



31

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Bronckhorst  
T.a.v. dhr. J. Reitsema  
Postbus 200  
7255 ZJ Hengelo

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

**Onze referentie**  
1391886

**Bijlagen**  
0

Datum 31 mei 2023  
Betreft Advies RCE | realiseren van een nieuwe boerderij bij de monumentale boerderij aan de Bobbinkstraat 7 te Baak

nkNaam	Boerderij Groot Bobbink
Adres	Bobbinkstraat 7
Postcode/plaats	7223LX Baak
Gemeente/provincie	Bronckhorst; Gelderland;
Monumentnummer	34526

Geacht college,

U vroeg mij 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 niet te verlenen.

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. Een locatiebezoek heeft plaatsgevonden op 21 mei 2021.

### Het plan

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor het realiseren van een nieuwe boerderij (bedrijfswoning) met erf bij de monumentale boerderij Groot Bobbink. Deze boerderij met zijn bijzondere voorgevel heeft een belangrijke zichtrelatie met de rijksbeschermd parkaanleg van Landgoed Baak. Het realiseren van deze nieuwe boerderij heeft als gevolg dat het wooncontingent wordt verplaatst van de monumentale boerderij naar de nieuw te bouwen bedrijfswoning/boerderij.

## Motivering

Allereerst wil ik terugblikken op mijn eerdere advies naar aanleiding van het locatiebezoek in mei 2021:

- Het is een prima ontwikkeling dat een nieuwe boerderij wordt gebouwd op het erf van de monumentale boerderij als daarmee voor het rijksmonument ook een passende functie (vakantiewoning of dorpshuis is genoemd) en restauratie kan worden gevonden en gefinancierd.
- Als aandachtspunt is het ontwerp van de nieuwe boerderij, de erfinrichting en de inpassing in het landschap benoemd.
- Voor boerderij en erf wordt een (bouw)historisch onderzoek met waardestelling uitgevoerd. Dit omvat eveneens een cultuurhistorische en ruimtelijke analyse van het erf en de positionering daarvan in het landschap. Hierop kan het ontwerp van het (nieuwe) erf en de nieuwe boerderij worden gebaseerd, evenals de ingrepen voor herbesteding van het rijksmonument. De monumentale boerderij speelt namelijk een belangrijke rol in de zichtrelaties met de beschermde parkaanleg van Huis te Baak (reden van de bijzondere siergevel).
- De vragen die nog moeten worden beantwoord voordat er een goede afweging gemaakt kan worden: Hoe reageert de nieuwe bedrijfswoning op de principes van dit erf en het landschap (en de zichtlijn vanuit Huis Baak)? Welke compenserende maatregelen vinden plaats in de vorm van een kwaliteitsimpuls van landschap, beplanting, erfinrichting en erfgoed? Welke functie is beoogd voor de monumentale boerderij, welke ingrepen zijn daarvoor nodig en welke restauratiebehoefte is er concreet?

Voor de RCE is het uitgangspunt om in te stemmen met deze nieuwe ontwikkeling als deze ten goede komt aan het rijksmonument en zijn omgeving. Op dit moment blijkt dat onvoldoende uit de stukken en is er nog geen rekenschap gegeven van de punten uit mijn eerdere advies. Daarnaast betekent het verwijderen van de woonbestemming feitelijk een functiewijziging voor de monumentale boerderij zonder dat er zicht is op een reëel toekomstperspectief. Ook de bedrijfsvoering zal bepaalde beperkingen betekenen voor mogelijke nieuwe functies in de boerderij. Mijn advies is om beide ontwikkelingen in samenhang te beschouwen en het plan voor de nieuwe boerderij pas te vergunnen zodra er concreet zicht is op een reëel plan voor de monumentale boerderij.

Van belang is dat er een duidelijk borgingsplan is voor het rijksmonument. Wat is het perspectief voor de monumentale boerderij, hoe zorgt een andere bestemmingsplanfunctie dat het rijksmonument straks niet tot een ruïne vervalt omdat er geen toekomstperspectief is. Evenals welke financiële middelen komen ten goede aan het rijksmonument door deze ontwikkeling mogelijk te maken? Pas wanneer hier meer inzicht in is kan een afweging worden gemaakt of deze nieuwe ontwikkeling ten goede komt aan het rijksmonument en zijn omgeving. Vooralsnog adviseer ik de initiatiefnemer om aan de slag te gaan met bovenstaande punten.

## Uitgangspunten

**Onze referentie**

1391886

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,