



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Lopik
T.a.v. de vergunningverlener
Postbus 50
3410 CB Lopik

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

DSO-verzoeknummer
2024022900637

Onze referentie
1535246

Uw referentie

Datum 15 oktober 2024
Betreft Advies omgevingsvergunning rijksmonumentactiviteit

Adres Benedeneind ZZ 301
Postcode/plaats 3405CK Benschop
Gemeente/provincie Lopik; Utrecht;
Monumentnummer 8962

Geacht college,

Op 10 april 2024 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 4.32 lid 1 onder b, van het Omgevingsbesluit (Ob). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden. Op 13 juni heeft de RCE een eerste advies versterkt, met aandachtspunten ter verbetering van het plan en een verzoek om aanvullende stukken. Op 19 juni is een aangepast ontwerp aangeleverd. Op 29 augustus is de ontbrekende Bouwhistorische Verkenning nagezonden.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning nog niet te verlenen. Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Per onderdeel heb ik aangegeven welke aanpassingen nodig zijn om tot een positief advies te komen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

De aanvraag betreft het gedeeltelijk verbouwen van de boerderij aan het Benedeneind ZZ 301. Op 13 juni 2024 is er een informeel advies verstuurd over het plan. Op basis van dit advies is het plan aangepast. Op 4 oktober is vervolgens een bezoek gebracht aan het pand door de adviseur bouwkunde van de RCE samen met de casemanager van de gemeente. De volgende ingrepen vinden plaats:

- Tegen de linkerzijgevel wordt een kleine aanbouw geplaatst, als verwijzing naar een 'boenhok'. Deze aanbouw wordt uitgevoerd in een stalen gevelbekleding in donkergrijs boven een betonnen kantplank, met plat dak (EPDM), met een horizontaal bandraam in de langsgevel, en resp. een deur en een klein draairaam in de beide kopgevels. Hierbij verdwijnt de hooggewaardeerde deur in gevel;
- Ter plaatse van de deur in het hart van de achtergevel wordt een nieuw kozijn geplaatst met dubbele deur volgens de geveltekening. In de plattegrond staat echter dat de bestaande deur permanent wordt geopend en hierachter een glazen pui wordt geplaatst. Ik ga ervanuit dat dit laatste het geval is;
- Alle oorspronkelijke kozijnen worden voorzien van monumenten/vacuümglas volgens opgave leverancier, onduidelijk is welke glassoort geplaatst zal worden;
- Zowel in de linker- als rechterzijgevel worden twee dakvensters aangebracht met roedeverdeling;
- De gehele woning wordt aan de binnenzijde geïsoleerd door het plaatsen van voorzetwanden. Ook de vloer boven de kelder wordt tussen de balken geïsoleerd;
- Het rieten dak wordt vernieuwd door het aanbrengen van een schroefdak, waarbij tussen de sporen en gordingen isolatie wordt aangebracht;
- In de plattegrond wordt de woonkamer vergroot door de keuken hierbij te betrekken en wijzigingen de badkamer en de slaapkamer. Tussen de hal/entree en de werkkamer wordt een brede sparing gemaakt in het hart van de wand om een grotere hobbyruimte te creëren. Hierbij verdwijnt een hooggewaardeerde binnendeur;
- Boven de woonkamer worden de balklagen en vloerdelen verwijderd om een vide te creëren. Ook wordt een spiltrap geplaatst om het entresol bereikbaar te maken;
- Alle binnendeuren worden verhoogd tot tenminste 2,1 m;
- Boven de badkamer wordt een installatieruimte gemaakt, maar er zijn geen dakdoorvoeren aangegeven op tekening. Op zolder wordt de schoorsteenmantel gesloopt maar blijft het kanaal behouden;
- De pomp tegen de achtergevel verdwijnt;
- Waar nodig wordt de bestaande constructie aangepast dan wel versterkt volgens opgave constructeur. Onduidelijk is echter of, waar en hoe dit zal plaatsvinden.

Motivering

Het is positief dat er in het nu voorliggende plan is gekozen voor een eenvoudige, ondergeschikte aanbouw. In principe adviseer ik positief op het ontwerp voor de aanbouw. Wel verdwijnt er een hooggewaardeerde deur. Ik adviseer deze elders in het plan her te gebruiken. Daarnaast verzoek ik om detaillering aan te leveren van de aansluiting van de aanbouw op het dak en de fundering van de boerderij.

Hoewel de wens voor meer daglicht begrijpelijk is, en het in eerste instantie voor de hand ligt om hierbij een glazen pui op te nemen het bestaande kozijn van de centrale deur in achtergevel en hierbij de deur permanent op te zetten roept dit nog de nodige vragen op. De oorspronkelijke deur draait naar binnen, en wordt nu getekend als naar buiten draaiende deur. Dit betekent dat het kozijn aangepast zou moeten worden, maar de detaillering hiervan is niet aangeleverd. Het toevoegen van een extra raam op deze plek is een ontwerpogave. Ik adviseer te zoeken naar een oplossing die beter aansluit op de detaillering van de bestaande deur. Een suggestie is om de deur te behouden in de huidige vorm, maar naast de deur een smalle, ondergeschikte verticale glasstrook toe te voegen.

Uit de stukken wordt niet duidelijk op welke wijze het glas in de vensters wordt vervangen, en welke consequenties dit heeft voor de detaillering. Ik adviseer om dit inzichtelijk te maken in de aanvraag.

Het aanbrengen van twee dakramen in zowel het linker- als rechterdakvlak heeft beperkte impact op het monument. De dakramen tonen zich voldoende ondergeschikt. Ik adviseer dan ook positief op het plaatsen van de dakramen.

Bij de stukken is geen detaillering aangeleverd van de voorzetwanden ter isolatie van de gevels (zowel aansluitingen ter plaatse van vloeren/dak als kozijnen). Ik kan het plan daarom niet beoordelen op dit punt. Ik adviseer deze details toe te voegen aan de stukken. Dat geldt ook voor de isolatie van de keldervloer.

Voorgesteld wordt om een schroefdak toe te passen. Om te voorkomen dat het dak een te strakke uitstraling krijgt is het advies kleinere platen te gebruiken waarmee de aanwezige onregelmatigheden in de constructie en het dak worden opgevangen en behouden.

De slaapkamer wordt iets vergroot, door de wand aan de andere zijde van het gebint te plaatsen. Hierdoor verdwijnt een deel van het gebint in een kast achter een muur. Ik adviseer negatief op deze ingreep, en advies de gebintconstructie volledig beleefbaar te houden.

Ik adviseer daarnaast negatief op het voornemen om een brede sparing te maken in de hooggewaardeerde wand tussen de huidige entree en de werkkamer, waarbij tevens een hooggewaardeerde binnendeur verdwijnt. Deze ingreep heeft grote negatieve impact op de oorspronkelijke structuur van het rijksmonument. Ik adviseer om de indeling hier intact te laten.

Boven de woonkamer worden de balklagen en vloerdelen verwijderd om een vide te creëren. Hierbij gaat een hooggewaardeerde balklaag deels verloren. Ik adviseer om de hooggewaardeerde onderdelen van de constructie hier te behouden.

Volgens de stukken worden alle binnendeuren worden verhoogd tot tenminste 2,1 m. Verschillende binnendeuren vertegenwoordigen hoge monumentwaarde. Uit de stukken blijkt niet om welke deuren het exact gaat en op welke wijze deze worden verhoogd. Het uitgangspunt zou moeten zijn dat hooggewaardeerde binnendeuren niet worden aangepast. Ik adviseer om de stukken op dit punt beter inzichtelijk te maken.

De dakdoorvoeren voor de installaties zijn niet op tekening aangeduid. Ik adviseer op dit op te nemen in de stukken.

Tijdens het bezoek aan de locatie is aangegeven dat de schoorsteenmantel op de eerste verdieping niet zal worden gesloopt. Dit is positief gezien ik vanwege de ouderdom negatief had geadviseerd op dit punt. Dit is een kans de huidige mantel meer passend te detailleren naar lokaal voorbeeld. Ik adviseer om dit te borgen in de stukken.

Daarnaast staat op het dak van een boerderij in de bestaande situatie een schoorsteen die echter niet op tekeningen staat aangegeven. Gezien de schouwen ongewijzigd blijven adviseer ik om deze schoorsteen te behouden en op te nemen op de tekeningen.

De pomp tegen de achtergevel verdwijnt. Hoewel deze pomp zich niet op de oorspronkelijke plek bevindt, wordt geadviseerd om deze een plek te geven in de planvorming gezien het een bijzonder element betreft, ook al is de herkomst onduidelijk.

Indien aanpassing dan wel versterking van de constructie noodzakelijk blijkt te zijn dient dit onderdeel te worden gemaakt van deze aanvraag.

Tenslotte merk ik op dat in de registeromschrijving van het rijksmonument tevens sprake is van een hooiberg achter de boerderij. Deze vormde onderdeel van het rijksmonument, maar lijkt voor 2009 te zijn verdwenen. Ik vraag u om inzichtelijk te maken op welke wijze de hooiberg verdwenen is, en aan te geven of dit met vergunning is gebeurd?

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 verleende omgevingsvergunning

Graag wijs ik u op de verplichting in artikel 10.22a van het Omgevingsbesluit om de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap binnen een week na verlening van een omgevingsvergunning voor een rijksmonumentenactiviteit een afschrift van de vergunning toe te zenden. Dit kan door toezending aan de Rijksdienst voor

het Cultureel Erfgoed, via de Samenwerkingsfunctionaliteit van het Digitaal Stelsel Omgevingswet.

Onze referentie

1535246

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,