



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Hollands Kroon
T.a.v.
Postbus 8
1760AA Anna Paulowna

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

Olonummer
7588931

Onze referentie
1357654

Datum 23 mei 2023
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Adres Dorpsstraat 78
Postcode/plaats 1733AP Nieuwe Niedorp
Gemeente/provincie Hollands Kroon; Noord-Holland;
Monumentnummer 511055

Geacht college,

Op 9 mei 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:

- Binnen een redelijke termijn dient ook aan de instandhoudingsplicht van complexonderdelen prieeel (511057) en schuur (511056) te worden voldaan;
- In de periode tot aan de restauratie/reconstructie dienen de resterende delen van het prieeel zodanig te worden opgeslagen dat verdere aantasting zo veel mogelijk wordt voorkomen. Voorafgaand aan deze verplaatsen dient de constructie nauwkeurig te worden ingemeten en gefotografeerd.

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 de restauratie en herbestemming van de thans in slechte staat verkerende monumentale kop-romp boerderij tot twee woningen, met B&B. De constructie en gehele buitenschil wordt grondig gerestaureerd. Ten behoeve van de nieuwe woonfunctie in de voormalige bedrijfsdelen van de boerderij worden op verschillende plekken gevelopeningen en dakvenster toegevoegd. Gevels en daken worden aan de binnenzijde van verbeterde thermische isolatie voorzien. In de voormalige bedrijfsgedeeltes van de boerderij zijn nieuwe betonvloeren voorzien. De Kelders en houten vloeren in woonhuis blijven in tact.

Motivering

Met het programma van twee woningen en een B&B wordt het monument niet overvraagd. Gunstig voor de (ruimtelijke) beleving van het monument acht ik daarbij dat het vierkant ongedeeld in tact blijft. Ook het voorhuis wordt gerespecteerd. De B&B voegt zich naar de bestaande indeling waarbij monumentale kelders, houten vloeren en de interieur indeling en afwerking behouden blijven.

Voor de woningen in de bedrijfsdelen van de boerderij, zijn uiteraard meer aanpassingen nodig. De vloer (met stal indeling) wordt hier vervangen door een vlakke betonen vloer. Voor een deel worden oude stalramen hersteld. Op andere plekken worden nieuwe (dak)vensters toegevoegd. In het geheel genomen blijft daarbij de hiërarchie tussen voormalig woon- en bedrijfsgedeelte afleesbaar (nieuwe woningen in voormalige stallen overschaduwden het monumentale voorhuis niet). Gebaseerd op het aangeleverde inspectierapport stel ik vast dat de voorgestelde restauratieve ingrepen proportioneel zijn.

Naast de kop-romp boerderij, zijn ook het naastgelegen prieel (511057) en de schuur (511056) op het achtererf als rijksmonumenten beschermd. Beide bevinden zich in zeer slechte staat. In het voortraject is aangedrongen ook deze complexonderdelen in het plan te betrekken. Door nieuwe eigenaren is echter aangegeven dat het praktisch niet haalbaar is dit parallel met de ingrijpende werkzaamheden voor de boerderij aan te pakken. Toegezegd is wel ook deze onderdelen op termijn te herstellen. Ik kan mij vinden in deze aanpak, mits: het prieel wordt ingemeten en fotografisch gedocumenteerd, alvorens het onder omstandigheden die verdere aantasting zo veel mogelijk voorkomen wordt opgeborgen. Ik adviseer in de vergunning wel op de instandhoudingsverplichting te wijzen en een termijn voor terugplaatsing en restauratie vast te leggen.

Boevengenoemde zaken afwegend zie ik in voorliggend plan een verantwoorde transformatie van dit monument.

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.

Onze referentie

1357654

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,