



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Weert
T.a.v.
Postbus 950
6000AZ Weert

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

Contactpersoon

Datum 07 juli 2021
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Onze referentie
1138330

Olonummer
5313607

Bijlagen
0

Gegevens beschermd(e) monument(en)

Naam Landhuis Les Beaux Champs "D'n Advekaot"
Adres Lozerweg 118
Postcode/plaats 6006SR Weert
Gemeente/provincie Weert; Limburg;
Monumentnummer 527318

Geacht college,

Op 9 april 2021 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 te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- de dakramen te versmallen naar een tweedeling en afstand te houden van de westelijke trapgevel
- restaurantglas toe te passen in de nieuwe gevelkozijnen in plaats van HR++ glas
- in de oostgevel van de stal alleen het middelste raam te vervangen voor een grote pui en een nieuwe geveltekening ter afstemming aan mij voor te leggen voordat tot uitvoering wordt overgegaan.
- aanleveren restauratieplan van de klok en de gevelmedaillons en dit ter beoordeling aan mij voor te leggen voordat tot uitvoering wordt overgegaan
- aanleveren nadere specificatie van de werkzaamheden genoemd in het bestek en het ruimteboek en dit ter afstemming aan mij voor te leggen voordat tot uitvoering wordt overgegaan

- in het interieur de dubbele deuren (voormalige luiken) te hergebruiken en hiervoor een aanpassing op tekening te maken en ter accordering voor te leggen
- aanleveren nadere onderbouwing van een goed op elkaar afgestemd pakket van isolerende maatregelen voor het hele gebouw en deze ter accordering voor te leggen aan mijn bouwkundige collega voordat tot uitvoering wordt overgegaan
- bij de inrichting van de parkeerplaats het beeld te imiteren van een open groene weide

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 omvat het restaureren en herbestemmen van het rijksmonument aan de Lozerweg 118 te Weert. De huidige woonfunctie wordt aangevuld met een B&B, plattelandskamers en horeca. Hiervoor is onder meer een ingrijpende wijziging van het interieur van het woonhuis en een aanpassing van de gevels van de voormalige stal noodzakelijk. Daarnaast wordt het terrein ingericht met onder meer een parkeerplaats en een terras en wordt een bakhuisje verplaatst.

Motivering

De aanvraag heeft betrekking op het L-vormige landhuis "**Les Beaux Champs**" uit 1850, gebouwd in eclectische stijl. Het object, bestaande uit een tweelaags woonhuisgedeelte met koetshuis en een aangebouwde stal, bezit cultuurhistorische waarden als bijzondere uitdrukking van een culturele en sociaal-economische ontwikkeling en is van belang vanwege de architectuurhistorische, bouwtechnische en typologische zeldzaamheid.

Onderstaand WABO advies ligt in het verlengde van de eerdere pre-adviezen die de RCE u gaf op 18 september 2020 en 10 februari 2021. In dit advies beoordeel ik of de ingrepen aan het complex voldoende rekening houden met de toegeschreven monumentale waarden. Ik behandel achtereenvolgens het exterieur, interieur en de buitenruimte.

Exterieur

De Hollandse pannen (woonhuis) en de muldenpannen (stal) worden zoveel mogelijk hergebruikt en de kapconstructie wordt hersteld en deels vervangen. In het zuidelijke dakschild van het woonhuis worden vier dakramen aangebracht. Ik adviseer de dakramen te versmallen naar een tweedeling en de twee westelijk gesitueerde ramen op grotere afstand van de trapgevel te plaatsen, waarbij de kapconstructie leidend is voor de exacte locatie.

Er worden nieuwe zinken goten met multiplex gootbetimmeringen aangebracht. Lijmlagen in multiplex tasten zink aan. Gelet op onderhoud in de toekomst adviseer ik te overwegen om ruwe houten planken toe te passen voor de gootbetimmering en geen multiplex.

De bestaande houten kozijnen en luiken worden verwijderd. De nieuwe houten kozijnen worden voorzien van HR++ glas, waardoor de bestaande detaillering en het gevelbeeld verandert. Ik adviseer restauratieglas toe te passen. De nieuwe

kozijnen (en goten) worden geschilderd in de bestaande kleuren. Wanneer in de nieuwe situatie ook nieuwe luiken worden gehangen (inclusief duimen op de nieuwe kozijnen) dan komt dat het gevelbeeld ten goede. Ik adviseer om dit te overwegen. De voordeuren blijven gehandhaafd. Dat is positief.

In de oostgevel van de stal worden drie grote puien aangebracht. Ik adviseer om het agrarisch karakter meer te behouden door alleen het middelste stalraam te vervangen voor een grote pui. De stalramen, links en rechts daarvan, zijn te behouden of te vervangen conform bestaande detaillering. Hierdoor blijft in de gevels het onderscheid tussen het representatieve woongedeelte en het praktische staldeel voldoende afleesbaar. Graag zie ik een aangepaste geveltekening van de stal ter afstemming tegemoet voordat tot uitvoering wordt over gegaan.

De klok en gevelmedaillons worden verwijderd voor restauratie. Graag word ik voorafgaand aan de restauratie geïnformeerd over het restauratieplan. In het (restauratie-)bestek wordt verwezen naar verschillende uitvoeringsrichtlijnen van Stichting ERM. Ik adviseer de genoemde werkzaamheden (ook die in het ruimteboek interieur) nader te specificeren en de restauratieladder van Stichting ERM toe te passen. Zie <https://www.stichtingerm.nl/restauratieladder>.

Interieur

De werkzaamheden in het interieur omvatten onder meer het aanbrengen van nieuwe balklagen, nieuwe vloeren op het oorspronkelijk niveau en nieuwe stucplafonds met gekopieerde ornamenten. Bestaand wandtegelfwerk met positieve monumentwaarde (ruimte 3, 12 en 13) blijft behouden achter voorzetwanden. Muren worden voorzien van glasweefsel. De monumentale houten trap wordt gehandhaafd en de bestaande enkele binnendeurkozijnen en binnendeuren worden hergebruikt of herplaatst. In de nieuwe situatie lijken de bestaande dubbele deuren (vroegere luiken) echter niet terug te komen in de plannen. Graag word ik hierover geïnformeerd.

Uit de tekeningen komt naar voren dat het hele gebouw wordt geïsoleerd. Het best isolerende resultaat wordt verkregen door een goed op elkaar afgestemd pakket van maatregelen te treffen voor het hele gebouw. Graag ontvang ik aanvullende informatie over de bouwfysica om een integraal inzicht te krijgen en de uitgangspunten beter te kunnen beoordelen. Informatie over isolatie is te vinden in de groene gids "na-isoleren van historische woonhuizen" van de RCE. Zie ook: https://www.cultureelerfgoed.nl/binaries/cultureelerfgoed/documenten/publicaties/2019/01/01/isolatie-van-historische-gebouwen/RCE_na+isolatie_vakmensen_2020.pdf

Buitenruimte

Op het terrein komen onder meer een fietsenstalling, vuil- en schoonwaterafvoer en een bluswatervoorziening. Deze zijn ondergeschikt aan de inrichting. Het bestaande monumentale bakhuisje wordt verplaatst en gerestaureerd. Hierdoor kan de bestaande eikenboom worden behouden. Aan de zuidoost zijde van het monument komt een beklinkerd terras. Ik kan hiermee instemmen.

Ten noordoosten van het monument wordt een parkeerplaats gecreëerd op een ondergrond van bouwpuin en grint. Ik adviseer ten aanzien van de inrichting van de parkeerplaats aandacht te schenken aan het imiteren van het beeld van een open groene weide, omgeven door een haag of begroeiing die qua hoogte en samenstelling passend is op deze locatie.

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 minister 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 minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,

adviseur architectuurhistorie