



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Buren
T.a.v.
Postbus 23
4020 BA Maurik

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

Olonummer

Onze referentie
1254089

Datum 25 mei 2022
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam
Adres Buitenhuizenpoort 12
Postcode/plaats 4116CA Buren
Gemeente/provincie Buren; Gelderland;
Monumentnummer 11301

Geacht college,

Op 17 maart 2022 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. Eerder is al een preadvies uitgebracht en is op 26 januari 2022 een bezoek gebracht aan het pand.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- een startgesprek organiseren met een vertegenwoordiger vanuit de gemeente (toezichthouder Omgevingsdienst), monumentencommissie en RCE om de genoemde punten ten aanzien van gevel- en dakherstel en de voorwaarden uit de omgevingsvergunning te behandelen;
- afsmeren van raamdorpel in plaats van hardstenen plaat;
- Behoud van beschilderde balken in het achterhuis (en in de kelder);
- Oude verflagen aan binnen – en buitenzijde niet verwijderen;
- Voorstel voor type en locatie van de doorvoeren en installaties en deze voorleggen aan gemeente, monumentencommissie en RCE.

Ik adviseer negatief op het plaatsen van twee dakramen in de korte dakschilden. Ik zou hier de oplossing aan de achterzijde van het dak zoeken.

Als aanbeveling geef ik mee om een ERM-gecertificeerde (onder)aannemer voor gevel- en dakherstel te betrekken bij de uitvoering.

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 initiatiefnemer wil het woonhuis verbouwen tot hotel.

Motivering

Voor ons ligt een mooi plan voor deze stokoude en voorname voormalige stadsboerderij in het centrum van Buren. Goed om te zien is dat een aantal belangrijke rapporten, zoals een bouwhistorisch onderzoek en een technisch rapport aan I plan ten grondslag liggen.

Ten aanzien van onze eerdere adviezen zijn de meeste zaken opgevolgd, waarvoor veel dank. Hieronder nog een aantal punten waar we nog aandacht voor vragen.

Zoals al eerder gemeld, en wat de initiatiefnemer ook zelf voorstelt, is om tijdens de uitvoering gezamenlijk te kijken hoe je met gevel- dakherstel omgaat. Zoals ook uit het zeer complete bouwhistorische onderzoek naar voren komt, zitten in de gevel veel waardevolle bouwsporen waar behoedzaam mee omgegaan moeten worden. Echter, er zitten ook veel gebreken die aangepakt moeten worden, waaronder herstel van uitgesleten en gescheurd voegwerk, het inboeten van uitgesleten en gebroken stenen en scheuren in het metselwerk, het aanpakken van goten en hemelwaterafvoeren, het behandelen van muurankers, de kozijnen, lek- en raamdorpels, aanpassingen en lekkages in het dak en de constructieve aanpak van het rookkanaal. Ik raad aan om gebruik te maken van een (onder)aannemer die gebruikt maakt van de restauratieladder en werkt volgens de uitvoeringsrichtlijnen van de Stichting ERM. Zoals eerder in het preadvies aangegeven is het vooraf opstellen van een herstelplan met duidelijke werkschrijving zeer aan te bevelen. Ook is dan een betere en nauwkeurige uitvraag richting aannemers mogelijk. Het technische rapport van Bureau Helsdingen is een goed vertrekpunt.

Het verzwaren van de constructie is door een tussenkolom in de wand te plaatsen is prima. De kinderbalken verdwijnen uit zicht vanwege een brandwerend plafond. Ik neem aan dat de moerbalken wel in het zicht blijven. Ik ga hierover nog graag in gesprek tijdens het werk.

Ik adviseer om een startgesprek te organiseren met een vertegenwoordiger vanuit de gemeente (toezichthouder Omgevingsdienst), monumentencommissie en RCE om de bovenstaande punten ten aanzien van gevel- en dakherstel en de voorwaarden uit de omgevingsvergunning te behandelen.

In het dak worden twee dakramen in het korte dakschild getekend. Gezien het historische dakenlandschap van Buren en de zichtbaarheid van deze nieuwe ramen, adviseer ik hierop negatief. Een betere oplossing is om de twee ramen aan de achterzijde naast het spant te plaatsen.

Een hardstenen plaat onder het bovenraam is veel te luxe. Ik adviseer de raamdorpel af te smeren.

Ten aanzien van het achterhuis is veel ten goede gewijzigd. De gebintconstructie met korbelen, balkenplafonds en de bestrating van de karnmolen worden behouden of zichtbaar gemaakt. De opening aan de linkerzijde is nu eigentijds ontworpen, terwijl de dakramen meer verspreid op het dak aanwezig zijn. De zonnepanelen zijn goed geplaatst. Ik kan met deze zaken akkoord gaan. In de bouwhistorische onderzoek wordt nog gesproken over beschilderde balken in het achterhuis (en in de kelder). Ik adviseer deze te behouden en eventueel te laten onderzoeken.

Ten aanzien van de kleurstelling aan de binnen- en buitenzijde blijven de bestaande kleuren gehandhaafd. Ik adviseer om oudere verflagen niet te verwijderen. Mocht er behoefte zijn om zaken bij te werken dan zou een kleurentrap gemaakt kunnen worden om de juiste kleur te bepalen. De kleurstelling zou dan voorgelegd kunnen worden aan de betrokken instanties.

Ten aanzien van de doorvoeren en installaties zie ik nog graag een voorstel van het type en de locaties op het dak. Dit dient ook aan de begeleidingscommissie voorgelegd te worden alvorens akkoord te krijgen.

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,