



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Kaag en Braassem  
T.a.v.  
Postbus 1  
2370 AA Roelandfarensveen

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

**Olonummer**

**Onze referentie**  
1450198

**Datum** 20 december 2023  
**Betreft** Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

**Bijlagen**  
0

**Naam**  
**Adres** Zuidweg 57  
**Postcode/plaats** 2375AS Rijpwetering  
**Gemeente/provincie** Kaag en Braassem; Zuid-Holland;  
**Monumentnummer** 7121

Geacht college,

Op 11 oktober 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 nog niet te verlenen.

De gekoppelde boven elkaar geplaatste dakvensters in beide dakvlakken van het achterhuis betekenen een te grote aantasting van de monumentale waarde. Ik adviseer om het aantal dakvensters in het dak van het achterhuis te beperken tot de bovenste dakvensters voor de nieuwe slaapkamers en de nieuwe gang.

Deze aanpassing van het plan kan leiden tot een advies om de omgevingsvergunning *wel* te verlenen.

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 een ingrijpende restauratie/renovatie van de boerderij en het verbouwen van de boerderij tot 2 afzonderlijke woningen. Tevens voorziet het plan in het treffen van isolatiemaatregelen ten behoeve van de verduurzaming van de boerderij.

## **Motivering**

### Constructie casco

Op 4 april 2023 is een bezoek ter plaatse gebracht. Bij dit bezoek is geconstateerd dat de constructieve staat van de vloeren, delen van de gevels en kapconstructies hersteld en versterkt dient te worden. In eerste instantie was het plan om het achterhuis geheel af te breken en opnieuw op te bouwen. Hiermee zou een te groot deel van de monumentale waarde verloren gaan. Naar aanleiding van het overleg ter plaatse is het plan aangepast van een plan voor nieuwbouw naar een plan voor renovatie en restauratie. Dit is een positieve ontwikkeling en doet recht aan de cultuurhistorische waarde van de boerderij.

Gelet op de verzakking van met name het achterhuis zijn ingrijpende wijzigingen nodig. De gehele begane grond vloer zal vervangen worden door een geïsoleerde betonnen vloer op schroefpalen, opgelegd in de gevels (tafelconstructie). Daarnaast zal de bestaande kapconstructie van het achterhuis vervangen worden door een traditionele sporenkap. Dit omdat de huidige constructie niet stevig genoeg is voor de voorziene verzwaring van het dakpakket met isolatieplaten. Bij deze ingreep blijven de bestaande gebinten behouden. De bestaande kapconstructie van het voorhuis zal behouden blijven. Zoals blijkt uit de bouwhistorische verkenning heeft deze constructie belangrijke historische waarde. Daarom is behoud en hergebruik van belang. Gelet op de huidige technische staat van de boerderij kan met de voorgestelde ingrepen aan het casco worden ingestemd.

### Interieur

Halverwege de 20<sup>ste</sup> eeuw is de interne indeling van de begane grond van het voorhuis gewijzigd. Voorgesteld wordt om de bestaande indeling aan te passen waarbij de opkamer gereconstrueerd wordt.

In het achterhuis wordt een tweede woning gerealiseerd. De bestaande keuken en bijkeuken in het voorhuis zullen bij deze woning getrokken worden. Bestaande tussenwandjes in de voormalige stalruimte zullen verwijderd worden zodat de stal als ongedeelde woonkamer met keuken gebruikt kan worden. Op de verdieping wordt een indeling gemaakt ten behoeve van 4 slaapkamers en een badkamer. Tegen de voorgestelde wijzigingen in het interieur bestaat geen bezwaar.

### Gevels

De gevels zijn halverwege de 20<sup>ste</sup> eeuw op diverse punten aangepast. Zo zijn vensters in de voor- en zijgevels van het voorhuis gewijzigd. In de voorgevel is een nieuwe opening gemaakt ten behoeve van een voordeur. Deze opening is geplaatst naast de plek waar in een eerdere fase een deur geweest is.

Het plan voorziet in het vervangen van de vensters in de voor- en zijgevels van het voorhuis door nieuwe vensters met aangepaste afmetingen, roede-verdeling, dunne isolerende beglazing en een draai- kiepmechanisme.

In de voorgevel zal een nieuwe opening voor een nieuwe voordeur gemaakt worden onder de jaarsteen op de plek waar vermoedelijk in een eerdere fase een voordeur gezeten heeft.

Ten behoeve van de daglichttoetreding in de nieuwe woonkamer in de voormalige stalruimte zal in de bestaande openingen in de achtergevel glas geplaatst worden en zullen de bestaande houten deuren permanent open gezet worden.

Tevens voorziet het plan in het maken van 3 nieuwe smalle vensters in de rechterzijgevel die verdeeld over de gevel tussen de bestaande stalvensters geplaatst zullen worden.

De gevels van de gehele boerderij zullen aan de binnenzijde voorzien worden van isolatievoorzetwanden.

Tegen de voorgestelde wijzigingen aan de gevels bestaat geen bezwaar.

### Dak

Op het rechterdakvlak van het voorhuis is in de tweede helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw een dakkapel geplaatst. Deze dakkapel zal verwijderd worden.

Zowel in het linker- als het rechterdakvlak van voor- en achterhuis zijn nieuwe dakvensters voorzien. Tegen de dakvensters in de kap van het voorhuis bestaat geen bezwaar.

In de kap van het achterhuis zijn gekoppelde boven elkaar geplaatste dakvensters voorzien. De bovenste rij dakvensters is voorzien voor daglichttoetreding in de nieuwe slaapkamers en de gang op de verdieping. De onderste rij dakvensters is voorzien ten behoeve van extra daglicht op de begane grond. Hiertoe wordt voorgesteld om de vloerdelen van de verdieping te verwijderen waardoor ter plaatse van de dakvensters een vide gecreëerd wordt.

Uit het oogpunt van cultuurhistorie bestaat bezwaar tegen de dubbele / boven elkaar geplaatste dakvensters. Het achterhuis is het voormalige bedrijfsgedeelte van de boerderij. Dit gedeelte van een boerderij was van oorsprong herkenbaar aan het gesloten dakvlak. Om de agrarische karakteristiek van de boerderij herkenbaar te houden is het van belang om het gesloten karakter van dit deel van het dak zo veel mogelijk te behouden. De dubbele dakvensters zijn een te grote ingreep en verstoren het beeld van het voormalige bedrijfsgedeelte te veel.

Het is voorstelbaar om in het dak een enkele rij dakvensters te plaatsen ten behoeve van daglicht en ventilatie in de ondergelegen slaapkamers en gang. De ruimte op de begane grond krijgt echter al daglicht van de stalvensters en de nieuwe vensters in de zijgevels en de verglaasde deur openingen in de achtergevel. Ik adviseer om de onderste rij dakvensters in beide dakvlakken te laten vervallen.

Omdat de dubbele dakvensters een te grote aantasting van de monumentale waarde tot gevolg hebben adviseer ik om vanwege deze aantasting de gevraagde omgevingsvergunning nog niet te verlenen. Aanpassing van het plan op dit punt kan leiden tot een advies om de omgevingsvergunning wel te verlenen.

### **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).

**Onze referentie**

1450198

**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,