



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Borsele
T.a.v.
Postbus 1
4450 AA Heinkenszand

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

Olonummer
6298313
(uw zaaknummer WABO-
2021-892)

Onze referentie
1202297

Datum 06 januari 2022
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam
Adres Stationsweg 5
Postcode/plaats 4451HJ Heinkenszand
Gemeente/provincie Borsele; Zeeland;
Monumentnummer 9992

Geacht college,

Op 8 november 2021 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. Het planvoorstel voor de gevels van de schuur en voor de brandmuur heeft niet mijn instemming. Daarnaast roept het restauratieplan en het isolatieplan nog vragen op en doe ik suggesties voor de nadere uitwerking hiervan.

In dit advies benoem ik de benodigde aanpassingen in het plan die tot een positief advies kunnen leiden.

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

De aanvraag betreft een algehele restauratie, verbouwing en verduurzaming van het rijksmonument waarbij in het bedrijfsgedeelte van de boerderij een woonprogramma zal worden ondergebracht en het voorhuis als kantoor aan huis zal worden benut. Hiervoor wordt in het schuurgedeelte een woonindeling gemaakt en worden naast het plaatsen van glas in de bestaande gevelopeningen ook nieuwe openingen in de gevels voorgesteld. Verder wordt voorzien in een ingrijpende restauratie van de boerderij waarbij alle houten delen en de

kapconstructies worden afgenomen en alle begane grondvloeren worden vervangen door nieuwe vloeren. Vloeren, gevels met hun ramen en daken worden nageïsoleerd. Het dak van de schuur wordt vervangen door een nieuw rieten schroefdak.

Het rieten dak van de wagenschuur wordt gerestaureerd en de bestaande ruimten worden ingericht tot berging en installatieruimte.

Het ingestorte bakhuis dat vrijwel teniet is gegaan, wordt in hoofdvorm herbouwd.

Wat betreft het erf wordt voorgesteld een nieuwe inrit te maken vanaf de Stationsweg die moet dienen als nieuwe hoofdtoegang. In de tekeningen wordt verder verwezen naar planonderdelen waarvoor separaat vergunning zal worden gevraagd. Onder meer betreft dit het toevoegen van nieuwbouw op het erf ten behoeve van een zwembad en het maken van een onderdoorgang naar dit badhuis vanuit de schuur onder het maaiveld. Een tuin/erfinrichtingsplan op basis van historisch onderzoek maakt geen deel uit van de aanvraag.

Motivering

Het rijksmonument is een boerderijcomplex aan de rand van de kern van Heinkenszand. Het betreft een van de grote historische boerenhofsteden van het dorp. De ouderdom is onder meer afleesbaar aan de kelder met opkamer, waarin nog een oude samengestelde balklaag van moer- en kinderbinten aanwezig is. De boerderij kent al langere tijd geen agrarische functie meer en bij een eerdere verbouwing tot woonboerderij aan het einde van de 20^e eeuw is onder meer een zwembad in de schuur gerealiseerd. Op dit moment kenmerkt het complex zich door achterstallig onderhoud. Ter gelegenheid van het vooroverleg is mij onder meer gebleken dat het bakhuis door het nalaten van onderhoud grotendeels is ingestort. Er staan nu nog enkele muurdelen zodat moet worden vastgesteld dit kenmerkende erfonderdeel vrijwel tenietgegaan is. Ik betreur dit. Het is daarom te waarderen dat er nieuwe eigenaren zijn die het complex willen restaureren. Ten behoeve van de planuitwerking heeft bouwhistorisch onderzoek plaatsgevonden.

De boerderij:

Het plan op hoofdlijn voor het aanpassen van de boerderij om deze geschikt te maken voor hedendaagse bewoning met kantoorruimte aan huis heeft mijn instemming. Het is positief dat het monument niet gesplitst wordt in meerdere wooneenheden en dat het historische woongedeelte en het bedrijfs gedeelte in samenhang met elkaar in gebruik blijven. In de schuur wordt de ruimtelijkheid van de ongedeelde bedrijfsruimte gerespecteerd door uit te gaan van grotendeels transparante binnenwanden en een gedeeltelijk open grondplan. Centraal in de schuur komt een gesloten doos tussen de gebintstijlen waarin de belangrijkste voorzieningen worden ondergebracht. Omdat de schuur al eerder een gedeeltelijke woonbestemming kreeg, zijn geen stalindelingen of oude vloeren meer aanwezig, behalve een klinkerbestrating langs de zuidoostelijke gevel, die deels opnieuw zal worden aangebracht. In het woongedeelte blijft de bestaande indeling aanwezig. De kleinschalige historische structuur van het woonhuis en de open schuurruimte worden zo als onderscheidenlijke kwaliteiten benut. Het is verder een goede keuze voor het monument dat het aantal dakramen in het schuurdak beperkt blijft en dat de huidige hoog in dak geplaatste ramen komen te vervallen.

Op hoofdlijn stem ik daarom met het plan in. Mijn bezwaar betreft echter de volgende ontwerpkeuzes in het plan:

-Ten eerste betreft dit de mate waarin de achtergevel en de rechter zijgevel van de schuur worden opengemaakt en ingevuld met glaspuien ten behoeve van daglicht en uitzicht. Deze grote mate van doorbreken van de gevels tast de kenmerkende geslotenheid van de boerderij aan. Daarnaast is de agrarische functie minder afleesbaar doordat de bestaande gevelopeningen die verwijzen naar de vroegere stalindeling grotendeels verdwijnen. In de gevel wordt nu een opening van bijna de helft van de gevel gemaakt. Ik adviseer uit te gaan van maximaal een vierde deel. In de achtergevel adviseer ik de bestaande maat van de al aanwezige opening aan te houden.

-Tevens merk ik op dat de voorgestelde grote opening tussen het woongedeelte en het schuurgedeelte op de begane grond de brandmuur te zeer aantast en ingrijpt op het historische concept van een afgescheiden woonhuis en een hier achter liggend bedrijfsgebouw. Met het verglazen van een kleinere opening, ongeveer zoals nu aanwezig of het bijplaatsen van een kleine tweede doorgang, kan ik wel instemmen.

-Ook het aanpassen, om deze elektrisch te kunnen bedienen, van de grote mendeuren, zal de bestaande detaillering van de deuren aantasten. Ik heb hier bezwaar tegen aangezien deze deuren voor het beeld van de boerderij belangrijk zijn en in de nieuwe situatie regelmatig open staan. Hoewel de deuren in het verleden gedeeltelijk of geheel vervangen zijn, is dit wel in het kader van een restauratie gebeurd en is de detaillering nog herkenbaar en traditioneel. Het plan is op dit punt overigens nog niet tot een concreet voorstel uitgewerkt.

Daarnaast merk ik het volgende op ten aanzien van het restauratieplan en de voorgestelde isolatiemaatregelen:

- Het isolatieplan roept nog vragen op. Aangegeven is dat dampopen zal worden geïsoleerd. Ik adviseer hiervoor een isolatiemateriaal te kiezen dat capillair actief is (houtvezelplaat of Calcium silicaat).
- De vensters worden aangeheeld met windowcare, wat niet de voorkeur heeft. Ik adviseer aan te helen d.m.v. traditioneel houtherstel.
- Er wordt nu uitgegaan van het vervangen van alle ramen, omdat deze uit een relatief recente restauratieperiode dateren. Ik adviseer de ramen alleen te vervangen als de technische noodzaak hiertoe aanleiding geeft.
- Aangegeven wordt dat de kleurstelling nader bepaald wordt in overleg en dat er beperkt kleuronderzoek heeft plaatsgevonden. Ik adviseer de resultaten van het kleuronderzoek te delen en de kleurkeuze voor uitvoering te laten overleggen. Ik adviseer u hier graag nader over.
- Bij de verfkeuze bij dampopen voorzetwanden adviseer ik goed op de openheid van de verf te letten (geen latex).
- Ik merk ten aanzien van de restauratie op dat deze ingrijpend zal zijn omdat vrijwel alle houten delen zullen worden afgenomen, alle vloeren worden vervangen en ook de kapconstructie van de schuur wordt vervangen. De vraag is of dit op alle punten technisch noodzakelijk is. Verder vraagt dit om een nader uitgewerkt werkplan waarin het behoud van historisch/bestaand materiaal en detaillering wordt geborgd. De technische uitvoering van o.a. het nieuwe potdekselwerk is (net als voor de eerder genoemde mendeuren) niet beschreven.
- De vloeren in het woongedeelte lijken deels te zijn vervangen ten tijde van de voorgaande restauratie. Het materiaalgebruik (plavuizen) ondersteunt wel het

historische beeld. Een duidelijk plan voor hergebruik van de aanwezige materialen en de nieuw toe te passen materialen vind ik dan ook voorwaardelijk.

-In de schuur worden alle poeren vernieuwd. De technische noodzaak is niet geheel duidelijk. Hoewel de indruk bestaat dat een (deel) van de historische bestrating wordt gehandhaafd, is dit uit de werkomschrijving niet geheel op te maken.

-Bij de sloop van de vloer en het verwijderen van het zwembad is aandacht voor archeologie en bouwhistorie nodig. Ik adviseer hiervoor een plan van onderzoek/begeleiding te laten opstellen. Dit is met name van belang omdat ook aangegeven is dat separaat een voorstel wordt ingediend voor het maken van een onderdoorgang naar de toekomstige nieuwbouw op het erf vanuit de schuur. Dit tast mogelijk archeologische waarden aan en kan daarnaast ook constructief **risico's inhouden. Mijn advies is daarom de onderdoorgang achterwege te laten.**

Het wagenhuis:

Het plan roept geen vragen op. De wagenschuur wordt zonder grote aanpassingen benut voor opslag en als installatieruimte. De restauratie c.q. het vervangen van het rieten dak gaat uit van herstel in de bestaande vorm. De samenhang met de tegenovergelegen schuurgevel en het erf blijft zo intact.

Het bakhuis:

Het bakhuisje is al langer geleden gedeeltelijk ingestort, naar het zich laat aanzien vanwege het nalaten van onderhoud. Het is niettemin positief voor de beleving van het ensemble dat nu een plan ligt om het restant in stand te houden en het bakhuisje met de op het erf nog aanwezige materialen weer op te bouwen. Ik merk hierbij wel op dat de schoorsteen en brandmuur in het herbouwplan lijken te verdwijnen en uit wordt gegaan van volledige nieuwbouw met gebruikmaking van het historische materiaal. Deze onderdelen vormen juist de functionele kern van een bakhuisje en dragen bij aan de herkenbaarheid van dit oude erfonderdeel. Ik adviseer daarom in te zetten op het behoud van wat er nu nog staat en vervolgens deze delen aan te helen.

Erfinrichting en nieuwbouw op het erf:

Een tweede volwaardige entree tot het erf wordt niet ondersteund door het uitgevoerde historisch onderzoek. Het maken van een tweede toegang zoals nu is voorgesteld geeft de bestaande toegang die aansluiting geeft op de historische erfaanleg (weg tussen de boerderij en het wagenhuis) minder betekenis. Ik adviseer met het oog op de ruimtelijke beleving van het agrarisch ensemble de hoofdtoegang te handhaven en niet af te waarden. Eventueel is het denkbaar de bestaande toegang te verbreden.

Op het erf worden een aantal ingrepen vermeld waarvoor separaat bij u een aanvraag wordt of is ingediend. Ik adviseer een nader uitgewerkt erfinrichtingsplan te laten maken om de verschillende wensen (naast een badhuis met binnenbad ook een buitenbad elders op het erf en parkeren) goed in te passen in een tuinaanleg die ook de historische agrarische betekenis ondersteunt. Zoals in het vooroverleg aangegeven heb ik geen bezwaar tegen nieuwe passende bijgebouwen op het erf om nieuwe functies (in dit geval een zwembad) onder te brengen.

Samenvattend adviseer ik u positief op de hoofdlijn van het plan, maar negatief ten aanzien van de ingrepen in de gevels van de schuur en de brandmuur en de aanpassingen aan de grote mendeuren. Hoewel het maken van een

onderdoorgang geen deel uitmaakt van de huidige aanvraag, adviseer ik ook hierover vooralsnog negatief. Daarnaast vraag ik nadere aandacht voor de uitwerking van het restauratieplan en het isolatieplan en adviseer ik u ten aanzien van deze onderdelen een aangepast voorstel te laten overleggen. Ik adviseer u graag over de nog aan te vullen punten.

Uitgangspunten

Dit advies is gebaseerd op de '***Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten***' op www.cultureelerfgoed.nl.

Afschrift en tekeningen

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Borr verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de minister 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 minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,