



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Berkelland
T.a.v. de vergunningverlener
Postbus 200
7270 HA BORCULO

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

Olonummer

Onze referentie
1445183

Datum 12 oktober 2023
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam
Adres Hoflaan 1
Postcode/plaats Borculo
Gemeente/provincie Berkelland; Gelderland
Monumentnummer 516429

Geacht college,

Op 27 september 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. Ik verzoek u de volgende onderdelen van het plan nader uit te werken:

- Onderbouwing van de oorzaak van de verzakking in de linkerhoek, en hoe verdere verzakkingen in deze hoek in de toekomst worden voorkomen;
- Onderbouwing van de keuze voor een HE220B profiel;
- Onderbouwing waterdichtheid aansluiting oude op nieuwe kelder.

Daarnaast verzoek ik om de constructeursberekeningen ter beoordeling aan de stukken toe te voegen.

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

Het plan betreft het uitbreiden van de bestaande middeleeuwse kelder door middel van het aanbrengen van een nieuwe kelder direct naast de middeleeuwse kelder. Op dit moment vinden er restauratiewerkzaamheden aan de villa uit 1887 plaats, die gebouwd is op de middeleeuwse resten van het voormalige hier gesitueerde Hof van Borculo. De kelder is aan de linkerzijde in dusdanig slechte constructieve staat dat deze verzakt, en de gevel van de villa dreigt mee te trekken. De bouw van de kelder is deels bedoeld om extra verblijfsruimte te creëren, maar fungeert tevens als constructieve versterking van de middeleeuwse kelder. De negentiende-eeuwse veranda aan de linkerzijde van de villa is vanwege herstelwerkzaamheden verwijderd. Een reconstructie wordt teruggeplaatst op de nieuwe kelderbak.

Op 17 juli 2023 is een negatief preadvies gegeven voor het plan, waarbij positief is gereageerd op het voorstel om de nieuwe kelder in te zetten om de bestaande kelder te stabiliseren, maar de uitwerking nog onvoldoende was om de ingrepen te kunnen toetsen. Inmiddels zijn verschillende onderdelen verder uitgewerkt.

Motivering

In het preadvies is gevraagd om duidelijk inzicht te geven welke precieze consequenties het maken van de nieuwe kelder heeft voor de middeleeuwse kelder. Onduidelijk was op welke wijze de aansluiting tussen de nieuwe kelder en de bestaande kelder wordt vormgegeven (waterdichtheid, fundering, worden beide kelders ook constructief gekoppeld?). Inmiddels zijn meer technische gegevens aangeleverd. Deze roepen op een aantal punten nog vragen op:

Om de verzakking van de hoek van de gevel duurzaam op te lossen is het van belang dat de oorzaak duidelijk is. Wat is de oorzaak nu uiteindelijk van de verzakking van de linkerhoek van voor- en zijgevel? Ik adviseer om hier inzicht in te geven.

Hier was aanvankelijk een soort steunbeer tegenaan gezet. De nieuwe kelder komt terug te liggen ten opzichte van de voorgevel. Dit is voor het aanzien van het monument positief, maar de hoek ligt hiermee nog wel vrij. Hoe worden nieuwe verzakkingen hier voorkomen? Wordt hier de grond verstevigd? Ik adviseer om hier inzicht in te geven.

Constructeursberekeningen ontbreken. Het was in het preadvies wel om gevraagd. Geadviseerd wordt om die aan de stukken toe te voegen.

De verbinding tussen de oude en nieuwe kelder vindt plaats met door middel van een HE220B profiel. Onduidelijk is waarom voor deze koppeling is gekozen, en of dit geen nadelige gevolgen kan hebben door het ontstaan van ongelijke zakkingen

Daarnaast zijn er zorgen over de waterdichtheid van de aansluiting van de oude op de nieuwe kelder, zowel wat betreft het verticale als horizontale detail. Ik adviseer u dit nader uit te werken.

Het is positief dat de kelder smaller is dan de zijgevel van de villa waarmee deze verbonden is. In het nieuwe plan is daarnaast de oorspronkelijke maat van de overkapping behouden gebleven, waarbij alleen het terras de diepte krijgt van de nieuwe kelderbak. De vormgeving van de overkapping en de balustrades blijven behouden. Het basement, feitelijk het uitstekende deel van de kelder, wordt bekleed met verticale houten delen. Het is positief dat de oorspronkelijke maat van de overkapping behouden blijft. Hiermee blijft de nieuwe kelder voldoende ondergeschikt ten opzicht van het bestaande woonhuis. Ik adviseer dan ook positief op de vormgeving van de veranda met de voorgestelde afwerking van de kelderbak.

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,