



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Midden-Groningen
T.a.v.
Postbus 75
9600 AB Hoogezand

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

Olonummer
6746369

Onze referentie
1325620

Datum 06 januari 2023
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam Buitenlust
Adres Hoofdstraat 91
Postcode/plaats 9601EB Hoogezand
Gemeente/provincie Midden-Groningen; Groningen;
Monumentnummer 515881

Geacht college,

Op 13 december 2022 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 nog niet te verlenen. Hoewel ik de constructieve wijze waarop met veel opmerkingen uit het vorige advies (d.d. 19 september 2022) is omgegaan waardeer, blijven enkele cruciale adviezen staan. Samengevat zijn mijn adviezen als volgt:

- Ik adviseer negatief over het voorstel om een nieuw raam aan te brengen in de achtergevel, ter plaatse van de nieuwe keuken. Ik adviseer dit raam te laten vervallen;
- Onduidelijk is welke opties zijn onderzocht om de beschilderde houten vloer in de gang op de begane grond in het zicht te behouden. Graag ga ik het gesprek aan over mogelijk behoud van deze vloer in het zicht;
- Ik kan mij niet vinden in het verwijderen van het grote, hooggewaardeerde venster en het bijbehorende metselwerk ten gunste van het aanleggen van een glazen vouw wand in de nieuwe relaxruimte. Ik adviseer het venster te behouden;
- Tijdens de ontmanteling zijn verschillende historische interieuronderdelen verwijderd en opgeslagen voor hergebruikt. Daarnaast wordt aangegeven dat enkele interieuronderdelen niet zullen worden herplaatst. Ik adviseer

u per interieurelement aan te geven of dit element wordt teruggeplaatst (en zo nee, waarom niet), waar dit gebeurt, en hoe wordt geborgd dat het element zodanig wordt opgeslagen dat het tijdens de werkzaamheden niet beschadigd;

- Uit nader technisch/constructief onderzoek is gebleken dat het aanbrengen van de grote opening tussen de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw en voorste achterhuis, met als gevolg een toegenomen belasting op dit punt, heeft gezorgd voor de verzakking. Uit de nu voorliggende stukken wordt niet duidelijk of het nodig is om dit probleem voor de lange termijn te verhelpen. Ik adviseer u inzichtelijk te maken of het noodzakelijk is om hier een constructieve versterking aan te brengen om verdere verzakking te voorkomen, of aan te geven of de situatie nu stabiel is, gezien de schade door lekkage die de verzakking nu veroorzaakt;
- Uit de technische details blijkt dat bij het naisoleren van de gevels is gekozen om achter de voorzetwanden een spouw van 40 mm toe te passen. Onduidelijk is echter of en hoe deze spouw wordt geventileerd. Ik adviseer u de spouw achter de isolatie te laten vervallen, of te onderbouwen hoe de spouw wordt geventileerd (zonder dat hierbij het gevelbeeld wordt aangetast);
- In de linkerzijgevel wordt de indifferente gewaardeerde veranda ter hoogte van de erker/serre vervangen door nieuwe traptreden. Het ontwerp hiervan is nog niet bekend. Ik adviseer u de uitwerking van deze traptreden toe te voegen aan de stukken van deze aanvraag;
- In de noordgevel/achtergevel wordt een dakkapel met een Frans balkon aangebracht. Het Frans balkon steekt door de gootlijst heen. Dit vormt een aantasting van deze gevel. Ik adviseer u de nieuwe dakkapel uit te voeren als een 'traditionele' dakkapel met borstwering, waardoor de goot en gootlijst door kunnen blijven lopen.

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 betreft het ingrijpend restaureren, verduurzamen en herbestemmen van het rijksmonumentale herenhuis Buitenlust te Hoogezand.

[NB. In de stukken wordt vermeld dat een zwembad is bedacht in het koetshuis. Dit maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van deze aanvraag. De architectonische, technische en bouwfysische consequenties voor de monumentale waarden moeten nog goed in beeld worden gebracht. Hierover ga ik graag nader in overleg].

Motivering

Op 19 september 2022 is een negatief advies over dit plan verstrekt n.a.v. een eerder ingediende aanvraag omgevingsvergunning. Helaas heeft voor dit plan geen vooroverleg plaatsgevonden. In het advies van 19 september 2022 is per voorgestelde ingreep een advies gegeven. Aan de voorliggende aanvraag is door de architect een overzichtsdokument (zonder datum) toegevoegd waarin per ingreep/advies wordt aangegeven hoe hiermee in het aangepaste plan wordt

omgegaan. In veel gevallen is in deze aanvraag aan het eerder gegeven advies gehoor gegeven. Om het overzicht te bewaren worden daarom in dit advies alleen de punten benoemd waar op dit moment nog opmerkingen op zijn. Daarnaast worden een aantal aanvullende, nieuwe ingrepen voorgesteld ten opzichte van het in september 2022 beoordeelde ontwerp. Tevens zijn een aantal nieuwe documenten toegevoegd aan de aanvraag, waar in dit advies voor het eerst op gereageerd wordt.

Vooropgesteld, ik ben zeer positief dat de voormalige buitenplaats Buitenlust wordt gerestaureerd, en ik waardeer de constructieve wijze waarop met veel van de opmerkingen uit het vorige advies is omgegaan.

Openstaande opmerkingen n.a.v. het negatieve advies d.d. 19 september 2022:

- In de achtergevel van het voorhuis wordt ter plaatse van de keuken een nieuw venster gerealiseerd, en in het ernaast gelegen bestaande kozijn wordt een nieuw raam aangebracht. Om dit mogelijk te maken wordt in het interieur een historische kast verplaatst. Voor het bestaande venster blijft de raamindeling behouden en wordt het eerdere advies opgevolgd. De architect geeft in haar toelichting aan dat door het naisoleren van de gevel de kast op deze plek niet meer in de oorspronkelijke vorm kan worden teruggebracht. Voorgesteld wordt om deze te herplaatsen. Daarnaast hechten de nieuwe eigenaren veel waarde aan een tweede venster op deze plek gezien de nieuwe functie van het vertrek als keuken, waarbij meer zicht op de tuin gewenst is. Gezien de kast moet worden verwijderd vanwege het isoleren van de gevel ga ik akkoord met het verplaatsen van de kast. Ik sta ondanks de aanvullende onderbouwing echter niet positief tegenover het toevoegen van een venster op deze plek. De wens om meer zicht op de tuin weegt in dit geval niet op tegen de aantasting van de hoog gewaardeerde gevel;
- In de linkerzijgevel worden vier kleine dakramen teruggebracht. Ik heb geen bezwaar tegen de ingreep. Gezien de beperkte afmetingen van deze dakramen en de reactie van de architect ga ik ervanuit dat deze tussen de spanten worden aangebracht;
- De bijzondere, beschilderde vloer in de hal op de begane grond is in slechte staat. Herstel is op dit moment te kostbaar. Voorgesteld wordt om de beschilderde vloer fotografisch goed vast te leggen en de vloer vervolgens uit het zicht te onttrekken met een droog vloerverwarmingssysteem. Onduidelijk is welke opties zijn onderzocht om de beschilderde houten vloer in het zicht te behouden. Graag ga ik het gesprek aan over mogelijk behoud van deze vloer in het zicht;
- De gehele gevel die zicht geeft op de tuin in de nieuwe relaxruimte wordt verwijderd om een vouwwand te kunnen plaatsen. Daarvoor wordt een historisch schuifraam verwijderd. Bij het locatiebezoek d.d. 27 juli 2022 is geconstateerd dat de kamer als geheel is ontworpen met verschillende waardevolle interieurelementen, en tevens een zeldzaam, vroeg voorbeeld van een groot schuifraam. Dit wordt bevestigd door het nieuwe bouwhistorisch onderzoek. De houten vloer, de kuif boven de schouw, de haardplek, de inbouwkasten, het plafond, de wanden, binnendeuren en binnendeurkozijnen blijven in het voorliggende ontwerp gehandhaafd en

worden waar nodig hersteld. Het grote schuifraam met luiken wordt echter ook in de nieuwe plannen verwijderd. De architect geeft aan dat deze in de omschrijving van het monument zijn aangeduid als een 'niet-originele vensterpartij'. Het beoogd gebruik van de ruimte als een overdekt terras weegt voor de architect en opdrachtgever zwaarder dan het handhaven van het venster. De architect geeft aan dat er is nagedacht over mogelijk hergebruik van het venster en de luiken, maar dat een goede bestemming nog niet is gevonden. In het nieuwe voorstel blijft de bestaande kap gehandhaafd. Wel zal een klein plat dak (overkapping) worden aangebracht ter plaatse van de achterdeur en het overdekte terras. Vergeleken met het vorige plan wordt deze nu hoger geplaatst, zodat deze aansluit op het gevelmetselwerk en niet op het kalf van het kozijn van de achterdeur. Ik ben positief over het feit dat het interieur van de kamer en de kap in het nieuwe ontwerp intact blijven. Ik kan mij echter niet vinden in het verwijderen van het grote venster en het bijbehorende metselwerk ten gunste van het aanleggen van een glazen vouw wand. Uit het nieuwe bouwhistorisch onderzoek d.d. 25 november 2022 blijkt dat dit venster stamt uit 1847-1874 en dat deze hoog wordt gewaardeerd, gezien het grote belang voor de beeldwaarde van het pand. Het gebruik van de kamer als relaxruimte weegt mijns inziens niet op tegen de hoge monumentwaarde die is toegekend aan dit venster. De kleine overkapping ter plaatse van de achterdeur heeft beperkte impact op het monument. Om die reden kan ik akkoord gaan met het aanbrengen van deze overkapping. Wel wil ik de overweging meegeven om deze uit te voeren in hout in plaats van gegalvaniseerd staal, gezien het schuifraam hier behouden dient te blijven;

- Uit het nieuwe bouwhistorische onderzoek blijkt dat enkele blinden zijn voorzien van een houtimitatieschildering. Uit de stukken wordt niet duidelijk hoe hiermee wordt omgegaan. Ik ga ervanuit dat de houtimitaties behouden blijven. Indien deze dienen te worden hersteld, dan adviseer ik u dit, inclusief de te volgen werkwijze, expliciet in de stukken van deze aanvraag op te nemen;
- De architect geeft in haar toelichting aan dat 'alle monumentale en bruikbare elementen en lijsten worden bewaard en in principe teruggeplaatst'. Het gebruik van de woorden 'in principe' suggereert echter dat er blijkbaar ook elementen zijn die niet zullen worden teruggeplaatst. De positie van de huidige voorzetwanden wordt aangehouden om goed aan te sluiten op de plafonds, kozijnen met blinden en blindenkasten. In de stukken is echter nog onvoldoende geborgd welke elementen en lijsten precies worden bewaard en teruggeplaatst, en hoe deze elementen worden opgeslagen. De toelichting geeft geen inzicht in welke onderdelen blijkbaar in de nieuwe situatie niet meer bruikbaar zijn en daarom niet worden teruggeplaatst, en wat de onderbouwning hiervan is. Behoud van monumentale elementen in situ heeft de voorkeur. Bovendien dient het voor de uitvoerende partij helder te zijn hoe moet worden omgegaan met deze onderdelen. Ik adviseer u per interieurelement aan te geven of dit element wordt teruggeplaatst (en zo nee, waarom niet), waar dit gebeurt, en hoe wordt geborgd dat het element zodanig wordt opgeslagen dat het tijdens de werkzaamheden niet beschadigd;
- Tijdens het locatiebezoek is gesproken over het belang van nader onderzoek naar de oorzaken van de onthechting en deformatie van de gevel ten opzichte van de binnenmuur. Uit nader onderzoek is gebleken

dat het aanbrengen van de grote opening tussen de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw en voorste achterhuis, met als gevolg een toegenomen belasting op dit punt, heeft gezorgd voor de verzakking. Uit de nu voorliggende stukken wordt niet duidelijk of het nodig is om dit probleem voor de lange termijn te verhelpen. Ik adviseer u inzichtelijk te maken of het noodzakelijk is om hier een constructieve versterking aan te brengen om verdere verzakking te voorkomen, of is de situatie nu stabiel?

Nieuwe documenten t.o.v. het advies van 19 september 2022:

Ten opzichte van het advies van 19 september 2022 zijn een projectplan met werkomschrijving (d.d. 9 november 2022) en een Duurzaamheidsvisie Buitenlust (d.d. 29 november 2022) aan de aanvraag toegevoegd. Onderstaand vind u mijn opmerkingen en adviezen op deze nieuwe documenten.

Projectplan met werkomschrijving d.d. 9 november 2022

In de werkomschrijving wordt verwezen naar de relevante URL's. Ik sluit mij aan bij de inhoud van het projectplan en de werkomschrijving. Wel geef ik u de volgende adviezen mee:

- Onder '22. Metselwerk' wordt voor type steen, voeg, mortelsamenstelling, en metselverband verschillende malen verwezen naar de niet nader omschreven bestaande situatie. Geadviseerd om deze bestaande situatie in de werkomschrijving nader te omschrijven;
- Op pagina 12, bij 'Omschrijving werkzaamheden voegwerk' staat vermeld dat de plaatsen waar het voegwerk dient te worden hersteld worden aangewezen door de opdrachtgever. Ik adviseer u de plaatsen waar het voegwerk dient te worden hersteld op tekening aan te geven;
- Onder '37. Na-isolatie' wordt vermeld dat een luchtspouw wordt toegepast tussen de gemetselde gevel en de nieuw te plaatsen voorzetwanden. Onduidelijk is op welke wijze deze spouw wordt geventileerd;
- Uit '46. Schilderwerk' wordt niet duidelijk welke kleuren worden gekozen voor het houtwerk, zoals kozijnen, ramen, deuren, luiken, betimmeringen e.d. Ook uit de andere ingediende stukken wordt dit niet duidelijk. Dat geldt ook voor enkele onderdelen voorzien van een houtimitatie. Ik ga er daarom vanuit dat voor het schilderwerk de bestaande kleurstelling wordt gehanteerd, en dat het historische verfpakket niet zal worden verwijderd. Ter overweging geef ik u mee om kleurhistorisch onderzoek uit te laten voeren, om de monumentale waarden van het pand ook op deze wijze verder te versterken door aan te sluiten bij de oorspronkelijke kleuren. Wanneer de kleurstelling niet wijzigt is dit geen vereiste.

Duurzaamheidsvisie Buitenlust d.d. 29 november 2022

Uit de Duurzaamheidsvisie blijkt dat de gevels worden geïsoleerd door middel van het plaatsen van voorzetwanden (Rc-waarde 1,7), de begane grondvloer wordt geïsoleerd (Rc-waarde 1,5), het dak wordt geïsoleerd (Rc-waarde 1,6), en het bestaande enkele glas wordt vervangen door monumentenglas met een U-waarde

van 2,9. Het bestaande glas-in-lood blijft behouden en wordt voorzien van achterzetbeglazing. De zoldervloer wordt voorzien van beloopbare isolatie. Voor de verwarming van het pand is gekozen voor een warmtepomp, voor warm tapwater en het opvangen van pieken in de warmtevraag wordt een cv-installatie gebruikt. Op de begane grond vindt dit plaats door middel van een droog vloerverwarmingssysteem. Op de verdieping worden ventilatieconvectoren toegepast. Er worden drie units voor de warmteterugwinning geplaatst. Om kanalen uit het zicht te onttrekken worden op enkele plekken verlaagd plafonds aangebracht. Bij het plaatsen van de rozetten is rekening gehouden met de aanwezigheid van monumentale plafonds. Ventilatie vindt plaats door middel van een mechanisch systeem met warmteterugwinning. Ik ben in algemene zin positief over deze uitgangspunten. Wel heb ik een aantal opmerkingen en adviezen:

- De bestaande zonnepanelen worden vervangen door nieuwe panelen met een hoger rendement. Deze liggen op het platte dak van het eerste achterhuis en zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Het type van deze panelen is niet bekend. Geadviseerd wordt om all-black zonnepanelen toe te passen;
- De voorgestelde 40 mm brede spouw tussen het buitenblad en het isolatiepakket lijkt niet te worden geventileerd. Dit kan leiden tot vochtproblemen. Ik adviseer inzichtelijk te maken op welke wijze de spouw wordt geventileerd, en welke consequenties dit heeft voor het monument, of ervoor te kiezen de isolatie direct tegen de buitengevel te plaatsen. Daarnaast adviseer ik om te overwegen om de balkkoppen rondom vrij te houden van isolatie, om condensproblemen bij deze houten onderdelen te voorkomen.

Nieuwe ingrepen in het ontwerp t.o.v. het advies d.d. 19 september 2022:

Tenslotte hebben er in deze aanvraag een aantal wijzigingen plaatsgevonden in het ontwerp ten opzichte van het ontwerp zoals beoordeeld in het advies van 19 september 2022, waarop nog niet eerder is geadviseerd. Op de volgende ingrepen heb ik enkele opmerkingen en adviezen:

- In de linkerzijgevel wordt de indifferent gewaardeerde veranda ter hoogte van de erker/serre vervangen door nieuwe traptreden. Het ontwerp hiervan is nog niet bekend. Ik adviseer u de uitwerking van deze traptreden toe te voegen aan de stukken;
- In de noordgevel/achtergevel wordt een dakkapel aangebracht, met een frans balkon. De dakkapel wordt volledig uitgevoerd in zink, met een gegalvaniseerd stalen hekwerk. Het frans balkon steekt door de gootlijst heen. Dit vormt een aantasting van deze gevel. Ik adviseer u de nieuwe dakkapel uit te voeren als een 'traditionele' dakkapel met borstwering, waardoor de goot en gootlijst door kunnen blijven lopen. Ter overweging geef ik u om mee om de dakkapel op traditionele wijze, in hout, vorm te geven, overeenkomstig mijn eerdere advies om dit ook te doen voor de overkapping ter plaatse van de relaxruimte.

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,