



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Laarbeek
T.a.v.
Postbus 190
5740 AD Beek en Donk

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

Olonummer

Onze referentie
1271567

Datum 2 juni 2022
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam	Vm. boerderij
Adres	Croylaan 11
Postcode/plaats	5735PB Aarle-Rixtel
Gemeente/provincie	Laarbeek; Noord-Brabant;
Monumentnummer	10437

Geacht college,

Op 4 mei 2022 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument¹. U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden. Het betreft de verbouwing en gedeeltelijke herbestemming van de voormalige kasteelboerderij aan de Croylaan 11 bij Aarle-Rixtel. Het staldeel van het gebouw, wonderlijk genoeg haaks gezet op het historische voorhuis, krijgt een woonfunctie. Concreet zal ongeveer de helft van het langhuis van een inbouw worden voorzien ten behoeve van wonen. Het overige deel blijft **als 'stal' behouden. Ten behoeve van doorzicht zal de** achterliggende erfbebouwing van kotten en hokken verdwijnen en wordt een nieuw bijgebouw opgericht aan de noordzijde van de stal.

Advies

Centrale vraag is of het plan voldoende rekening houdt met de cultuurhistorische waarden van het pand en de direct aangrenzende ruimte. Bij de beoordeling is het aanwijzingsbesluit met de registeromschrijving betrokken, evenals de aangeboden planstukken, in het bijzonder de bouwhistorische waardenstelling. Tot slot zijn de bevindingen, zoals benoemd in het preadvies d.d. 16 juli 2021 verwerkt in dit advies.

Het advies is de gevraagde omgevingsvergunning *te verlenen*. In onderstaande motivering wordt het advies verder toegelicht.

¹ De juridische grondslag is vastgelegd in artikel 2.26, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Motivering

- *Geslaagde kruisbestuiving monument, programma en ontwerp*
Het plan leest als een kruisbestuiving tussen de benoemde en verbeelde cultuurhistorische en bouwkundige waarden, de bouwtechnische staat van het gebouw en het programma van eisen (wonen). De ontwerpformule is terughoudend en conservatief in en om het oudere deel van het monument (hallenhuis) en progressief bij de jongere bouwdelen (haaks liggende stal). Het nieuwe interieur erkent programmatisch, logistiek en bouwkundig de historische en monumentale schil en houtconstructie en is dienstbaar aan de huidige woon- en verblijfseisen (licht, lucht, ruimte, comfort, energetica en veiligheid). De introductie van een deels eigenstandige bouwkundige constructie en architectonische volume in de grote schuur/stalruimte respecteert de monumentale bouwschil en ruimtelijkheid. De bijgeleverde referentiebeelden voor het interieur evenals de bijgeleverde bouwkundige detailleringen zijn ondersteunend aan het voorgaande.
- *Behoud bouwstructuur en gevelbeeld*
Het plan verweeft het nieuwe bouwkundige programma in de bestaande structuur **van boerderij en stal zonder dat het gaat 'verkleven'**. Het ontwerp introduceert een eigentijdse volume in de stal en laat de overige ruimte ongemoeid. De isolatieschil van deze volume wordt naar binnen gebracht, waardoor er geen ongewenste sprongen in het dak komen. Het leggen van een koude zone langs de gevels en het handhaven van de bestaande vloerafwerking overtuigen. De dichtgezette deuropeningen in het schuurdeel worden geopend. De aanzienlijk teruggeplaatste glaspuien zijn dienstbaar aan het historische beeld (donkere gaten).
- *Een 'brutale' lichtstraat*
Het uitgangspunt 'interieur volgt exterieur' is consequent doorgevoerd.
Met andere woorden, de monumentale buitenschil wordt gerespecteerd en nauwelijks gewijzigd. Het herstel van de dichtgemetselde staldeur in de oksel van de stal en voorhuis past binnen de aanpak. Brutaler is de horizontale lichtstraat in het achterdakvlak van het staldeel. De reflex is voor verticaliteit te pleiten **of te 'strooien' met de daklichten**. Toch is hier een ander ontwerpscenario te billijken. De opening lijkt zich te verhouden tot het robuuste en lange dakvlak. Niet in de laatste plaats doordat het overige dakdeel gesloten blijft en niet of nauwelijks zichtbaar is vanaf het openbaar gebied. De lichtstraat bestaat feitelijk uit individuele dakramen. Hooguit is de aanbeveling een dakraam met een hogere beeldkwaliteit toe te passen, zoals Ferolux of Cast PMR van Lei Import.
- *Verandering boerenerf met landschapswinst*
De huidige kotten en opstallen achter de boerderij beantwoorden in alles de houtje-touwtje-oplossingen van bouwen met een gesloten knip. En voegen zich als vanzelfsprekend op een historisch boerenerf. De samenstelling van planken, balken, plaatmaterialen, asbest en stenen is echter einde levensduur en ruimtelijk-functioneel een sta in de weg. De bouwsels maken plaats voor landschap, doorzicht en een eigenstandige en eigentijdse schuurvolume. Het schuurontwerp reageert op de huidige

'kotterie' van verspringende dakhoogten- en hellingen door een eigentijdse knipoog. Hoewel het opdelen van meervoudige bijgebouwen voor de hand ligt op een boerenerf, is het voorstel navolgbaar en een interessante eigentijdse toevoeging in het totale kasteelensemble. Het boerenerf blijft op basis van het aangeleverde erfplan behouden en wordt landschappelijk versterkt.

- *Enkele losse opmerkingen*
 - o Er komt een ondergrondse watertank om regenwater vast te houden. De vraag is of er aanleiding is om archeologisch onderzoek te doen?
 - o Er zijn twijfels over de oorspronkelijke functie van het oude boerderijdeel. Een poortfunctie? Boerderijfunctie? Kapelfunctie? Vooral deze laatste is niet ondenkbaar gezien de hoofdvorm van het gebouw. Het is zinvol om op termijn de plek en het gebouw te duiden op basis van een locatie-overstijgend cultuurhistorisch onderzoek (kasteelbiotoop).

Conclusie

Gelet op het voorgaande is de conclusie dat het bouwplan geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van het gebouw. Het advies is de bouwvergunning te verlenen. Ter overweging wordt meegegeven de voorgestelde dakramen te vervangen door exemplaren met een hogere beeldkwaliteit.

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,