



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Landgraaf
T.a.v.
Postbus 31000
6370 AA Landgraaf

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

Olonummer
7884153

Onze referentie
1421251

Datum 17 oktober 2023
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam
Adres Overstehofweg 14
Postcode/plaats 6372 VG Landgraaf
Gemeente/provincie Landgraaf
Monumentnummer 23830

Geacht college,

Op 21 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 met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- De waardering van de kapconstructie aan te passen in het bouwhistorisch rapport en ter adviseren voor te leggen aan de RCE.
- De vrije stahoogte van de dakkapel te verlagen naar 230 cm.
- De cortenstaal omranding van de dakkapel ranker vorm te geven.
- Stalen 6-pans dakramen toe te passen;
- Minder dakramen in de gangzone te plaatsen en deze regelmatig over het dak te verdelen;
- In de dakschilden van de korte gevels kleinere dakramen te plaatsen met voldoende afstand van constructieonderdelen;
- Het verticaal gekoppelde dakraam naast de dakkapel te laten vervallen.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

Het plan betreft een verbouwing van een bestaande zolder in de voormalige schuurvleugel tot hotelkamers.

Motivering

De Overste Hof is een typerend voorbeeld van een Zuid Limburgse gesloten hoeve. Aan de zuidzijde van het complex bevindt zich in de voorgevel van het voormalig woonhuis een gevelanker met het jaartal 1749. Het onderhavige plan heeft betrekking op de voormalige schuur aan de noordzijde van de carré en dateert van 1880. In het verleden is na een brand de kapconstructie van de schuur vervangen voor een stalen draagconstructie. De rode Hollandse pannen zijn van een recentere datum. De kapconstructie wordt als indifferent gewaardeerd, omdat de kap na de brand in zijn geheel is vernieuwd. De vorm van het dak, de geslotenheid en het beeld van het complex zijn, los van de kwaliteit waarmee de kap is vervangen, wel hersteld en vanuit dat oogpunt dient de gereconstrueerde kap als positief gewaardeerd te worden. Ik adviseer om:

- De waardering van de kapconstructie aan te passen in het bouwhistorisch rapport.

De werkzaamheden omvatten onder meer het maken van hotelkamers op de zolder van de schuur en het aanbrengen van een brede dakkapel aan de binnenhofzijde. Op 9 september 2022 heeft de RCE de locatie bezocht en is een preadvies uitgebracht. De hotelkamers passen binnen de bestaande structuur. Hieronder ga ik nog in op de dakkapel en de dakramen.

Dakkapel

Eerder is het advies uitgebracht om de dakkapel minder breed te maken. In het huidige plan is de breedte van de dakkapel aangepast. Dat is positief. Ik heb wel geconstateerd dat de vrije stahoogte onder de dakkapel met 250 cm tamelijk hoog is. Om de dakkapel beter in verhouding met het dakvlak te positioneren is het beter om de vrije stahoogte te verlagen naar 230 cm.

Ik adviseer om:

- De vrije stahoogte van de dakkapel te verlagen naar 230 cm.

De omranding van de dakkapel is vormgegeven in cortenstaal, afgestemd op de kleur van de dakpannen. Deze materialisering en kleurstelling zijn positief. Voor het beeld is het wel wenselijk de randafwerking van de dakkapel zo rank en minimalistisch mogelijk te ontwerpen. Vanwege de wens om de dakkapel te isoleren begrijp ik dat voor het benodigde isolatiepakket een zekere massa noodzakelijk is, toch wil ik adviseren om de omranding ranker of smaller te ontwerpen. De wijze van isoleren van de dakkapel en het dak is akkoord.

Ik adviseer om:

- De cortenstaal omranding van de dakkapel ranker vorm te geven.

Dakramen

In het dak van de schuur worden twaalf stuks veluxramen voorgesteld in de afmeting 940x980 mm. In bestaande agrarische gebouwen zijn uitsluitend bescheiden, staande, stalen dakramen voorstelbaar. Eerder heb ik per mail al aangegeven om de afmeting aan te passen in 6-pans stalen dakramen. In de vergadering van 6 oktober 2023 heeft ook de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten van de gemeente Landgraaf deze aanpassing geadviseerd.

In de gangzone worden zes dakramen voorgesteld, waardoor het beeld op de nu nog gesloten kap vanuit de omgeving sterk verandert. Dit is een aantasting van de cultuurhistorische waarde. De echte noodzaak voor het aanbrengen van deze dakramen ontbreekt, want ook met minder openingen of met een goede verlichting kan in deze verkeersruimte worden volstaan. Mogelijk kunnen de dakramen ook regelmatig verdeeld worden over de gangzone.

In de dakschilden (korte gevels) wordt een dakraam voorgesteld dat zich erg dicht op de nok en de kepers bevindt. Geadviseerd wordt om hier een kleiner model dakraam toe te passen en dit lager te plaatsen met voldoende afstand tot de genoemde constructieonderdelen.

Aan de binnenhofgevel wordt rechts van de dakkapel nog een verticaal gekoppeld dakraam voorgesteld. Het boven elkaar plaatsen van dakramen gaat ten koste van de gesloten karakteristiek. Het is niet duidelijk waarom dit raam op deze plek nodig is. Geadviseerd wordt om het dubbele dakraam te laten vervallen.

Ik adviseer om:

- stalen 6-pans dakramen toe te passen;
- minder dakramen in de gangzone te plaatsen en deze regelmatig over het dak te verdelen;
- in de dakschilden van de korte gevels kleinere dakramen te plaatsen met voldoende afstand van constructieonderdelen;
- het verticaal gekoppelde dakraam naast de dakkapel te laten vervallen.

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,