



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Losser
T.a.v.
Postbus 90
7580AB Losser

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

Contactpersoon

Onze referentie
174245

Olonummer
5390133

Bijlagen
0

Datum 28 december 2020
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Gegevens beschermd(e) monument(en)

Naam	
Adres	Mensmanweg 1
Postcode/plaats	7588PG Beuningen
Gemeente/provincie	Losser; Overijssel
Monumentnummer	26286

Geacht college,

Op 6 november 2020 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van 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). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Op 25 november 2020 zijn aanvullende, gewijzigde tekeningen en een werkschrijving toegezonden. Over het plan heeft diverse keren vooroverleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de gemeente, de eigenaar en architect.

Advies

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

-De werkzaamheden aan de boerderij, zowel van het exterieur als het interieur, dienen in nauw overleg en afstemming tussen de architect en de bouwkundige uitgevoerd worden.

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 voorgelegde plan houdt in dat de eenvoudige boerderij, bestaande uit een voorhuis met deel, wordt gerestaureerd, geïsoleerd en volledig in gebruik wordt genomen als woning.

In de rechter zijgevel wordt ter hoogte van het voorhuis een nieuwe entree geplaatst, verbonden met een bijkeuken. De bestaande brandmuur tussen voorhuis en deel wordt behouden. De indeling en het gebruik van de beganegrond wordt gewijzigd. Op de deel wordt een gedeelte van de hildes opgehoogd, zodat er een grotere woonruimte ontstaat, met tevens ruimte voor een slaap- en badkamer. Er wordt een trap geplaatst naar de verdieping. De verdieping wordt voorzien van twee slaapkamers en een badkamer. In de kap worden dakramen geplaatst. In de beide topgevels houten luiken met daarachter vensters. De boerderij wordt geïsoleerd door middel van voorzetwanden, een constructieve betonvloer met isolatie en vloerverwarming, het dak wordt aan de binnenzijde geïsoleerd. De bestaande vensters worden voorzien van fineoglas. De vloeren en binnenwanden worden opnieuw afgewerkt. Op de deel wordt om de naar binnen draaiende deeldeuren een glazen portaal met entree geplaatst. De kap wordt hersteld en geïsoleerd. De zwarte pannen, die op sommige delen van de kap liggen, worden vervangen en aangevuld door rode pannen, zodat de rode dakvlakken worden hersteld. Op het erf wordt een nieuwe kapschuur gebouwd.

Motivering

Restauratie

Omdat de boerderij in een technisch zeer matige staat verkeert, is restauratie noodzakelijk. De restauratie moet met grote voorzichtigheid uitgevoerd worden. Het is belangrijk dat de bestaande brandmuur en binnenwandjes, de vitrinekast en oude afwerkklagen (incl. 'lambrisering') op de beganegrond, integraal behouden worden. Dat houdt in dat ze niet tijdelijk verwijderd of vervangen mogen worden. Vanzelfsprekend is het aanbrengen van een nieuwe (subtiele) afwerklaag over de oude lagen mogelijk.

De binnendeuren worden hergebruikt, evenals diverse andere opgeslagen oudere onderdelen. Een deel van de kozijnen en ramen verkeert in dusdanig slechte staat dat ze vervangen moeten worden. Het ophogen van de hildes dient eveneens met afkomend materialen uitgevoerd te worden. Alle te vervangen onderdelen worden in principe vervangen door dezelfde materialen en detailleringen, conform de stappen in de 'restauratieladder'.

Of de toepassing van fineoglas de meest optimale oplossing is, kan worden onderzocht met een proefopstelling van het glas en in gezamenlijkheid beoordeeld worden.

Wonen

De buitengevels van de boerderij worden aan de binnenzijde voorzien van nieuwe isolerende wanden. Hierbij is van belang dat de nieuwe binnenwanden een dragende functie krijgen, zodat de buitengevels behalve herstel niet zwaar hoeven te worden versterkt.

Om het aanzicht van de boerderij zo eenvoudig mogelijk te houden geef ik ter overweging mee om het aantal dakramen in de dakschilden te verminderen, zo kan bijvoorbeeld het dakraam boven de slaapkamer op de beganegrond vervallen. Ik adviseer de dakramen in het dakvlak iets te laten verspringen en voor ondergeschikte dakramen een kleiner formaat te kiezen, zodat het aanzicht van de boerderij zo informeel mogelijk blijft.

Het voorstel is om de nokvorst te voorzien van lood. Dit is een vrij luxe oplossing, beter passend bij deze boerderij is om de pannen in mortel vast te leggen.

Wat betreft het interieur adviseer ik om voor het voorhuis en de deel passende vloer- en wandafwerkingen te kiezen, zoals tegels in het voorhuis en een gietvloer op de deel.

Gezien de bouwtechnisch matige staat waarin het exterieur en interieur van de boerderij verkeren en het vereiste vakmanschap en maatwerk dat voor de werkzaamheden nodig is, adviseer ik om alle werkzaamheden in nauw overleg tussen architect en de bouwkundig adviseurs uit te laten uitvoeren.

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.

Voor de restauratie van deze boerderij zijn met de name de URL Voegwerk en de URL Timmerwerk van belang.

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