



RAPPORTAGE VAN DIVERSE ONDERZOEKEN

PASTORIE VAN DE BETHELKERK TE NIEUWDORP

Rothuizen Architecten Stedenbouwkundigen
Postbus 29, 4330 AA MIDDELBURG
Kleverskerkseweg 49, 4338 PB MIDDELBURG

Datum: 16 augustus 2019
Onderwerp: Pastorie Nieuwdorp
Referentie: 19045/not001/pej/wkm/rhe/tle

INHOUDSOPGAVE

1. BOUWHISTORISCHE QUICKSCAN	3
1.1 Beknopte samenvatting	3
1.2 Fotodocumentatie waardevolle elementen	9
1.3 Conclusie	15
2. BOUWTECHNISCHE QUICKSCAN	16
Bouwkundige kwaliteit van de (voormalige) Pastorie te Nieuwdorp	16
2.1 Bouwconstructies woonhuis	17
2.2 Bouwconstructies Passage en garage	18
2.3 Kwaliteiten Bouwconstructies woonhuis	18
2.4 Kwaliteiten Bouwconstructies Passage en garage	21
2.5 Globale kostenraming herstel casco	23
3. HERBESTEMMING	24
3.1 Programma's van eisen	24
3.2 Scenario's	25
3.3 Kostenraming scenario's	34
3.4 Terugverdientijd	34
4. VERDUURZAMING	35
4.1 Kostenraming verduurzaming	35
4.2 Terugverdientijd	36

1. BOUWHISTORISCHE QUICKSCAN

Historisch waardevolle elementen in de (voormalige) pastorie te Nieuwdorp

Ten behoeve van een complete 'quickscan' van het voormalige pastorie-gebouw in de dorpskern Nieuwdorp, is in opdracht van gemeente Borsele een korte bouwhistorische inventarisatie gemaakt van het gebouw. De woning, voormalig gebruikt als pastorie behorende bij de Bethelkerk, heeft geen status als rijks- of gemeentelijk monument.

De gemaakte scan is bedoeld als eerste inventarisatie van de bouwhistorisch waardevolle onderdelen in de woning. Onderliggende vraagstelling is daarom: wat is het behouden waard? Om de scan invulling te geven is gebruik gemaakt van de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek (2009). De rapportage is nadrukkelijk géén bouwhistorische verkenning of kaderstellend onderzoek. Het is bedoeld om aan de opdrachtgever en potentiële nieuwe eigenaren c.q. gebruikers inzichtelijk te maken wat er cultuurhistorisch waardevol is in het pand.



Afb. 1.1. Voorgevel (2018, noordzijde), bron: Kuub Makelaars.

Gebouwgegevens:

Voormalige pastorie thans woonhuis
Coudorp 3, 4455 AH Nieuwdorp (ZL)

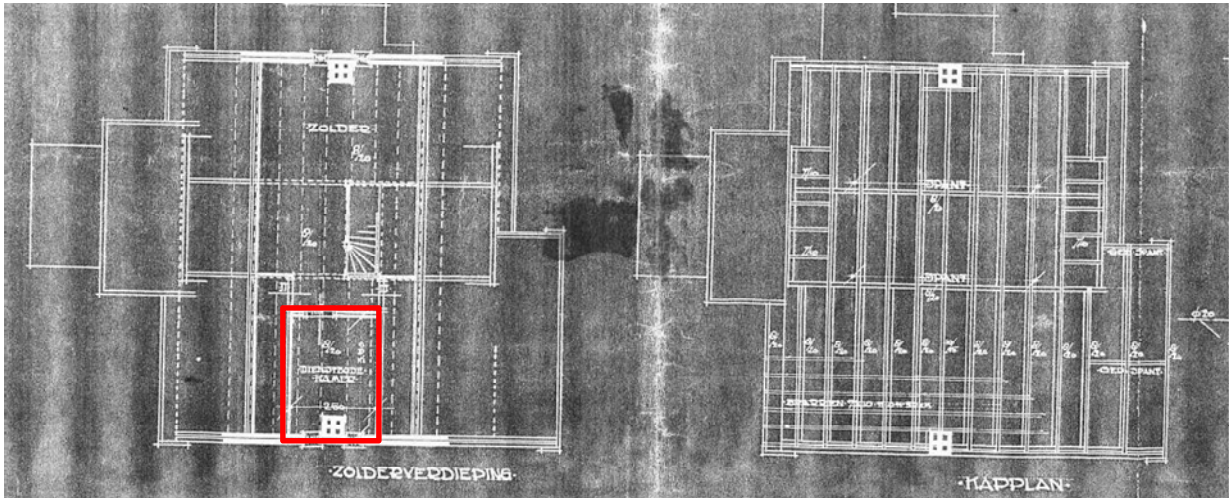
Bouwjaar 1928

Geen monumentale status

1.1 Beknopte samenvatting

1.1.1 Bouwgeschiedenis

De pastorie in Nieuwdorp is in 1928 gebouwd volgens het ontwerp van de architect H. van der Kloot Meijburg. Een decennium na de bouw van de Bethelkerk (1917, volgens ontwerp van dezelfde architect).

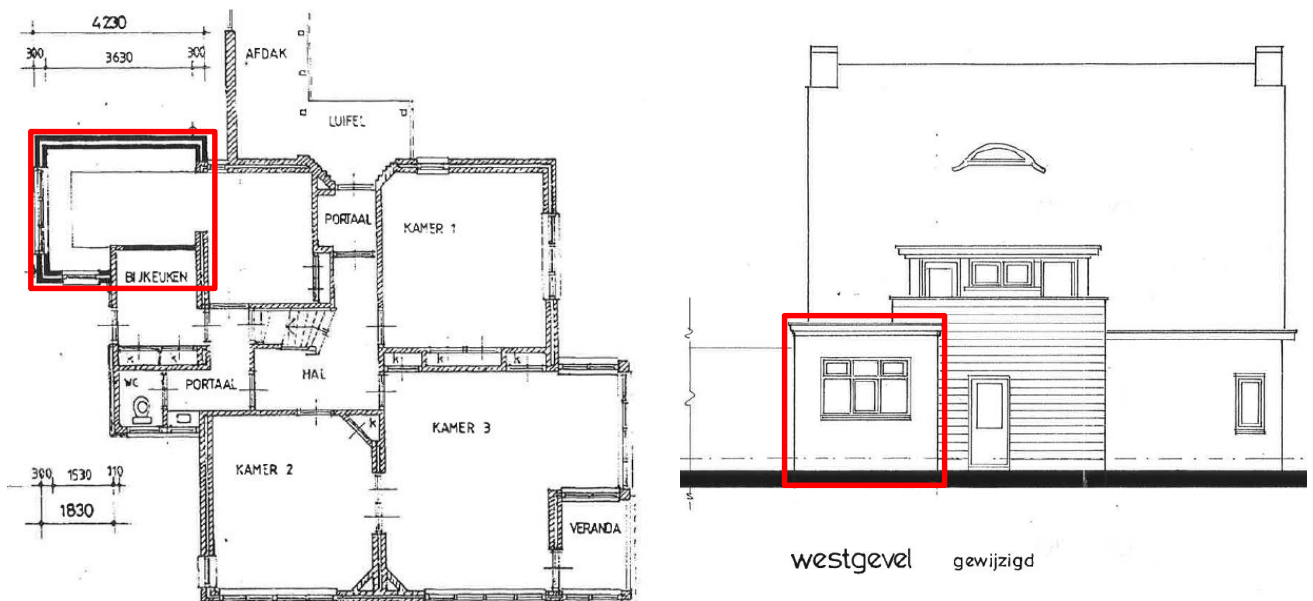


Afb. 1.4. Ontwerp zolder en kap (1927, in rood de meidenkamer op zolder).

1.1.2 Recente geschiedenis

In 2002 zijn de huidige eigenaren, na een jaar verbouwen en moderniseren, in de pastorie gaan wonen. Daarbij zijn er enkele recente verbouwingen en aanpassingen uitgevoerd. Zo is de oorspronkelijke keuken met een ruim volume aan de westzijde uitgebouwd. Daarnaast zijn de oorspronkelijke “wenkbrauw” dakkapellen vervangen voor rechte kapellen (zie ook historische afbeelding 6). Er zijn enkele Velux dakvensters in het zadeldak op zolder geplaatst en de badkamer is geheel vernieuwd.

Bij het moderniseren zijn ook verreweg de meeste bestaande wandafwerkingen (voornamelijk behangsels) verwijderd. De vloerafwerking in de hal en de keuken is vervangen voor nieuwe tegels, bovenop de bestaande vloeren in de woonkamers zijn nieuwe houten vloeren gelegd. Daarnaast zijn enkele plafonds voorzien van nieuw stukwerk en is er her en der een geprofileerd glazen bovenlicht van een paneeldeur vervangen door floatglass.



Afb. 1.5. Ontwerp keukenuitbouw plattegrond begane grond en westgevel (2001)

1.1.3 Beknopte beschrijving bestaande toestand

De pastorie is heden in gebruik als gezinswoning. Er bevinden zich zes slaapkamers (waarvan twee in de ruime open zolder, deze worden gescheiden met een houten wand), een woonkamer met een kamer en suite, een moderne badkamer, keuken en eetkamer in de woning. De woning is na-geïsoleerd (onder de begane grond en de kap) en voorzien van dubbelglas. Enkele oorspronkelijke gebouwonderdelen zoals raamkozijnen (incl. ijzeren raamuitzetters), binnen- en buitendeuren (incl. bovenlichten), kroonlijsten in het interieur en rookkanalen zijn nog aanwezig. Bovendien bevindt zich in het interieur een serieus aantal oorspronkelijke inbouwkasten (in de keuken, eetkamer, woonkamer, bijkeuken, slaapkamers en de voormalige meidenkamer op zolder). Op de zolder zijn de wanden van de voormalige meidenkamer verwijderd door de huidige bewoners, de scheidende wand van deze kamer is inclusief haar inbouwkasten echter wel bewaard en dient nu als zolder scheidend element. De hoofdentree met hal en trappenhuis is centraal gelegen in de woning waardoor de gangruimte beperkt wordt tot het uiterste minimum. Voordeur, tochtportaal en trap zijn nog oorspronkelijk.

De vloerafwerking op de begane grond is in 2001 geplaatst, op de verdieping en zolder liggen nog de oorspronkelijke houten vloerdelen. Zoals eerder vermeld is er geen oorspronkelijke wandafwerking in de woning gevonden. Het behang en tegelwerken (m.u.v. de tegels bij de stortbak naast het toilet) zijn nieuw geplaatst in het begin van deze eeuw. Op enkele plaatsen zullen vermoedelijk nog oorspronkelijke stukwerk plafonds aanwezig zijn, echter is dit in deze quickscan niet in detail bekeken. De okergele betegeling bij de stortbak naast de bijkeuken en het toilet is mogelijk nog wel uit de bouwtijd. Voor zo ver te zien, was dit de enige oorspronkelijke wandafwerking in de woning.

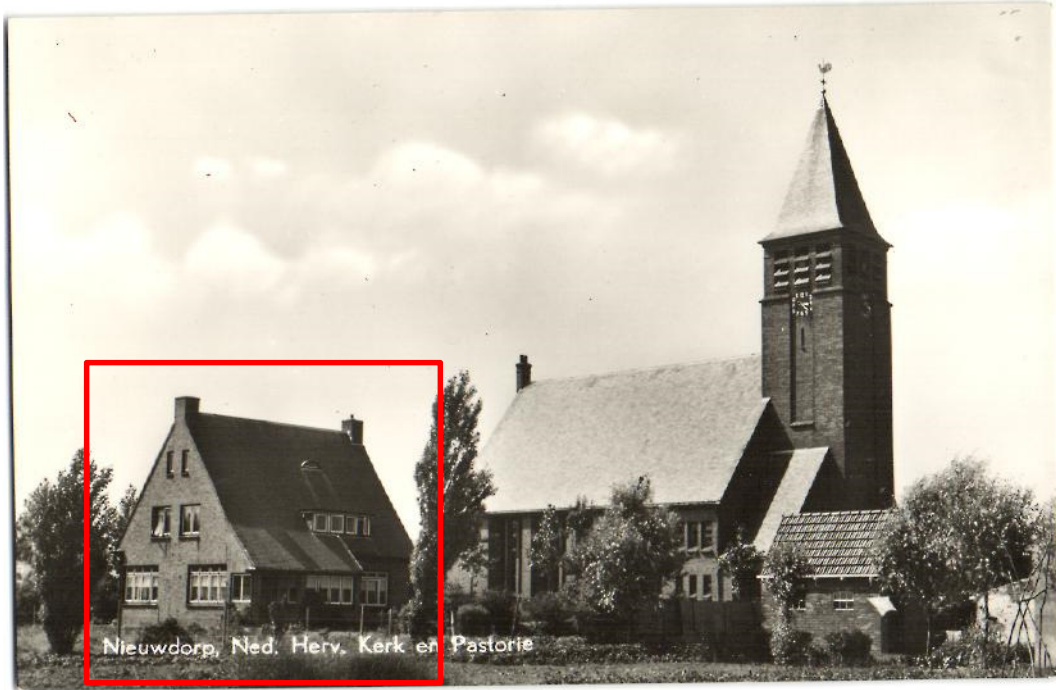
De buitengevels zijn opgetrokken uit baksteen metselwerk in Vlaams verband. Het steenuiterlijk is van een gevlamd gele kleur, her en der zijn er harde donkerbruine klinkers in het metselwerk toegepast.¹ Karakteristiek voor de woning zijn de horizontale raampartijen. De kap begint net iets boven de begane grond en mondt op zolder uit in een zadeldak. De noord- en zuidgevel zijn daarom uitgevoerd als kopgevels. De uitbouwen (dakkapellen, bijkeuken, keuken, veranda) concentreren zich vooral om de west- en oostgevel. De woning is op de begane grond aan de noordzijde georiënteerd naar het kerkgebouw. Hier bevinden zich ook de garage en de voordeur. Deze laatste is middels een overkapte passage verbonden aan de consistorie van de kerk. De zuidgevel heeft een oriëntatie op de tuin, er zijn in deze gevel echter geen deuropeningen. In de zuidoosthoek van de woning bevindt zich een kleine inpandige veranda met toegang tot de diepe achtertuin. De westzijde van de woning wordt vooral gedomineerd door de functionele buitenruimte (garage, parkeren, bijkeuken etc.).

Er is door de architect aandacht besteed aan de detaillering van kozijnen (deuren en ramen) en het toepassen van veel licht in de woning. Deze ontwerpgedachte en het toepassen van de detaillering is nog altijd in de woning zichtbaar aanwezig. O.a. in de doorlopende kroonlijsten van binnendeuren en vensters, maar ook in bovenlichten in raampartijen en deuren, en in het oorspronkelijke hang- en sluitwerk in diverse onderdelen. Er is in de raampartij aan de oostgevel (eetkamer) nog oorspronkelijk glas in lood aanwezig. In de overige ramen is het glas in lood vervangen voor modern floatglass. Oorspronkelijke ruiten zijn in de voordeur en verschillende binnendeuren nog aanwezig, evenals in de diverse kastdeuren.

¹ Anders dan de bakstenen in de Bethelkerk uit 1917, welke meer rood van kleur zijn. Het gevlamde uiterlijk en gebruik van donker hardgebakken klinkers in het muurwerk van de kerk is eveneens aanwezig.

1.1.4 Ontwerp uit 1927 en globale waardering

Uitgaande van de hoofdopzet van het gebouw zoals deze in de blauwdrukken uit het archief duidelijk wordt, is er weinig aan casco veranderd in de bouwgeschiedenis. Er zijn, op de enkele aanpassingen vermeld onder 1.1.2, weinig zware bouwkundige ingrepen toegepast in de woning. Dit heeft geresulteerd dat het casco van de woning in monumentale waarden als 'hoog monumentaal' kan worden gekenmerkt. De richtlijnen bouwhistorisch onderzoek (RCE 2009) geven drie schaalniveaus van cultuurhistorische waardering weer. De hoge waarde is in deze het hoogste monumentale schaalniveau wat men in de bouwhistorische praktijk kent.



Afb. 1.6. Ansichtkaart uit 1960, Pastoriegebouw aan de linkerzijde.

Op bovenstaande ansichtkaart is al duidelijk te zien dat het pastoriegebouw en de kerk, weliswaar ontworpen door dezelfde architect, geen familie van elkaar zijn. De vormtaal van de pastorie is evident anders dan de kerk. De enige fysieke connectie die beide gebouwen hebben, is de overdekte passage van de voordeur van de pastorie naar de consistorie van de kerk. De gebruiksfunctie van de ruimtes in de traditionele pastorie-typologie, zijnde de opeenvolging van wachtkamer, spreekkamer en appartement, is in dit gebouw niet aanwezig. Het gebouw lijkt vanaf het begin meer gebouwd te zijn als woning dan als een traditionele pastorie. Dat zou een verklaring zijn voor het sterke woonhuiskarakter in de architectuur. Het is waarschijnlijker dat het gebouw vanaf het begin meer is gebruikt als woning voor de dominee en zijn gezin, en niet zo zeer als gemeenschapshuis voor de gelovige bevolking.

Een tweede schaalniveau 'positieve monumentale waarde' kan toegepast worden op de ensemble waarde van de voormalige pastorie met de kerk, en is vooral zichtbaar in de oriëntatie van de voordeur van het gebouw en de passage naar de consistorie. Positief zijn ook de vermoedelijk oorspronkelijke plafond stukwerken.

Een derde schaalniveau 'indifferent' is vooral van toepassing op de keukenuitbouw uit 2001, vanwege haar lage zeldzaamheidswaarde. Indifferent kunnen ook de twee bovenste dakkapellen bestempeld worden. Evenals de vloerafwerking op de gehele begane grond en de wandafwerkingen aan de muren (schilder- en stukwerk).

Een samengestelde waardering vinden we met name in de kap, waar het houtwerk oorspronkelijk en dus hoog monumentaal gewaardeerd dient te worden. De isolatiematerialen en wandafwerkingen zijn echter indifferent. Hoog monumentaal is het restant scheidingwand van de meidenkamer, het vormt een mooi karakteristiek voorbeeld van dergelijke functie.



Afb. 1.7. Ansichtkaart uit 1940, gezien vanaf het westen.

De hoofdopzet van de woning is, zoals een vergelijking bestaande toestand met de afbeelding uit 1940 uitwijst, nauwelijks veranderd. Afgezien van het feit dat de bovenste wenkbrauw-dakkapellen zijn vervangen voor reguliere modellen, lijkt er weinig te zijn aangepast aan het casco van de woning. Ook in deze afbeelding (afb. 1.7) is het verschil in architectonische vormtaal tussen kerk en pastorie duidelijk. Ondanks dat beide gebouwen van dezelfde architect zijn en in de zelfde periode (het interbellum) zijn gebouwd, vormen zij geen ensemble. Er is daarom ook geen aanleiding om de gebouwen als ensemble of gebouwencomplex een hoge of positieve cultuurhistorische waardering toe te kennen.

1.2 Fotodocumentatie waardevolle elementen

Het geven van een waardering zonder grondig bouwhistorisch onderzoek gaat altijd gepaard met een disclaimer: zonder grondig onderzoek is een waardering voorlopig, en kunnen er altijd meer of minder waardevolle elementen opdoen. De opsomming van waardevolle elementen beperkt zich hier tot de globale gevallen. In hoofdzaak is het gebouw casco (muren, daken, ramen, deuren, uitbouwen en dakkapellen) hoog monumentaal gekenmerkt.

1.2.1 Waardevolle interieur elementen

Inbouwkasten op diverse locaties in begane grond, verdieping en zolder:



Afb. 1.8-1.10. Inbouwkasten in het interieur in keuken, woonkamer en en suite kamer (v.l.n.r.) (2019)

Entreeportaal met voordeur, tochtdeur en trapopgang (m.u.v. vloerafwerking op begane grond).



Afb. 1.10-1.12. Trap, tochtdeur met voordeur op achtergrond en trapbordes met daglicht uitbouw op verdieping (v.l.n.r.) (2019).

En suite deuren woonkamer (incl. rookkanalen in beide kamers), voormalige afscheiding meidenkamer met inbouwkasten, inbouwkasten en nis in slaapkamer op verdieping.



Afb. 1.13. En suite deuren in woonkamer met links oorspronkelijke geprofileerde rookleidingschacht (ombouw natuursteen is modern), detail van deurkozijn vleugeldeuren (2019).



Afb. 1.14. overzicht afscheiding meidenkamer incl. inbouwkasten Afb. 1.15. overzicht nis en inbouwkasten slaapkamer

Enkele opmerkelijke waardevolle details zoals raamkozijnen, hang en sluitwerk etc.:



Afb. 1.16-1.19. Spoelbak met oorspronkelijke betegeling, raamluik op zolder, bovenlicht deur van geprofileerd glas en oorspronkelijke keramische keldervloer (2019).



Afb. 1.20-1.21. detail authentieke vensterbank en raam met oorspronkelijke gietijzeren raamuitzetter. Detail glas in lood bovenlichten raampartij eetkamer.

1.2.2 Waardevolle exterieur elementen Erkers, veranda, uitbouwen, passages etc.



Afb. 1.22 overzicht oostgevel met veranda uitbouw



Afb. 1.23. veranda uitbouw.



Afb. 1.24. Passage/droogloop bij voordeur naar consistorie



Afb. 1.25. dakkapel trap / plat dak uitbouw bijkeuken.

Raampartijen.



Afb. 1.26. oorspronkelijk raamkozijn oostgevel (eetkamer)
Inclusief oorspronkelijk glas in lood bovenramen en draaiende delen.



Afb. 1.27. overzicht zuidgevel met grote horizontale raampartijen (kozijnen authentiek, glas modern).

Exterieur details:



Afb. 1.28. Gevelsteen / gedenksteen in noordgevel naast voordeur portaal.



Afb. 1.29. kroonlijst en detail voordeurportaal.



Afb. 1.30. Paneelruitjes en profiel voordeur

Onderstaande tabel geeft een opsomming weer van de hierboven besproken gebouwonderdelen en hun cultuurhistorische waardering. Deze tabel is niet allesomvattend en houdt geen rekening met eventuele bouwsporen achter moderne afwerkingen.

Nr.	Ruimte en onderdeel	Hoog	Positief	Indiff.	Opmerking
1	Noordgevel, gevelsteen	X			
2	Algemene gebouwopzet (casco)	X			Uitbouwen traditioneel aan west en oostzijde gebouwd
3	Gevels algemeen, raamkozijnen	X			Ruiten van dubbelglas niet monumentaal
4	Gevels en binnendeuren, geprofileerd glas	X	X		Soms ook ter vervanging van oud glas toegepast
5	Eetkamer, glas in lood bovenlichten	X			
6	Algemeen: hang en sluitwerk van gietijzer	X			m.n. raam uitzetters met gekruld profiel
7	Wasbak / stortbak naast bijkeuken	X			Ook wandafwerking in okergele tegels waardevol
8	Afwerking keldervloer en verdiepingsvloeren / zoldervloer	X			
9	Inbouwkasten verspreid over de woning	X	X		
10	Houten scheidingswand zolder incl. kasten	X			Restant van meidenkamer en daarmee van enige rest van gebruiksgeschiedenis
11	Binnen luiken van kleine vensters op zolder		X		Traditioneel gebruik maar twijfel over ouderdom
12	Uitbouw en materialisatie keukenuitbouw			X	
13	Bovenste dakkapellen oost en west			X	Ter vervanging van wenkbrauw kapellen in 2002
14	Passage naar consistorie incl. voorportaal pastorie (gebruik en materialisatie)	X			
15	Kapvorm en materialisatie (kaphout)	X			
16	Maatregelen t.b.v. extra isolatie (vloeren en kap)			X	
17	Afwerking begane grond vloeren			X	Mogelijk nog oude vloer onder huidige afwerkingen
18	Afwerking muren en plafonds (stukwerk)		X	X	Mogelijk nog enkele plafonds oud stukwerk
19	Doorlopende kroonlijst boven binnendeuren (hout)	X			
20	Voegwerk algemeen				Niet onderzocht
21	Schilderwerk algemeen				Niet onderzocht

Tabel 1. Waardering op cultuurhistorisch niveau.

1.3 Conclusie

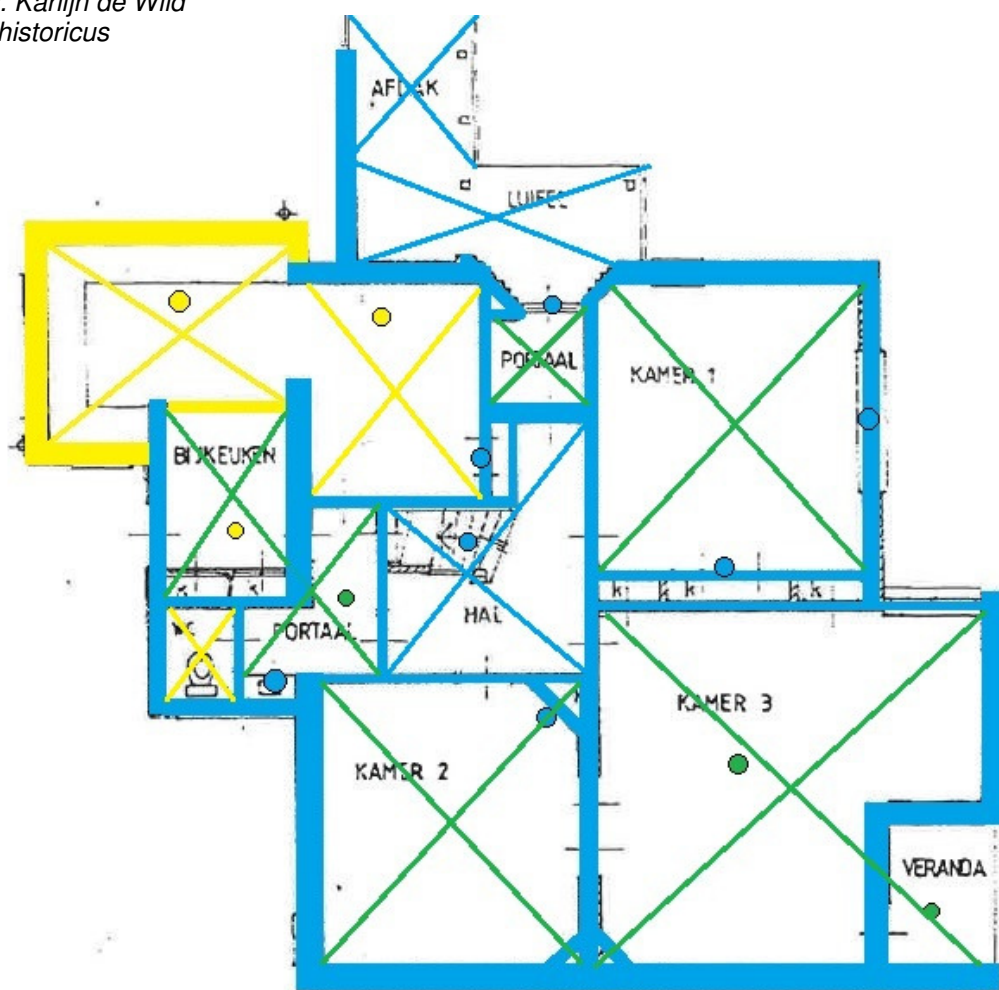
Deze notitie betreft, zoals eerder vermeld, een globale eerste verkenning van de mogelijke bouwhistorische waarden van de woning en voormalige pastorie in Nieuwdorp. Het kan daarom niet worden gelezen als sluitend onderzoek. Echter, de woning heeft geen monumentale status waardoor onderzoek mogelijk voor interne en externe verbouwing niet noodzakelijk is. Dat neemt niet weg dat de woning ruim 100 jaar geleden is gebouwd, en in zijn totaliteit nog heel duidelijk de hand van de ontwerpende architect ademt.

De huidige bewoners hebben met zeer veel respect voor het oude huis hun verbouwing in het jaar 2001-2002 zorgvuldig uitgevoerd. Alle ingrepen die noodzakelijk waren om het huis te moderniseren, zijn met respect voor de oude structuur gedaan. Dit heeft geresulteerd in nog zeer veel authentieke historische elementen in zowel het interieur als het exterieur. De kozijnen binnen en buiten, het glas in lood en de diverse gietijzeren uitzetters zijn daar voorbeelden van.

Toch is er in de laatste bouwfase van de woning (2001) ook vermoedelijk veel historisch materiaal verwijderd of 'weggepoetst' achter moderne wand-, vloer- en plafondbewerkingen. Voor een ontwerp van de volgende bouwfase is het daarom zeker aan te raden iets diepgaander onderzoek te laten uitvoeren.

Ondanks dat de woning geen status heeft is zij vanwege haar ouderdom, voormalige functie en relatieve gaafheid in ontwerp het stempel (gemeentelijk) monument wel waardig.

ir. drs. Karlijn de Wild
bouwhistoricus



Afb. 3.1. Voorlopige waardenstelling van de begane grond op basis van ouderdomswaarde.

Blauw: hoge waardering; groen: positieve waardering; geel: indifferente waardering.

Een kruis door de ruimte geeft een plafond of zoldering aan, een stip is een bepaald interieuronderdeel.

N.B.: dit is geen uitputtende waardestelling maar een eerste aanzet van de vermoedelijke bouwhistorische waarden van de gebouwelementen.

2. BOUWTECHNISCHE QUICKSCAN

Bouwkundige kwaliteit van de (voormalige) Pastorie te Nieuworp

In opdracht van: **Gemeente Borsele**

heeft Rothuizen AS een korte inspectie uitgevoerd aan het pand Voormalige pastorie, thans woonhuis, gelegen aan de Coudorp 3, 4455 AH Nieuworp (ZLD).

Deze rapportage is bedoeld als eerste inventarisatie van de woning en inzichtelijke te maken wat de bouwkundige kwaliteiten zijn.

Doelgroepen zijn opdrachtgever, potentiële nieuwe eigenaren of gebruikers.



Afb. 1. Voorgevel (2018, noordzijde), bron: Rothuizen AS

2.1 Bouwconstructies woonhuis

2.1.1 Gevels

De buitengevels zijn opgetrokken uit baksteen metselwerk in Vlaams verband. Het steenuiterlijk is van een gevlamd gele kleur, her en der zijn er hard donkerbruine klinkers in het metselwerk toegepast. De gevels van berging aan de westzijde zijn bekleed met houten potdekseldelen.

2.1.2 Kozijnen, ramen en deuren

De oorspronkelijke kozijnen zijn alle uitgevoerd in hout (grenen). Dit geldt ook voor de ramen en deuren. De kozijnen in de keukenaanbouw zijn (hoogstwaarschijnlijk) uitgevoerd in een hardhoutsoort. Karakteristiek voor de woning zijn de horizontale raampartijen.

2.1.3 Daken

De kap is bedekt met leibedekking in maasdekking. De platte daken van het dakterras, keuken, de dakkapel aan de oostzijde en de passage zijn voorzien van een bitumineuze dakbedekking. Het platte dak van het dakterras aan de westzijde is bovendien voorzien van een houten vlonder. Het dak van de garage is belegd met blauwe Tuile-du-Nord dakpannen.

2.1.4 Goten en hemelwaterafvoeren

Aan de dakvoet van de hellende daken en dakkapellen zijn zinken mastgoten op beugels gemonteerd. De hemelwaterafvoeren zijn uitgevoerd in zink. Houten gootplafonds van sponningdelen maken de aansluiting tussen de zinken goot en de gevels. Horizontaal gezien zijn deze aftimmeringen ca. 500 mm breed.

2.1.5 Vloeren

De keldervloer is een steenachtige vloer belegd met keramische tegels. De begane grondvloeren zijn uitgevoerd als houten vloeren met uitzondering van de vloeren die belegd zijn met vloertegels (o.a. hal en keuken)

2.1.6 Wanden

De buitenwanden van het hoofdgebouw en de uitgebouwde "nieuwe" keuken zijn uitgevoerd als spouwmuur. De wanden van de bijkeuken zijn halfsteens. De wanden van de bijkeuken en toilet aan de westzijde zijn opgebouwd als stijl- en regelwerk en bekleed met potdekselwerk.



Afb. 5. Kadastertekening

2.2 Bouwconstructies Passage en garage

Algemeen:

Ten gevolge van erfsplitsing Kerk en Pastorie is destijds een kadastrale lijn getrokken die de passage in tweeën deelt. De scheidingslijn is loodrecht op de garage en vanaf de zuidelijke kolom onder de corridor. Hierdoor is er ook een begrenzing ontstaan in onderhoudsverantwoordelijkheden.

De garage is vermoedelijk kort na de bouw van de pastorie gebouwd en door de huidige eigenaar uitgebreid (verlengd)

De gevels zijn opgebouwd als een combinatie van houtskeletbouwwanden, houten spanten en gordingen en bekleed met potdekseldelen op een voetingmuurtje.

Het dak is beschoten met houten delen en belegd met blauwe dakpannen, type Tuile du Nord.

De passage heeft een gemetselde borstwering waarop een samenstel van kolommen en een dekligger onder een houten platdak balklaag (zichtbalklaag) en dito beschot.

Het dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking

2.3 Kwaliteiten Bouwconstructies woonhuis

2.3.1 Gevels

Alle gemetselde gevels geven een “vervuild” beeld door diverse leksporen van bovenliggende constructies (o.a. metalen roosters). Op zich is dit geen indicatie voor een slechte kwaliteit maar het heeft meer te maken met de detaillering en deels ook met achterstallig onderhoud (raamdorpelvoegen). Op meerdere plaatsen zijn muurherstellingen te zien, verspreid in gevelvlakken (enkele stenen groot), herstellingen van scheuren en aanmetselingen van lateien.

- a. Het muurwerk vertoont alsnog plaatselijk schades in de vorm van scheurvorming. De scheuren zijn voornamelijk te wijten aan zettingen, detaillering, zwakke schakels in het muurwerk (kleine muurvlakken) en mogelijk thermische spanningen (zuidgevel).
In de gevels zijn geen dilataties verwerkt waardoor spanningen afgewenteld worden op het muurwerk.

- b. In opdracht van de huidige bewoner zijn de lateiconstructies boven de raamkozijnen aangepast. De oorspronkelijke rolluikconstructies zijn in die gevallen verwijderd. Als lateien zijn gegalvaniseerde hoeklijnen toegepast. De onderflenzen zijn zichtbaar en niet geschilderd. Om tot een oplegging te komen zijn gevelstenen verwijderd en na montage van de lateien zijn nieuwe bakstenen verwerkt. Deze bakstenen hebben niet dezelfde kwaliteit als de oorspronkelijke baksteen. De aanmetselingen zijn plaatselijk slordig uitgevoerd en schades zijn nu al zichtbaar (zuidwestelijke hoek onder de goot) Denkbaar is dat de aanmetselingen zich in de loop der tijd af gaan tekenen.
- c. In de noordgevel is scheurvorming boven de entreeluifel zichtbaar. Eerder hersteld maar opnieuw zichtbaar. Kennelijk is er nog steeds sprake van zettingen en veroorzaken detailleringen en materiaalgebruik (metalen onderdelen) voortdurend spanningen. De anderhalf steense rollaag boven het bovenlicht van de entree is horizontaal gescheurd.
- d. In de noordgevel is de entreestoep fors gescheurd en verzakt. Volgens info van de bewoner is dit mogelijk ontstaan door oorlogsschade (granaat)
- e. In de oostgevel is ter plaatse van de veranda schade te zien in het muurwerk onder het plafond. Het plafond is uitgevoerd in beton. De starre aansluiting op het ranke, gemetselde penant kan de spanning niet kwijt met scheurvorming als gevolg.
- f. De schoorstenen zijn van afstand geïnspecteerd goed en niet gescheurd. Mogelijk zijn de afdekkingen toe aan een herstelbeurt.
- g. Het vrij harde gevelvoegwerk is van een goede kwaliteit. Een enkele voeg ontbreekt. Het voegwerk van de verglaasde raamdorpelstenen is slecht en ontbreekt op veel plaatsen.
- h. Het muurwerk van de keukenuitbreiding (halfsteensverband) uitgevoerd in spouwmuur is goed. De verticale naad in de inwendige hoek Noordgevels tegen het bestaande werk is gescheurd door zetting van de aanbouw.
- i. Loodaansluitingen zijn op aansluiting van muurvlakken op aansluitende daken zijn slecht. Het lood is gescheurd, erg dun en plaatselijk slecht gedetailleerd (b.v. Lood onder bovenlicht entreekozijn)
- j. De houten gevelbekledingen zijn in een goede staat

2.3.2 Kozijnen, ramen en deuren

De kozijnen, ramen en deuren in de oorspronkelijke bouwmassa zijn een redelijke tot goede staat. Het houtwerk is in een goede staat. Dat geldt ook voor de kozijnen in de keukenuitbreiding. Het schilderwerk wordt met regelmaat uitgevoerd / bijgewerkt maar dient op korte termijn weer opnieuw te worden gedaan.

In het werk is zichtbaar dat de oorspronkelijke kozijnen in de gemetselde gevels voorzien waren van raamhout in alle kozijnopeningen. In de tijd is dit raamhout verwijderd (trend en beperking onderhoud) en zijn de kozijnopeningen bezet met isolerende beglazing. Ten gevolge van het gebruik van de grote sponningen ten behoeve van raamhout valt het isolerende glas diep weg in de sponning tussen kozijnhout en glaslat. Hierdoor ontstaat een grove aansluiting met veel zichtbaar kit.

De isolerende beglazing wordt trouwens niet belucht maar tekortkomingen zijn niet geconstateerd. De isolerende beglazing in de keukenuitbreiding is goed en belucht.

2.3.3 Daken

De leibedekking is in een zeer slechte staat en dient te worden vervangen. In de dakvlakken zijn vele herstellingen zichtbaar die volgens info van de bewoner jaarlijks worden uitgevoerd. Slecht zijn onder andere de leien aan de dakvoet.

De loden aansluitingen op hoger opgaand muurwerk (schoorstenen), dakkapellen en loodwerk aan de dakvoet, overgangsconstructies ter plaatse van verschillende dakhellingen zijn slecht. De loodstroken zijn dun, verzakt en slecht bevestigd.

Het platte dak (bitumineus) van de keukenuitbreiding is in een redelijke staat maar inmiddels ook al ca. 17 jaar oud. De waterafvoer of het afschot is verkeerd waardoor er veel vervuiling achterblijft.

Het platte dak van de berging is een matig staat. Het platte dak van het dakterras is voorzien van een grindlaag en een vlonder (slecht). Deze dakbedekking dient op korte termijn te worden vervangen.

Ook de dakbedekking van de passage is aan vervanging toe. Alle vernieuwingen van dakbedekkingen inclusief dakranden, hemelwaterafvoer- en loodaansluitingen.

2.3.4 Goten en hemelwaterafvoeren

De goten en hemelwaterafvoeren zijn in een goede staat.

De aftimmeringen als houten gootplafonds zijn kwalitatief goed maar dienen op korte termijn te worden herschilderd.

2.3.5 Vloeren

De vloerconstructies zijn in een goede staat. Tekortkomingen in de constructieve draagconstructies zijn niet aangetroffen. Wel dien te worden opgemerkt dat, met name op de begane grond, de later aangebrachte eiken dekvloeren zeer sterk gekrompen zijn waardoor een rommelig beeld van de afwerking ontstaat. Dit wordt nog eens versterkt door losgetrokken aansluitdetails als plinten e.d. Een advies zou kunnen zijn de vloeren te herleggen.

2.3.6 Wanden

De binnenwanden zijn alle in een redelijke tot goede staat. Plaatselijk zijn oudere zettingen te zien.

2.3.7 Diversen

De keukeninrichting en –afwerking is in een goede staat. De natte cellen zijn wat gedateerd maar in een goede bruikbare staat.

De kelder is voor zover zichtbaar droog. Opvallend is hier het vele leidingwerk.

2.4 Kwaliteiten Bouwconstructies Passage en garage

2.4.1 Garage

De kwaliteit van de garage achter de passage is door de band genomen slecht te noemen. Deze kwalificatie is een optelsom van gebreken aan dit bouwvolume. Een aantal aspecten:

- De garagedeuren functioneren niet of nauwelijks door verzakking, houtaantastingen en roestende geleiderails.
- Verzakte betontegelvloer
- Het dak en de loden aansluitingen zijn slecht. Dakpannen zijn goed maar de nok-hoekkeperafdekkingen zijn slecht.
- De kwaliteit van vele aanpassingen, voorzieningen, de uitbreiding en afwerking is rommelig en slecht van kwaliteit.

2.4.2 Passage

Het muurwerk van de passage, borstwering en achtermuur voorlangs de garage, is goed.

Het houtwerk van kolommen en balklagen (visueel geïnspecteerd) is goed maar vraagt op korte termijn een schilderbeurt.

De bitumineuze dakbedekking met loodaansluitingen, dakranden en afvoeren is slecht.



Afb. 6. Het inboetwerk in de leienbedekking tekent zich duidelijk af. (oostzijde woning)



Afb. 7. Idem aan de achterzijde van de woning.

Kostenaspecten:

Als urgent te kenmerken onderhoudswerken en kosten

- Dakbedekking leien vervangen: 191 m²
- Bitumineuze dakbedekking vervangen:
 - Keuken: 15 m²
 - Dakterras: 12,5 m²
 - Dakkapel: 6 m²
 - Passage: 16 m² (alleen het deel horend bij de woning)
- Buiten- en binnenschilderwerk casco:
- Herstel buitenmetselwerk en aansluitingen:
- Post herstel binnenafwerkingen (vloerafwerking)

- Renovatie garage wordt geraamd op € 15.000,-- excl. btw
Alternatief: Garage afbreken en opnieuw opbouwen.

Voor de overige kostenramingen wordt verwezen naar hoofdstuk 2.5

3. HERBESTEMMING

De gemeente Borsele heeft ervoor gekozen om middels een integrale masterplan-aanpak te komen tot een toekomstplan voor Nieuwdorp. Het masterplan-traject heeft geleid tot het opstellen van de 'Dorpsvisie Nieuwdorp' (13 november 2018). De gemeenteraad heeft in meerderheid gekozen voor nieuwbouw van de school en gymzaal aan de Pr. Irenestraat en restauratie van de Bethelkerk ten behoeve van het dorps huis en de kinderopvang. Daarnaast heeft de raad de wens uitgesproken om uit te zoeken of de naastgelegen pastorie onderdeel kan uitmaken van de herontwikkeling van de locatie.

In dit hoofdstuk gaan we op zoek naar mogelijkheden om de pastorie een nieuwe invulling te geven. Daarbij worden invullingen verkend die aansluiten op de (her)ontwikkeling van de school, kinderopvang en dorps huis, maar ook een aantal 'stand alone' varianten zullen worden bekeken.

Hierbij hanteren we de volgende uitgangspunten:

- het aanzien van het pand en de ensemblewerking met de kerk worden zoveel mogelijk in stand gehouden;
- de bouwhistorisch waardevolle interieurelementen worden zoveel mogelijk behouden;
- de (voorlopige) programma's van eisen van de school (conceptversie) en het dorps huis (6 maart 2019) vormen de basis. Van de kinderdagopvang is nog geen programma van eisen bekend;
- openbare functies dienen voor iedereen toegankelijk te zijn en worden bij voorkeur op de begane grond geplaatst.

3.1 Programma's van eisen

De school en het dorps huis hebben een voorlopig programma van eisen opgesteld. Van de kinderdagopvang (Kibeo) is nog geen programma van eisen bekend. De programma's van eisen zijn nog niet vertaald naar een ruimtestaat.

3.1.1 Basisschool De Regenboog

Op basis van normgetallen en onze ervaring in andere projecten hebben wij gekeken welke onderdelen uit het programma van de school mogelijk in de pastorie ondergebracht kunnen worden, welke oppervlaktes hierbij horen en welke functies eventueel op de verdieping plaats kunnen vinden.

Functie	In pastorie?	Op verdieping?	Oppervlakte
1 groep onderbouw	-		
2 groepen middenbouw	-		
1 groepen bovenbouw	-		
per groep een verwerkingsruimte	-		
centrale hal algemene berging	-		
toilet ruimte onderbouw verlaagd sanitair	-		
toilet ruimte midden- bovenbouw	-		
personeelstoilet (evt. combi met MIVA)	-		
berging(en) onder-, midden- en bovenbouw	-		
centrale berging leermiddelen en voorraad	ja	ja	12 m ²
1 administratie- / spreekkamer	ja	ja, mits ook 1 op BG	12 m ²
werkkast schoonmaak (afgesloten)	ja	nee	4 m ²
garderobevoorziening	-		
repro ruimte	ja	ja	8 m ²
technische ruimte	ja	ja	15 m ²
verkeersruimte	-		
entree: onder-, midden- en bovenbouw	-		
1 directiewerkkamer	ja	ja	12 m ²
1 werkkamer voor RT / IB zijn voor individueel en klein groepsgebruik	ja	nee	20 m ²
personeelsruimte inclusief pantry	ja	nee	27 m ²

3.1.2 Dorpshuis

Op basis van onze ervaring in andere projecten hebben wij gekeken welke onderdelen uit het programma van het dorpshuis mogelijk in de pastorie ondergebracht kunnen worden en welke functies eventueel op de verdieping plaats kunnen vinden. Wat betreft de oppervlaktes gaan wij uit van de oppervlaktes zoals deze nu door het dorpshuis in gebruik zijn (Ammekore).

Functie	In pastorie?	Op verdieping?	Oppervlakte
1 grote zaal	-		
1 kleine zaal	ja	nee	53 m ² (excl. biljarts)
podium	-		
ruimte voor 2 biljarts	ja	nee	35 m ² (5 x 7 m)
compacte, professionele keuken	ja	nee	26 m ²

3.1.3 Kinderdagopvang / Kibeo

Van de kinderdagopvang / Kibeo is nog geen programma van eisen bekend. In Ammekore beschikken zij op dit moment over ca. 68 m². Wij gaan ervan uit dat hun voorzieningen in de pastorie ondergebracht kunnen worden, maar niet op de verdieping.

3.2 Scenario's

Op basis van de eigenschappen en plattegronden van de pastorie in combinatie met programma's van de bekende en aanvullende functies, kan worden gekeken op welke manieren de pastorie tot herontwikkeling kan worden gebracht. Onderstaand beschrijven wij een zestal scenario's welke wij (in potentie) kansrijk achten:

1. Kinderdagopvang en school;
2. School;
3. Dorpshuiskamer;
4. Kantoor;
5. Bed & breakfast;
6. Restaurant.

3.2.1 Kinderdagopvang en school

In dit scenario brengen we de kinderdagopvang onder op de begane grond van de pastorie. Zij kunnen daar beschikken over ca. 80 m². Om logische ruimtes te verkrijgen, dient de kastenwand tussen de woon- en eetkamer te worden doorgebroken. In de tuin is voldoende ruimte om te spelen.

Op de verdieping kunnen onderdelen van de school worden ondergebracht, niet zijnde primaire onderwijsruimtes. Wij denken hierbij aan een directiekamer, een spreekkamer (mits er op de begane grond van het nieuwe schoolgebouw ook een spreekkamer wordt voorzien), een centrale berging en reproruimte. In de bestaande badkamer kunnen enkele toiletten worden gemaakt. De zolder kan worden aangewend als aanvullende berging.

Het ligt voor de hand om de koppeling met de nieuw te bouwen school te maken via de bestaande bijkeuken en toilet. Hiervoor zal ruimte moeten worden vrijgemaakt.

3.2.2 School

Het tweede model gaat ervan uit dat de pastorie geheel geschikt gemaakt wordt voor de school. Zowel op de begane grond als op de verdieping kunnen onderdelen van de school worden ondergebracht. De ruimtes in de pastorie zijn echter dusdanig van omvang en vorm, dat deze niet geschikt zijn als klaslokaal. Wel kunnen hier ondersteunende functies in worden ondergebracht, zoals spreekkamers, berging, repro en personeelsruimte. In de tuin kan een terras bij de personeelsruimte worden aangelegd. De zolder kan worden aangewend als aanvullende berging.

Het ligt voor de hand om de koppeling met de nieuw te bouwen school te maken via de bestaande bijkeuken en toilet. Hiervoor zal ruimte moeten worden vrijgemaakt.

3.2.3 Dorpshuis

In de derde variant worden er dorps-huis-functies ondergebracht in de pastorie. De pastorie is te klein voor de grote zaal met podium, maar voldoende groot voor de kleine zaal. De drie woonkamers samen kunnen omgevormd worden tot een soort 'dorpshuiskamer' voor kleinere bijeenkomsten en eventueel (ondergeschikte) horeca. Aansluitend kan in de tuin een terras worden gemaakt. Aandachtspunt is de beperkte ruimte voor een keuken en toiletten.

De pastorie biedt weliswaar voldoende oppervlakte voor de biljarts, maar door de afmetingen zijn de ruimtes toch niet geschikt. Omdat het biljarten qua functie prima past bij de 'dorpshuiskamer', stellen wij voor om ter plaatse van de huidige garage een ruimte aan te bouwen voor de biljarts.

Door het weghalen van enkele wanden op de verdieping, kunnen er twee ruime kamers gemaakt worden, bijvoorbeeld geschikt voor kleine bijeenkomsten en vergaderingen van diverse verenigingen en clubs.

De zolder kan geschikt gemaakt worden voor de jeugdsoos, welke nu bij de voetbalvelden gehuisvest zijn. Hun programma is op dit moment niet bekend.

3.2.4 Kantoor

De pastorie kan geschikt gemaakt worden als kantoor voor een (commerciële) partij die niet verbonden is aan de school of het dorps-huis. Ook kan gedacht worden aan een praktijkruimte van een zorgaanbieder. Een verbinding met de kerk (dorpshuis) en/of de nieuw te bouwen school hoeft dan niet te worden gemaakt.

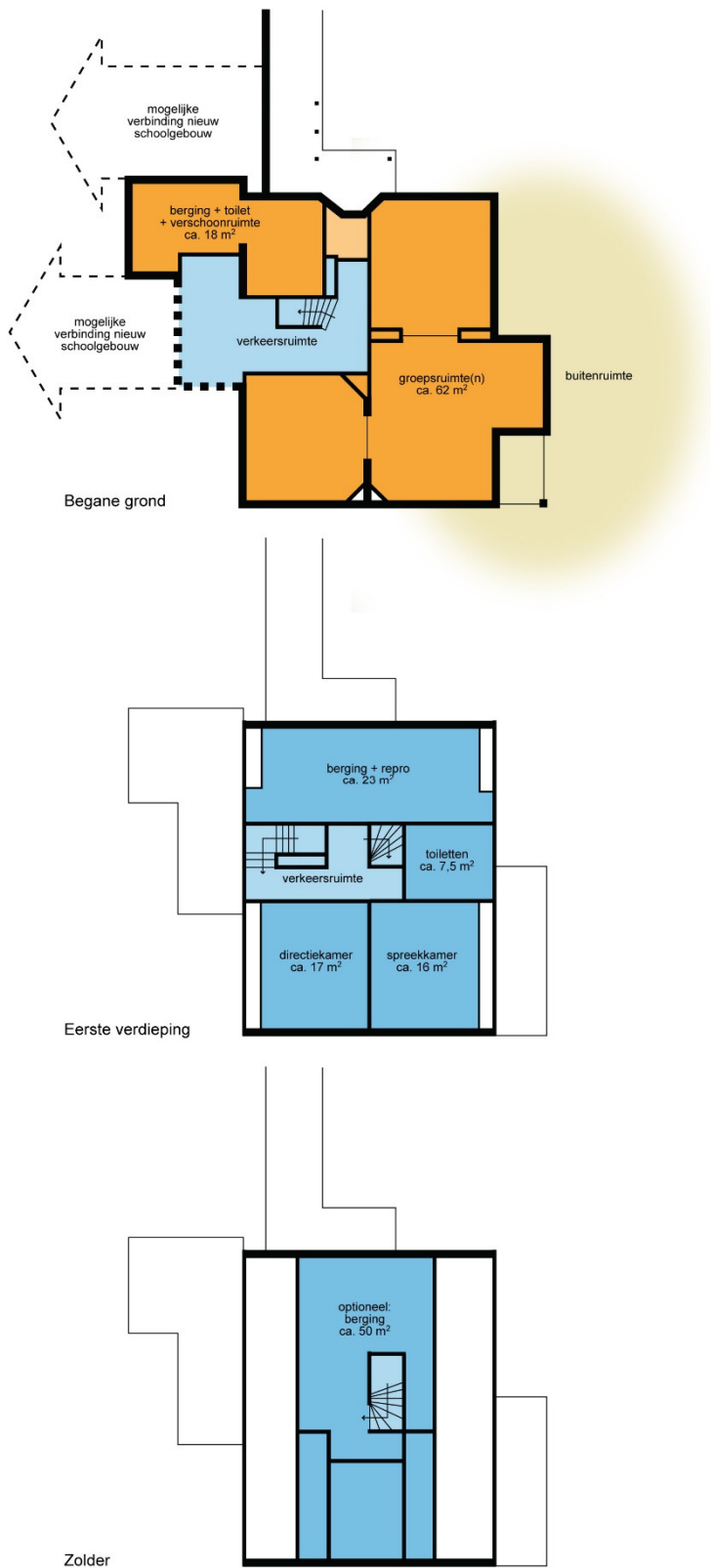
3.2.5 Bed & Breakfast

Een andere commerciële invulling die geen relatie heeft met het dorps-huis of de school is een Bed & Breakfast. Een deel van de pastorie kan omgevormd worden naar 3 gastenkamers, terwijl een ander deel in gebruik blijft als woonruimte voor de uitbaters van de Bed & Breakfast.

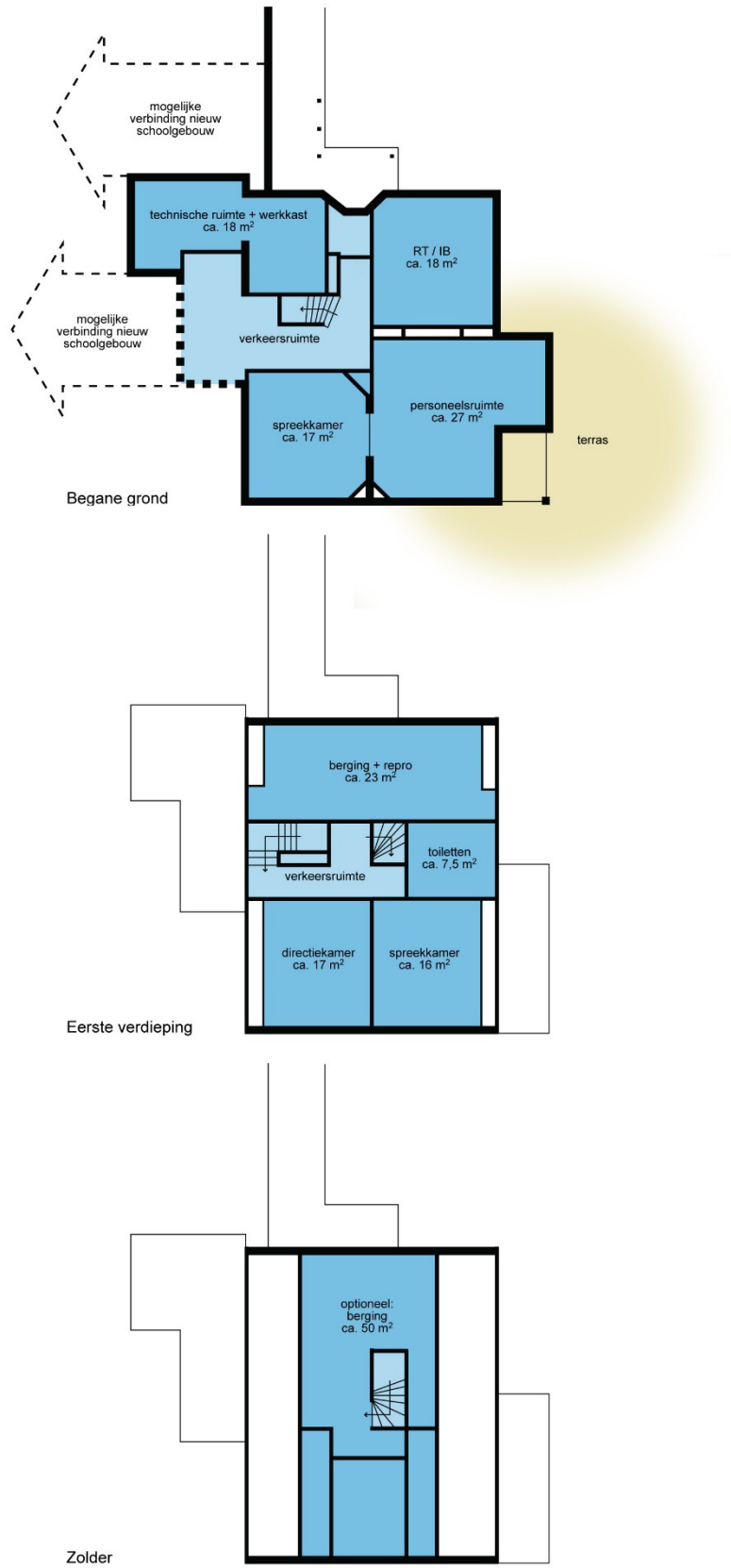
3.2.6 Restaurant

Ook het zesde scenario betreft een commerciële invulling die geen relatie heeft met het dorps-huis of de school: een restaurant. De begane grond kan omgevormd worden naar een eetzaal, met terras in de tuin. De bestaande keuken is te klein voor een professionele horecakeuken. Mogelijk kan een nieuwe keuken worden aangebouwd en de bestaande keuken omgevormd naar toiletten.

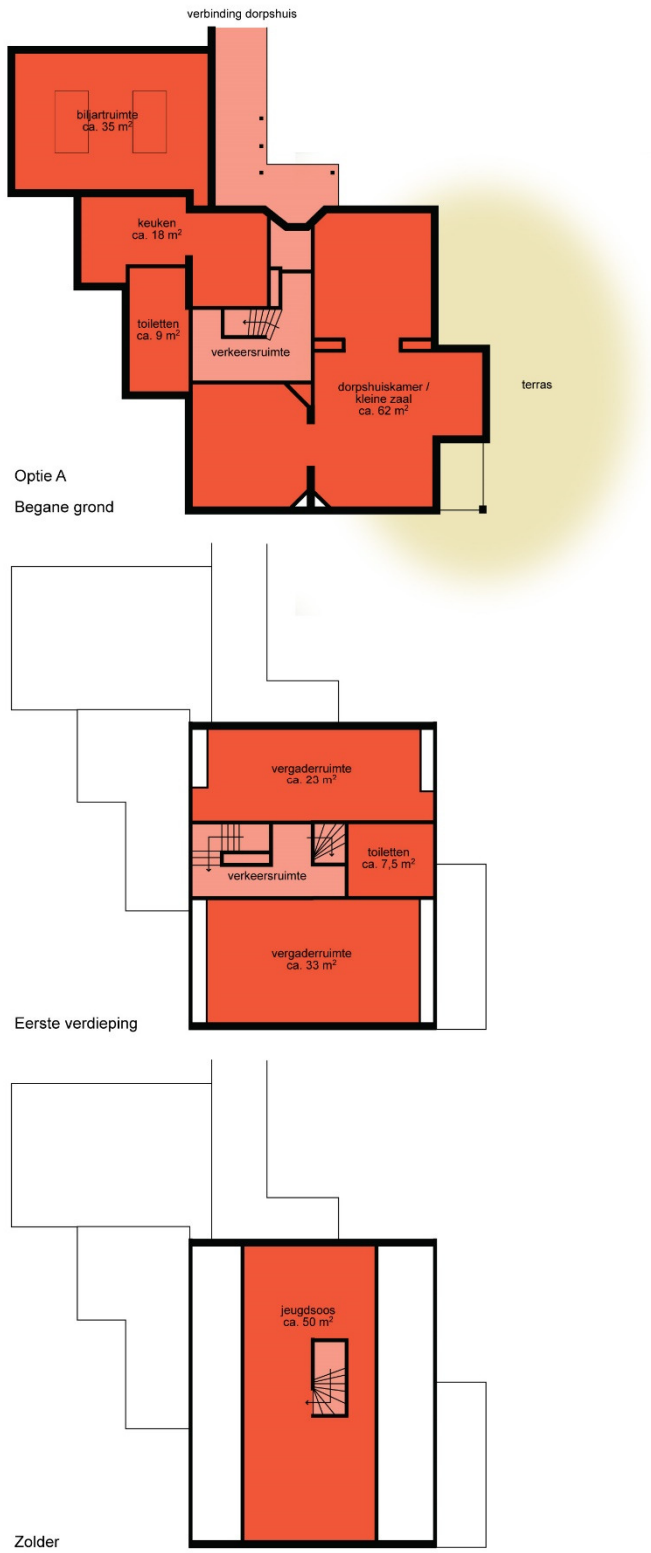
Het gebruik van de bovenverdieping(en) als restaurant ligt niet voor de hand. Wel is het mogelijk om de verdieping en zolder om te vormen naar 4 gastenkamers.



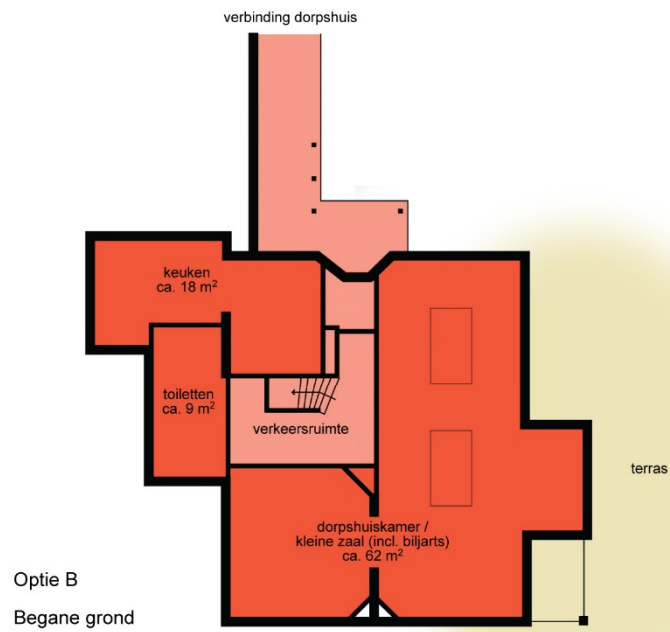
Afb. 3.1. Scenario 1: Kinderdagopvang en school



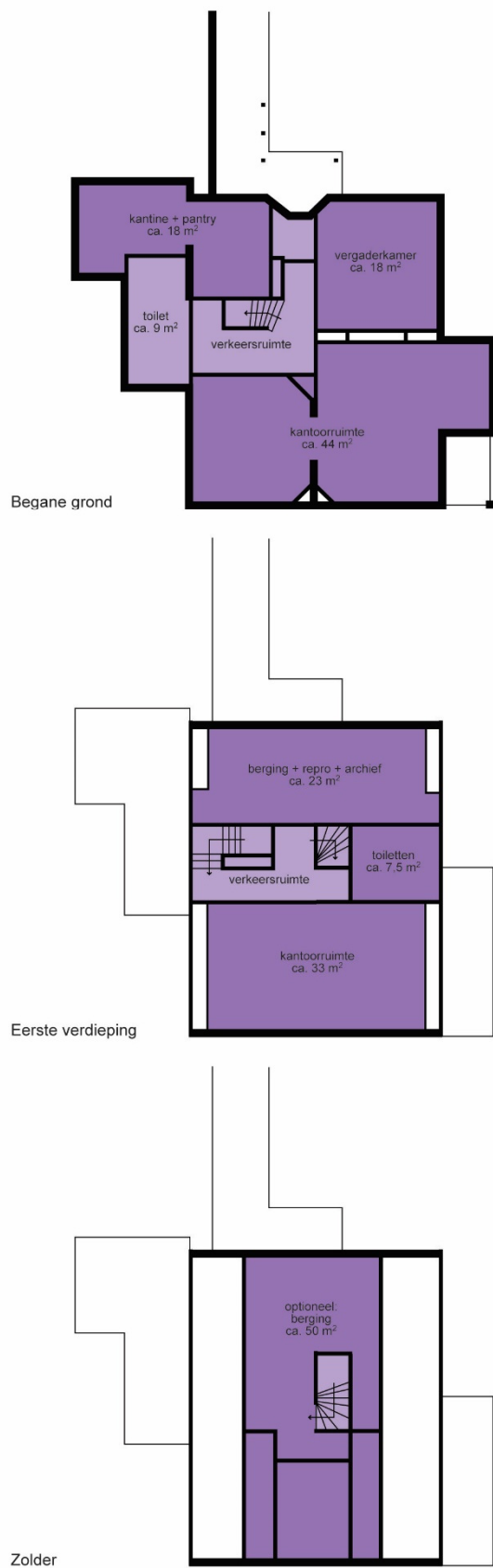
Afb. 3.2. Scenario 2: School



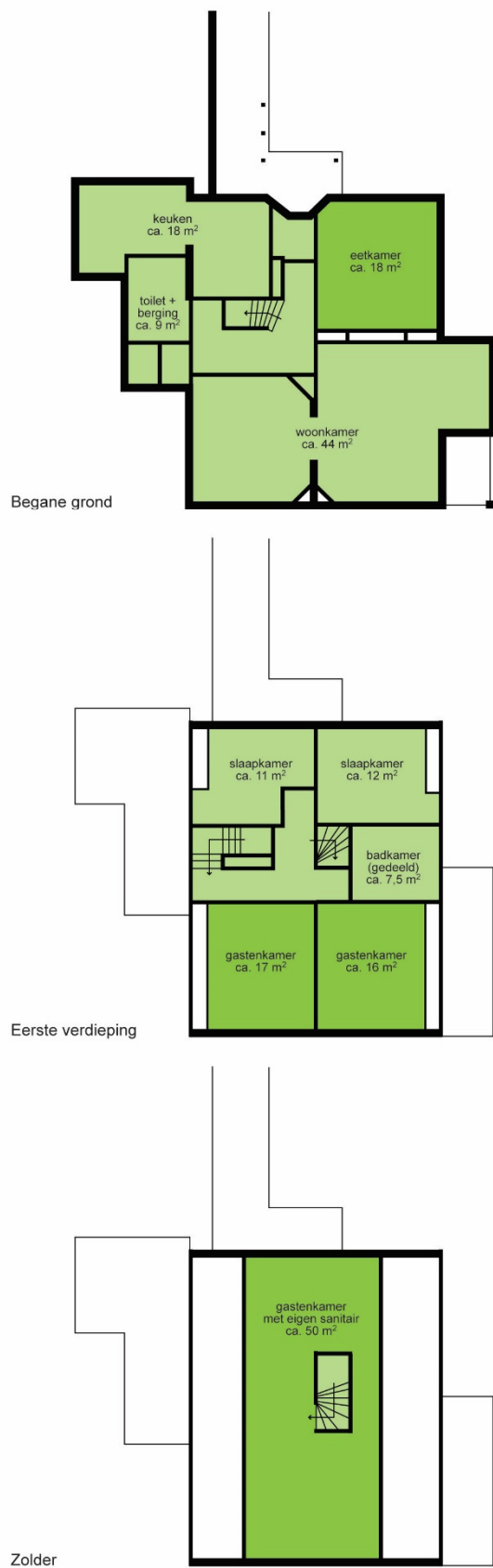
Afb. 3.3. Scenario 3A: Dorpshuis



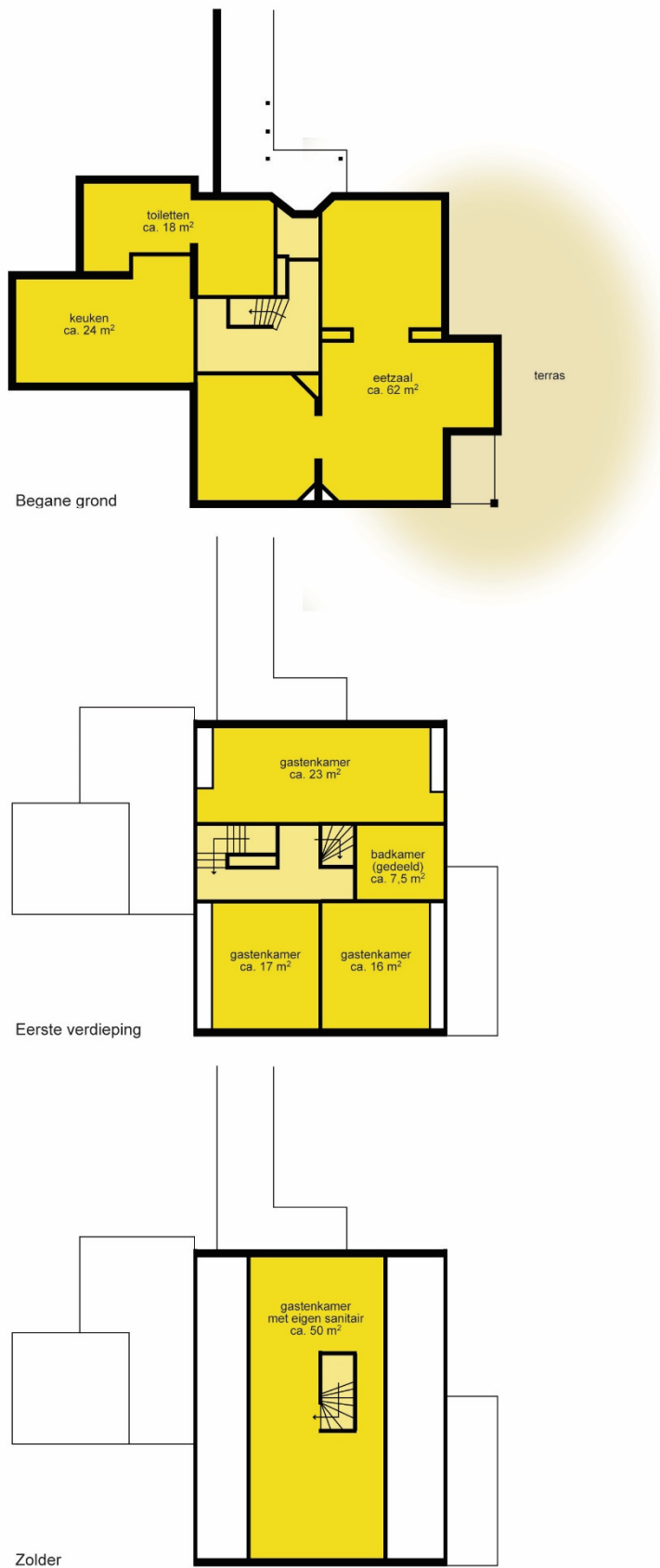
Afb. 3.3. Scenario 3B: Dorpshuis



Afb. 3.4. Scenario 4: Kantoor



Afb. 3.5. Scenario 5: Bed & breakfast



Afb. 3.6. Scenario 6: Restaurant

3.3 Kostenraming scenario's

Hierbij wordt verwezen naar bijlage 2.

Per scenario is een raming gemaakt van de bouwkundige aanpassingen die specifiek benodigd zijn. Wijzigingen aan de indeling zijn af te leiden uit de plattegronden uit 3.2. Verder zijn er een aantal specifieke aanpassingen per scenario. Bij de scenario's waar de verdiepingsvloer intensief gebruikt wordt, is bijvoorbeeld gerekend met een zwevende dekvloer tegen contactgeluid. Bij alle scenario's zijn aanpassingen benodigd aan de installaties.

Als percentage voor de totale opslagen (ABK, AK en W&R, onvoorzien, begeleiding) is 20% aangehouden.

3.4 Terugverdientijd

Zoals in 3.2 genoemd hebben de scenario's 4 t/m 6 een commerciële inslag en zijn de bouwkundige aanpassingen eventueel terug te verdienen. Hoe snel dit is, hangt vanzelfsprekend samen met het type invulling en de mate van gebruik. Hierover valt zonder marktonderzoek moeilijk iets te zeggen.

4. VERDUURZAMING

4.1 Kostenraming verduurzaming

Hierbij wordt verwezen naar bijlage 3.

Gevraagd is naar het doorrekenen van een aantal verduurzamingsmaatregelen om de pastorie beter toekomstbestendig te maken.

Hierbij opgemerkt dat de bestaande warmteweerstanden van vloeren, daken en gevels beperkt zijn gezien de ouderdom van het pand en beperkte verduurzaming die in het verleden heeft plaatsgevonden. Eerst dient de isolatieschil van de woning in orde te zijn (zie 1 t/m 5) alvorens het nuttig is alternatieve warmtebronnen (6 en 7) toe te passen.

1. Isolatie van het dak aan de buitenzijde: de meeste doeltreffende verduurzamingsmaatregel. Thans is het dak geïsoleerd met een dunne laag die tegen de binnenzijde van het dak is aangebracht ("koud" dak principe). Hierdoor blijft de constructie koud en zijn er nog koudebruggen aanwezig met kans op condensatie. De meest doeltreffende verduurzamingsmaatregel zou zijn om het dak aan de buitenzijde te isoleren. Dit is een serieuze overweging waard aangezien er vanuit gegaan wordt dat de gehele leibedekking vervangen moet worden wat betekent dat het dakbeschot open ligt. Het zou een mooie gelegenheid vormen het dak aan de buitenzijde te isoleren ("warm" dak principe). De gehele kapconstructie wordt daarmee beschermd en er zijn minder koudebruggen. Consequentie is wel dat er een aantal bouwkundige aanpassingen moeten plaatsvinden ter plaatse van aansluitingen schootstenen/dakkapellen en het verhangen van de mastgoten. Dit maakt het een relatief dure verduurzamingsmaatregel.
2. Isolatie 2^e verdiepingsvloer: als alternatief op 1, kan besloten worden de bestaande zoldervloer te isoleren i.p.v. het dak. Hierbij wordt drukvaste isolatie aangebracht op het bestaande vloerdek. Er zijn een aantal bouwkundige aanpassingen nodig aan trapgat en kozijnen. De keuze tussen 1 en 2 zal ook afhangen van de mate van gebruik van de zolderverdieping.
3. Na-isolatie spouwmuur: de gevels die als spouwmuur zijn uitgevoerd, wordt geïsoleerd met geëxpandeerde polystyreenschuimparels. Het is een relatief goedkope verduurzamingsmaatregel. Wel kan na verloop van tijd de isolatiewaarde afnemen door het uitzakken van de isolatie. Deze maatregel is alleen zinvol als ook nr. 5 uitgevoerd wordt.
4. Na-isolatie begane grondvloer: de gevels die als spouwmuur zijn uitgevoerd, wordt geïsoleerd met geëxpandeerde polystyreenschuimparels. Het is een relatief goedkope verduurzamingsmaatregel. Wel kan na verloop van tijd de isolatiewaarde afnemen door het uitzakken van de isolatie. Het uitvoeren van een warmtescan na ca. 10 jaren wordt aanbevolen. Deze maatregel is alleen zinvol als ook nr. 5 uitgevoerd wordt.
5. Verbeterde detaillering en tocht dichting gevelopeningen: Relatief eenvoudige en goedkope verduurzamingsmaatregel. Zeer doeltreffend en goed te combineren met het cascoherstel.
6. Aanbrengen warmtepomp: Alleen haalbaar als ook de overige verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd worden. Gezien het te verwarmen volume en het casco van de woning, zal alleen een hybride systeem haalbaar zijn. Uitgegaan wordt van een luchtwarmtepomp. Het investeren in de aanschaf van een warmtepomp zal afhangen van de nieuwe bestemming van de pastorie.
7. Aanbrengen zonnepanelen: het oostelijk dakvlak van de pastorie en het zuidelijk dakvlak van de garage kunnen benut worden. In de garage is plaats om de omvormer te installeren. De afweging van het plaatsen van zonnepanelen zal afhangen van de nieuwe bestemming van de pastorie.

Hierbij wordt opgemerkt dat een aantal verwarmingsmethoden niet zijn doorgerekend, bijvoorbeeld vloerverwarming en infrarood verwarming, in verband met de huidige bouwkundige constructie dan wel uit kosten/baten-overweging.

Als percentage voor de totale opslagen (ABK, AK en W&R, onvoorzien, begeleiding) is 15% aangehouden. Er wordt vanuit gegaan dat de btw-subsidie op de aanschaf van een warmtepomp nog van toepassing zal zijn op het moment van plaatsing.

4.2 Terugverdientijd

Hiervan valt een concrete berekening te maken op het moment dat de functie en de gebruiksfrequentie is bepaald.

BIJLAGE 1 GLOBALE RAMING CACSOHERSTEL Vm. Pastorie te Nieuwdorp

Monumentnaam (indien van toepassing)	Pastorie	Peildatum begrotingsgegevens	juni-19
Zelfstandig onderdeel	ja	Laatste aanpassing	13-8-2019
Monumentadres	Coudorp	Standaard uurtarief	€ 45,00
Postcode en plaats	4455 AH Nieuwdorp	Opsteller plan	RDH - TLE



In deze raming is de passage tussen de pastorie en de kerk niet voorzien

STABU nr.	STABU-code en omschrijving	Aantal	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal/eenheid	Onderaannemin	Stelposten	Totaal	Urgentie i.v.m. vervolgschade				
									Advies uitvoeringsjaar				
									HOOG 0-2 jaar	GEMIDDELD 2-10 jaar	LAAG 10-20 jaar		
00 Algemeen													
	Plankosten, constructeurs, vergunning e.d. in staart					€ 0,00		€ 0,00					
Subtotaal 00									€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
05 Bouwplaatsvoorzieningen													
05.01	Steigerkosten voor herstel metselwerk in de gevels / vervangen leien op het dak / schilderwerk goten. Er wordt van uitgegaan dat deze werkzaamheden tegelijkertijd worden uitgevoerd vanaf dezelfde steiger. Uitgegaan wordt van vaste steigers, incl. gaas, beschermende voorzieningen e.d.	1,0	oa		€ 0,00	€ 12.500,00		€ 12.500,00	€ 12.500,00				
05.02	Bouwliften	1,0	oa		€ 0,00	€ 2.500,00		€ 2.500,00	€ 2.500,00				
05.03	Opslagcontainers / keten - plaatsen en huur	1,0	post		€ 0,00	€ 1.500,00		€ 1.500,00	€ 1.500,00				
05.04	Post voor (tijdelijke) veiligheidsvoorzieningen tijdens dakrenovatie	1,0	post		€ 0,00	€ 500,00		€ 500,00	€ 500,00				
Subtotaal 05									€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 0,00	€ 0,00	
10 Stut- en sloopwerk													
	Sloopwerkzaamheden daken en gevels onder betreffende besteksitem												
Subtotaal 10									€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
15 Terreinverhardingen													
15.01	Toegangspad en verhardingen rond woning herstellen, voornamelijk bestratingen ophogen / recht leggen	1,0	post	2.000,00	€ 2.000,00			€ 2.000,00			€ 2.000,00		
15.02	Entreestoep noordgevel recht leggen	1,0	post	1.500,00	€ 1.500,00			€ 1.500,00			€ 1.500,00		
Subtotaal 15									€ 0,00	€ 3.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.500,00
22 Metsel- en voegwerk													
22.01	Herstel metselwerk aansluitingen lateien, scheurvorming injecteren, plaatselijk nieuwe stenen boeten	1,0	post		€ 3.000,00			€ 3.000,00			€ 3.000,00		
22.02	Plaatselijk vervangen voegwerk, totaal 5 m2	5,0	m2	100,00	€ 500,00	€ 0,00		€ 500,00			€ 500,00		
22.03	Herstel / afdekkingen van de schoorstenen	1,0	post	750,00	€ 750,00			€ 750,00			€ 750,00		
22.04	Herstellen aansluiting verandaplafond oostgevel op metselwerk	1,0	post	500,00	€ 500,00			€ 500,00			€ 500,00		
22.05	Vervangen aansluitlood op dakvlakken	1,0	post	500,00	€ 500,00			€ 500,00			€ 500,00		
22.06	Hervoegeen raamdorpelstenen	1,0	post	600,00	€ 600,00			€ 600,00			€ 600,00		
Subtotaal 22									€ 0,00	€ 5.850,00	€ 0,00	€ 5.850,00	€ 0,00

BIJLAGE 1 GLOBALE RAMING CACSOHERSTEL Vm. Pastorie te Nieuwdorp

 Monumentnaam (indien van toepassing)
 Zelfstandig onderdeel
 Monumentadres
 Postcode en plaats

 Pastorie
 ja
 Coudorp
 4455 AH Nieuwdorp

 Peildatum begrotingsgegevens
 Laatste aanpassing
 Standaard uurtarief
 Opsteller plan

 juni-19
 13-8-2019
 € 45,00
 RDH - TLE


In deze raming is de passage tussen de pastorie en de kerk niet voorzien

STABU nr.	STABU-code en omschrijving	Aantal	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal/eenheid	Onderaannemin	Stelposten	Totaal	Urgentie i.v.m. vervolgschade				
									Advies uitvoeringsjaar				
									HOOG 0-2 jaar	GEMIDDELD 2-10 jaar	LAAG 10-20 jaar		
24 Ruwbouwtimmerwerk													
24.01	Klein herstel houten gevelbekelingen	1,0	stpst			€ 0,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00		€ 1.200,00			
24.02	Klein herstel kolommen en plafond veranda boven voordeur	1,0	stpst			€ 0,00	€ 750,00	€ 750,00		€ 750,00			
Subtotaal 24													
									€ 0,00	€ 1.950,00	€ 0,00	€ 1.950,00	€ 0,00
30 Kozijnen, ramen en deuren													
30.01	Kleine houtrotsanering in houten kozijnen, ramen en deuren voorafgaand aan schilderbeurt	1,0	post	750,00	€ 750,00			€ 750,00			€ 750,00		
30.02	Vervangen c.q. toevoegen inbraakveilig beslag	1,0	post		€ 0,00	€ 5.000,00		€ 5.000,00			€ 5.000,00		
Subtotaal 30													
									€ 5.000,00	€ 5.750,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 5.750,00
33 Dakbedekkingen													
33.01	Sloop bestaande leibedekking op hoofddaken en opzuiveren dakbeschoot	191,0	m2	20,00	€ 3.820,00			€ 3.820,00	€ 3.820,00				
33.02	Herstel dakbeschoot	1,0	stpst		€ 0,00		€ 750,00	€ 750,00	€ 750,00				
33.03	Leveren en aanbrengen nieuwe folie	191,0	m2	15,00	€ 2.865,00			€ 2.865,00	€ 2.865,00				
33.04	Leveren en aanbrengen nieuwe leibedekking	191,0	m2	45,00	€ 8.595,00			€ 8.595,00	€ 8.595,00				
33.05	Leveren en aanbrengen nieuwe loodaansluitingen rond leidendaken	1,0	post	1.250,00	€ 1.250,00			€ 1.250,00	€ 1.250,00				
33.06	Sloopwerk bitumineuze dakbedekkingen keuken, dakkapel, dakterras(passage niet)	33,5	m2	15,00	€ 502,50			€ 502,50		€ 502,50			
33.07	Herstel dakbeschoot bitumineuze dakbedekkingen	1,0	stpst		€ 0,00		€ 500,00	€ 500,00		€ 500,00			
33.08	Herstellen afschoot bitumineuze dakbedekkingen	33,5	m2		€ 0,00		€ 250,00	€ 250,00		€ 250,00			
33.09	Leveren en aanbrengen nieuwe bitumineuze dakbedekkingen	33,5	m2	25,00	€ 837,50			€ 837,50		€ 837,50			
33.10	Leveren en aanbrengen nieuwe loodaansluitingen en daktrimmen rond bitumineuze daken	1,0	post	500,00	€ 500,00			€ 500,00		€ 500,00			
Subtotaal 33													
									€ 0,00	€ 19.870,00	€ 17.280,00	€ 2.590,00	€ 0,00
34 Beglazing													
34.01	Herstellen aansluitingen isolerende beglazing op kozijnhout	1,0	stpst		€ 0,00		€ 750,00	€ 750,00		€ 750,00			
34.02	Opnieuw verloden glas-in-lood bovenlichten	1,0	post		€ 0,00		€ 1.500,00	€ 1.500,00		€ 1.500,00			
Subtotaal 34													
									€ 0,00	€ 2.250,00	€ 0,00	€ 2.250,00	€ 0,00
42 Dekvloeren en vloersystemen													
42.01	Opnieuw leggen eiken vloerdekken beg grondvloer. Opnieuw aanbrengen aansluitpunten	1,0	post	4.500,00	€ 4.500,00			€ 4.500,00			€ 4.500,00		
Subtotaal 42													
									€ 0,00	€ 4.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 4.500,00
46 Schilderwerk													
46.01	Algehele schilderbeurt kozijnen, ramen, deuren, goten, dakkapellen(volgens aanbieding)	1,0	oa	20,00		€ 25.000,00		€ 25.000,00		€ 25.000,00			
Subtotaal 46													
									€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00	€ 25.000,00	€ 0,00

BIJLAGE 1 GLOBALE RAMING CACSOHERSTEL Vm. Pastorie te Nieuwdorp

Monumentnaam (indien van toepassing)	Pastorie	Peildatum begrotingsgegevens	juni-19
Zelfstandig onderdeel	ja	Laatste aanpassing	13-8-2019
Monumentadres	Coudorp	Standaard uurtarief	€ 45,00
Postcode en plaats	4455 AH Nieuwdorp	Opsteller plan	RDH - TLE



In deze raming is de passage tussen de pastorie en de kerk niet voorzien

STABU nr.	STABU-code en omschrijving	Aantal	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal/eenheid	Onderaannemin	Stelposten	Totaal	Urgentie i.v.m. vervolgschade		
									Advies uitvoeringsjaar		
									HOOG 0-2 jaar	GEMIDDELD 2-10 jaar	LAAG 10-20 jaar
47 Binneninrichting											
47.01	Schoonmaken en herstellen vloeren hal en keuken	1,0	stpst			€ 0,00	€ 750,00	€ 750,00			€ 750,00
47.02	Klein herstel binnenwanden(zettingscheuren)	1,0	stpst			€ 0,00	€ 750,00	€ 750,00			€ 750,00
Subtotaal 47						€ 0,00		€ 1.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.500,00
50 Dakgoten en hemelwaterafvoeren											
50.01	Herstellen zinken goten en hemelwaterafvoeren, klein herstelwerk, aansluitingen verbeteren, plaatselijk afschot verbeteren	1,0	stpst			€ 0,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 0,00	€ 2.000,00	
Subtotaal 50						€ 0,00		€ 2.000,00	€ 0,00	€ 2.000,00	€ 0,00
50.01	Algemeen renovatie garage diverse: herstel gevels en dakbedekkingen	1,0	post			€ 0,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00		
ALGEMEEN RENOVATIE GARAGE						€ 0,00		€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00	€ 0,00
SUBTOTAAL								€ 104.170,00	€ 49.280,00	€ 39.640,00	€ 15.250,00

BIJLAGE 2 GLOBALE RAMING BOUWKUNDIGE AANPASSINGEN Vm. Pastorie te Nieuwdorp

 Monumentnaam (indien van toepassing)
 Zelfstandig onderdeel
 Monumentadres
 Postcode en plaats

 Pastorie
 ja
 Coudorp
 4455 AH Nieuwdorp

 Peildatum begrotingsgegevens
 Laatste aanpassing
 Standaard uurtarief €
 Opsteller plan

 juni-19
13-8-2019
 € 45,00
 RDH - TLE

In deze raming is de passage tussen de pastorie en de kerk niet voorzien

		Aantal	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal/eenheid	Onderaanneming	Stelposten	Totaal
Scenario 1 Kinderopvang en school								
01.01	Aanvullende terreinverharding t.b.v. kinderspeelplaats, 50 m2	1,0	oa	0,00	€ 0,00	€ 2.000,00		€ 2.000,00
01.02	Terreininrichting t.b.v. kinderspeelplaats: speeltoestellen, hekwerken e.d.	1,0	stpst	0,00	€ 0,00		€ 1.500,00	€ 1.500,00
01.03	Algemene post sloopwerk portaal/toilet t.b.v. nieuwe doorbraak t.b.v. verbinding nieuw schoolgebouw	1,0	post	4.000,00	€ 4.000,00			€ 4.000,00
01.04	Inrichting nieuw toilet in bestaande keukenruimte: sanitair en installatiewerk	1,0	oa	0,00	€ 0,00	€ 3.500,00		€ 3.500,00
01.05	Demontage bestaande keuken	1,0	post	750,00	€ 750,00			€ 750,00
01.06	Demontage kastenwand tussen woon- en eetkamer	1,0	post	500,00	€ 500,00			€ 500,00
01.07	Doorbraak verdieping t.b.v. creëren berging + repro	1,0	post	750,00	€ 750,00			€ 750,00
01.08	Nieuwe inrichting badkamer/toiletten op verdieping vloer- wand- en plafond bekledingen	1,0	post	4.500,00	€ 4.500,00			€ 4.500,00
01.09	Installaties nieuwe toiletruimte: sanitair, aanvullend rioleringsaansluitingen, mech. ventilatie	1,0	oa	0,00	€ 0,00	€ 2.500,00		€ 2.500,00
01.10	Installaties groepsruimte beg grond: aanbrengen mech ventilatie	1,0	oa	0,00	€ 0,00	€ 2.500,00		€ 2.500,00
01.11	Geluidsisolatie zwevende dekvloer t.p.v. directiekamer en spreekkamer, 33 m2	33,0	m2	30,00	€ 990,00			€ 990,00
01.12	Evt. bouwkundige aanpassingen zolder t.b.v. bergruimte	1,0	stpst	0,00	€ 0,00		€ 1.500,00	€ 1.500,00
	<i>Subtotaal</i>							€ 24.990,00
	<i>Opslagen</i>							
	Bouwplaatskosten, algemene kosten, winst & risico, onvoorzien	20%						€ 4.998,00
	Subtotaal excl. BTW							€ 29.988,00
	BTW	21%						€ 6.297,48
	Totaal scenario 1 Kinderopvang en school incl. BTW					€ 2.000,00		€ 36.285,48

BIJLAGE 2 GLOBALE RAMING BOUWKUNDIGE AANPASSINGEN Vm. Pastorie te Nieuwdorp

 Monumentnaam (indien van toepassing)
 Zelfstandig onderdeel
 Monumentadres
 Postcode en plaats

 Pastorie
 ja
 Coudorp
 4455 AH Nieuwdorp

 Peildatum begrotingsgegevens
 Laatste aanpassing
 Standaard uurtarief €
 Opsteller plan

 juni-19
13-8-2019
 € 45,00
 RDH - TLE

In deze raming is de passage tussen de pastorie en de kerk niet voorzien

		Aantal	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal/eenheid	Onderaanneming	Stelposten	Totaal
Scenario 2 School								
02.01	Aanvullende terreinverharding t.b.v. kinderspeelplaats, 50 m2	1,0	oa	0,00	€ 0,00	€ 2.000,00		€ 2.000,00
02.02	Terreininrichting t.b.v. kinderspeelplaats: speeltoestellen, hekwerken e.d.	1,0	stpst	0,00	€ 0,00		€ 1.500,00	€ 1.500,00
02.03	Aanvullende terreinverharding t.b.v. terras personeelsruimte, 20 m2	1,0	oa	0,00	€ 0,00	€ 800,00		€ 800,00
02.04	Algemene post sloopwerk portaal/toilet t.b.v. nieuwe doorbraak t.b.v. verbinding nieuw schoolgebouw	1,0	post	4.000,00	€ 4.000,00			€ 4.000,00
02.05	Installaties: Inrichting technische ruimte: leidingdoorvoeren enz.	1,0	oa	0,00	€ 0,00	€ 3.500,00		€ 3.500,00
02.06	Demontage bestaande keuken	1,0	post	750,00	€ 750,00			€ 750,00
02.07	Doorbraak verdieping t.b.v. creëren berging + repro	1,0	post	750,00	€ 750,00			€ 750,00
02.08	Nieuwe inrichting badkamer/toiletten vloer- wand- en plafond bekledingen	1,0	post	4.500,00	€ 4.500,00			€ 4.500,00
02.09	Installaties nieuwe toiletruimte: sanitair, aanvullend rioleringsaansluitingen, mech. ventilatie	1,0	oa	0,00	€ 0,00	€ 2.500,00		€ 2.500,00
02.10	Geluidsisolatie zwevende dekvloer t.p.v. directiekamer en spreekkamer, 33 m2	33,0	m2	30,00	€ 990,00			€ 990,00
02.11	Evt. bouwkundige aanpassingen zolder t.b.v. bergkamer	1,0	stpst	0,00	€ 0,00		€ 1.500,00	€ 1.500,00
	<i>Subtotaal</i>							€ 22.790,00
	<i>Opslagen</i>							
	Bouwplaatskosten, algemene kosten, winst & risico, onvoorzien	20%						€ 4.558,00
	Subtotaal excl. BTW							€ 27.348,00
	BTW	21%						€ 5.743,08
	Totaal scenario 2 School incl. BTW					€ 0,00		€ 33.091,08
Scenario 3 Dorpshuis								
03.01	Minderkosten slopen garage i.p.v. renoveren	1,0	post	-10.000,00	-€ 10.000,00			-€ 10.000,00
03.02	Bouwen nieuwe biljartruimte ca. 35 m2 BVO - kengetal klein bijeenkomstfunct. één bouwlaag	35,0	m2	450,00	€ 15.750,00			€ 15.750,00
03.03	Aanvullende terreinverharding t.b.v. terras dorpshuiskamer 20 m2	1,0	oa	0,00	€ 0,00	€ 800,00		€ 800,00
03.04	Upgrade t.b.v. nieuwe toiletruimte beg. grond: afwerkingen, sanitair en installatiewerk	1,0	post	2.500,00	€ 2.500,00			€ 2.500,00
03.05	Demontage kastenwand tussen woon- en eetkamer	1,0	post	500,00	€ 500,00			€ 500,00
03.06	Doorbraak verdieping t.b.v. creëren vergaderruimte 2x	1,0	post	1.500,00	€ 1.500,00			€ 1.500,00
03.07	Nieuwe inrichting badkamer/toiletten vloer- wand- en plafond bekledingen	1,0	post	4.500,00	€ 4.500,00			€ 4.500,00
03.08	Installaties nieuwe toiletruimte: sanitair, aanvullend rioleringsaansluitingen, mech. ventilatie	1,0	oa	0,00	€ 0,00	€ 2.500,00		€ 2.500,00
03.09	Installaties dorpshuiskamer beg. grond: aanbrengen mech. ventilatie	1,0	oa	0,00	€ 0,00	€ 2.500,00		€ 2.500,00
03.10	Geluidsisolatie zwevende dekvloer t.p.v. directiekamer en spreekkamer, 56 m2	56,0	m2	30,00	€ 1.680,00			€ 1.680,00
03.11	Sloopwerk binnenwanden zolder t.b.v. jeugdsoos	1,0	post	0,00	€ 0,00		€ 1.000,00	€ 1.000,00
	<i>Subtotaal</i>							€ 23.230,00
	<i>Opslagen</i>							
	Bouwplaatskosten, algemene kosten, winst & risico, onvoorzien	20%						€ 4.646,00
	Subtotaal excl. BTW							€ 27.876,00
	BTW	21%						€ 5.853,96
	Totaal scenario 3 Dorpshuis incl. BTW					€ 800,00		€ 33.729,96

BIJLAGE 2 GLOBALE RAMING BOUWKUNDIGE AANPASSINGEN Vm. Pastorie te Nieuwdorp

 Monumentnaam (indien van toepassing)
 Zelfstandig onderdeel
 Monumentadres
 Postcode en plaats

 Pastorie
 ja
 Coudorp
 4455 AH Nieuwdorp

 Peildatum begrotingsgegevens
 Laatste aanpassing
 Standaard uurtarief €
 Opsteller plan

 juni-19
13-8-2019
 € 45,00
 RDH - TLE

In deze raming is de passage tussen de pastorie en de kerk niet voorzien

		Aantal	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal/eenheid	Onderaanneming	Stelposten	Totaal
Scenario 4 Kantoor								
04.01	Upgrade bestaande keuken met pantry	1,0	stpst	0,00	€ 0,00		€ 3.000,00	€ 3.000,00
04.02	Upgrade t.b.v. nieuwe toiletruimte beg. grond: afwerkingen, sanitair en installatiewerk	1,0	post	5.000,00	€ 5.000,00			€ 5.000,00
04.03	Installaties kantoorruimte beg grond: aanbrengen mech ventilatie	1,0	oa	0,00	€ 0,00	€ 1.500,00		€ 1.500,00
04.04	Doorbraak verdieping 2x t.b.v. creëren berging en kantoorruimte	1,0	post	1.500,00	€ 1.500,00			€ 1.500,00
04.05	Installaties kantoorruimte beg grond: aanbrengen mech ventilatie	1,0	oa	0,00	€ 0,00	€ 1.500,00		€ 1.500,00
04.06	Nieuwe inrichting badkamer/toiletten vloer- wand- en plafond bekledingen	1,0	post	4.500,00	€ 4.500,00			€ 4.500,00
04.07	Installaties nieuwe toiletruimte: sanitair, aanvullend rioleringsaansluitingen, mech. ventilatie	1,0	oa	0,00	€ 0,00	€ 2.500,00		€ 2.500,00
04.08	Geluidsisolatie zwevende dekvloer t.p.v. kantoorruimte, 33 m2	33,0	m2	30,00	€ 990,00			€ 990,00
04.09	Evt. bouwkundige aanpassingen zolder t.b.v berguimte	1,0	stpst	0,00	€ 0,00		€ 1.500,00	€ 1.500,00
	<i>Subtotaal</i>							
								€ 21.990,00
	<i>Opslagen</i>							
	Bouwplaatskosten, algemene kosten, winst & risico, onvoorzien	20%						€ 4.398,00
	Subtotaal excl. BTW							€ 26.388,00
	BTW	21%						€ 5.541,48
	Totaal scenario 4 Kantoor incl. BTW					€ 0,00		€ 31.929,48
Scenario 5 Bed & Breakfast								
05.01	Aanvullende terreinverharding t.b.v. terras woonkamer 20 m2	1,0	oa	0,00	€ 0,00	€ 800,00		€ 800,00
05.02	Upgrade nieuwe badruimte verdieping: afwerkingen, sanitair en installatiewerk	1,0	post	7.500,00	€ 7.500,00			€ 7.500,00
05.03	Installaties verdieping / zolder: aanbrengen mech ventilatie in slaap- en gastenkamers	1,0	oa	0,00	€ 0,00	€ 5.000,00		€ 5.000,00
05.04	Verdieping en zolder: brandveilige voorzieningen / noodverlichting e.d. i.v.m. logiesfunctie	1,0	post	0,00	€ 0,00	€ 5.000,00		€ 5.000,00
05.05	Geluidsisolatie zwevende dekvloeren in slaap/gastenkamers: 106 m2	106,0	m2	30,00	€ 3.180,00			€ 3.180,00
05.06	Sloopwerk binnenwanden zolder t.b.v. gastenkamer	1,0	post	0,00	€ 0,00		€ 1.000,00	€ 1.000,00
05.07	Natte ruimte gastenkamer zolder: sanitair, installaties, afwerkingen	1,0	post	10.000,00	€ 10.000,00			€ 10.000,00
	<i>Subtotaal</i>							
								€ 32.480,00
	<i>Opslagen</i>							
	Bouwplaatskosten, algemene kosten, winst & risico, onvoorzien	20%						€ 6.496,00
	Subtotaal excl. BTW							€ 38.976,00
	BTW	21%						€ 8.184,96
	Totaal scenario 5 Bed & incl. BTW					€ 800,00		€ 47.160,96

BIJLAGE 2 GLOBALE RAMING BOUWKUNDIGE AANPASSINGEN Vm. Pastorie te Nieuwdorp

 Monumentnaam (indien van toepassing)
 Zelfstandig onderdeel
 Monumentadres
 Postcode en plaats

 Pastorie
 ja
 Coudorp
 4455 AH Nieuwdorp

 Peildatum begrotingsgegevens
 Laatste aanpassing
 Standaard uurtarief €
 Opsteller plan

 juni-19
 13-8-2019
 € 45,00
 RDH - TLE

In deze raming is de passage tussen de pastorie en de kerk niet voorzien

		Aantal	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal/eenheid	Onderaanneming	Stelposten	Totaal
Scenario 6 Restaurant (met gastenkamers)								
06.01	Aanvullende terreinverharding t.b.v. terras tuin, 70 m2	1,0	oa	0,00	€ 0,00	€ 2.800,00		€ 2.800,00
06.02	Demontage bestaande keuken	1,0	post	750,00	€ 750,00			€ 750,00
06.03	Inrichting nieuwe toiletgroep in bestaande keukenruimte: sanitair en installatiewerk	1,0	oa	0,00	€ 0,00	€ 5.500,00		€ 5.500,00
06.04	Demontage bestaande binneninrichting bijkeuken / portaal i.v.m. nieuwe keuken	1,0	oa	1,00	€ 1,00	€ 2.000,00		€ 2.001,00
06.05	Uitbreiding nieuwe keuken ca. 15 m2 BVO - kengetal horeca één bouwlaag (excl. keukeninventaris)	15,0	m2	550,00	€ 8.250,00			€ 8.250,00
06.06	Demontage kastenwand tussen woon- en eetkamer	1,0	post	500,00	€ 500,00			€ 500,00
06.07	Doorbraak verdieping t.b.v. creëren grote gastenkamer	1,0	post	750,00	€ 750,00			€ 750,00
06.08	Upgrade nieuwe badruimte verdieping: afwerkingen, sanitair en installatiewerk	1,0	post	7.500,00	€ 7.500,00			€ 7.500,00
06.09	Installaties verdieping / zolder: aanbrengen mech ventilatie in slaap- en gastenkamers	1,0	oa	0,00	€ 0,00	€ 5.000,00		€ 5.000,00
06.10	Verdieping en zolder: brandveilige voorzieningen / noodverlichting e.d. i.v.m. logiesfunctie	1,0	post	0,00	€ 0,00	€ 5.000,00		€ 5.000,00
06.11	Geluidsisolatie zwevende dekvloeren in slaap/gastenkamers: 106 m2	106,0	m2	30,00	€ 3.180,00			€ 3.180,00
06.12	Sloopwerk binnenwanden zolder t.b.v. gastenkamer	1,0	post	0,00	€ 0,00		€ 1.000,00	€ 1.000,00
06.13	Natte ruimte gastenkamer zolder: sanitair, installaties, afwerkingen	1,0	post	10.000,00	€ 10.000,00			€ 10.000,00
	<i>Subtotaal</i>							€ 52.231,00
	<i>Opslagen</i>							
	Bouwplaatskosten, algemene kosten, winst & risico, onvoorzien	20%						€ 10.446,20
	Subtotaal excl. BTW							€ 62.677,20
	BTW	21%						€ 13.162,21
	Totaal scenario 6 Restaurant incl. BTW					€ 2.800,00		€ 75.839,41

BIJLAGE 3 GLOBALE RAMING VERDUURZAMINGSMAATREGELEN Vm. Pastorie te Nieuwdorp

 Monumentnaam (indien van toepassing)
 Zelfstandig onderdeel
 Monumentadres
 Postcode en plaats

 Pastorie
 ja
 Coudorp
 4455 AH Nieuwdorp

 Peildatum begrotingsgegevens
 Laatste aanpassing
 Standaard uurtarief €
 Opsteller plan

 juni-19
 13-8-2019
 € 45,00
 RDH - TLE

In deze raming is de passage tussen de pastorie en de kerk niet voorzien

	Aantal	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal/eenheid	Onderaanneming	Stelposten	Totaal
03 Na-isolatie spouwmuur							
<i>Uitgangspunt is volblazen van de spouwmuren met geëxpandeerde polystyreenschuimparels. Alleen de gevels van het huis worden meegenomen, berging en</i>							
Leveren en aanbrengen incl. materieel	130,0	m2	€ 50,00	€ 6.500,00	€ 0,00		€ 6.500,00
<i>Subtotaal</i>							€ 6.500,00
<i>Opslagen</i>							
Bouwplaatskosten, algemene kosten, winst & risico, onvoorzien	15%						€ 975,00
Subtotaal excl. BTW							€ 7.475,00
BTW	21%						€ 1.569,75
Subtotaal 03 Na-isolatie spouwmuur							€ 9.044,75
04 Na-isolatie begane grondvloer							
<i>Uitgangspunt is het na-isoleren van de houten begane grondvloeren die bereikbaar zijn vanuit de kruipruimte. In de hal en keuken ligt een steenachtige vloer, deze zijn niet meegenomen. Uitgegaan wordt van een systeem met hardgeperste beplating tegen de onderzijde van de balklaag.</i>							
Leveren en aanbrengen incl. materieel	63,0	m2	€ 40,00	€ 2.520,00	€ 0,00		€ 2.520,00
<i>Subtotaal</i>							€ 2.520,00
<i>Opslagen</i>							
Bouwplaatskosten, algemene kosten, winst & risico, onvoorzien	15%						€ 378,00
Subtotaal excl. BTW							€ 2.898,00
BTW	21%						€ 608,58
Subtotaal 04 Na-isolatie begane grondvloer					€ 0,00		€ 8.924,58
05 Verbeterde detaillering en tocht dichting gevelopeningen							
Leveren en aanbrengen nieuwe isolerende HR++ beglazing in aantal kleine ramen	5,5	m2	€ 120,00	€ 660,00			€ 660,00
Leveren en aanbrengen nieuwe tocht dichtingen bij bestaande, draaibare ramen	1,0	post	€ 1.500,00	€ 1.500,00			€ 1.500,00
Kleine maatregelen overige openingen/naaddichtingen	1,0	post	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 0,00		€ 1.000,00
<i>Subtotaal</i>							€ 3.160,00
<i>Opslagen</i>							
Bouwplaatskosten, algemene kosten, winst & risico, onvoorzien	15%						€ 474,00
Subtotaal excl. BTW							€ 3.634,00
BTW	21%						€ 763,14
Subtotaal 05 Verbeterde detaillering en tocht dichting bestaande isolerende beglazing					€ 0,00		€ 4.397,14

BIJLAGE 3 GLOBALE RAMING VERDUURZAMINGSMAATREGELEN Vm. Pastorie te Nieuwdorp

 Monumentnaam (indien van toepassing)
 Zelfstandig onderdeel
 Monumentadres
 Postcode en plaats

 Pastorie
 ja
 Coudorp
 4455 AH Nieuwdorp

 Peildatum begrotingsgegevens
 Laatste aanpassing
 Standaard uurtarief €
 Opsteller plan

 juni-19
 13-8-2019
 € 45,00
 RDH - TLE

In deze raming is de passage tussen de pastorie en de kerk niet voorzien

	Aantal	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal/eenheid	Onderaanneming	Stelposten	Totaal
06 Aanbrengen warmtepomp							
<i>Alleen haalbaar indien ook 01 of 02, 03 t/m 05 en 07 uitgevoerd zijn. Uitgegaan is van een hybride ventilatie luchtwarmtepomp. Het vermogen is berekend aan de hand van het aantal m3 van de woning i.c.m. het bestaande verwarmingssysteem.</i>							
Leveren en aanbrengen incl. aansluiten en materieel	1,0	post	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 0,00		€ 7.500,00
<i>Subtotaal</i>							€ 7.500,00
<i>Opslagen</i>							
Bouwplaatskosten, algemene kosten, winst & risico, onvoorzien	15%						€ 1.125,00
Subtotaal excl. BTW							€ 8.625,00
BTW - subsidie	0%						€ 0,00
Subtotaal 06 Aanbrengen luchtwarmtepomp					€ 0,00		€ 8.625,00
07 Aanbrengen zonnepanelen							
<i>Er is uit gegaan van het plaatsen van m2 zonnepanelen. Deze kunnen deels op het huis(dakvlak oost) en op het dak van de garage(dakvlak zuid) gelegd worden. Beschikbaar nuttig oppervlakte ca. 60 m2, aantal panelen: 35.</i>							
Leveren en aanbrengen incl. aansluiten en materieel	1,0	post	€ 17.500,00	€ 17.500,00	€ 0,00		€ 17.500,00
<i>Subtotaal</i>							€ 17.500,00
<i>Opslagen</i>							
Bouwplaatskosten, algemene kosten, winst & risico, onvoorzien	15%						€ 2.625,00
Subtotaal excl. BTW							€ 20.125,00
BTW - subsidie	21%						€ 4.226,25
Subtotaal 07 Aanbrengen zonnepanelen					€ 0,00		€ 24.351,25