



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Westerveld
Vergunningverlener/ beleidsmedewerker erfgoed
Postbus 50
7970 AB Havelte

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

Olonummer
6842147

Uw referentie
Adviesverzoek 7/11/2022

Onze referentie
1310246

Bijlagen
0

Datum 16 januari 2023
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Naam Boerderij
Adres Eemster 25
Postcode/plaats 7991PS Dwingeloo
Gemeente/provincie Westerveld; Drenthe;
Monumentnummer 507328

Geacht college,

Op 7 november 2022 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden met de bijbehorende stukken. Bij de beoordeling heb ik betrokken het (pre)advies dat aan u is verzonden naar aanleiding van vooroverleg geregistreerd onder (zaaknummer).

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning vooralsnog niet te verlenen, totdat het plan op onderdelen is aangepast, aangevuld en/of verduidelijkt namelijk:

- Het handhaven van de binnenwand ter afscheiding van de opkamer;
- Het verduidelijken van de mate van vernieuwing en de wijze van herstel van onder meer het voegwerk, metselwerk en de kapconstructie, bijvoorbeeld met een gebrekentekening;
- Het verduidelijken van de wijze van herstel van het rieten dak;
- Het verduidelijken van de aanpak van de vensters;
- Het aanvullen van het voornemen op nader onderzoek naar het water in de kelder met een voorstel voor herstel;
- Het aanleveren van slooptekeningen ter verduidelijking van de te verwijderen bestaande historische (vernieuwde) onderdelen onder meer als gevolg van de nieuwe dakramen;
- Het wijzigen en/of verduidelijken van detailtekeningen van de wijze van isoleren van gevels en de rieten kap met behulp van de infographics;

- Het aanleveren van detailtekeningen van de nieuwe toevoegingen (opening en doorbraak keuken, glaspui baanderdeuren) en de onderdelen die vernieuwd worden vanwege een slechte technische staat;

Aanbevelingen

- Voor (het toezicht op) *restauratiekwaliteit* gebruik te maken van de [restauratieladder](#) en de [Uitvoeringsrichtlijnen](#) (URL) van de stichting ERM en de adviseur bouwkunde van de RCE;
- Voor (toezicht op) het verduurzamen gebruik te maken van de informatie [Maatregelen om te verduurzamen | Duurzaamheid van historische gebouwen | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#) en [Duidelijk uitgelegd in een animatie: het verduurzamen van een monument | Monumenten.nl](#)
- voor (toezicht op) de *uitvoering* van de omgevingsvergunning gebruik te maken van de informatie bij de [stichting Erm](#) en de [Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed](#);
- voor (toezicht op) *vondsten* en *uitwerkingen* gebruik te maken van uw (wettelijke) adviseurs;
- voor een (aanvullend) *adviesverzoek aan de RCE* gebruik te maken van de [Wegwijzer Advies Omgevingsvergunning](#).

Dit advies is gebaseerd op de [Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwe en groene rijksmonumenten](#). Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen.

Opgave

De voorliggende opgave betreft het [instandhouden](#) en [herbestemmen](#) van het rijksmonument.

Het rijksmonument betreft de boerderij. De boerderij dateert uit het einde van de 19^e eeuw en is gebouwd als hallehuis in een ambachtelijke traditionele stijl met hergebruik van de onderdelen van een oudere boerderij. In 1975 is de boerderij verbouwd.

Monumentale waarde

Ter verduidelijking van de monumentale waarde van het rijksmonument is aangeleverd een bouwhistorische verkenning *Dorpsboerderij Eemster 25 te Dwingeloo*, opgesteld door JFA bouwhistorie W.M. de Jong (24 juni 2022).

In de verkenning is met name gekeken naar de materiaalwaarde terwijl de beeldwaarde van het rijksmonument ook bijdraagt aan de monumentale waarde. Op onderdelen vertegenwoordigt ook de restauratie uit 1975 een bijdrage aan de monumentale waarde mede omdat ze zijn ingestoken vanuit het herstel van de 19^e eeuwse verschijningsvorm.

De [monumentale waarde](#) van het rijksmonument is gelegen in de verschijning van de boerderij als hallehuis, de 19^e eeuwse materialen ten tijde van de bouw evenals de hergebruikte onderdelen uit oudere boerderijen.

De ingreep

Ter verduidelijking van de ingreep is aangeleverd:

- Inspectierapport 2022, monumentenwacht Drenthe
- Werkomschrijving 15 juli 2022

- (detail)tekeningen bestaande/ nieuwe toestand

Hieruit zijn de volgende werkzaamheden te herleiden:

- instandhouding: herstel van bestaande onderdelen op basis van het inspectierapport van monumentenwacht en advies middels een werkomschrijving;
- herbestemming: In het exterieur het toevoegen van acht dakramen (660x1180mm), dubbele deuren in de zijgevel van het voorhuis en een glaspui in de opening van de baanderdeuren. In het interieur een doorgang tussen de achterkamer naar de keuken, het verwijderen van een deel van de muur van de opkamer en het betrekken van een deel van de schuur bij de woning;
- verduurzamen: het vernieuwen van de vloer door een geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming; het na-isoleren van de gevel met een voorzetwand aan de binnenzijde (rockwool); het vernieuwen van het glas door isolatieglas (?); het na-isoleren van de rieten kap aan de binnenzijde (rockwool)

Motivering

De technische staat van het rijksmonument is op onderdelen slecht, onder meer de kapconstructie, balklagen, rieten kap, goten, metselwerk en voegwerk (oorzaak roesten van kozijnankers en scheurvorming). Verschillende kozijnen, deuren en vensters zijn ernstig aangetast door houtrot. Daarnaast staat de kelder onder de water, onduidelijk is wat hier de exacte oorzaak van is. Door verschillende lekkages is ook schade in het interieur ontstaan. Ook de bestrating watert niet goed af, waardoor de gevel extra belast wordt door regenwater.

Het voornemen voor herstel wordt dan ook van harte onderschreven. De historische onderdelen worden hersteld op basis van de technische inspectie. De restauratiekwaliteit is niet omschreven. Wel is een advies met een algemene restauratieaanpak toegevoegd. Het advies is de mate van vernieuwing aan te duiden op een gebrekentekening. Dit is met name van belang voor het metsel- en voegwerk en de kapconstructie. Ook al is deze laatste op onderdelen al eens vernieuwd. De vernieuwing betreft een restauratie die verwijst naar de historie van de boerderij. De wijze van herstel kan omschreven worden in een werkomschrijving. Het advies is hiervoor de restauratieladder te gebruiken (conserveren, repareren of vernieuwen) en de restauratierichtlijnen van de stichting ERM. Ten aanzien van het water in de kelder adviseer ik de oorzaak te achterhalen een voorstel op te stellen hoe deze weg te nemen.

De voorgenomen wijzigingen als gevolg van herbestemming blijven beperkt waarbij de ingreep ter plaatse van de opkamer (verwijderen muur tot borstwering) een grote impact heeft op de beeld- en belevingswaarde van een historische plattegrond. De indifferente waarde uit de bouwhistorische verkenning is enkel gebaseerd op het materiaal en niet op het beeld. Voor het overige zijn de wijzigingen goed ingepast. De verschijningsvorm van hallehuis blijft gewaarborgd en het onderscheid tussen voor- en achterhuis blijft behouden. De balklagen en plafonds in het voorhuis blijven, zichtbaar, gehandhaafd. De aftimmering van de kap ter plaatse van de verblijfsruimten wordt voorzien van houten delen met veer- en groef. De nieuwe binnenwanden en vlakke plafonds worden voorzien van een gipsplaat met sausklaare stucafwerking. De afzonderlijke vernieuwingen (raampartij gevel, doorbraak tussenwand en dakramen kapconstructie) vragen een verduidelijking van materiaal, detaillering en constructie voor het beoordelen

van voldoende ontwerp kwaliteit. Om die reden zijn detailtekeningen gewenst van deze onderdelen.

Ten aanzien van de verduurzaming worden bestaande voorzetwanden verwijderd, en vervangen door geïsoleerde voorzetwanden. Het voorstel met een spouw, zonder dampdichte folie aan de binnenzijde wordt afgeraden. Het advies is de isolatie zonder spouw aan te brengen met een dampdichte folie aan de binnenzijde. Het advies om de balkkoppen bij het na-isoleren van gevels rondom vrij te houden van isolatie wordt onderschreven. Zie ook de infographics van het programma erfgoed en duurzaamheid van de rce. De rieten kap wordt aan de binnenzijde na geïsoleerd. Vanwege het riet is ditmaal een spouw wel noodzakelijk. De folie dient dampdicht en niet onderbroken te worden door de sporen. Ik adviseer de richtlijn voor het isoleren van riet te volgen van de stichting erm, opgesteld door de federatie rietdekkers en het voornemen op dit onderdeel te verduidelijken. Ten aanzien van de voorgestelde vloerisolatie zijn geen opmerkingen. Ten aanzien van de ramen ga ik er vanuit dat deze ongewijzigd blijven. In alle andere gevallen is ook een verduidelijking op dit punt gewenst.

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,