



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Midden-Groningen
Vergunningverlener
Postbus 75
9600 AB Hoogezand

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

Olonummer
7628241

Uw referentie
Adviesverzoek 9 augustus
2023

Onze referentie
1426588

Bijlagen
0

Datum 12 september 2023
Betreft WVE Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Naam Boerderij
Adres Hoofdweg 23
Postcode/plaats 9621AC Slochteren
Gemeente/provincie Midden-Groningen; Groningen;
Monumentnummer 33800

Geacht college,

Op 9 augustus 2023 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument (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 niet te verlenen totdat:

- Het alternatief voor het verwijderen van het binnen spouwblad en het vervangen door een niet dragende (geïsoleerde) wand nader is uitgewerkt in een sloop- en detailtekening en goedgekeurd door bevoegd gezag op de wijze van isoleren en de impact op de monumentale waarden.

Na aanvulling van bovengenoemde uitwerkingen adviseer ik de vergunning te verlenen en hierin als voorwaarde op te nemen:

- Bevoegd gezag te informeren over de definitieve keuze ten aanzien het versterken en verduurzamen van de spouwmuren, vooruitlopend op de uitvoering.
- De herstelwerkzaamheden uit te voeren met aandacht voor voldoende restauratiekwaliteit.

Aanbevelingen

- voor het *toezicht* op de werkzaamheden gebruik te maken van de informatie bij de [stichting Erm](#) en de [Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed](#);

- voor *vondsten* en *uitwerkingen* tijdens het toezicht gebruik te maken van de kennis en expertise van de adviseur architectuurhistorie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
- voor de *restauratiekwaliteit* tijdens het toezicht gebruik te maken van de uitvoeringsrichtlijnen van de gemeente Groningen ([ROEG](#)), [restauratieladder](#) en de [Uitvoeringsrichtlijnen](#) (URL) van de stichting ERM en/of advies van de restauratiedeskundige van de gemeente Groningen en de adviseur bouwkunde van de RCE.
- voor een nieuw *adviesverzoek aan de RCE* tijdens het toezicht gebruik te maken van de [Wegwijzer Advies Omgevingsvergunning](#).

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn aangeleverd bij de aanvraag en de preadviezen die ik heb gegeven in het kader van het Werkproces Versterken Erfgoed (WVE), geregistreerd onder de nummers 1323643 en 1362213. Het rijksmonument is bezocht in het kader van vooroverleg. Op het advies is van toepassing de [Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten](#).

Opgave

De voorliggende opgave betreft een versterkingsopgave. De aardbevingsbestendigheid is beoordeeld op basis van de NPR 9998 2018 met een correctie en aanvulling augustus 2020. Uit de stukken blijkt niet welke analyse is toegepast. De versterkingsopgave is gekoppeld aan een klein aantal herstelwerkzaamheden (instandhouding). Schadeherstel maakt hier geen onderdeel van uit. De koppelkans met verduurzamen is meegenomen als alternatief.

Monumentale waarde van het rijksmonument

De bescherming betreft de keuterboerderij.

Ter verduidelijking van de monumentale waarde is aangeleverd *Bouwhistorische opname Hoofdweg 23 Slochteren*, Dijkoraad (november 2022).

Hieruit volgt onderstaande bouw- en gebruiksgeschiedenis:

- 1) De oorsprong gaat terug tot de **17e eeuw**. In de 17e eeuw betrof het gebouw een woonhuis aan de rand van het Overbos als onderdeel van de Fraeylemaborg. Een rechthoekige bouwmassa van een bouwlaag met een zadeldak tussen twee topgevels. De voorgevel een tuitgevel. De zijgevels een krimp. De huidige voorgevel, aansluitende zijgevels die zich achter de krimpgevels naar binnen toe doorzetten en de achtergevel ter hoogte van de tweede krimp en de scheiding met de keuken.
- 2) Uitbreiding woonhuis rond **1800** met een schuur op afstand. Het vergroten van de vensters in het woonhuis en het toevoegen van een entreeportaal.
- 3) Het verbouwen van het woonhuis en de schuur tot een boerderij omstreeks **1900**. Tegen de achtergevel van het voorhuis een stookplaats met schoorsteen in het dak.
- 4) Het herbestemmen van de boerderij tot woonhuis in **1978**. De schuur werd opgedeeld en bij de woning getrokken. Hiertoe werden de gevels voorzien van een stenen klamp en de vloer vernieuwd door betonnen plaat. De ruimte werd voorzien van een verdiepingsvloer met langsverband.

5) In **2018** is de kap geïsoleerd, de schoorsteen versterkt, de zoldervloeren verstijfd en voorzien van isolatie. De binnendeuren zijn vernieuwd.

De monumentale (kern)waarden van het rijksmonument is gelegen in de verschijningsvorm van een keuterboerderij van het Oldambtster type met een dubbele krimp en de 17e, 18e en 19e eeuwse materialen die hier onderdeel van uit maken.

De monumentale (kern)waarde is van belang voor het vergroten van bouwhistorische kennis, maar is eerst en vooral bedoeld om verantwoorde afwegingen te kunnen maken binnen de beoogde versterkingsopgave.

Ingreep

Het voorliggende voornemen de woning te versterken is noodzakelijk en aanvullend op een technische goede staat van de woning. De wens om de woning op onderdelen (aanvullend) te verduurzamen is nog niet definitief. De voorgestelde ingreep houdt rekening met de monumentale waarde en leidt niet wezenlijk tot een materiaal- of beeldverlies. Een tweetal onderdelen vragen nadere uitwerking voor een beoordeling: de restauratiekwaliteit van de herstelwerkzaamheden en de wijze van verduurzamen in het alternatief. Hieronder licht ik dit nader toe.

Technische instandhouding

Het algemene uitgangspunt voor een erfgoed gedragen versterking is om bestaande gebreken eerst te herstellen met restauratiekwaliteit, om het monument weer in zijn kracht te zetten. Dit vraagt om een technische inspectie om de gebreken te inventariseren en een restauratieplan voor het herstel van de gebreken met restauratiekwaliteit. Meer informatie over restauratiekwaliteit vind u in de [restauratieladder](#) en de [Uitvoeringsrichtlijnen](#) (URL) van de Stichting ERM. Voor het financieren van dit herstel kan aanspraak worden gedaan op [financiële regelingen](#) voor het in stand houden van rijksmonumenten bij het rijk, provincie of het restauratiefonds. Aanvullend op dit herstel kunnen versterkingsmaatregelen worden voorgesteld die aanvullend nodig zijn vanuit veiligheid.

De herstelwerkzaamheden blijven beperkt tot het herstel van vloerbalk, gevelanker en metselwerk ter plaatse van de voordeur. Het schadeherstel kan nog niet worden meegenomen omdat deze nog niet definitief is vastgesteld. De herstelwerkzaamheden worden voorgesteld als onderdeel van de versterkingsopgave namelijk:

- de vloerbalk (wand woonkamer/ hal) is niet volledig opgelegd op de muurplaat. Het voorliggende voornemen is om dit tijdens de uitvoering praktisch te beschouwen door het her schroeven van de verbinding.
- het metselwerk boven de deur is opnieuw opgemetseld. De noodzaak voor versterking wordt tijdens de uitvoering beschouwd en zo nodig verankerd aan het achterliggende houtskelet raamwerk.
- het gevelanker zit niet voldoende vast. Dit wordt verholpen tijdens de uitvoering.

De te herstellen constructie oogt niet geheel historisch. Mogelijk heeft in de loop der tijd een verhoging van de deur plaatsgevonden of een andere wijziging. Desondanks adviseer ik het herstel op te pakken als een instandhoudingsopgave en uit te voeren met aandacht voor het toepassen van restauratiekwaliteit.

Versterken

Het algemene uitgangspunt voor een erfgoed gedragen versterking is om aanvullende maatregelen voor te stellen om het monument veilig te maken, vanuit een goede technische staat. Uitgangspunt voor de benodigde maatregelen is de NPR en een NLTH analyse.

Voor de versterking is gehanteerd de NPR 9998 2020. De analyse is niet uit de stukken op te maken. Ter verduidelijking van deze ingreep zijn aangeleverd:

- *Begeleidend schrijven versterkingsadvies, A&I seismic (27-6-2023);*
- *Tekeningen project S21-088 omgevingsvergunning O-01 plattegronden, 3D aanzichten begane grond en situatie, O-02 plattegrond en 3D aanzicht verdieping en dak, O-03 gevels en doorsneden (21-6-2023);*
- *Begeleidend schrijven versterkingsadvies, A&I seismic (27-2-2023);*
- *Begeleidend schrijven versterkingsadvies, A&I seismic (23-1-2023);*
- *Maatregel GMC 1.1: L4-D koppelen van spouwbladen met spouwankers (5-4-2022);*
- *Het versterkingsadvies voor uw vrijstaande woning: hoofdweg 23 9621 AC Slochteren, NCG (7-2-2022)*
- *Tekeningen project S21-088 versterkingsadvies V-01 plattegronden en 3D aanzichten begane grond, V-02 plattegrond en 3D aanzicht verdieping en dak, V-03 gevels en doorsneden, (24-11-2021)*
- *Tekeningen bestaande situatie B-01 gevels plattegronden, doorsneden en situatie, (28-9-2021)*

De maatregelen voor het versterken van het rijksmonument zijn sinds het versterkingsadvies steeds verder afgenomen. Onder meer doordat de situatie van de woning anders bleek te zijn opgebouwd en doordat aanvullende berekeningen zijn uitgevoerd. Het voorliggende voornemen betreft:

- 1) het koppelen van spouwbladen met renovatieankers (maatregel GMC L4-D-1): het begeleidend schrijven omschrijft het toepassen van renovatieankers:
 - a. (B) de zij- en achtergevels worden van buitenaf gekoppeld met renovatieankers in de voeg op de kruising van de voeg en de strek. Het voegwerk wordt lokaal hersteld. De gevels uit 1976 vertegenwoordigen met name beeldwaarde. Het voornemen leidt niet tot wezenlijk verlies van deze waarde en is daarmee erfgoed gedragen;
 - b. (B1) ter plaatse van het voorhuis worden de binnenwanden van binnenuit gekoppeld. Het binnenblad wordt na het aanbrengen van de ankers weer gestuukt. Dit voornemen respecteert de historische buitenschil. Het binnenblad is niet van waarde. Het voornemen is daarmee erfgoed gedragen en leidt niet tot wezenlijk materiaal- of beeldverlies;
 - c. (B3) ter plaatse van de steens voorgevel van het voorhuis worden de wanden gekoppeld van binnenuit of van buitenaf. De buitengevel is ter plaatse steens opgetrokken (oorspronkelijk) en draagt sporen van eerdere herstelwerkzaamheden. Daarnaast zijn acht staafankers aanwezig ter hoogte van de balklaag van de verdiepingsvloer, vier in de voorgevel en twee in beide (korte) zijgevels. Ondanks de aanwezige ankers is een aanvullende koppeling vanuit veiligheid nodig. Het gaat in dit geval om de stabiliteit van de niet oorspronkelijke voorzetwand aan de binnenzijde. Vanuit de

monumentale waarde heeft het de voorkeur deze wand te verwijderen en te vervangen door een HSB wand. Dit alternatief wordt toegepast in combinatie met de koppelkansen verduurzamen. Het aanbrengen van de renovatieankers vanaf de binnenzijde is echter ook bespreekbaar omdat de gevolgen voor de waarde van het materiaal en het beeld niet wezenlijk is. Voor een motivering van het koppelen van het alternatief met verduurzamen, zie [verduurzamen](#).

- 2) herstel [vloerbalk](#) (wand woonkamer/ hal): deze werkzaamheden zijn te beschouwen als instandhouding, zie [instandhouding](#);
- 3) herstel [metselwerk](#) (boven de voordeur): deze werkzaamheden zijn te beschouwen als instandhouding, zie [instandhouding](#);
- 4) herstel [gevelanker](#) (voordeur): deze werkzaamheden zijn te beschouwen als instandhouding, zie [instandhouding](#);

Door de IMG zijn sonderingen uitgevoerd.

Verduurzamen

Het algemene uitgangspunt is om de versterkingsopgave zo veel mogelijk te koppelen aan het verduurzamen van het rijksmonument. Voor een erfgoed gedragen verduurzaming is het van belang eerst de gebreken te herstellen (instandhouding). Nadat het rijksmonument geïsoleerd is, is een groot aantal onderdelen niet meer voor onderhoud bereikbaar. Een goede technische staat zorgt ook voor een betere bouwfysica na het aanbrengen van de isolatie. Een zorgvuldige uitvoering van de isolatie speelt hierin ook een belangrijke rol. Meer informatie over passend en verstandig verduurzamen vind u in het stappenplan van de [stichting ERM](#), het [duurzaam bouwloket](#), een [energiescan monumenten](#) en de informatie bij de [RCE](#)

Ter verduidelijking van deze ingreep is aangeleverd:

- *Begeleidend schrijven versterkingsadvies, A&I seismic (27-6-2023);*

De woning is reeds op onderdelen verduurzaamd. In het begeleidend schrijven is een alternatief opgenomen om het [versterken](#) te koppelen aan [verduurzamen](#). In het alternatief wordt het binnen spouwblad verwijderd en vervangen door een niet dragende (geïsoleerde) wand. Deze wand wordt aan de boven- en onderzijde vastgezet. De koppeling van spouwbladen met ankers vervalt in dat geval. Vanuit de monumentale waarde heeft dit voorstel met name de voorkeur ter plaatse van de historische gevels van het voorhuis, in het bijzonder de voorgevel. Een keuze om alleen de voorgevel te verduurzamen is om die reden mogelijk ook een goede tussenoptie. De voorgevel op zichzelf vraagt namelijk geen versterking omdat deze afdoende is verankerd in de bestaande situatie. Het alternatieve voorstel voor een HSB wand met verduurzaming vraagt een nadere uitwerking om onderdeel te kunnen uitmaken van de vergunning. Dit is met name van belang om de bouwfysische gevolgen van na isolatie voor het rijksmonument te kunnen beoordelen. Het advies is dit voorstel uit te werken in een detailtekening bestaand/ nieuw en sloop. Hiermee kan het alternatief ook echt een keuze zijn in de uitvoering.

Vragen

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

Onze referentie

1426588

Afschrift en tekeningen van het besluit

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het (ontwerp)besluit, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de staatssecretaris van OCW, via het Omgevingsloket online of omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl.

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