



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Nijkerk  
T.a.v.  
Postbus 1000  
3860 BA NIJKERK GLD

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

**Olonummer**

**Onze referentie**  
1409394

Datum 11 augustus 2023  
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Naam	Boerderij de Ahof
Adres	Appelsestraat 25
Postcode/plaats	3862PG Nijkerk
Gemeente/provincie	Nijkerk; Gelderland;
Monumentnummer	30965

Geacht college,

Op 20 juni 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. Op 22 november 2022 heb ik een bezoek gebracht aan de boerderij en is een preadvies gegeven.

### **Advies**

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen. In onderstaande motivering licht ik dit nader toe. Vervolgens benoem ik de benodigde aanpassingen in het plan en het proces, die tot een positief advies kunnen leiden. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

### **Het plan**

Het plan behelst de restauratie en herbestemming van boerderij de Ahof.

### **Motivering**

Omdat nog teveel zaken niet akkoord zijn of onduidelijk zijn adviseer ik nu nog negatief. Allereerst is het bouwhistorisch onderzoek en de systematiek van de waardenstelling ondermaats. Hier had toch beter een bouwhistorisch onderzoeksbureau betrokken kunnen worden, dan het zelf te doen.

De keuzes voor een hoge, positieve of indifferente waarde worden niet altijd duidelijk gemotiveerd. Dat blijkt bij de kelder, waar de vloer en kelderluik niet zijn gewaardeerd. Onduidelijk wordt wat er in de kelder staat, zijn het stellingen? Deze worden positief gewaardeerd. Er wordt nog elders genoemd dat de muren betegeld zijn. zijn deze nu wel/niet gewaardeerd? De trap naar de kelder krijgt om onduidelijke redenen slechts een positieve waardering. Dit geldt ook voor de trap naar de opkamer. Kortom, het bouwhistorisch onderzoek moet gewoon duidelijker en completer.

Daarnaast is de ingreep van én de brandmuur verschuiven, waar ik overigens al in het preadvies mee akkoord ben gegaan, én sloop van hoog monumentale delen muurwerk (bv tussen 1.2-1.4 en tussen 1.4-1.6) te fors. Daar is geen noodzaak toe en is niet akkoord. De te slopen muur tussen 1.6 en 1.7 is minder waardevol en zou wel kunnen.

Dan wordt het kelderluik gewijzigd, maar ik zie niet goed waarom. Graag krijg ik een nadere onderbouwing.

Ik adviseer negatief op de muurroosters in de gevel. Dit tast teveel de gevels aan.

De nieuwe gevelopeningen in noord- en zuidgevels zijn in principe akkoord. Ik kan alleen niet goed beoordelen of dit originele openingen zijn. Graag krijg ik nog een nadere onderbouwing en de tekeningen ontbreken nog.

Ten aanzien van het nieuwe kozijn en de twee te vernieuwen kozijnen in de zuidgevel van het voorhuis is de ingreep fors, maar het gebruik van staal laat wel zien dat het een nieuwe ingreep is. Daarnaast wordt Janisol arte toegepast wat veel kwaliteit heeft. Ik kan daar mee akkoord gaan.

Ten aanzien van het plaatsen van de glazen pui in de dagkant aan de achter- of in de opening aan de westgevel ben ik niet akkoord. Deze pui dient achter de deeldeuren geplaatst te worden met een portaal.

Ik heb nog niet voldoende onderbouwd gekregen waarom het raam in de opkamer weer terug hersteld moet worden naar een eerdere fase. Graag krijg ik nog een nadere onderbouwing.

De schuiframen in de voorgevel vernieuwen is in principe akkoord. De ramen zijn uit 1984 en volgens de technische omschrijving (bestek) is er ook technische noodzaak tot vervanging. Echter, in de stukken ontbreekt de bestaande toestand en de maatvoering. Ik kan dus niet goed beoordelen wat het opdikken tot gevolg heeft voor de detaillering. De voorzijde van het kozijn en de voorzijde van het raamhout kunnen bij vast en schuivend deel niet gelijk blijven bij dikker raamhout. Ook is het nieuwe 11 mm glas zwaarder dan het huidige 3 mm glas. Er is geen info over aanpassen van de gewichten of van het schuifstelsel. Ik zie ook geen informatie over de kierdichting. Graag deze zaken nog nader uitwerken.

Het raamhout van een aantal ramen wordt vernieuwd, van een aantal anderen niet (ruimte 1.6 en 1.4). Graag krijg ik nog informatie wat hier gebeurt.

Ten aanzien van het isoleren van de gevels ontbreekt een dampremmer en de wijze waarop deze wordt aangebracht. De details van de aansluitingen zijn te beperkt omschreven. Hier volstaat niet om enkel de balklaag vrij te houden van isolatie. Aansluitingen op binnenwanden en vloeren zijn een punt van aandacht vanwege het ontstaan van koudebruggen.

Een dun laagje tussen stijlen/regelwerk en de gevel aanbrengen is aan te bevelen. Kijk nog even goed hoe met de electra wordt omgegaan. Dit kan niet door de dampremmende laag heen komen.

De totale behaalde isolatiewaarde van de boerderij is vrij sober. Je kunt nog proberen de waarde te verbeteren. Ik ga daartoe graag in gesprek.

Let op dat ten aanzien van de dakvensters het bestek niet overeenkomt met de tekening. Onder 30.41.20 wordt een afmeting van dakvensters van 1125 x 1900 mm aangehouden. Op de tekening ba-04 gaat het over PMR CAST IRON met een afmeting van 80 x 130 cm. Graag stukken aanpassen.

Overigens zijn de nieuwe dakvensters nog best fors. Meestal hanteren we een afmeting van 68 x 118 cm De iets grotere omvang is echter voor mij niet onoverkomelijk.

Er zijn geen details van de nieuwe dakvensters getekend. Daarnaast wordt in de technische omschrijving (bestek) omschreven dat koper wordt gebruikt. Graag krijg ik van dakvensters een detailtekening.

Ten aanzien van het bestek nog de volgende zaken.

Ik adviseer de uitvoeringsrichtlijnen (URL) van de stichting ERM op te nemen.

Onder 26.40 wordt gesproken over een nieuwe zwarte stalen schoorsteen kap?, die gelijke vormtaal met de bestaande schoorsteen moet krijgen. Ik zie deze kast echter niet op tekening terug. Graag krijg ik meer informatie hierover.

Onder 30.32.11 staat er een streven tot herstel van kozijnen en ramen. Dit is echter veel te vrijblijvend. Dit moet op zijn minst een uitgangspunt zijn conform URL 4001.

Onder 41.28.09 a wordt ten aanzien van de tegeltableaus in de heerd loszittend tegelwerk hersteld. Dit moet beter omschreven worden aangezien het hier om bijzonder waardevolle tegels gaat.

Ten aanzien van de fundering ben ik nog benieuwd wat hier aan de hand is. Er wordt ook buiten drainage aangelegd.

Het erf rond de boerderij wordt sterk verhard, vooral rond de achterzijde en de gehele zuidzijde. Ik gebrek aan noodzaak.

### **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](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,

**Onze referentie**

1409394