

De Kerckhaen, Westbeemster

Notitie: Advies m.b.t. bouwtechnische staat en toelichting kostenraming

Datum: 26-9-2023, Rutger Polderman, Bureau Polderman

In september 2023 is een globale technische inspectie verricht van De Kerckhaen in Westbeemster, een voormalige schuilkerk met thans een functie als bijeenkomstgebouw voor dorpsactiviteiten, een horeca en woonhuis. De inspectie vond plaats in het kader van een studie naar mogelijke herbestemming van het bouwwerk. Onderdeel van de studie is een onderzoek naar de bouwtechnische staat van het gebouw, waarmee inzichtelijk gemaakt wordt op welke investering gerekend moet worden ten behoeve van het behoud en het mogelijk maken van nieuw gebruik.

Deze rapportage geeft in hoofdlijnen de resultaten weer van het bouwtechnisch onderzoek en licht de opzet van de raming toe. Daarbij concentreren we ons op de belangrijkste gebreken.

Achtergrond

De Kerckhaen is een voormalige schuilkerk gelegen aan de Jisperweg en het Kerkplein in Westbeemster. In 1752 werd de stal gelegen achter de pastorie verbouwd tot schuilkerk. Het was oorspronkelijk onderdeel van een door architect Y. Bijvoets ontworpen gebouw, onderdeel van de kerk. Nadat de naastgelegen H. Johannes de Doperkerk werd opgeleverd, werd het gebouw vanaf 1881 gebruikt als herberg en verenigingsgebouw. De naam Kerckhaen stamt uit 1971, toen het verenigingsgebouw werd losgemaakt van de parochie. Zes jaar later verkocht het parochiebestuur het gebouw aan Stichting Gemeenschapscentrum de Kerckhaen. Sinds 1986 functioneert het gebouw als brasserie met woning en bijeenkomstruimte voor het dorp. Het gebouw is niet als monument beschermd.



Oost- en noordgevel



Noord- en westgevels



West- en zuidgevels





Zolder boven woonhuis



Kap voormalige schuilkerk

Constateringen bouwtechnische staat

Het gebouw verkeert in een redelijke staat van onderhoud. Desondanks zijn er bij de inspectie diverse gebreken geconstateerd, waarvan de belangrijkste in het navolgende worden toegelicht.

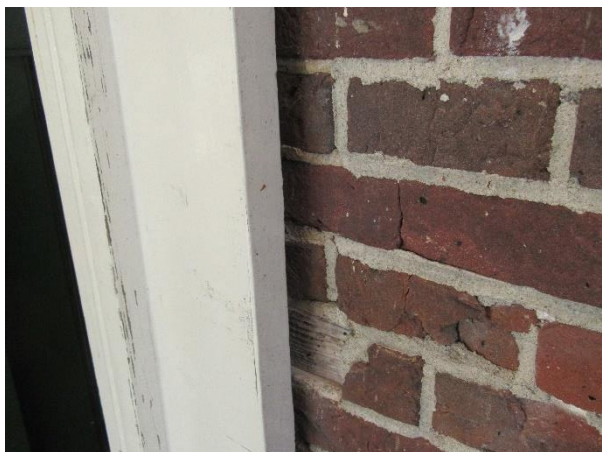
In de buitenschil geldt dat er sprake is van een aanzienlijke veroudering van het schilderwerk. Met name aan de zuidkant is het hout kaal en vertoont het daardoor droogtescheuren en aantasting. De kozijnen en ramen van het woonhuis zijn aangetast door houtrot (afb. 1). Het isolatieglas is bij meerdere ramen lek. Ook zijn er hier (en elders in de zuidgevel) scheuren zichtbaar (afb. 2) door spanningen in het muurwerk en zetting door corrosie van ijzeren ankers. In de oostgevel is het metselwerk rond de entree deur beschadigd door corroderende kozijnankers (afb. 3). De dakbedekkingen liggen redelijk, maar er schuiven geregeld pannen weg doordat de nokken waarmee ze aan de panlatten hangen zijn afgeschilferd en doordat de panlatten verweerd zijn. Het is door de moeizame bereikbaarheid erg lastig de pannen terug te leggen. De vorsten liggen grotendeels los (afb. 4). In de kapconstructie en het beschot zijn meerdere plekken met houtrot aanwezig.



1.



2.



3.

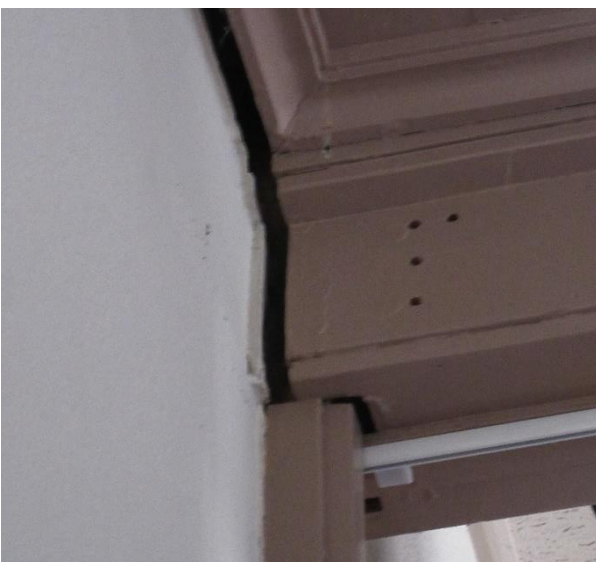


4.

De ernstigste schade bestaat echter uit een constructief probleem in de kap boven de zaal. Op enig moment zijn de vloerbalken van een deel van de zolder weggezaagd. De kreupele stijlen van de spanten, waarop de kap behoort af te dragen, hangen daardoor nu in de lucht en de kap draagt op de blokkeels en de ondereinden van de spantbenen (afb. 5). Het horizontale element dat deze spantbenen verbindt is er echter niet meer, waardoor er een horizontale belasting (naar buiten drukkend) op de zijgevels wordt overgedragen. Er zijn wel twee stalen trekstangen aangebracht om dit op te vangen, maar dat is duidelijk te weinig én één stang functioneert vermoedelijk niet door het ontbreken van het anker. Dit resulteert erin dat de zuidgevel wordt weggedrukt, hetgeen boven de begane grond zichtbaar is aan het feit dat de muur duidelijk wijkt ten opzichte van de aftimmering (afb. 6).



5.



6.

Toelichting op de geraamde kosten voor herstel

In algemene zin zijn alle geraamde kosten voor het cascoherstel volgens de raming d.d. 26 september 2023 opgezet op basis van de eenheidsprijzen van te verwerken materialen en de met de werkzaamheden gemoeide manuren. Voor alle bijkomende kosten zijn de opslagen berekend als percentage van de bouwkosten: 12% voor algemene bouwplaatskosten, 8% voor algemene kosten, 4% voor winst en risico en 0,4% voor de CAR-verzekering. De raming betreft zodoende de directe bouwkosten inclusief alle toeslagen; daar bovenop rekening gehouden met een post onvoorzien en

met de bijkomende kosten voor architect / directie, alsmede adviseurs op het gebied van constructies.

Uitgangspunt bij de voorgestelde aanpak die tot de geraamde kosten leidt is dat het gebouw in een dusdanige staat gebracht worden dat het daarna met regulier onderhoud in stand gehouden kan worden. In de voorgestelde aanpak wordt alles meegenomen dat nú noodzakelijk is, alsmede alles dat binnen een periode van circa 5 jaar te verwachten is. De eerste 5 jaar na oplevering zal er derhalve alleen sprake zijn van kleiner regulier onderhoud. De belangrijkste kostenposten zijn hierbij het constructief herstel, het herstellen van de kozijnen en ramen en het herstellen van de dakbedekkingen. Bij die laatste post is er tevens van uitgegaan dat hierbij nieuwe isolatie op het dak wordt aangebracht. In de raming is niet gerekend op eventuele kosten voor sanering van asbesthoudende materialen.

Als aanpak voor het constructief herstel is nu als uitgangspunt genomen dat er op de zijgevels een houten balk met klossen wordt bevestigd die de kreupele stijlen gaat ondersteunen; daarnaast worden ter hoogte van deze balk en om het andere spant stalen trekstangen met gevelankers tussen de beide langsgevels toegevoegd. Nadere uitwerking door een constructeur en verdere afstemming van de oplossing in relatie tot het te verkiezen herbestemmingsscenario is noodzakelijk.

De kostenramingen voor de herbestemmingsscenario's d.d. zijn gebaseerd op de daarvoor opgestelde vlekkenplannen van d.d.

Het totaal van de herbestemmingskosten van ieder scenario wordt gevormd door de optelling van de raming voor het cascoherstel en de betreffende raming voor de aanpassingen ten behoeve van dit scenario. Ook deze ramingen betreffen de directe bouwkosten inclusief alle toeslagen, en inclusief post onvoorzien en bijkomende kosten voor architect / directie, adviseurs op het gebied van constructies, installaties, brandveiligheid of milieu. Kosten voor terreininrichting en nutsaansluitingen, bouwtoezicht enz. zijn niet opgenomen

Amersfoort, 26 september 2023