



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Midden-Drenthe
T.a.v. de vergunningverlener
Postbus 24
9410 AA Beilen

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

Olonummer
7517283

Onze referentie
1397031

Datum 14 juni 2023
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam
Adres Zandhoeklaan 23
Postcode/plaats 9431BK Westerbork
Gemeente/provincie Midden-Drenthe; Drenthe;
Monumentnummer 47005

Geacht college,

Op 17 mei 2023 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. Hoewel de boerderij veel van de voorgestelde ingrepen goed verdraagt, adviseer ik om de detaillering van de nieuwe luiken, vensters en puien in de zijgevels, en de te vervangen vensters in het voorhuis, toe te laten voegen aan de stukken, zodat de kwaliteit van de uitvoering en materialisering van de vensters kan worden getoetst. Daarnaast adviseer ik om de openslaande deuren in de linkerzijgevel, waarvoor een deur en raam moeten verdwijnen, niet toe te passen.

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 het verbouwen en verduurzamen van de boerderij. De volgende ingrepen worden voorgesteld:

- In de rechterzijgevel worden de baanderdeuren permanent geopend, en de opening voorzien van een grote glazen pui. Detaillering en materialisering zijn niet bekend;
- In de rechterzijgevel worden in het voormalige stalgedeelte de luiken teruggebracht. Deze worden permanent opengezet met in de gevelopening een glazen pui. Detaillering en materialisering zijn niet bekend;
- In de linkerzijgevel worden twee dakramen toegevoegd (Velux Classico), en de twee bestaande dakramen door ditzelfde type vervangen;
- In de linkerzijgevel wordt een bestaande pui (eind 20^{ste} eeuw) voorzien van draaikiepramen;
- In de linkerzijgevel wordt de bestaande deur met het naastgelegen raam (19^e eeuw?) vervangen door openslaande deuren, waarbij de borstwering verdwijnt. Detaillering en materialisering zijn niet bekend;
- In de linkerzijgevel worden twee houten deuren permanent geopend en voorzien van een glazen invulling. Detaillering is niet bekend;
- Enkele vensters in het voorhuis worden vervangen door nieuwe exemplaren met dezelfde detaillering en voorzien van dun isolatieglas. Detaillering en materialisering zijn niet bekend;
- De stalramen worden voorzien van achterzetbeglazing;
- In het interieur wordt de boerderij deels opnieuw ingedeeld, waarbij de hoofdentree verplaatst van de voorgevel naar de nieuwe pui achter de baanderdeuren in de rechterzijgevel;
- De verdiepingsvloer die zich nu alleen in het voorhuis bevindt wordt vergroot waardoor er ook in een groot deel van de stal een (geïsoleerde) verdiepingsvloer wordt ingebracht op de bestaande balklaag. Deze blijft grotendeels ongedeeld. Achter in het voormalige staldeel wordt een grote vide opgenomen. De gebintconstructie blijft in het zicht;
- In het interieur worden verschillende stalen puien met glasinvulling aangebracht;
- De rieten kap wordt geïsoleerd, waarbij de sporen uit het zicht worden onttrokken;
- De begane grondvloer wordt geïsoleerd door het plaatsen van een nieuwe geïsoleerde betonvloer, waarbij de betonnen vloer uit 1991 wordt vervangen;
- De voorzetwanden langs de gevels worden vervangen en opnieuw geïsoleerd.

In het bouwkundig rapport wordt daarnaast melding gemaakt van opspattend water tegen de gevels, en daardoor uitgespoeld voegwerk ter plaatse van waterslagen en straatwerk, metselwerk ter plaatse van oplegging vloerbalk rechterzijgevel, aantasting van gebinten en toognagels door houtworm, gebroken duimen van gehengen in de achtergevel, ingerotte stijlen van dorpels en kozijnen, soms door verkeerde reparaties, ingerotte opgeklampte deuren, vervanging van de rietdekking en vervanging van koperen goten en hemelwaterafvoeren. Daarnaast behoeven de lindes aandacht.

Monumentale waarden

De registeromschrijving vermeldt dat de boerderij een 19^e-eeuwse kern heeft, met een jongere 19^e-eeuwse voorgevel. Het pand is aan het eind van de 20^e eeuw deels opnieuw opgebouwd nadat het ernstig is verval was geraakt.

Door de aanvrager is een bouwhistorische verkenning aangeleverd. Deze bestaat uit een korte omschrijving van de bewoningsgeschiedenis, gevolgd door een waarderingstekening, met een beknopte toelichting op de monumentale waarde. Deze toelichting is als volgt:

'Het donkerblauwe gedeelte van de gevels beslaat de oudste periode van het gebouw, deze hebben een hoge waarde. Deze gevels zijn opgetrokken uit massief steens metselwerk. De lichtblauw met paars gearceerde delen betreft de herbouw uit eind van de 20e eeuw. Deze gevels zijn voorzien van een spouw en zijn gemetseld op een fundering van kalkzandsteen. De waarde hiervan is wel hoog, omdat het geheel past in de structuur van het gebouw. Gevelopeningen: Alle oorspronkelijke gevelopeningen zijn inmiddels vervangen (de ramen uit de voorgevel zijn van meranti), maar vormen wel onderdeel van de structuur van het monument en hebben daarom een positieve waarde. Enkele latere invullingen hebben een indifferente waarde, zoals de hogere openingen in de zijgevels. Binnenwanden: Alle binnenwanden zijn van latere invulling en hebben daarom een indifferente waarde. De overige (dunne) scheidingswanden op de deel zijn eveneens van latere datum, deze hebben daarom ook een indifferente waarde. Begane grondvloer: In de hele boerderij (voorhuis en deel) licht een betonvloer op zand. Ook deze is in een latere periode aangebracht (jaren 90) en heeft daarom een indifferente waarde. Verdiepingsvloer: De verdiepingsvloer van het voorhuis is opgebouwd uit een houten balklaag, met daarover houten delen. Deze vloer heeft een indifferente waarde. In de deel is geen verdiepingsvloer aangebracht, hier is zicht op de kapconstructie. De kapconstructie is geheel nieuw (jaren 90) en bestaat uit rondhouten sporen met hanenbalken. Dakbeschot is niet aanwezig (zicht op riet en rietlatten). Interieuronderdelen: De gebinten vormen het skelet van de boerderij en hebben daarom een hoge waarde, alsmede de (later vernieuwde) hildevloeren.' (bron: bouwhistorische verkenning, pagina 15)

In het bouwhistorische verkenning is geen fotomateriaal opgenomen, of een bouwhistorische beschrijving met bouwfasering opgenomen. Wel zijn tekeningen van de gedeeltelijke herbouw uit 1991 bij de stukken gevoegd.

Gevolgen van de ingreep voor de monumentale waarden

Gezien de boerderij, met uitzondering van de gevels, in 1991 voor een belangrijk deel opnieuw is opgebouwd en hierbij het interieur van de boerderij volledig nieuw is ingedeeld, is er in het interieur relatief veel ruimte vooringrepen. De voorgestelde ingrepen in het interieur, zoals het wijzigen van de indeling en vergroten van de zoldervloer, stuiten dan ook niet op bezwaren. Het is positief dat de oude gebinten zoveel mogelijk beleefbaar blijven.

Het vervangen van de bestaande betonvloer op de begane grond door een nieuwe geïsoleerde betonvloer is om diezelfde redenen eveneens akkoord. Dat geldt ook voor het opnieuw isoleren van de gevels, en het isoleren van het rieten dak. Het is positief dat de oude gebinten zichtbaar blijven.

De ingrepen in de linker- en rechterzijgevel die het permanent openen van baanderdeuren of luiken betreffen (en in de rechterzijgevel het terugbrengen van luiken), waarna de openingen worden ingevuld met glazen puien, zijn in principe akkoord. Wel ontbreekt de detaillering: onduidelijk is de materialisering en detaillering van de nieuwe luiken, puien en vensters. Ik adviseer de stukken op dit punt aan te vullen om de uitvoeringskwaliteit te kunnen beoordelen.

Dat geldt ook voor de nieuwe vensters in het voorhuis, die volledig worden vervangen en voorzien van isolatieglas. Het is positief dat is aangegeven dat de profilering gelijk blijft. Ik adviseer ook hiervan de materialisering en detaillering ter beoordeling aan de stukken toe te voegen.

Het toevoegen van twee dakramen in het linker dakvlak is akkoord. De ramen zijn bescheiden in omvang, en hebben daardoor beperkt impact op de beleving van de rieten kap. Ook het vervangen van de bestaande ramen door dit nieuwe type raam is akkoord.

In de linkerzijgevel wordt een bestaande pui voorzien van draaikiepramen. Gezien dit een raam betreft dat in 1991 is toegevoegd is dit niet bezwaarlijk, maar ook hier wordt geadviseerd de detaillering aan te vullen.

Het plaatsen van achterzetbeglazing achter de stalramen stuit niet op bezwaren.

In de linkerzijgevel wordt de bestaande deur met het naastgelegen raam (19^e-eeuwse indeling) vervangen door openslaande deuren, waarbij de borstwering verdwijnt. In combinatie met de reeds voorgestelde ingrepen om luiken permanent te openen en de gevelopeningen te voorzien van glas, ontstaat een te grote aantasting van het negentiende-eeuwse karakter van de gevel. Ik adviseer daarom om het bestaande raam en de naastgelegen deur te behouden.

In de bouwkundige opname worden een aantal gebreken genoemd, zoals de noodzaak voor herstel van het voegwerk, de rieten dak en de goten/hemelwaterafvoeren. Onduidelijk is in hoeverre deze werkzaamheden nog dienen te worden uitgevoerd. Ik ontvang daarover graag nadere informatie ter advisering.

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 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.

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,

Onze referentie

1397031