



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Wijdmeren
T.a.v.
Postbus 190
1230AD Loosdrecht

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

Onze referentie
1173968

Olonummer
5716639

Bijlagen
0

Datum 10 september 2021
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Naam
Adres Slotlaan 3
Postcode/plaats 1394BK Nederhorst den Berg
Gemeente/provincie Wijdmeren; Noord-Holland;
Monumentnummer 520084

Geacht college

Op 30 juli 2021 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 en daaraan als voorschrift te verbinden:

- Alvorens met verplaatsing van het beschilderde plafond begonnen kan worden dient een plan van aanpak m.b.t. het uitnemen, vervoeren en herplaatsen van het plafond opgesteld te worden door een erkend restaurator. Dit plan dient goedgekeurd te worden door de RCE.
- Voordat tot uitvoering wordt over gegaan een nadere uitwerking van de brug op het punt van liftplateau en de uiteindelijke reling ter afstemming en accordering aan de RCE te leveren.

Op de volgende punten adviseer ik met klem, voordat de vergunning definitief wordt verleend, een aanpassing op plan door te voeren en de tekeningen ter afstemming en advisering voor te leggen aan de RCE:

- Het dikke muurwerk in het souterrain tussen ruimte 0.6 en 0.7 dient behouden te blijven. Het doorbreken van dit vermoedelijk middeleeuwse muurwerk is niet akkoord.
- In de centrale gang slechts één pui toe te passen en de plaatsing hiervan nader uit te werken. Dit is noodzakelijk in verband met de nu aanwezige

tegeltabelaus in de hal en het aanwezige reliëf. Het huidige tochtportaal is een storend element en dient verwijderd te worden bij plaatsing van een extra pui.

- Tot slot beveel ik aan de isolatiepakketten nader onder de loep te nemen en een dunner pakket te kiezen dat voor eenzelfde RC-waarde kan zorgen maar tot minder problemen bij de diverse aansluitingen en detailleringen van plafonds en vensters leidt.

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 eerste fase van de stapsgewijze herontwikkeling van het volledige kasteelterrein. Deze eerste fase (1A) betreft het herbesteden van kasteel Nederhorst naar 14 woningen en 2 semi-openbare ruimtes. De monumentale schuur op het kasteelterrein wordt herbestedemd tot 3 sociale woningen.

Voortraject

In het kader van het voortraject van deze aanvraag hebben op 24 oktober 2019 en 29 maart 2021 locatiebezoeken plaatsgevonden in aanwezigheid van initiatiefnemer/ontwikkelaar, gemeente en de RCE. Daarbij zijn door de initiatiefnemer, Stadsherstel Amsterdam, de plannen toegelicht en is de transformatieruimte verkend. In het bijzonder is gesproken over fase 1A, welke de herbesteding van het hoofdgebouw betreft. Op 7 april 2021 heb ik een preadvies op hoofdlijnen geschreven over het voorlopige ontwerp van deze herbesteding. Op dit moment ligt het definitief ontwerp voor van fase 1A.

Motivering

Kasteel Nederhorst den Berg betreft een kasteelachtig huis uit de eerste helft van de 17^e eeuw, waarvan een deel van het muurwerk aan de westzijde herinnert aan de 16^e -eeuwse woontoren. Het huidige kasteel kent een classicistische ingangspartij uit de 18^e eeuw en wordt in voorkomen hoofdzakelijk bepaald door een zeer ingrijpende verbouwing en uitbreiding in de vroege 17^{de} eeuw. Daarbij werd het kasteel met een oorsprong in de 13^{de} eeuw, omgevormd tot een **'modern' woonkasteel met het huidige vierkante grondplan met op alle hoeken een zeshoekige toren.**

In de vroege 18^{de} eeuw volgde een verbouwing in combinatie met een modernisering van de terreinaanleg en de bouw van het koetshuis. Toen zijn ook de nieuwe brug en een omliggende entreepartij gerealiseerd. De midden gang, zoals nog steeds aanwezig op de bel-etage en verdieping, dateren ook uit deze tijd.

De recente geschiedenis van het kasteel kenmerkt zich door ingrijpende restauraties (1911, 1960-1965), verval en een verwoestende brand in 1971. Deze brand heeft een enorme schade aangericht, waarbij vrijwel het volledige interieur en al het houtwerk verloren is gegaan. De architectuurhistorische waarde ligt dan ook hoofdzakelijk in de karakteristieke hoofdopzet die het kasteel in de vroege 17^{de} eeuw kreeg. De hoofdvorm en de opzet van gevels en daken is sinds de vroege 18^{de} eeuw nauwelijks gewijzigd. Bij latere restauraties zijn deze steeds het uitgangspunt geweest. Het interieur van het kasteel is het product van de

opeenvolgende restauraties en herbergt op enkele oudere onderdelen na, geen hoge monumentale waarde.

Het herbestemmen van het volledige kasteel(terrein) is een omvangrijke opgave. Initiatiefnemer en betrokken architect verdienen dan ook complimenten voor de aanpak en de zorgvuldige uitwerking van de plannen. De aangeleverde stukken zijn volledig en inzichtelijk en het plan voegt zich naar de belangrijkste karakteristieken van het kasteel. Ook waardeer ik het dat het advies om een restauratievisie op te stellen is opgevolgd en dat eerder gegeven adviezen terugkomen in het DO.

Inhoudelijk advies op onderdelen

Met de herbestemming van kasteel Nederhorst tot woongebouw wordt het rijksmonument weer actief gebruikt en benut. Dit is een positieve ontwikkeling. Het voornemen om twee ruimtes op de bel-etage te gebruiken voor maatschappelijke functies kan ik van harte ondersteunen. Hierdoor blijft het mogelijk voor niet-bewoners om het kasteel ook van binnen te ervaren. De gewenste appartementen zijn zorgvuldig binnen de bestaande structuur ingepast. Ten opzichte van het VO zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. Hieronder ga ik kort in op de belangrijkste onderdelen van het plan.

Muurdoorbraken

Onderdeel van het plan is om in het souterrain 4 appartementen te realiseren en te ontsluiten via een centrale middengang. De appartementen in het souterrain zijn goed ingepast. De voor het monument meest ingrijpende wijziging betreft het op drie plaatsen doorbreken van historisch muurwerk om een middengang te realiseren. Het maken van de eerste twee doorbraken vanaf de entree zijn niet bezwaarlijk omdat deze noodzakelijk zijn voor de ontsluiting van het souterrain. Het maken van de derde doorbraak door de dikke muur aan de achterzijde van de middengang (tussen ruimte 0.6 en 0.7) is niet akkoord vanuit cultuurhistorie. Het vermoeden bestaat dat dit muurwerk dateert uit de late 13^e eeuw of minstens vroege 17^e eeuw. Dit muurwerk vertegenwoordigt daarmee een hoge bouwhistorische en monumentale waarde. Bovendien, en dat laat dit muurwerk duidelijk zien, is er nooit een centrale middengang in het souterrain aanwezig geweest. Het souterrain verschilde van oudsher in functie wezenlijk met de bovenliggende etages. Dit is nog altijd goed zichtbaar in de plattegrond. Dit gegeven dient gerespecteerd te worden. Bovendien, in combinatie met het feit dat de doorbraak niet noodzakelijk is voor de ontsluiting van het souterrain of de appartementen, maakt dat uitbreken van deze muur niet akkoord is. Voor mindervaliden is het souterrain bereikbaar via de lift vanaf de bel-etage. Ik adviseer om de twee noodzakelijke muurdoorbraken als abstracte doorbraken vorm te geven.

Centrale gangen

Een belangrijke wijziging t.o.v. het VO is het achterwege laten van de extra slaapkamer in de centrale gang op de eerste verdieping. Hierdoor blijft de waardevolle centrale as van de middengang beleefbaar en blijft de verbinding tussen voor- tot achtergevel intact. Dit principe wordt echter op de beletage verstoort door een extra glazen pui te plaatsen in de gang. Hoewel beide puien vanuit gebruik begrijpelijk zijn, doet een dubbele afsluiting van de centrale hal te veel afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit.

De nieuwe voorgestelde pui tussen het semi-openbare en privé gedeelte is akkoord mits het huidige en voorste tochtportaal verwijderd wordt. Dit tochtportaal verliest grotendeels zijn functie door achterliggende pui en is een nadrukkelijk verstorend element in de huidige situatie. Het plan, en daarmee de gang op de bel-etage kan dus aan kwaliteit winnen wanneer dit tochtportaal verdwijnt. Bij gebruik van ruimte 1.3 en 1.16 kunnen eventueel de voordeuren of kamerdeuren dichtgezet worden in geval van tocht.

Nadere uitwerking m.b.t. de exacte plaatsing van de nieuwe pui is nog wel nodig in verband met de nu aanwezige tegeltableaus in de hal en het aanwezige reliëf. Bij de plaatsing van de pui dienen deze elementen te worden ontzien. Ik adviseer met klem om deze aanpassing op het plan door te voeren voordat de vergunning wordt verleend en zie de tekeningen graag tegemoet.

Torenzolders

Het oorspronkelijke voorstel om de torenzolders te ontsluiten vanaf de zolder is geheel geschrapt. In mijn preadvies gaf ik al aan dat, vanwege de verstoring van het silhouet, de ontsluiting van de torenzolders aan de rechterzijde (noordzijde) niet wenselijk is. Hoewel begrijpelijk dat ook de torenzolders aan de zuidzijde van het kasteel niet zullen worden ontsloten, blijft hier de kans om een atypische ruimte toe te voegen aan de appartementen onbenut. De keuze om de torenzolders niet te ontsluiten valt echter te begrijpen en stuit als vanzelfsprekend niet op bezwaar vanuit cultuurhistorie. Ook tegen het realiseren van nieuwe kozijnen in de torens, in overeenstemming met bestaande vensters, bestaat geen bezwaar.

Plafonds

Het is een positief gegeven dat alle momenteel zichtbare balkenplafonds in het zicht zullen blijven en in passende kleurstelling zullen worden geschilderd. Hoewel de balkenplafonds veelal niet ouder zijn dan 1915, dragen ze in belangrijke mate bij aan de historische uitstraling en daarmee bijzondere kwaliteit van het gebouw. Het bijzondere kinder- en moerbalkenplafond in ruimte 0.03 zal echter aan het zicht worden onttrokken door de plaatsing van de plafondschildering uit ruimte 1.03. Dit is niet bezwaarlijk, al is uitplaatsing van het beschilderde plafond naar een andere geschikte locatie ook nog altijd een mogelijkheid, aangezien het plafond geen oorspronkelijk onderdeel van het kasteel is.

Wat echter ontbreekt bij de aanvraag is een plan van aanpak over het uitnemen en verplaatsen en herplaatsen van het 18^e -eeuwse beschilderde plafond. Gezien de hoge kunsthistorische waarde die het plafond vertegenwoordigt, is een plan van aanpak een voorwaarde om tot verplaatsing over te gaan. Ik adviseer hierover een voorschrift aan de vergunning te verbinden.

Toegankelijkheid

In verband met de toegankelijkheid en de vluchtweg is ervoor gekozen om een nieuwe brug te realiseren aan de achterzijde van het kasteel welke het kasteel verbindt met de eveneens beschermde parkaanleg. De brug dient ook als vluchtweg en snelle verbinding tussen woongebouw en parkaanleg voor de bewoners. Deze nieuwe brug, die aansluit op souterrain en bel-etage is een ingrijpende wijziging aan het exterieur. Het huidige bordes zal verwijderd worden. Het monumentale hekwerk op het bordes wordt verplaatst naar de parkzijde van de slotgracht.

Hoewel een forse wijziging, kan ik instemmen met het voorgestelde ontwerp van de nieuwe brug, welke door zijn slanke uitstraling duidelijk ondergeschikt blijft

aan het stenen hoofdgebouw en toegang tot het hele pand verschaft aan mindervaliden. Echter, omdat de doorbraak van het muurwerk in het souterrain niet akkoord is, zullen mindervaliden het souterrain alleen kunnen bereiken via de lift vanaf de bel-etage. Dat maakt het noodzakelijk dat de brug een liftplateau krijgt welke aansluit op het bordes bij de bel-etage. Het huidige hekwerk zal bovendien niet voldoen aan de veiligheidseisen van het bouwbesluit en daarom noodgedwongen nog worden aangepast.

Ik adviseer om een nadere uitwerking van de brug op het punt van liftplateau en de uiteindelijke reling ter afstemming en accordering aan de RCE aan te leveren en dit als voorschrift aan de vergunning te verbinden.

Verduurzaming

Het gebouw leent zich, als gevolg van de beperkte interieurwaarden, goed voor verduurzaming door isolatie en het gebruik van nieuwe installaties. Echter blijkt uit de toegestuurde detailtekeningen dat er op de meeste plekken voor een zeer dik isolatiepakket wordt gekozen (ca. 13 cm). Ik doe de aanbeveling om met hoogwaardig(er) isolatiemateriaal voor een dunner isolatiepakket te kiezen. Dit voorkomt de nu onherroepelijke problemen bij de aansluitingen op de stucplafonds en de kozijnen. Door het isolatiepakket zo dun mogelijk te houden, denk aan ca. 3 cm i.p.v. 7 cm, of 7 cm i.p.v. 13 cm, worden ook de detailwijzigingen beperkt. Ook met een minder dik pakket kunnen goede RC-waardes behaald worden. Bovendien heeft het dikke massieve muurwerk van zichzelf ook al een goede isolerende werking. De aansluiting op de bestaande kozijnen dient zorgvuldig te worden vorm gegeven.

Tegenover het voornemen van het plaatsten van zonnepanelen op het dak bestaan geen bezwaren.

Schuur

Het voornemen is om in de als rijksmonument beschermde schuur ten oosten van het koetshuis drie sociale huurwoningen te realiseren. De schuur is de afgelopen jaren gebruikt als studio- en werkplaats. De schuur heeft een rechthoekig grondvlak van ca. 5 x 13 meter en telt één bouwlaag onder een zadeldak. Aan de linkerzijde (oost) is een recente aanbouw onder lessenaar dak aanwezig, waardoor een asymmetrische hoofdvorm is ontstaan. Hoe oud de schuur precies is, is moeilijk vast te stellen. De dakconstructie is vrij recent volledig vernieuwd. Ook de gevels zijn, behoudens de houten draagconstructie, geheel vernieuwd en afgewerkt met geschilderde rabatdelen.

Hoewel met de realisering van 3 woningen het ongedeelde en utilitaire karakter van de schuur opgeheven wordt, is deze herbestemming van de schuur goed denkbaar. De schuur biedt de gezochte ruimte voor een ander woningtype dan de kasteelappartementen.

Parkaanleg

Bij kastelen en buitenplaatsen is de relatie tussen het gebouw en het omringende parklandschap van grote waarde en niet zelden in samenhang met elkaar ontworpen, waarbij zichtlijnen en nutstuinen de onderlinge relatie tastbaar maken. Daarin vormt Kasteel Nederhorst geen uitzondering. Onderdeel van de volledige herbestemming is de herinrichting van de beschermde parkaanleg. Door dit zorgvuldig op te pakken kan de relatie tussen het kasteel, bijgebouwen, parkaanleg en tuin versterkt én hersteld worden. Met betrekking tot dit onderdeel is, naast een uitgebreid tuin-historisch onderzoek en waardestelling, slechts een

voorlopig ontwerp restauratie en revitalisatie tuin- en parkaanleg en een streefbeeld aangeleverd. Hoewel deze documenten hoopgevend zijn, verdient dit onderdeel nog een nadere uitwerking, waarbij dieper wordt ingegaan op de te verwijderen en aan te brengen beplanting, pad verharding en overige elementen. Op dit moment kan ik daarom niet anders dan op hoofdlijnen adviseren. Gezien het feit dat de parkaanleg ook beschermd is als rijksmonument, ga ik ervan uit dat bij de volgende fases van de herbestemming een verder uitgewerkt tuinplan (nieuwe situatie) met onderbouwing wordt aangeleverd, waarop ik meer in detail kan adviseren. Het voorlopig ontwerp biedt in ieder geval perspectief voor een succesvolle revitalisering van de parkaanleg.

Conclusie

Er is sprake van een zorgvuldig proces, waarin in het voortraject meerdere momenten van afstemming zijn geweest en door kundige partijen onderzoek is gedaan en de plannen met inachtneming van de monumentale waarden zorgvuldig zijn uitgewerkt. Dit heeft geleid tot een goed passend plan voor de herbestemming van het kasteel en de monumentale schuur waartegen op enkele punten na, geen bezwaren bestaan vanuit cultuurhistorie. Wel adviseer ik om als voorwaarde voor de omgevingsvergunning een plan van aanpak voor het verplaatsen van de plafondschildering van ruimte 1.03 op te nemen. Datzelfde geldt voor het behoud van het dikke muurwerk in het souterrain en het toesturen van aangepaste tekeningen voor de brug aan de achterzijde en ten aanzien van de dubbele pui in de centrale hal. Met betrekking tot het isolatiepakket beveel ik aan dit zo dun mogelijk vorm te geven.

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,