



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Noord Beveland
T.a.v.
Postbus 3
4490AA Wissenkerke

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

Olonummer
7957115

Onze referentie
1422351

Datum 17 augustus 2023
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam	Land- en Zeezicht
Adres	Sint Felixweg 3
Postcode/plaats	4493PR Kamperland
Gemeente/provincie	Noord-Beveland; Zeeland;
Monumentnummer	39101

Geacht college,

Op 25 juli 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:

- Een nader uitgewerkt inrichtingsplan van het perceel.
- Het waarborgen van de historische toegangsweg langs de boerderij.
- Plaatsing van nieuwe bebouwing tenminste 60 cm achter de rooilijn van de koppeel van de historische boerderij.

In onderstaande motivering licht ik dit nader toe, ondersteund met één beeld. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

Het plan behelst de nieuwbouwontwikkeling van 4 vakantiewoningen (in 2 volumes), 5 stacaravans (omschreven als chalets/lodges) en 20 camperplaatsen op het terrein van Land- en Zeezicht. In de aanloop tot deze aanvraag omgevingsvergunning is er meermaals vooroverleg gepleegd, op verzoek de boerderijenregisseur en architect betrokken en een historische analyse gemaakt.

Afgesproken is dat het plan verder uitgewerkt zou worden door de betreffende architect en niet de aannemer, deze betrokkenheid en betreffende stukken zijn echter bij deze huidige aanvraag niet meer te zien.

Vanuit het vooroverleg is voortgekomen de 'vaste elementen' van de nieuwbouwontwikkeling, de 4 vakantiewoningen, in 2 volumes te bouwen. Zij vormen in combinatie met de reeds aanwezige historische schuur en de kleinere schuur een compositie als 'gezamenlijk erf'. Op een wijze welke logisch past op de locatie, in de typologie van een varkensschuur en een wagenschuur. De camperplaatsen worden in combinatie met groenvoorzieningen geordend op een gedeelte van het terrein waar vroeger een bosschage lag, de stacaravans in een neutrale compositie hierachter langs. De inrichting van het terrein wordt hierop aangepast, middels nieuwe paden en groenstructuren middels hagen, beplantingen en bomen. Er wordt een tweede toegangspad toegevoegd op het perceel naar het als rijksmonument beschermde woonhuis, waarbij de originele toegang een openbaar karakter heeft.

Motivering

Ik ben grotendeels tevreden over de verrichte aanpassingen en uitwerking van het plan, naar aanleiding van de eerdere vooroverleggen. De diverse nieuwbouwelementen hebben logischer posities en een completere samenhang gekregen. De opzet van de varkensschuur en wagenschuur dragen bij aan het landelijke en historische karakter van de locatie.

Graag ontvang ik een nader uitgewerkt inrichtingsplan van het gehele perceel door bv. de architect of een landschapsadviseur. Met de nadruk op een zorgvuldige plaatsing en samenhang van de (overige) componenten van de nieuwe recreatieve functie incl. groenvoorzieningen. Welke behalve functioneel, ook het landelijk erfkarakter zullen ondersteunen.

Hierop worden oa. aangegeven:

- enkele hoofdmaatvoeringen
- de bijbehorende (kampeer) faciliteiten zoals toilet(spoel)ruimte, afval(scheidings)-voorzieningen, douches, drinkwater.
- materialisering en profielen van de diverse paden en wegen
- de toegangen tot stacaravans en camperplaatsen
- specificaties van de nieuwe beoogde groenbeplantingen, incl. hoogtes van de diverse (privacy) hagen

In het inrichtingsplan verzoek ik u de twee andere opmerkingen te verwerken, die ik hieronder nader toelicht.

- Met het waarborgen van de originele toegangsweg wordt ten eerste bedoeld dat de structuur en profilering hiervan worden doorgezet tot aan de oostzijde van het perceel. Zoals deze ook historisch aanwezig was, nu verhard en aan weerszijden ondersteund door graszone/hagen/overig groen. Dit betekent dat de 2 volumes van de wagenschuur en 1 stacaravan meer 'afstand' hiervan moeten houden, dwz. dat zij naar het zuiden toe verplaatst worden. Ten tweede is in de eerdere overleggen besproken dat de nieuw te maken tweede, privé toegangsweg naar het woonhuis een hiërarchisch ondergeschikt karakter krijgt ten opzichte van de originele toegangsweg. Bijvoorbeeld door een karrespoor-typologie, al dan niet halfverhard, omdat hier niet gekozen wordt om de historische positie van deze

toegangsweg terug te brengen, maar een meer functionelere aan de zuidzijde van het perceel. Graag zie ik de uitwerking hiervan tegemoet.

- De nieuwe bebouwing adviseer ik tenminste 60 cm achter de rooilijnen van de kopgevels van de historische boerderij te plaatsen. Hierbij blijven deze nieuwe volumes hiërarchisch ondergeschikt aan de originele historische volumes. Zo zijn deze ook minder zichtbaar vanaf de openbare weg. Aan de zuidzijde van het nieuwe 'erf' wordt hieraan in het plan al voldaan met de positie van de nieuwe 'varkensschuur'. Aan de noordzijde adviseer ik de nieuwe 'wagenschuur' naar het zuiden te verschuiven.

Op onderstaande afbeelding zijn de opmerkingen visueel ondersteund in een bewerkt beeld van de situatie, op basis van de aangeleverde stukken.



Aan mijn advies verbind ik de voorwaarde dat deze verdere uitwerking, waarin de bovenstaande opmerkingen worden meegenomen, ter nadere advisering aan mij wordt voorgelegd.

Ik vertrouw er op dat de nadere architectonische uitwerking van de nieuwbouwwolumes (oa. detaillering rondom kozijnen) van de recreatieve verblijven op passende wijze een samenhangend landelijk karakter zullen ondersteunen. Eea. te toetsen door uw adviescommissie.

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.

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,