



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Olst-Wijhe

Postbus 23  
8130AA Wijhe

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

**Contactpersoon**

**Olonummer**  
7868631

**Onze referentie**  
1412355

Datum 14 juli 2023  
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Naam  
Adres IJsseldijk 63  
Postcode/plaats 8196KC Welsum  
Gemeente/provincie Olst-Wijhe; Overijssel;  
Monumentnummer 46807

Geacht college,

Op 27 juni 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:

- Nadere uitwerking na-isolatie zolder en dak (muurplaat) om koudebruggen te voorkomen;
- Voor een alternatief te kiezen voor de na-isolatie van het dak; een rc-waarde van 3,5 is al prima. Dan hoeft ook niet het dak en de goot omhoog;
- Nieuw schroefdak niet te strak te leggen, maar voor halve platen te kiezen zodat de glooiing behouden blijft;
- Verwijzen naar URL 4001 en URL 4003 in de technische omschrijving;
- Nadere details op tekening ten aanzien van af steunen vloer en hoe de vloer in het souterrain wordt aangebracht;
- Nadere details ten aanzien van waterdicht maken van de kelder;
- Nadere informatie over de op tekening staande grijze balk aan de binnenmuur aan de dijkzijde;
- Kozijntekeningen bestaand en nieuw aanleveren;
- Bij Raam D2 nog nadere details of monumentenglas past;
- Alle stalramen behouden;

- Keuze maken om het glas van schuifraam g2 als geheel te vervangen of niet;
- Nadere informatie over hoe deur E1 eruit gaat zien;
- Ter goedkeuring krijg ik nog nader uitgewerkt plan om over en schoorsteen na te isoleren.

Daarnaast doe ik de suggestie om de dakramen in de rieten kap zo vlak en diep mogelijk uit te voeren. Van het type velux classico ramen zijn de stijlen en de randen te fors. Alternatieven zijn de dakramen met een hogere beeldkwaliteit van Ferolux of Cast PMR van Lei Import.

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 behelst de restauratie, sloop, onderhoud, verduurzaming, wijziging van dakbedekking en de aanpak van de kelder van dit voormalige boerderijcomplex aan de dijk in Welsum.

### **Motivering**

Hartelijk dank voor de mogelijkheid om te mogen adviseren. Samen met de eigenaren hebben we een traject doorlopen om dit zwaar verwaarloosde rijksmonument in stand te houden en een nieuwe toekomst te geven. Eerder zijn de plannen digitaal op 9 februari 2022 en ter plaatse op 20 maart 2023 besproken. De eigenaren hebben goed de tijd genomen om de bouwtechnische staat van het pand grondig te laten onderzoeken. Daarnaast is ook het na-isoleren van de woning en de aanpak van de wateroverlast in de kelder verder uitgewerkt. Een en ander heeft geresulteerd in een prima plan voor behoud en vernieuwing van balklagen.

Ten aanzien van het dak heb ik een drietal adviezen.

Allereerst is de isolatiewaarde (Rc-waarde) van het dak met 6,2 veel te hoog ten opzichte van andere bestanddelen van het pand. Op het knooppunt dak en gevel worden zo te grote verschillen gecreëerd in de warmtegeleidingscoëfficiënt, waardoor het risico op koudebruggen ontstaat en de constructie aangetast wordt door condensatievocht. Ik zou bij de verduurzaming van het dak en de gevels nog even goed kijken naar de aansluiting tussen muurplaat en dak. Ook zou ik voor een minder hoge isolatiewaarde van het dak gaan. Dat is onnodig. Een rijksmonument hoeft namelijk niet te voldoen aan de hoge eisen van het nieuwe bouwbesluit 2023. De wens is waarschijnlijk om energieneutraal te zijn, maar een Rc-waarde van het dak van 3,5, verkregen met folies, is al ruim voldoende. Een dikker pakket voegt ook weinig toe. Een alternatief met folie zorgt er ook voor dat het dakpakket en de goten niet of minder omhoog hoeven.

Ik adviseer om het nieuwe schroefdak niet te strak te leggen maar de bestaande golving erin te houden. Dan moet er wel gekozen worden voor halve platen zodat de glooiing van het dak zichtbaar blijft. Een en ander in overleg met de rietdekker.

Voor de buitengevels, zowel het muurwerk als houten delen, is restauratiewerk en onderhoud voorzien. Ik adviseer om in de technische omschrijving een verwijzing op te nemen naar 4001 Historisch Timmerwerk en <https://www.stichtingerm.nl/kennis-richtlijnen/url4003> 4003 Historisch Metselwerk. Zo wordt gegarandeerd dat het werk goed wordt uitgevoerd.

Met betrekking tot de souterrainvloer zie ik op *tekening 301\_230619 bouwvergunning tekening* niet goed waar de vloer op af steunt. In de technische omschrijving op pagina 7 ziet het in een schetsje van de constructeur wel goed uit. Graag krijg ik nog de juiste detailtekening. Ook zie ik graag op tekening en in de technische omschrijving hoe de vloer wordt aangebracht. Wat nog niet duidelijk wordt is hoe je de kelder waterdicht maakt. Hoe wordt de waterdichtheid tussen betonvloer en bestaand metselwerk verkregen? Graag krijg ik hierover nog nadere details ter goedkeuring voorgelegd. Natuurlijk is van belang niet te diep (onder de aanlegdiepte) te graven. Zie ook opmerking constructeur. Dan vraag ik me nog af wat de grijze balk aan de binnenmuur van het souterrain aan de dijkzijde is. Graag krijg ik nog nadere informatie.

Ten aanzien van de *kozijnstaat en foto's IJsseldijk* het volgende. Hier ontbreken kozijntekeningen bestaand en nieuw. Dit is straks ook voor de aannemer van belang. Graag nog aanleveren. Bij raam D2 krijg ik graag nog nadere details of het monumentenglas past. Ik adviseer het stalraam G1 te behouden omdat er geen noodzaak is om deze te vernieuwen. Dit geldt ook voor de overige stalramen. Bij schuifraam B2 heeft alleen het bovenraam isoleren geen nut. Voorstel is om helemaal of niet te vervangen met isolatieglas. Het is onduidelijk hoe deur e1 eruit gaat zien.

Ten aanzien van de isolatie rond de oven en de schoorsteen dient een en ander nog nader uitgewerkt te worden. Ter goedkeuring krijg ik nog een uitgewerkt plan.

Daarnaast doe ik de suggestie om de dakramen in de rieten kap zo vlak en diep mogelijk uit te voeren. Van het type velux classico ramen zijn de stijlen en de randen te fors. Alternatieven zijn de dakramen met een hogere beeldkwaliteit van Ferolux of Cast PMR van Lei Import.

### **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](http://www.cultureelerfgoed.nl) en op [www.stichtingerm.nl](http://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](mailto: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,

**Onze referentie**

1412355

ADVISEUR