



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Lingewaard
T.a.v. de vergunningverlener
Postbus 15
6680AA Bemmelen

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Olonummer
7951459

Onze referentie
1422319

Datum 27 september 2023
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam De Kleine Lucht
Adres Zandsestraat 24
Postcode/plaats 6681KB Bemmelen
Gemeente/provincie Lingewaard; Gelderland;
Monumentnummer 8949

Geacht college,

Op 25 juli 2023 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Tijdens de uitvoering is het van belang dat de restauratieladder wordt gehanteerd bij de afweging om over te gaan tot vernieuwing van houten onderdelen. In onderstaande motivering licht ik dit nader toe.

Het plan

De aanvraag betreft de restauratie van de boerderij (voorhuis en deel) de Kleine Lucht. De volgende werkzaamheden worden voorgesteld aan het exterieur:

- Er vindt funderingsherstel plaats, waarbij een nieuwe betonvloer wordt gestort. Hierbij wordt het metselwerk van de bestaande poeren vernieuwd. Bestaande vrijgekomen houten delen van de begane grondvloer worden in het voorhuis hergebruikt;
- De gehele kapconstructie inclusief ankerbalkgebint wordt constructief nagekeken en daar waar nodig hersteld;
- Het bestaande metselwerk wordt gereinigd d.m.v. stoomcleanen;
- Metselwerk en voegwerk worden hersteld volgens tekening. Inboetwerk vindt plaats met vrijgekomen stenen of hergebruikte stenen. Voor het voegwerk wordt een hydraulische kalkgebonden voegmortel toegepast;
- Slechte en loszittende delen van het pleisterwerk op de buitengevels worden hersteld;
- Al het loodwerk wordt integraal vervangen;
- Aangetaste delen van de houten kapconstructie worden hersteld of vernieuwd. Verschillende onderdelen worden hergebruikt/teruggeplaatst na werkzaamheden, waaronder de bestaande oude holle pannen op de hellende dakvlakken, de bestaande rondhouten kapsporen en overige onderdelen van de houtconstructie voor zover herbruikbaar;
- Het dak wordt aan de binnenzijde geïsoleerd en voorzien van nieuw dakbeschot. Het rondhout en de spanten blijven in principe in het zicht. Daar waar nu geen rondhout aanwezig is worden ronde sporen aangebracht;
- De gehele rietbedekking van de kap, evenals ter plaatse van het pannendak de tengels, panlatten, rietlatten en beschietingen worden verwijderd en afgevoerd. Vervolgens wordt een nieuwe rietendekking aangebracht (schroefdakmethode);
- Het relatief recent aangebrachte afdak ter plaatse van de achtergevel wordt verwijderd;
- De bestaande deeldeuren en staldeuren worden verwijderd en afgevoerd. De deeldeuren worden gereconstrueerd conform de oude profilering en permanent geopend, waarbij ca. een meter terugliggend een glazen pui wordt geplaatst. De stal- en deeldeuren zijn op enig moment al eens vervangen;
- De kozijnen en ramen in het voorhuis worden verwijderd en gereconstrueerd, de houten luiken (op enig moment al eens vervangen) worden vernieuwd;
- Bestaande vensters worden voorzien van monumentenglas. Gereconstrueerde vensters worden voorzien van HR++ glas;
- De stalen stalramen worden hersteld en teruggeplaatst;
- Enkele nieuwe stalen stalramen worden geplaatst aansluitend bij de huidige situatie;
- Aangetaste en niet-herbruikbare delen van wind- en dekveren worden vernieuwd;
- Metalen gevelelementen zoals ankers worden geconserveerd;
- Daarnaast vindt schilderwerk plaats (kozijnen wit, ramen/deuren/luiken monumentengroen);
- Na herstel van de gevels worden de bestaande straatklinkers herplaatst.

De volgende werkzaamheden worden voorgesteld aan het interieur:

- De bestaande vloerdelen van de verdiepingsvloer en de tussenvloer in de deel wordt verwijderd, het vloerbeschot wordt hier en in de deel (deels) vernieuwd, de balklaag wordt versterkt met een stalen profiel;
- Enkele relatief recente geplaatste binnenwanden, aftimmeringen en plafonds worden verwijderd conform bijgevoegde tekeningen;
- In de brand muur tussen de deel en het voorhuis wordt zowel op de begane grond als op de verdieping een bestaande doorbraak vergroot;
- Tussen het kantoor en de woonkamer in het voorhuis wordt de bestaande wand voorzien van een brede doorbraak;
- Ter plaatse van de entree in het voorhuis wordt de bestaande keuken verwijderd en hier een toiletruimte ingepast;
- Op de begane grond en de zolder van de deel wordt een nieuwe indeling aangebracht;
- Ter plaatse van de gevels wordt zowel in het voorhuis als in het achterhuis een kalkzandsteen binnenblad geplaatst. De hierdoor ontstane spouw wordt geïsoleerd. Nieuwe niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in houten stijl- en regelwerk, geïsoleerd en afgewerkt met gipsplaten, waar nodig tevens voorzien van een dampremmende folie;
- Bestaande installaties worden vervangen;
- Bestaande vrijgekomen houten binnendeurkozijnen en paneeldeuren worden hergebruikt. Nieuwe binnendeuren krijgen een paneelinvulling passend bij de bestaande deuren.

Er is een werkomschrijving opgesteld waarbij wordt verwezen naar de relevante URL's en de restauratieladder. Er is geen bouwhistorisch onderzoek aangeleverd. Ook is er geen inspectierapport toegevoegd aan de stukken wat inzicht geeft in de huidige technische staat van de boerderij.

Op maandag 18 september heeft er een bezoek aan de boerderij plaatsgevonden waarbij naast ondergetekende de eigenaar van de boerderij, de adviseur bouwkunde van de RCE, en de casemanager van de gemeente aanwezig waren.

Motivering

Het is positief dat de restauratie van de boerderij integraal en zorgvuldig wordt opgepakt om verder verval te voorkomen. Het is voorstelbaar dat de deel bij het woongedeelte wordt getrokken. Ik adviseer positief op de voorgestelde nieuwe indeling. N.a.v. het overleg op locatie zijn de grote doorbraak tussen de huidige woonkamer en het kantoor in het voorhuis, en de vergroting van de bestaande doorbraak tussen het kantoor en de deel versmald. Hiermee blijft de oorspronkelijke indeling van de boerderij voldoende beleefbaar. Ik adviseer dan ook positief of de nu voorgestelde doorbraken

Enkele bestaande onderdelen, zoals de oude binnendeur tussen de woonkamer en het kantoor in het voorhuis, en het vloerhout van de deel, worden verwijderd. Geadviseerd wordt om dit materiaal zoveel mogelijk te hergebruiken bij de restauratie, bijvoorbeeld als wand- of vloerafwerking, en dit goed te borgen in de stukken om te voorkomen dat dit materiaal tijdens de uitvoering verloren gaat. Het is van belang dat dit materiaal op een nagelvaste wijze wordt hergebruikt in het pand, en niet bijvoorbeeld als meubelstuk, om te voorkomen dat het materiaal toch op termijn uit het pand verdwijnt.

Voor o.a. het herstel van het metselwerk en het voegwerk, en het herstel dan wel vernieuwen van de kozijnen, ramen, deuren en luiken is het belangrijk dat tijdens de uitvoering de restauratieladder wordt gehanteerd. Behoud van historisch materiaal heeft de voorkeur en dient in eerste instantie het uitgangspunt te zijn. Pas als dit technisch onmogelijk is, is vernieuwing mogelijk.

De kleurstelling van het houtwerk wijzigt van donkerbruin naar wit voor kozijnen, windveren en boeidelen, en groen voor kozijnen, ramen, deuren en luiken. De bruine kleur heeft geen historische waarde. Vermoedelijk is veel houtwerk door de tijd heen al vernieuwd, en de oorspronkelijke kleurstelling niet eenvoudig te herleiden. Wel wordt geadviseerd om tijdens de uitvoering te onderzoeken of er sporen van de oorspronkelijke kleurstelling nog aanwezig zijn, en deze (in overleg met de gemeente en eventueel de RCE) mogelijk in te zetten zijn in de nieuwe kleurstelling.

Tegen de overige ingrepen zijn geen bezwaren. Dit betreffen geëigende ingrepen, en zijn in de stukken en tijdens het locatiebezoek voldoende onderbouwd.

Uitgangspunten

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij '*Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten*' op www.cultureelerfgoed.nl en op www.stichtingerm.nl

Afschrift en tekeningen

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de staatssecretaris van OCW, via het Omgevingsloket online of omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,