Reed Business
Kosteninformatie Bouw & Infra
BOUWkosten.nl

jaargang 49 | oktober 2009 | nummer 10

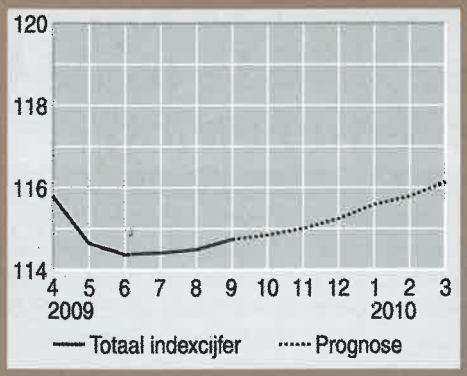
bouwmarkt

Actuele prijzen, indexen en analyses

Verbouwing woning te Arnhem

Totale bouwkosten	€ 147.135 (excl. BTW)
Bruto vloeroppervlakte	248 m²
Bruto inhoud	652 m³

MBK-Indexcijfer "Bedrijfsgebouwen Nieuwbouw"



Kalkzandsteen in utiliteitsbouw aantrekkelijk alternatief

Bouwprojecten

Bibliotheek te Amsterdam

Slopen is voor Van Schagen laatste optie bij stadsvernieuwing

Richtprijzen, terreinmaterialen en huurprijzen materieel

Verbouw vrijstaande woning te Arnhem

Eindelijk uitzicht op de achtertuin

Een karakteristieke jarenvijftigwoning is zodanig verbouwd en uitgebreid dat het aan de buitenzijde nauwelijks opvalt. Toch zijn voor de uitbreiding andere materialen gebruikt dan voor de oorspronkelijke woning. En de woning heeft niet alleen een meerwaarde gekregen vanwege de uitbreiding, maar ook vanwege het mooie uitzicht op de achtertuin.

Dirk Dubbeling
Tim de Jonge

Architect Saskia Spijkerman heeft in opdracht van haar vader diens woning verbouwd en uitgebreid. De verbouwing omvat een uitbreiding aan de achterzijde richting tuin met een diepte van vijf meter over de volledige breedte van de woning. Dat leverde een grote achterkamer op, een nieuwe keuken en een extra slaapkamer. De oude keuken werd verbouwd tot ruime badkamer met douche en toilet. De achterkamer vormt nu samen met de voorkamer een kamer-en-suite.
Het vrijstaande huis – waar de architect een deel van haar jeugd doorbracht – ligt vlak achter het ziekenhuis van Arnhem. "Het huis is gebouwd in de jaren vijftig en bewoond geweest door twee dames", vertelt Spijkerman senior. "De een woonde boven, de ander beneden. Sinds wij er wonen hebben we weinig aan het huis hoeven doen. De keramische dakpannen zijn ooit vervangen door betonpannen die er nu nog liggen. In 1980 zijn de spouwmuren geïsoleerd en later zijn de leidingen vervangen en is er een HR-ketel geïnstalleerd. Schuin achter het huis heb ik in de jaren zeventig een vrijstaande garage laten bouwen."

Nieuwe uitbreidingsregels

Het plan om te verbouwen ontstond toen een zoektocht naar een bungalow in de omgeving met een slaapkamer en een badkamer op de begane grond niets opleverde. "Mijn dochter rekende mij toen voor dat de kosten van een verbouwing veel lager zijn dan de kosten die ik voor een bungalow zou moeten bijleggen. Bovendien was er voldoende ruimte om uit te bouwen en zou het huis in verbouwde staat goed in de markt liggen."
Daar komt bij dat het huis bijzonder breed is. Uitbreiding naar de tuin zou dan ook aardig wat ruimte opleveren: 58,5 m². De architect: "Volgens het huidige bestemmingsplan mochten we maximaal drie meter naar achteren uitbreiden. De gemeente was echter met een nieuw bestemmingsplan bezig met daarin ruimere uitbouwmogelijkheden, te weten een percentage van de kavel, afhankelijk van de reeds aanwezige bebouwing. Omdat de woning op een grote kavel staat, konden we de door ons gewenste vijf meter naar achteren uitbreiden. Daarvoor was echter wel een artikel 19-lid 3-procedure nodig."
Artikel 19 vereiste ook een bodemonderzoek. Dat was in de ogen van de opdrachtgever, oud-bodemspecialist, een farce. "Driekwart van het rapportje stelt niets voor omdat er niets was te vinden. Maar ja, we moesten het wel laten uitvoeren, want anders moesten we binnen de bestemmingsplangrens van drie meter blijven."

Zicht op de tuin

"Het belangrijkste motief voor de verbouwing was uitbreiding met een slaapkamer op de begane grond met toegang tot een nieuwe badkamer", somt de architect op. "Een tweede motief was dat we een mooi uitzicht op de tuin konden realiseren. In de oude situatie was vanuit de woning de tuin achter het huis niet te zien. Dat hebben we altijd een nadeel gevonden, ook al hadden we ook een flinke voortuin. De verbouwing gaf ons de kans de uit te bouwen ruimten te voorzien van openslaande deuren met veel glas, zowel in de woonkamer als in de naastgelegen keuken en de daarnaast gelegen slaapkamer. De badkamer is alleen toegankelijk vanuit die slaapkamer maar omdat er boven nog een tweede badkamer is, is dat niet bezwaarlijk. We hadden wel een tweede toegang kunnen maken vanuit de gang, maar dan zouden we met de indeling van de badkamer in de knoei zijn gekomen. Het toilet en de wasmachine moesten een plek krijgen en we wilden de mogelijkheid open laten om er te zijner tijd nog een bad te plaatsen."

Ingetogen ontwerp

Het nieuwe gedeelte heeft een houten gevelbekleding en een grijze zinken dakbedekking. Dat vormt een mooi contrast met de bakstenen gevelbekleding en de dakpannen van de bestaande woning. De uitbreiding wordt aan de beide zijgevels ook benadrukt door een smal verticaal raam over de gehele lengte van de benedenverdieping. Spijkerman over haar keuzes: "Door de nieuwe zijvensters kun je, wanneer je van de bestaande woning naar het nieuwe deel loopt, in een keer de volle breedte van de woning ervaren en genieten van het daglicht en het uitzicht. Door het nieuwe zijvenster in de woonkamer kun je van buitenaf en binnenuit diagonaal door de woning kijken en de achtertuin zien liggen. Wat het zinken dak betreft hadden we ook voor dakpannen kunnen kiezen. Maar het dak boven de uitbreiding heeft een helling van slechts tien graden, zodat er regenwater onder zou waaien en er ook folie nodig zou zijn geweest. Bovendien zijn pannen zwaarder dan zink en zouden ze contrasteren met de oude pannen op het dak. Het grijze zink vind ik mooi passen bij het grijs van de houten gevel."

Ondanks andere materialen sluit uitbreiding goed aan op bestaande gedeelte

De welstandscommissie keurde het ontwerp in één beoordelingsronde goed. De uitbreiding liet volgens de commissie het bestaande pand intact omdat het een eigen vormgeving en materiaalgebruik kreeg, zodat het bestaande en het nieuwe gedeelte elk herkenbaar waren. De uitbreiding was bovendien ingetogen van vorm.

Ir. Saskia Spijkerman en haar vader, tevens opdrachtgever

Duurzame ingrepen

Het nieuwe gedeelte is opgetrokken in houtskeletbouw. "Behalve dat daarvoor slechts een lichte fundering vereist is, heeft het een lage energie-inhoud. Voor de fundering hebben we voor buispalen gekozen, waarop balken zijn gestort. De kozijnen hadden we in FSC-hout willen hebben, maar dat is wegens te lange levertijd niet gelukt. De isolatie is van glaswol. Dat heeft weliswaar een hoge energie-inhoud maar neemt geen vocht op. Er is geen vloerverwarming aangebracht omdat mijn vader geen tegels in de kamer wilde, maar hout. Dat paste beter bij de tuin. Bovendien zouden toch ook radiatoren nodig zijn geweest om bij te verwarmen. Op de bovenverdieping zijn in de bestaande kozijnen aan de achterzijde nieuwe ramen geplaatst met dubbelglas. Op de zinken dakbedekking is een patineerlaag aangebracht zodat het niet uitloogt en zinkdeeltjes niet in het rioolwater terechtkomen."

Zelfstandig werkende aannemer

Om een indicatie te krijgen van de financiële speelruimte voor de verbouwing is door een makelaar een taxatie gemaakt van het huis in oude en beoogde nieuwe toestand. "Het verschil tussen beide taxaties bleek bijna het bedrag dat wij voor de verbouwkosten in ons hoofd hadden. Ik had gerekend met 500 euro per kuub, inclusief installaties en inclusief btw. We hebben vervolgens vier offertes aangevraagd, ook voor een nieuw plafond in de woonkamer, stucen van de wanden en schuren en lakken van de parketvloer. Een van de criteria bij het beoordelen van de offertes was dat de aannemer zelfstandig moest kunnen werken omdat ik er maar eenmaal per week kon komen kijken. Het schilderwerk, de installaties en de keuken heb ik de aannemer laten regelen. Dat heeft mij veel tijd bespaard. De aannemer heeft veel en goed met ons overlegd. Zo gaven ze snel antwoord op mijn vragen en wensen per e-mail en deden soms ook zelf voorstellen voor aanpassingen."

Mooiste resultaat

De opdrachtgever vindt de kamer-en-suite het mooiste resultaat van de verbouwing. "Die bevalt me nog beter dan ik had verwacht." De architect is tevreden over de sterk verbeterde relatie tussen huis en achtertuin en de diagonale zichtlijn door de achterkamer. Daarnaast is ze blij dat ze haar keuze voor zink heeft doorgezet. "Zink is duurder dan dakpannen en ik was bang dat je er te weinig van zou zien. Maar vanuit de slaapkamers op de bovenverdieping is het goed te zien en als je in de tuin staat is het ook goed te zien. Het ziet er bovendien goed uit. De aannemer en de loodgieter stonden het op zeker moment samen te bewonderen."

Ir. Saskia Spijkerman architect bna
Vaart-Zuidzijde 45a
9401 GH Assen
Tel. (0592) 319367

ISBN: 978-90-75271-30-0

Verbouwing woning te Arnhem

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Samenstelling: Winket B.V. te Roosendaal
Opdrachtgever: fam. Spijkerman te Assen
Architect: ir. S.C. Spijkerman te Assen
Hoofdaannemer: aannemingsbedrijf Berendsen - van Geemen BV te Arnhem

Peildatum originele kosten: oktober 2008
Start uitvoering: november 2008
Oplevering: april 2009
Bouwtijd: 5 maanden

Bruto-inhoud: 652 m^3
Alle kosten zijn geïndexeerd.

KOSTEN OP NIVEAU 1 GEHEEL BOUWWERK

NEN 2634	Omschrijving	Hoofdaannemer	Overige aannemers	Totaal bouwkosten
2	Bouwkundige werken	86.480,-		86.480,-
3	Installaties		15.595,-	15.595,-
4	Vaste inrichtingen		14.870,-	14.870,-
5	Terrein	11.190,-		11.190,-
	Totaal directe bouwkosten	97.670,-	30.460,-	128.135,-
6	Algemene bouwkosten	7.335,-		7.335,-
	Subtotaal	105.010,-	30.460,-	135.470,-
6	Algemene bedrijfskosten	6.990,-		6.990,-
	Subtotaal	112.000,-	30.460,-	142.460,-
6	Winst en risico	4.675,-		4.675,-
	Totaal bouwkosten (excl. BTW)	116.670,-	30.460,-	147.135,-

PROJECTOMSCHRIJVING

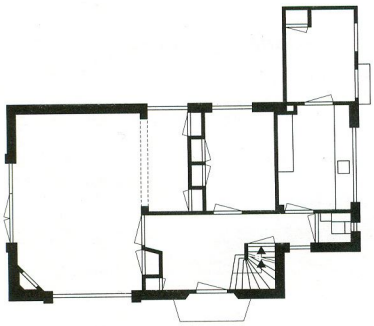
Het project betreft de verbouwing van een bestaande vrijstaande woning bestemd voor particulier gebruik.
Aan de achterzijde wordt de woning over de volle breedte vijf meter uitgebreid. De bestaande aangebouwde bijkeuken wordt gesloopt.
De uitbreiding is opgetrokken in houtskeletbouw met Western Red Ceder bekleding en een zinken dak. In de uitbreiding is een grote achterkamer, een nieuwe keuken en een slaapkamer gerealiseerd. De oude keuken werd verbouwd tot een ruime badkamer met douche en toilet. Van het interieur van de bestaande woning wordt het plafond en de wanden in de woonkamer opnieuw gestuct en wordt de verwarming aangepast. Op de bovenverdieping zijn in de bestaande kozijnen aan de achtergevel nieuwe ramen aangebracht. Het geheel vormt een mooi contrast met de oude bakstenen gevel en de grijze pannenbedekking van de oude woning.

PLATTEGRONDEN

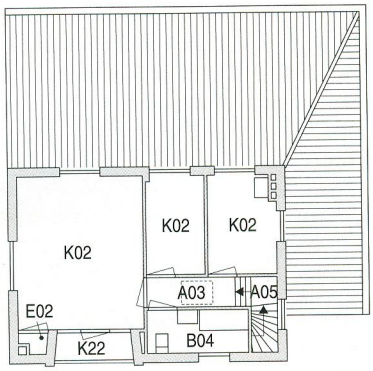
Extra projectfoto, oude situatie

LEGENDA

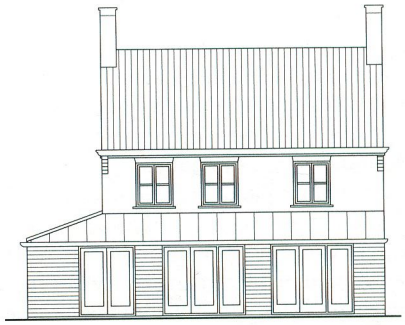
A02 Hal
A03 Gang, overloop
A05 Trap
B01 Toiletruimte
B04 Was- en toiletruimte
C01 Keuken
E02 Berging
H01 Meterkast
H02 Installatieruimte
K01 Woonkamer
K02 Slaapkamer
K22 Balkon/bordes
X01 Zolder



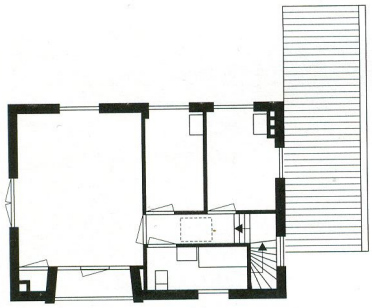
Bestaande begane grond



Nieuwe verdieping



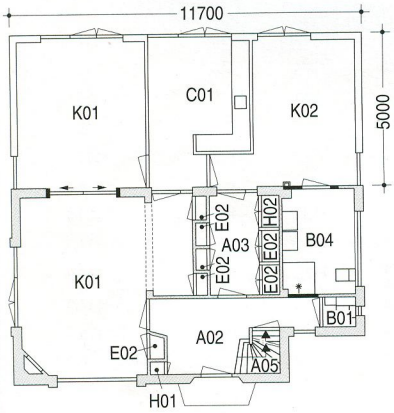
Nieuwe achtergevel



Bestaande verdieping

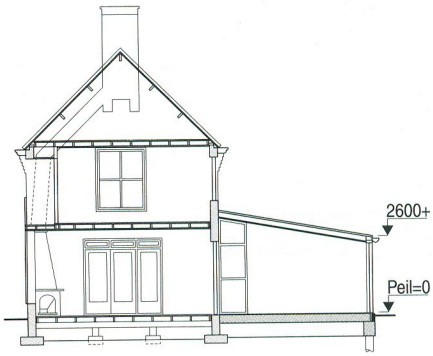
Nieuwe voorgevel

Nieuwe linkerzijgevel



Nieuwe begane grond

Nieuwe rechterzijgevel



Nieuwe dwarsdoorsnede