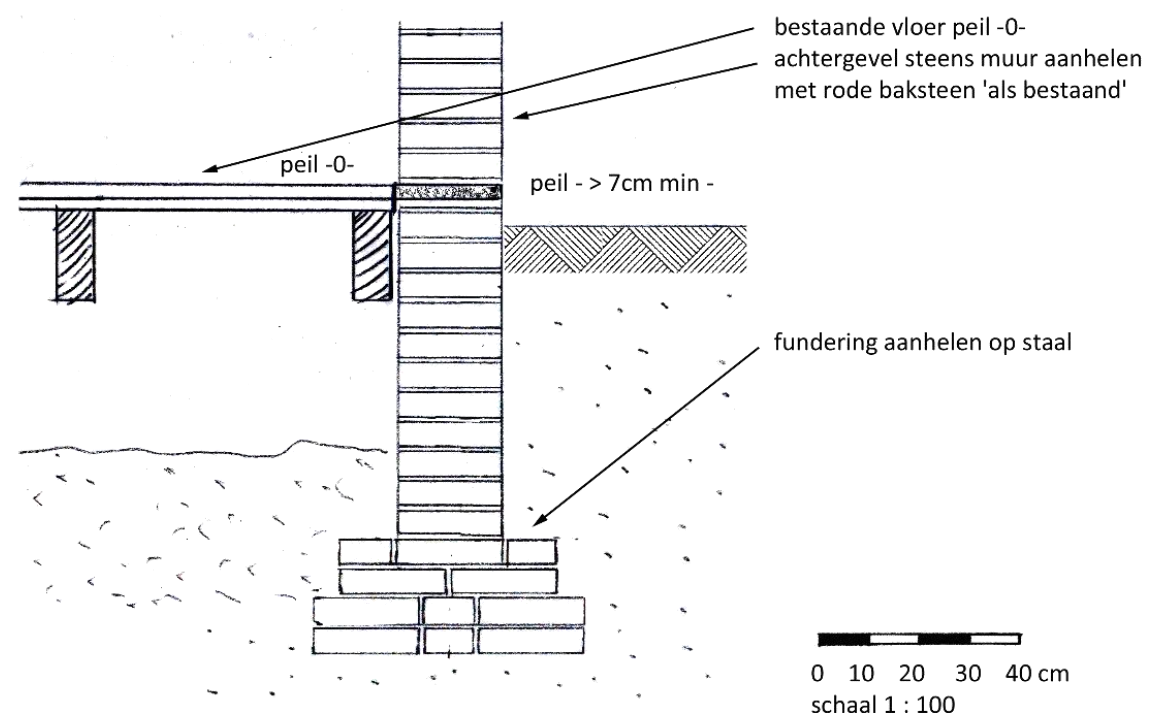
Detail D. Aansluiting lichtstraat op dakconstructie. Dakopbouw en isolatie.



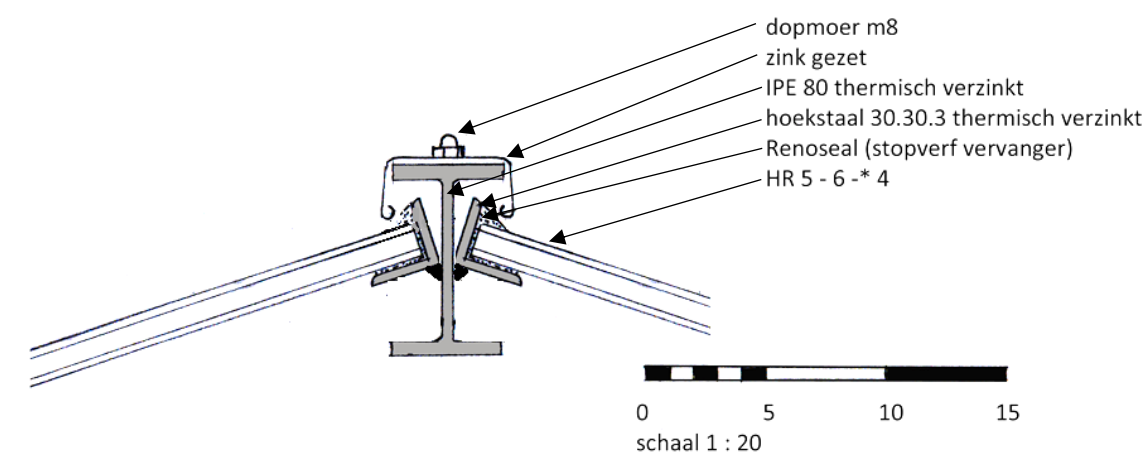
Detail F. aansluiting dakconstructie aan glaswand.



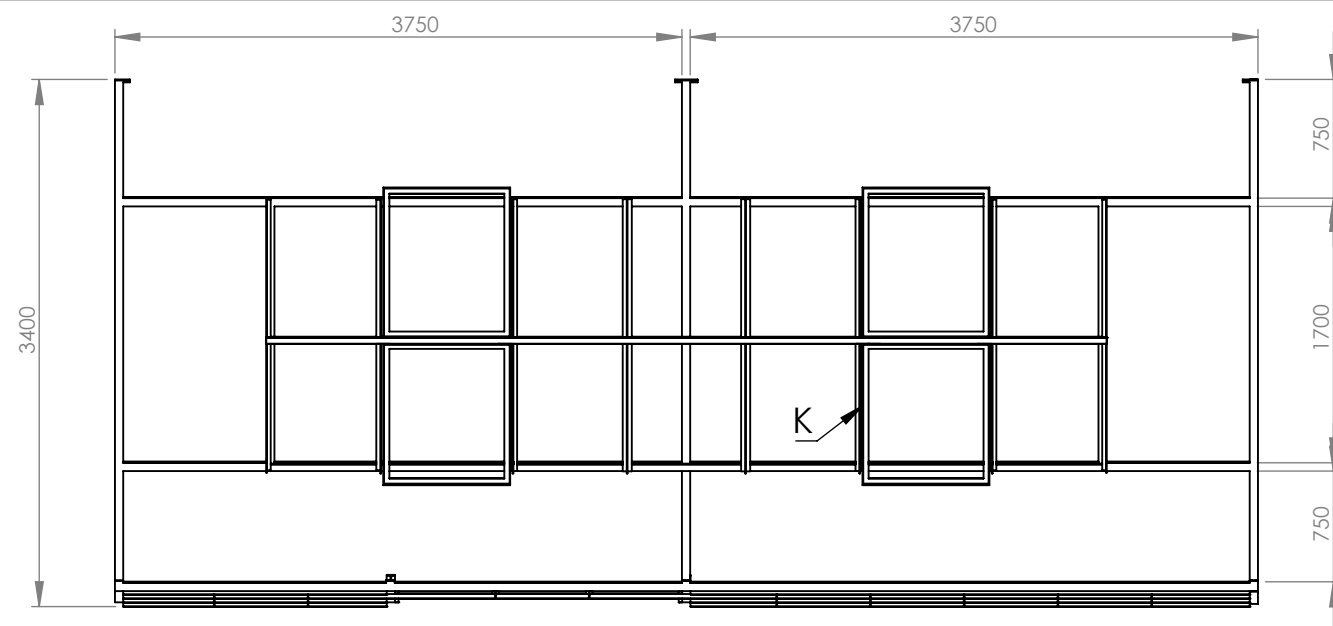
Detail H. Dakbedekking muurkas zinken felsdak.



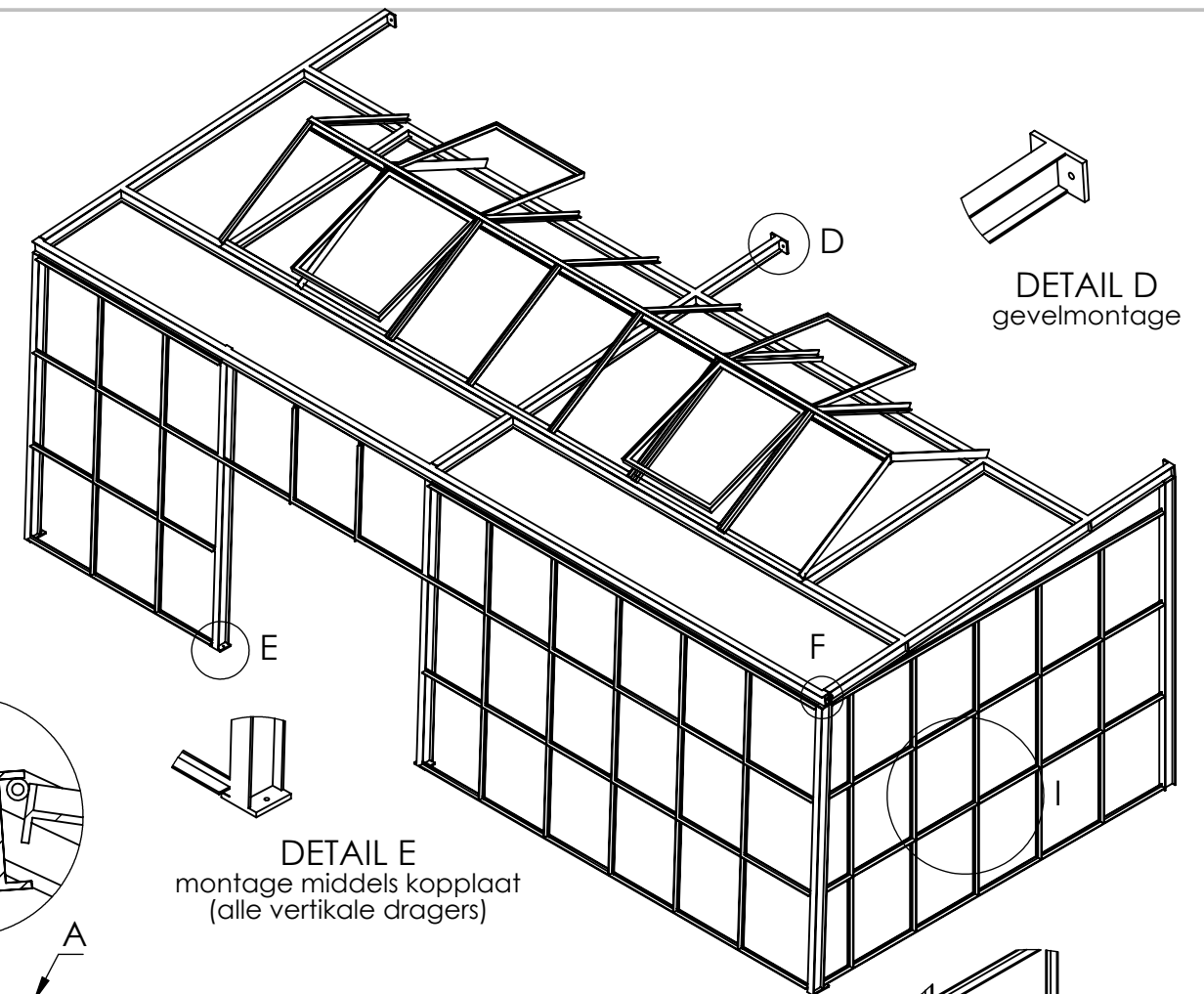
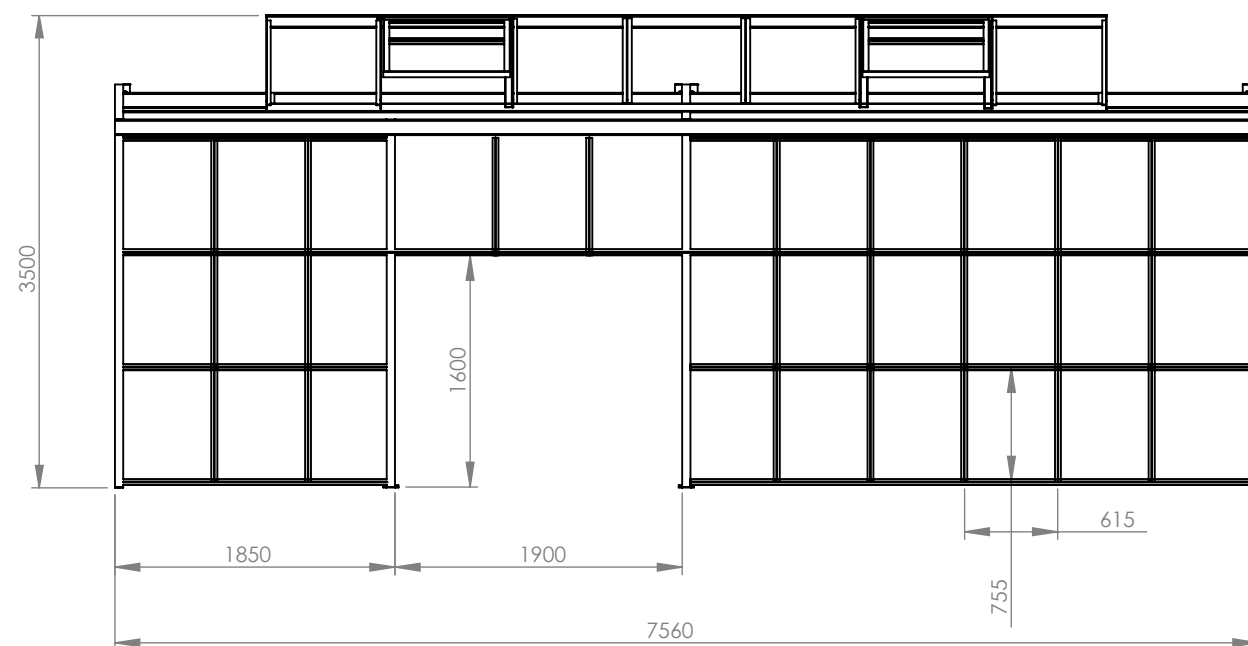
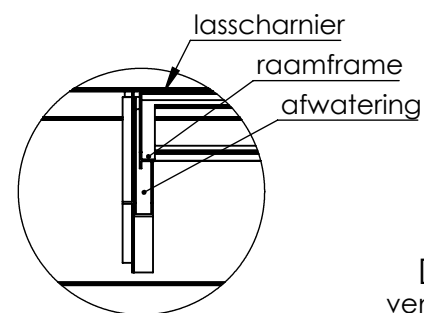
Detail G. Aanhelen fundatie oorspronkelijke achtergevel schuurgedeelte.



Detail I. Nokconstructie lichtstraat muurkas.

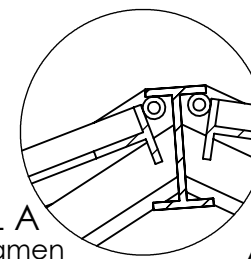


DETAIL K
ventilatieraam aansluiting
en afwatering in lichtstraat

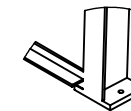


DETAIL D
gevelmontage

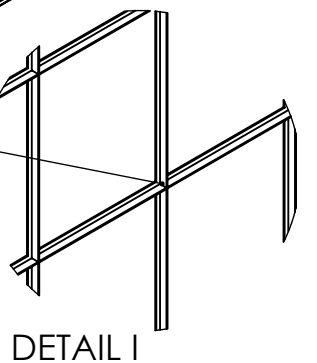
DETAIL A
ventilatierramen
lichtstraat (4x)



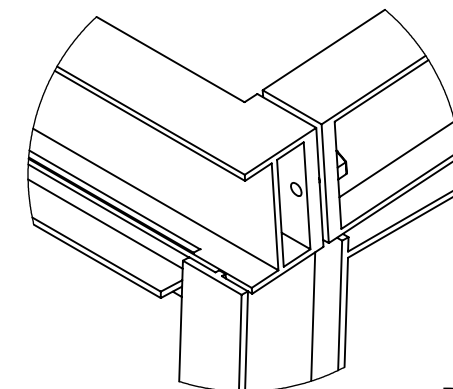
DETAIL E
montage middels kopplaat
(alle verticale dragers)



verstek van binnen gelast
en glad geslepen



DETAIL F
verbindingen middels kopplaten
t.b.v transport en galvanisatie



Materialen:

- IPE 100 staal (Staanders en dakconstructie)
- IPE 80 Staal (Nok lichtstraat)
- Platstaf 100 x 12mm (Kopplaten en klein bevestigingsmateriaal)
- T- profiel 60 x 30 x 5 (Raamspooningen en frames ventilatieramen)
- Hoekprofiel 50 x 50 x 3 (Aansluiting lichtstraat op dakliggers)
- Hoekprofiel 30 x 30 x 3 (Eindprofielen raamframes)

Na fabricage en plaatsing op locatie wordt het geheel in delen
gegalvaniseerd alvorens definitieve opbouw

UNLESS OTHERWISE SPECIFIED: DIMENSIONS ARE IN MILLIMETERS SURFACE FINISH: TOLERANCES: LINEAR: ANGULAR:				FINISH: Galvaniseren				DEBUR AND BREAK SHARP EDGES				DO NOT SCALE DRAWING				REVISION							
	NAME			SIGNATURE			DATE									TITLE: Staalconstructie in basis. Muurkas							
DRAWN	H. v.d Bospoort						25.3.18																
CHK'D																							
APPV'D																							
MFG																							
Q.A										MATERIAL: Staal st37				DWG NO.				Constructiedelen Tek. No. 1001				A3	
										WEIGHT:				SCALE: 1:5				SHEET 1 OF 1					