



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Gulpen-Wittem
T.a.v.
Postbus 56
6270AB Gulpen

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

Contactpersoon

Onze referentie
1102200

Olonummer
5650311

Bijlagen
0

Datum 10 februari 2021
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Gegevens beschermd(e) monument(en)

Naam	Hoeve de Pley
Adres	Overgeul 1
Postcode/plaats	6281BG Mechelen
Gemeente/provincie	Gulpen-Wittem; Limburg;
Monumentnummer	39238

Geacht college,

Op 22 januari 2021 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument.¹ U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen. In grote lijnen sta ik niet negatief tegenover voorgesteld plan, echter is een aantal aanpassingen in het plan nodig om tot een positief te kunnen komen, namelijk;

- Cultuurhistorisch onderzoek met waardestelling;
- Cultuurhistorisch onderzoek wordt leidend in het plan;
- Andere keuze voor raamtype, passend bij een monument;
- Toelichting op ingrepen t.b.v. duurzaamheid (bouwfysisch).

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.

¹ Op grond van artikel 2.26, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het plan

Aan u wordt gevraagd een omgevingsvergunning te verlenen voor het herbestemmen van de oogstschuur welke deel uitmaakt van het historische vakwerkensemble van Hoeve de Pley te Mechelen. De huidige functie van oogstschuur wordt opgeheven en zal een woonbestemming krijgen. Ten behoeve van deze nieuwe functie worden de staldeuren verwijderd en vervangen door door stalen kozijnen met ramen en deuren, de verdiepingsvloer wordt verlaagd, een extra verdieping wordt toegevoegd en een aantal extra (dak)ramen wordt toegevoegd. De bestaande aanbouwen worden gesloopt waarvan één wordt vervangen.

Motivering

Algemeen

Het ontbreekt aan een cultuurhistorisch onderzoek met waardering. Een dergelijk onderzoek biedt een goede basis bij het herbestemmen van een rijksmonument en draagt bij aan het onderbouwen van gemaakte keuzes voor nieuwe ingrepen.

Op basis van een cultuurhistorisch onderzoek (of QuickScan) kan een uitspraak gedaan worden over de volgende ingrepen:

- Interieuronderdelen/ paardenstal: zijn deze oorspronkelijk? Zo ja, is het mogelijk hier elementen van te bewaren zodat deze functie afleesbaar blijft?
- Bijgebouwen: wat is hiervan de waarde? Is sloop (en herbouw) noodzakelijk?
- Verdiepingsvloer: van wanneer dateert deze vloer? Wat was de functie van deze vloer? Is het verwijderen hiervan noodzakelijk?

Bouwkundig

- Bouwfysisch: het is niet inzichtelijk wat de bouwfysische gevolgen zijn van de voorgestelde isolerende maatregelen. Graag ontvang ik hiervan de details en berekeningen;
- Fundering: de werkelijke situatie van de fundering is anders dan de aanname die nu gedaan wordt. Het rapport van de Monumentenwacht doet hier een uitspraak over. Ik adviseer om hier aandacht aan te besteden en zo nodig het plan aan te passen;
- Vakwerk: het vakwerk is in slechte staat en hier is bruinrot geconstateerd. Het gehele vakwerk dient te worden ontmanteld. Ik adviseer u deze werkzaamheden uit te laten voeren door een in vakwerk gespecialiseerd bedrijf;
- Schoren en spanten: herstellen naar oorspronkelijke situatie. Ik ontvang hier graag een uitgewerkt plan voor.
- Staldeuren: ik adviseer deze te beschermen door middel van een loodslabbe afwerking.

Ramen

- Het voorgestelde type Velux dakramen is niet passend bij dit rijksmonument. Ik adviseer om dakramen maximaal zes-pans toe te passen. Graag zie ik een nieuw voorstel tegemoet;
- Draaikiepramen zijn niet wenselijk in een monument. Ik adviseer u enkel draairamen toe te passen;
- Het voorstel voor het nieuwe raam in de rechterzijgevel is een moderne toepassing en niet passend bij het karakter van het monument. Ik adviseer u om hier voor een rechte vorm te kiezen.

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

adviseur architectuurhistorie