



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Eemsdelta  
Vergunningverlener  
Postbus 15  
9900AA Appingedam

Smallepad 5  
3811 MG Amersfoort  
Postbus 1600  
3800 BP Amersfoort  
[www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl)

Olonummer  
7373027

Onze referentie  
1356070

Datum 28 maart 2023  
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen  
0

Naam herberg  
Adres Hoofdstraat 45  
Postcode/plaats 9915PB 't Zandt  
Gemeente/provincie Eemsdelta; Groningen;  
Monumentnummer 517374

Naam Winkel/ bakkerij  
Adres Hoofdstraat 47  
Postcode/plaats 9915PB 't Zandt  
Gemeente/provincie Eemsdelta; Groningen;  
Monumentnummer 517382

Geacht college,

Op 23 februari 2023 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument (artikel 2.26, derde lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, Besluit omgevingsrecht (Bor)). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden. Vooruitlopend op dit verzoek is advies uitgebracht in het kader van vooroverleg (kenmerk 1297430).

#### Advies

Vanuit het oogpunt van de monumentale waarde van het rijksmonument adviseer ik u de gevraagde vergunning te verlenen mits wordt toe gezien op de (restauratie)kwaliteit van de uitvoering en de volgende voorschriften worden verbonden aan de vergunning:

- de oude verflagen te handhaven als informatiebron en zo mogelijk (financieel) een doorkijkje te geven in de historische afwerking in het belang van de beleving van de bezoeker van de historische binnenruimte. Dit, en een definitief kleurvoorstel voor het exterieur, te bespreken en te overleggen met bevoegd gezag;
- de aanvang en afronding van de sloopwerkzaamheden te melden bij bevoegd gezag om middels een rondgang te komen tot vaststelling van de afspraken

- over de te slopen en hergebruiken onderdelen en de documentatie en omgang met 'vondsten';
- de sloopwerkzaamheden te laten begeleiden en te documenteren door een bouwhistoricus als aanvulling op de archeologische begeleiding en deze documentatie aan te leveren aan bevoegd gezag;
  - de technische goede delen van de beschilderde vloerdelen in de bakkerij te behouden en te hergebruiken op de betonnen vloer en een keuze te maken voor het aanhalen van de ontbrekende delen (kopiëren of imiteren) afhankelijk van de subsidie die is toegezegd;
  - nader overleg plaatsvindt met bevoegd gezag over de (mogelijkheden van) demontage en het herplaatsen van de bedstedewand;
  - de beschikking van de subsidieaanvraag met de onderliggende stukken aanvullend aan te leveren aan bevoegd gezag ten behoeve van een verduidelijking van de restauratiekwaliteit als onderdeel van de vergunning;
  - een definitieve aanpak voor de wijze van verduurzamen van de ramen aan de straatzijde te bespreken/ te overleggen met bevoegd gezag.

#### Aanbevelingen

- voor het toezicht op de werkzaamheden gebruik te maken van de informatie bij de [stichting Erm](#) en de [Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed](#);
- voor toezicht op de *restauratiekwaliteit* gebruik te maken van de [restauratieladder](#) en de [Uitvoeringsrichtlijnen](#) (URL) van de stichting ERM.
- voor een nieuw *adviesverzoek aan de RCE* (uitwerkingen, vondsten, restauratiekwaliteit) gebruik te maken van de [Wegwijzer Advies Omgevingsvergunning](#).

Dit advies is gebaseerd op de [Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten](#). Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen.

#### Opgave

De voorliggende opgave betreft het *in stand houden, versterken, verduurzamen en herbestemmen* van het rijksmonument.

#### Monumentale waarde van het rijksmonument

Ter verduidelijking van de monumentale (kern)waarden is in een eerder adviesverzoek aangeleverd:

- *Hoofdstraat 45 't Zandt: bouwhistorische verkenning* (13 november 2015);
- *Cultuurhistorische verkenning van een woonhuis met schuur aan de Hoofdstraat 47 in 't Zandt* (2019);

In het voorliggende verzoek is aangeleverd:

- *Kleurhistorische verkenning exterieur en interieur Hoofdstraat 45 en 47 9915 PB 't Zandt* (mei 2022);
- *bureauonderzoek Archeologie Hoofdstraat 45-47 't zandt*, Arcadis archeologische rapporten 363 (25-8-2022 en 18-11-2022)

#### Ingreep

Ter verduidelijking van de ingreep zijn aangeleverd:

- tekeningen *riolering begane grond (01-01R), water verdieping (02-02W), ventilatie verdieping (03-02V), elektra begane grond (04-01E), verwarming/airco begane grond (05-01CV)* d.d. 14-10-22;

- tekeningen *bestaande situatie (11-11-2022); plattegronden (BA.100) gewijzigd 20-12-2022; gevels (BA.200) gewijzigd 20-12-2022; doorsnedes (BA.250), (11-11-2022);*
- tekeningen *sloop/ bestaande toestand BE.100.01 t/m 06 (11-11-2022);*
- tekeningen *afwerking vloer BA.600, plafond BA.610, wand BA.620 (11-11-2022);*
- detailtekeningen *BA.800 1 t/m 91 (11-11-2022); detail 45 en 46 (20-12-2022);*
- tekeningen *constructief begane grond en kelder (28-9-2022);*
- rapporten *schadeherstel en schade inventarisatie (28-10-2020), kleur en materiaalstaat exterieur en interieur (8-9-2022); brandveiligheid (29-20-2022); asbest (18-5-2022)*

#### Motivering omgang met de monumentale waarde

Allereerst mijn waardering voor het voltooien en gereedkomen van het voorliggende plan om te komen tot het herbestemmen van deze rijksmonumenten. De herbestedingsopgave was complex en de slechte technische staat slecht. Een ingrijpende ingreep is vanuit dit gegeven onvermijdelijk. Met het voorliggende plan is, met in achtneming van de omstandigheden, een goed evenwicht gevonden tussen behoud en vernieuwing. Behoud van het materiaal en aanzicht aan de straatzijde, behoud van de historische beleving van de binnenruimte, vernieuwing aan de achterzijde. Samen met toevoegingen vanuit veiligheid, verbetering van het comfort en de voorzieningen en een uitbreiding ten behoeve van het gebruik staat het ontwerp voor deze rijksmonumenten garant voor een nieuwe toekomst voor de bewoners in het dorp. In het belang van het ontwerp en de nieuwe betekenis merk ik het volgende op:

Gezien de omvang en ingrijpendheid van het plan adviseer ik de uitvoering bij te staan met toezicht en advies gericht op voortgang en kwaliteit, met oog voor de historische waarde van de rijksmonument en het toekomstig gebruik. Voor inhoudelijk advies kunt u een beroep doen op uw wettelijke adviseurs. Voor advies van de RCE kunt gebruik maken van [Advies na verlenen omgevingsvergunning | Omgevingsvergunning | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#).

De archeologische verwachting is nader onderzocht en zal aanvullend onderzoek en begeleiding vragen van de grondwerkzaamheden. Gezien het groot aantal sloopwerkzaamheden ook boven de grond is het advies aanvullend op deze begeleiding een bouwhistoricus in te laten huren voor het documenteren van vondsten en onderdelen die verwijderd worden. Dit als aanvulling op de bouwhistorische verkenningen die reeds zijn verricht. Vanuit de kleurhistorische invalshoek is vooral gekozen voor conservering van de verflagen in het in- en exterieur. Het herstel van de oude kleurstelling is te kostbaar gebleken om dit op deskundige wijze te laten uitvoeren. Deze afweging is begrijpelijk mede gezien het behoud van de oude verflagen als informatiebron. Vanuit de beleving van de historische binnenruimten, grote zaal in de herberg (verdieping) en beiden winkelruimten in de bakkerij, geef ik in overweging om op kleinere schaal een klein doorkijkje te geven voor de toekomstige bezoeker. Bijvoorbeeld door middel van een kleurentrapje of een kijkvenster. Ten aanzien van het exterieur is het advies een definitief kleurvoorstel aan te leveren en goed te keuren voorafgaand aan de start van de werkzaamheden.

De voorgenomen sloop is omvangrijk maar deels onvermijdelijk vanwege de slechte technische staat van de schuur van de bakkerij en de poort naast de herberg. Ondanks dat is er grote waardering voor het behoud en herstel van het buitenaanzicht aan de hoofdstraat zodat het accent van de sloop gericht is op de achterzijde, de schuur, de vloeren, enkele binnenruimten en afwerkingen. Een aantal onderdelen met een hoge monumentale waarde vraagt om extra zorg en herstel met restauratiekwaliteit. De sloop van de ruimten in de schuur is een verlies maar vanuit het gebruik noodzakelijk. Het advies is deze ruimte bouwhistorisch te documenteren en hergebruik van (bruikbare) onderdelen op te nemen in het plan. Hetzelfde geldt voor de beschilderde plankenvloer in de voormalige winkelruimte. Deze is technisch slecht waardoor gedeeltelijke vernieuwing noodzakelijk is. Echter de waarde van de beschilderde plankenvloer in relatie tot de historische binnenruimte, is het waard de goede delen her te gebruiken en de ontbrekende delen aan te helen. Wel of geen subsidie kan het verschil aanvaardbaar maken tussen de keuze de ontbrekende delen te *vernieuwen/ kopiëren* (reconstructie) versus *vernieuwen/ imiteren* (ontstoren). De Behoud van de bedsteden wand in de bakkerij is in het voornemen het uitgangspunt. Het vernieuwen van de vloer echter vraagt demontage waarvan de vraag is of dit realistisch is en of behoud in situ niet een betere optie is? De toonbank is voorzien tijdelijk te verwijderen en te herplaatsen. In een enkel geval heeft de sloop de insteek het historisch aanzicht te herstellen, bijvoorbeeld de betonpannen. De sloop van de technische slechte onderdelen is onvermijdelijk en daarmee te aanvaarden. De sloop van onderdelen met een indifferente en een positieve waarde zijn een minder groot verlies en daarmee te aanvaarden om het nieuwe gebruik mogelijk te maken.

De voorgenomen technische instandhouding van het rijksmonument is omvangrijk vanwege de slechte technische staat maar belangrijk voor het in standhouden van monumentale waarden en het herstel van de 'sterkte' van het rijksmonument. De schade van de herberg en de bakkerij is geïnventariseerd en het herstel van de schade globaal omschreven. In geval van een toekenning van subsidie verwacht ik voldoende restauratiekwaliteit. Voor het verduidelijken van deze kwaliteit is het advies de stukken van de subsidieaanvraag onderdeel te maken van de vergunning en hier toezicht op te houden. Tenminste van belang voor de vergunning is een nadere omschrijving van de gebreken en de wijze van vernieuwen. Onder meer een (detail)tekening van de te vernieuwen vensters of een omschrijving van het te vernieuwen voegwerk. Voor een beoordeling van deze kwaliteit kunt u een beroep doen op de RCE, ook tijdens de uitvoering.

Het versterken van de rijksmonumenten betreft grotendeels toevoegingen aanvullend op de instandhouding van waardevol historisch materiaal. Onder meer het loskoppelen van de herberg van de toren, het toevoegen van OSB platen bij vloeren en kap, het toevoegen van spanten en het koppelen van wanden, vloeren en dak. De dilatatie met de toren zal niet zichtbaar zijn. Daar waar de beeldwaarde prevaleert wordt gekozen voor Quakeshield. De versterkingswerkzaamheden zijn daarmee te aanvaarden in het belang van de veiligheid.

De voorgenomen verduurzaming van de rijksmonumenten betreft vloeren, wanden en dak. Voor de herberg is gekozen voor het na isoleren van het gewelf in plaats van het dak, het klimatiseren van de nieuwe binnenruimten voor de woning

in de zaal, het vernieuwen van houten vloer door een geïsoleerde schuimbetonvloer op de begane grond, na isoleren van de bestaande ruimte tussen de gevels en de bespanning, voorzetramen aan de binnenzijde. Het isoleren wordt gecombineerd met ventileren. De schoorstenen worden onder meer benut voor de aan en afvoeruitlaat van de leidingen. De voorzetramen aan de straatzijde zijn gekozen vanuit behoud en authentiek houden van het buitenaanzicht. Vanuit de gevelisolatie en de authentieke beleving van de binnenruimte vraag ik mij af of een keuze voor dun dubbel glas (ruysdael, stolker of fineo) in het bestaande raamhout geen betere optie is. Met name als er sprake is van een historische binnenruimte zoals in de bakkerij. Ik adviseer de afweging voor de wijze van verduurzamen van de ramen vooruitlopend op de werkzaamheden nogmaals te verfijnen en te bespreken met bevoegd gezag.

Het nieuwe gebruik vraagt om een vernieuwing van de achterzijde en een uitbreiding van de schuur. De vernieuwing is als eigentijdse toevoeging herkenbaar grotendeels opgetrokken in hout, mede in het licht van de versterking. De hoofdvorm van de schuur blijft herkenbaar met de aankapping van een tweede schuur en een uitbouw aan de achterzijde. De rode mulden pan van het achterdakvlak van de herberg wordt vernieuwd door een grijze holle pan. De rode muldenpan is mogelijk goed te gebruiken voor de uitbreiding van de schuur. De nieuwe grijze pan op de herberg sluit aan op de kleur van de pan op het voorschild waarmee een rustig geheel ontstaat. De achterzijde van de poort is onderdeel van de vernieuwing. Vanuit de monumentale waarde is het beeld van een poortdoorgang van belang. De keuze voor een heldere vormgeving die verwijst naar de typologie, zonder verwijzing naar het verleden, wordt onderschreven.

#### Vragen

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

#### Afschrift van het besluit

Ik verzoek u een afschrift van het ontwerp en definitief besluit, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de minister van OCW, via het Omgevingsloket online of [omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl](mailto:omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl).

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