



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Sint-Michielsgestel  
T.a.v.  
Postbus 10000  
5270 GA Sint-Michielsgestel

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

**Olonummer**

**Onze referentie**  
1425247

**Bijlagen**  
0

Datum 26 september 2023  
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Naam	Boerderij en schuur
Adres	Pleinsedijk 1
Postcode/plaats	5271SZ Sint-Michielsgestel
Gemeente/provincie	Sint-Michielsgestel; Noord-Brabant;
Monumentnummer	519918 en 519919

Geacht college,

Op 1 augustus 2023 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument.<sup>1</sup> Het voormalige boerenerf, de boerderij en de dwarsdeelschuur worden de komende tijd gewijzigd, gerestaureerd en/of verbouwd. Concreet wordt het hoofdgebouw volledig herbestemd tot wonen. Het aangebouwde voorhuis wordt gewijzigd naar voorbeeld van de historische situatie. De schuur wordt gerestaureerd en de voormalige kippenstal maakt plaats voor een erfwooning. Tot slot wordt het erf heringericht.

**Advies**

Op uw verzoek is beoordeeld of het plan voldoende rekening houdt met de cultuurhistorische waarden van het ensemble en de individuele monumentale gebouwen. Bij de beoordeling is het aanwijzingsbesluit met de registeromschrijving betrokken, evenals de aangeboden planstukken, in het bijzonder de bouwhistorische waardenstelling. Daarnaast is de locatie bezocht op 9 maart dit jaar. Tevens is de advieslijn zoals verwoord in het preadvies d.d. 5 april 2023 betrokken in het advies.

Het advies is de gevraagde omgevingsvergunning *te verlenen* met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

---

<sup>1</sup> De juridische grondslag is vastgelegd in artikel 2.26, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

- Verzocht wordt een restauratieplan op te stellen voor de voormalige boerderij als de schuur waarin men beschrijft en verbeeld op welke wijze men omgaat met de monumentale onderdelen (en/of de vernieuwing daarvan).
- Het verzoek is voorafgaand aan de bouwactiviteiten de geplande werkzaamheden met de uitvoerende partij en architect te bespreken.

In onderstaande motivering wordt het advies verder toegelicht.

### Motivering

Het plan is een optelsom van cultuurhistorische en bouwkundige waarden, de bouwtechnische staat van het gebouw en het programma van eisen (wonen). De grootste wijzigingen en ingrepen concentreren zich in het voormalige staldeel en het aangebouwde woonhuis. De conceptuele keuzes dicteren een ingrijpend bouwproces. De volgende zaken worden genoemd:

- *Voorhuis*: Het aangebouwde voorhuis (geen rijksmonument) wordt gedeeltelijke gesloopt en herbouwd op basis van de historische contouren. De historische kelder en opkamer blijven behouden. Dit is gezien de leeftijd en uniciteit van de bouwkundige onderdelen toe te juichen. Waarschijnlijk zijn de kelder en opkamer relictten van de aaneengbouwde 'stenen kamer'.
- *'schil-benadering' en introductie stalen frame*: Conceptueel is gekozen voor een 'schil-benadering'. Vrijwel alle nieuwe ingrepen in de stal volgen de contouren van de historische schil (dak en muurwerk) en het interne bouwskelet. Men wijkt daarmee af van de tegenwoordig veelvuldig toegepaste doos-in-dooconstructie (eigenstandige (dragende) volumes in een historische context). Het dak en de bouwconstructie van met name de stal is te licht bevonden om het nieuwe geïsoleerde dak en het interne programma te dragen. Daarom wordt parallel aan de bestaande constructie en gevels een stalen constructie toegevoegd. De buitengevels worden voorzien van een isolerende binnenwand. Risico van de gekozen strategie is de ruimtelijke en bouwkundige verkleving van oud en nieuw en de forse bouwkundige ingrepen in de broze en tere huid en dito draagconstructie van het monument. Het daarop volgend bouwproces is ingrijpend. Niet zonder reden wil men de gebintdelen tijdelijk verwijderen. Naar aanleiding van de documenten en de optelsom van ingrepen, is er behoefte aan een *restauratieplan* waarin beschreven wordt waar, hoe en op welke wijze men de restauratie en verbouw wil uitvoeren. Het verzoek is deze te bespreken met de bouwpartner en vertegenwoordigers van de rijkdienst. Ten aanzien van het restauratieplan worden de volgende aandachtspunten benoemd:
  - *Ervaren bouwpartner*: Het bouwproces en de benoemde ingrepen verlangen een bouwpartner met aantoonbare ervaring op het gebied van restauratie en verbouw van historische boerderijen.
  - *Omgang met historische draagconstructie*: Uitgangspunt bij de verbouwing van monumentale panden is het behoud van de bouwhistorische onderdelen in situ. Het voornemen de historische bouwconstructie in de stal te demonteren en later terug te plaatsen is niet ondenkbaar, maar ongebruikelijk bij

boerderijrestauraties en verbouw. Veelal wordt het gebint gedurende de bouwfase 'opgehangen' (stutten en schoren) om later te verankeren aan de fundering. Tevens wil men de monumentale plafondplanken in de keuken verwijderen en deels herplaatsen. Het verzoek is het bouwproces en de aanpak vooraf met de rijksdienst en de uitvoerende partij te bespreken en vast te leggen.

- *Behoud en herstel gevels:* Het voornemen is de gevels volledig opnieuw voegen. Vraag is of dit noodzakelijk is en gewenst. Het risico is dat de huidige bouwhistorische leesbaarheid en karakteristiek te lijden heeft onder één te ijverige 'schoonmaakbeurt'. Het verzoek is hier enige nuance aan te houden. Daarnaast is het pleidooi zoveel als mogelijk de historische ramen en kozijnen (raamhout) te behouden. Ook hier wordt een verdere toelichting gevraagd.
  - *Verzwaarde vloerrand koppelen aan bestaande fundering (zie principe doorsneden AA en BB):* Er zijn twijfels over de noodzaak en wenselijkheid om de bestaande staalfundatie te verankeren aan de nieuwe betonnen begane grondvloer. Het risico op vervolgschade is niet uitgesloten. Ervaring leert dat het beter is beide bouwdelen bouwkundig los te koppelen. Ik adviseer om de constructeur de onderbouwing voor zijn plan vooraf met de rijksdienst en de uitvoerende partij te bespreken.
  - *Restauratie schuur:* De gedachten de monumentale dwarsdeelschuur te behouden als schuur en te restaureren, is goed navolgbaar. Het voorstel de huidige stenenwanden te vervangen door gepotdekselde delen is akkoord. De restauratie van schuur is echter niet nader uitgewerkt. Het verzoek is deze verder uit te werken. Wat wordt bijvoorbeeld verstaan onder 'gerenoveerde deuren' en 'een nieuwe houten gevel'. Het verzoek is dit verder uit te detailleren in woord en beeld (bouwkundige details).
- *Enkele losse opmerkingen:*
    - *Kwaliteit dakopeningen:* In het dak worden aan de noordzijde drie dakvensters geplaatst. Dit is bespreekbaar. Wel is het advies een alternatief dakraam toe te passen met een hogere beeldkwaliteit, mede gezien de positie in het riet. Mogelijke alternatieven zijn bijvoorbeeld Ferolux en Cast PMR.
    - *Penanten t.b.v. historische leesbaarheid:* De scheidingswand tussen de woonkamer keuken/slaapkamer wordt verwijderd. De nu ingetekende muurpenanten zijn minimaal.

## Conclusie

Gelet op het voorgaande is de conclusie dat het bouwplan in basis geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van de voormalige boerderij en schuur en de aanpalende omgeving. Wel ontbreekt het op onderdelen aan relevante gegevens en informatie betreffende de restauratieaanpak en het te volgen bouwproces. Het advies is de bouwvergunning te verlenen met in achtneming van de genoemde voorwaarden.

### **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).

### **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,