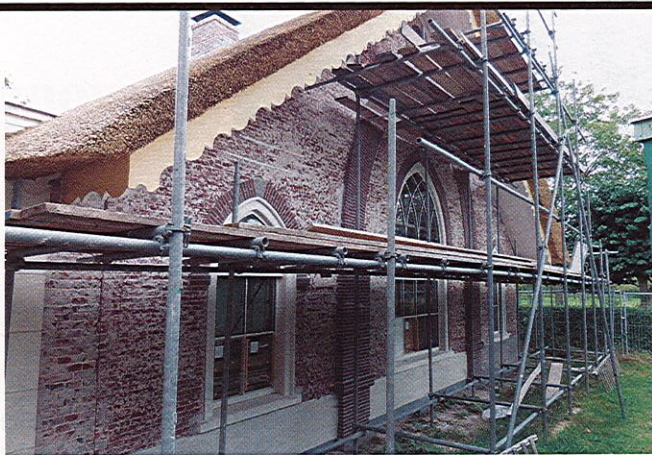


Installaties

De Woerdense Brediusboerderij uit 1852 wordt geheel gerestaureerd en getransformeerd tot restaurant.



Na de brand in 2008 bleven alleen de buitengevels en vloer bewaard.

Restauratie met oog voor 1852 én 2021

Brediusboerderij Woerden herbouwd tot gasloos horecagebouw

Vier authentieke boerderijgevels, delen van tussenmuren, een later aangebrachte betonvloer en enkele oude schetsen en tekeningen van verbouwingen; dat was het vertrekpunt voor de restauratie van de Rijksmonumentale Brediusboerderij, gebouwd in 1852. Het pand wordt met eerbied herbouwd, maar wel met een praktische en eigentijdse aanpak. Zo wordt het gebouw gasloos en komt er moderne installatietechniek om de toekomstige restaurantbezoekers van comfort te voorzien. Want waar het gebouw voorheen een agrarische functie had met voorhuis en deel, daar krijgt het nu een uitnodigende horecafunctie. Als publiekstrekker met een sfeervolle ambiance op een centrale plek in het veelzijdige stadspark van Woerden.

Auteur: Paul Engels. Foto's: Dick van Doorn, Stichting Hofstede Batestein, Paul Engels.

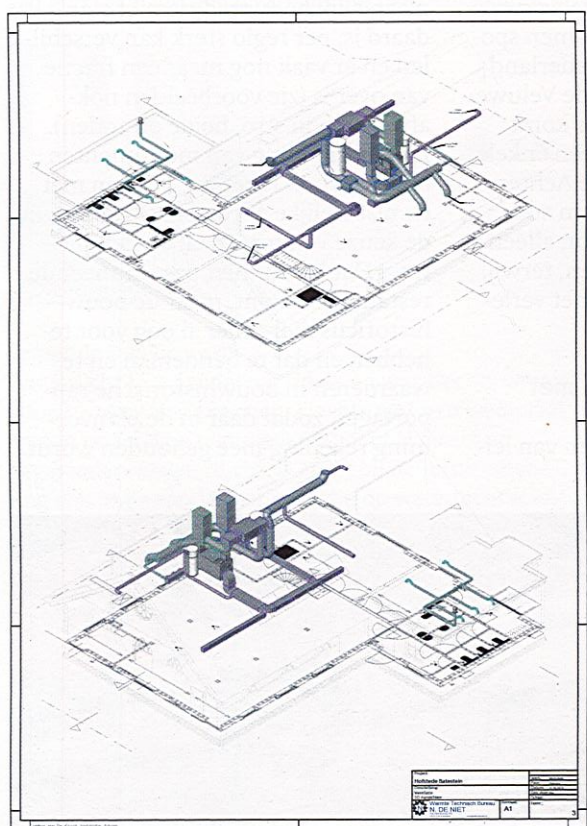
De Stichting Hofstede Batestein is verantwoordelijk voor restauratie, beheer en exploitatie van de Brediusboerderij, die officieel de naam Hofstede Batestein draagt. Maar omdat de boerderij was gebouwd in opdracht

van toenmalig burgemeester Cornelis Bredius en vele generaties Bredius de boerderij runden met veeveelt en het kweken van fruit en voedsel, is het landgoed in de volksmond Landgoed Bredius gaan heten, met elementen als boomgaarden, dierenwei-

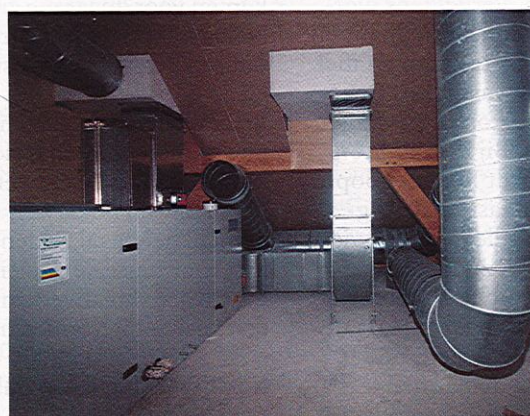
de, educatiecentrum, natuurspeelplaats etc. De Stichting Landgoed Bredius is opgericht voor het beheer van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en voor de versterking van het gebied als een plek van rust, educatie, recreatie en ontmoeting. De Stichting Hofstede Batestein focust zich met name op de Brediusboerderij die samen met de naastgelegen schuur uit dezelfde bouwperiode op één erf staan. Beide hebben ze de status van Rijksmonument. Voorts is er nog een authentiek varkenskot, nu onderdeel van de naastgelegen dierenwei. De boerderij is in 2004 'verspijkerd' tot woonhuis, maar na een verwoestende brand in 2008 wilden de bewoners niet terug. Diverse plannen voor herbestemming stuitten op weerstand en uiteindelijk kocht de gemeente de inmiddels verpauperde en overwoekerde ruïne terug in 2015 en gaf de Stichting Hofstede Batestein de ruimte om de boerderij in ere te herstellen.

Voor voorzitter Gerard Lieverse en bestuurslid ir. John Antonissen van de Stichting Hofstede Batestein is de restauratie zowel planmatig als technisch geen 'appeltje-eitje-verhaal'.

Direct interesse uit horeca
Lieverse: "Planmatig vielen een aantal parallele stromen uiteindelijk mooi samen. We konden de restauratie alleen verwezenlijken met een succesvolle exploitatie van het gebouw. Horecaondernemers toonden direct interesse en dachten mee over de invulling, ook qua installatietechniek. We hadden met Arco Architecten uit Oudewater een partij die een goed restauratieontwerp op tafel legde. Verder liep de financiering redelijk goed, er waren diverse lokale en regionale partijen en inwoners die wilden investeren en subsidiëren. We konden ook een gunstige lening afsluiten. De gemeente verleende de vereiste omgevingsvergunning. We hebben in aannemer Schouten uit Benschop een vakkundige restaura-



De installatietechniek heeft een plek gekregen op de eerste verdieping, van waaruit alle ruimten worden bereikt.



De luchtbehandeling heeft voldoende capaciteit.

Op het rieten dak mochten van monumentenzorg twee uitblaasopeningen worden gecreëerd.



De inblaas loopt via de herbouwde schoorsteen.



In een latere aanbouw uit de 19e eeuw komen de toiletten.



Gevels en dak zijn hoogwaardig geïsoleerd om er een gasloos gebouw met lage temperatuur vloerverwarming van te kunnen maken.



Een beeldbepalende houtconstructie vormt de nieuwe dragende constructie.



Tussen deze houten constructie worden de ventilatiekanalen gepositioneerd.

tie-aannemer aangetrokken die alle bouwkundige werkzaamheden op zich neemt, maar daarnaast was er een hoop werk daaromheen te verrichten. In het pand groeiden bijvoorbeeld grote bomen die gerooid moesten worden en er was veel opruimwerk.”

Bouwtechnisch moest ook het nodige worden uitgedokterd. Antonissen: “Om het gebouw te verduurzamen en er een gasloos gebouw van te maken, moesten we de gebouwschil hoogwaardig isoleren. Het metselwerk van de gevels is door middel van ankers op diverse plekken versterkt, afgerafelde delen zijn hersteld met oorspronkelijke en aangevulde oude stenen en aan de binnenzijde is een dik pakket isolatie aangebracht. Het dak is compleet nieuw met een isolatielaag van zo'n 25 cm dikte en een rieten dakbedekking. We hebben uit oogpunt van brandwerendheid gekeken naar behandeld riet, maar dat zou de levensduur van het riet verkorten. Wij wilden juist een grondige restauratie met hoogwaardige oplossingen en materialen, zodat je niet over pakweg tien jaar opnieuw voor een opknapbeurt komt te staan.”

Hoogwaardige restauratie

Om die reden zijn bijvoorbeeld ook de geheel verrotte kozijnen grotendeels vervangen. Lieveise: “Dat was

een tegenvaller toen de aannemer begon, want ze bleken in zeer slechte staat te zijn. Bij de ombouw tot woonhuis waren bijvoorbeeld allerlei rubberen afdichtingen gemaakt, waardoor de vochtthuishouding in en rond de gevels was verslechterd. Er was ook veel kapot gevoren in de tijd dat het gebouw leeg stond en alles nat was geworden. We kwamen meer ellende en schade tegen dan waarvooraf op was gerekend. Maar we zijn er met alle partijen uitgekomen om een hoogwaardige restauratie op te zetten met zoveel mogelijk behoud van de oorspronkelijke materialen. Het gebouw is ongefundeerd op een zandrug langs de Oude Rijn gerealiseerd, staat na bijna 170 jaar weliswaar iets scheef, maar we hoefden de fundering niet te vernieuwen. Wel zijn ankers in de gevels aangebracht om verdere scheurvorming te beperken.”

Ventilatiekanalen tussen beeldbepalende houten constructie

In het gebouw is een prachtige nieuwe houten draagconstructie geplaatst. Die zorgt samen met de gevels met de fraai gevormde boerderijkoszijnen voor de authentieke, ruimtelijke sfeer in het gebouw. Antonissen, die vroeger zelf restauratie-architect was: “We wilden die houtconstructie goed zichtbaar houden. Daarom komen de ventilatiekanalen

tussen deze houtconstructie in het zicht en wordt niets afgetimmerd. Er is samen met adviseur Direct Advies Duurzaam en Warmte Technisch Bureau N. de Niet gepuzzeld hoe we dat allemaal zouden kunnen inpassen. Ook in relatie tot het hergebruik van de warmte en ventilatiecapaciteit uit de open keuken. Op de betonvloer komt in een nieuwe dekvloer de vloerverwarming die gevoed wordt door een warmtepomp. Dit systeem moet voldoende capaciteit aan warmte en koeling opleveren voor het hele pand. We hebben verder gekozen voor een eigentijds ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Op de verdieping in een technische ruimte is plek voor de luchtbehandelingskasten, die mochten van monumentenzorg niet op het dak. Op het dak zijn twee uitblaasopeningen geplaatst; de luchtinblaas gaat via de oude schoorsteen op de brandmuur, die we van monumentenzorg moesten laten terugkeren. Een andere eis was om een deel van de binnenmuren te behouden. Zelf wilden wij de opkamer graag laten terugkomen. Er is bij de voorgevel een glazen constructie ter hoogte van de verdiepingsvloer bedacht zodat het daglicht diep in de ruimte valt. Bovendien mochten wij een lichtstraat van dakramen in het rieten dak aanbrengen. Zo kun je op een moderne, praktische manier de functionaliteit van het pand vergroten, terwijl het toch de authentieke sfeer en uitstraling behoudt.”

Gebouwenensemble

De leidingen voor elektra, data en brandbeveiliging kunnen netjes in de wanden worden ingefreesd. Centraal in het pand komt een kabelgroot te

lopen, van waaruit kan worden ingestoken naar de plekken waar de horecaondernemer straks stroom nodig heeft. Overigens zorgt de nieuwe capaciteit aan stroom wel voor extra kosten om alle nutsvoorzieningen op orde te krijgen. In een later bijgebouwde aanbouw die dateert van eind 19e eeuw kunnen mooi de toiletten gepositioneerd worden. Aan de zijgevel is plek voor de warmtepompen en vetput. Lieveise: “De voor- en achtergevel zijn straks in volle glorie zichtbaar. Aan de zijde van de schuur komt een terras. Nu gaat de schuur nog verborgen achter een grote haag, maar die wordt verwijderd om het gebouwenensemble meer bij elkaar te betrekken. De schuur is overigens eerder opgeknapt, waarbij het rieten dak voor een deel is verwijderd en een pannendak heeft gekregen.

De restauratie ligt redelijk goed op schema en naar verwachting kan in het vroege voorjaar van 2022 het gebouw als restaurant in gebruik worden genomen. Met een aparte vergaderruimte op de eerste verdieping. Antonissen: “Dan staat er een boerderij die de uitstraling van weleer heeft, maar die wel een functioneel gebouw is geworden, met een hoge mate van comfort, energiezuinigheid en met kwalitatief goede materialen. Er zijn in de omgeving van Woerden slechts een paar van dit type boerderijen in deze bouwstijl bewaard gebleven en dan is het mooi dat wij de Brediusboerderij kunnen doen herleven. Juist ook omdat die een nieuwe dimensie geeft aan een lommerrijk stadspark met z'n vele voorzieningen voor inwoners van Woerden en de wijde omgeving.”



Voor daglichttoetreding is een lichtstraat van dakramen verwezenlijkt.

Bij de voorgevel komt een glazen constructie in de verdiepingsvloer om het daglicht in de ruimte te laten vallen.



De bijbehorende schuur uit dezelfde bouwperiode wordt straks bij de boerderij betrokken door de haag te snoeien.



Riet voor het dak uit de omgeving van Woerden.