

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed  
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en  
Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van Bunnik  
T.a.v. [REDACTED]  
Postbus 5  
3980 CA BUNNIK

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

**Contactpersoon**

[REDACTED]

[REDACTED]

cultureelerfgoed.nl

**Onze referentie**

CIK

**Uw referentie**

479121

**Bijlagen**

2

**Olo aanvraagnummer**

-

**Datum**

**Betreft** Advies omgevingsvergunning monumenten (art. 2.1, lid 1, onder f, en  
2.26, lid 3, Wabo en art. 6.4, lid 1, onder a, Bor)

**Gegevens beschermd monument**

Naam (indien van toepassing)	Boerderij De Knapschinkel
Adres	Koningslaan 7
Postcode/plaats	3981 HD, Bunnik
Gemeente/provincie	Bunnik/UT
Monumentnummer	529845

Geacht college,

Op 27 november 2012 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument. U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Mijn advies luidt positief.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. In de bijlagen vindt u de registeromschrijving van het beschermd monument en een overzicht van stukken die ik bij de beoordeling heb betrokken.

**Het plan**

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de volgende activiteiten. Het slopen van de jaren 1970 woning met bijbehorend tussenlid.

**Motivering**

Gelet op het monument en de gewenste ingreep heb ik de volgende aspecten meegewogen in mijn advies:

De waardestelling in het register van rijksmonumenten ( zie bijlage 1)  
Aanvullende waardestelling/bevindingen naar aanleiding van diverse bezoeken.  
Architectuurhistorische/architectonische aspecten  
Ruimtelijke/stedenbouwkundige aspecten  
Het gebruik van het monument (artikel 2.15 van de Wabo)

Op grond hiervan beoordeel ik het plan als volgt:

Omdat dit woonhuis geen nadere monumentale waarden heeft, is er geen bezwaar tegen de sloop. Inmiddels is er al (positief) geadviseerd op het plan voor de monumentale stallen.

**Onze referentie**  
CIK

### **Aanbevelingen**

Bij mijn advies doe ik u de volgende aanbevelingen

Een of meer voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning, te weten:

Vanwege het feit dat hier de gehele aanleg is beschermd, is het van belang een goed herinrichtingsplan van het gebied te laten maken.

### **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.

### **Afschrift en tekeningen**

Graag ontvang ik een afschrift van het ontwerpbesluit en te zijner tijd een afschrift van uw definitieve besluit met de bijbehorende stukken.

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,  
namens deze,  
consulent architectuurhistorie



Bijlagen:

- Registeromschrijving
- Overzicht geraadpleegde stukken

Behoort bij	CIK
Naam (indien van toepassing)	Boerderij De Knapschinkel
Adres	Koningslaan 7
Postcode/plaats	3981 HD, Bunnik
Gemeente/provincie	Bunnik/UT
Monumentnummer	529845

# paraf

---

Medeparaaf

Eindparaaf

---

Datum

Brief opgesteld door

Doorboeken in DocMan

ja

---

## Afschriften aan

Afschrift aan Regiohoofd

Pandsdossier

Overig

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed  
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en  
Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van Bunnik  
T.a.v. [REDACTED]  
Postbus 5  
3980 CA BUNNIK

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

**Contactpersoon**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]@cultureelerfgoed.nl

**Onze referentie**

CIK 2012 1252

**Uw referentie**

aanvraagnummer 449499

**Bijlagen**

2

**Olo aanvraagnummer**

-

**Datum**

**Betreft** Advies omgevingsvergunning monumenten (art. 2.1, lid 1, onder f, en  
2.26, lid 3, Wabo en art. 6.4, lid 1, onder a, Bor)

**Gegevens beschermd monument**

Naam (indien van toepassing)	Boerderij de Knapschinkel
Adres	Koningslaan 7
Postcode/plaats	3981 HD, Bunnik
Gemeente/provincie	Bunnik/UT
Monumentnummer	529845 en 529969

Geacht college,

Op 26 september 2012 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument. U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Mijn advies luidt positief.

Dit plan is een gewijzigd plan naar aanleiding van mijn eerdere advies (CIK 2012 744). Dit advies is samen met de overige adviserende instanties besproken op 11 september 2012 in het planoverleg van het Steunpunt Monumenten in Bunnik. Alle gemaakte opmerkingen hebben in voldoende mate tot aanpassing van het plan geleid. Door de toelichting van eigenaar en architecten zijn afdoende antwoorden op nog openstaande vragen verkregen.

Voor alle overige zaken verwijs ik u naar het genoemde voorgaande advies.

**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.

**Afschrift en tekeningen**

Graag ontvang ik een afschrift van het ontwerpbesluit en te zijner tijd een afschrift van uw definitieve besluit met de bijbehorende stukken.



De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,  
namens deze,

**Onze referentie**  
CIK 2012 1252



consulent architectuurhistorie

Bijlagen:

- Registeromschrijving
- Overzicht geraadpleegde stukken

Behoort bij	CIK 2012 1252
Naam (indien van toepassing)	Boederij de Knapschinkel
Adres	Koningslaan 7
Postcode/plaats	3981 HD, Bunnik
Gemeente/provincie	Bunnik/UT
Monumentnummer	529845

# paraf

---

Medeparaaf

Eindparaaf

---

Datum

Brief opgesteld door

Doorboeken in DocMan

ja

---

## Afschriften aan

Afschrift aan Regiohoofd

Steunpunten  
Utrecht

Overig  
overig

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed  
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en  
Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van Bunnik  
T.a.v. [REDACTED]  
Postbus 5  
3980 CA BUNNIK

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

**Contactpersoon**

[REDACTED]

[REDACTED]

cultureelerfgoed.nl

**Onze referentie**

CIK 2012 680

**Uw referentie**

OU 2012059

**Bijlagen**

2

**Olo aanvraagnummer**

-

Datum

Betreft Advies omgevingsvergunning monumenten (art. 2.1, lid 1, onder f, en  
2.26, lid 3, Wabo en art. 6.4, lid 1, onder a, Bor)

**Gegevens beschermd monument**

Naam (indien van toepassing)	Boerderij de Knipschinkel/ Oud Amelisweerd
Adres	Koningslaan 9
Postcode/plaats	3981 HD, Bunnik
Gemeente/provincie	Bunnik/UT
Monumentnummer	526329

Geacht college,

Op 4 mei 2012 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument. U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Mijn advies luidt positief.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. In de bijlagen vindt u de registeromschrijving van het beschermd monument en een overzicht van stukken die ik bij de beoordeling heb betrokken.

**Het plan**

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de volgende activiteiten. Het bouwen van een agrarische veldschuur.

**Motivering**

Gelet op het monument en de gewenste ingreep heb ik de volgende aspecten meegewogen in mijn advies:

De waardestelling in het register van rijksmonumenten ( zie bijlage 1). NB de bescherming gaat in dit geval over de parkaanleg die bij de buitenplaats Oud Amelisweerd hoort. De boerderij is ook beschermd én gelegen binnen deze aanleg;

Aanvullende waardestelling/bevindingen naar aanleiding van bezoek diverse malen vanwege meerdere bouwontwikkelingen bij de boerderij;

Ruimtelijke aspecten;

Het gebruik van het monument (artikel 2.15 van de Wabo).

Op grond hiervan beoordeel ik het plan als volg: Over de positionering van deze schuur is al eens overleg gevoerd. Omdat het achtererf van deze boerderij niet meer beschikbaar is, is gezocht naar een ander aanknopingspunt in de ruimte. Er is toen voor de nu voorgestelde positionering als veldschuur bij het naastgelegen bosje gekozen. De schuur zelf is traditioneel van aard, geëigend aan het doel. Wel adviseer ik u de verharding bij de schuur tot een minimum terug te brengen. Dus niet zoals nu voorgesteld rondom en met een flink voorterrein. Dit erf is met het versteende vlak vooraan en de versteende oprijlaan al behoorlijk aangetast. Enige verharding direct voor de schuur is mogelijk. Er moet beslist geen beplanting rondom de schuur of de verharding worden aangebracht. Het open weiland karakter als zodanig bewaren.

**Onze referentie**  
CIK 2012 680

### **Aanbevelingen**

Bij mijn advies doe ik u de volgende aanbevelingen:

Overig, namelijk de verharding rondom de schuur in te perken.

### **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.

### **Afschrift en tekeningen**

Graag ontvang ik een afschrift van het ontwerpbesluit en te zijner tijd een afschrift van uw definitieve besluit met de bijbehorende stukken.

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,  
namens deze,



consulent architectuurhistorie.

Bijlagen:

- Registeromschrijving
- Overzicht geraadpleegde stukken

Behoort bij	CIK 2012 680
Naam (indien van toepassing)	Boerderij de Knipschinkel/ Oud Amelisweerd
Adres	Koningslaan 9
Postcode/plaats	3981 HD, Bunnik
Gemeente/provincie	Bunnik/UT
Monumentnummer	526329

# paraf

---

Medeparaaf

Eindparaaf

---

Datum

Brief opgesteld door

Doorboeken in DocMan

ja

---

## Afschriften aan

Afschrift aan Regiohoofd

Pandsdossier

Steunpunten

Utrecht

Overig

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed  
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en  
Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van Bunnik  
T.a.v. [REDACTED]  
Postbus 5  
3980 CA BUNNIK

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

**Contactpersoon**

[REDACTED]

[REDACTED]

cultureelerfgoed.nl

**Onze referentie**

CIK 2012 744

**Uw referentie**

449499

**Bijlagen**

2

**Olo aanvraagnummer**

-

**Datum**

**Betreft** Advies omgevingsvergunning monumenten (art. 2.1, lid 1, onder f, en  
2.26, lid 3, Wabo en art. 6.4, lid 1, onder a, Bor)

**Gegevens beschermd monument**

Naam (indien van toepassing)	Boerderij de Knapschinkel
Adres	Koningslaan 7
Postcode/plaats	3981 HD, Bunnik
Gemeente/provincie	Bunnik/UT
Monumentnummer	529846 en 529969

Geacht college,

Op 16 mei 2012 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument. Op 20 juni is dezelfde aanvraag nogmaals binnen gekomen nadat deze zoek bleek te zijn geraakt in OLO. U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Mijn advies luidt op hoofdlijnen positief. Doordat er geen vooroverleg over dit plan is gevoerd, heb ik echter nog enkele aspecten waarover ik u negatief adviseer en een aantal vragen.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. In de bijlagen vindt u de registeromschrijving van het beschermd monument en een overzicht van stukken die ik bij de beoordeling heb betrokken.

**Het plan**

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de volgende activiteiten. De beide historische schuren zullen worden verbouwd en verbonden doormiddel van een tussenlid. De rechter schuur, oorspronkelijk behorend bij het voorhuis wordt de woning. In de linker, zelfstandige schuur wordt in het achterste deel een verblijfsruimte aangebracht, in het middelste deel wordt een paardenstalling ondergebracht. Het voorste deel blijft een schuurruimte en krijgt enkele voorzieningen in de zijbeuk.

**Motivering**

Gelet op het monument en de gewenste ingreep heb ik de volgende aspecten meegewogen in mijn advies:

De waardestelling in het register van rijksmonumenten ( zie bijlage 1)  
Aanvullende waardestelling/bevindingen naar aanleiding van bezoek van enkele malen eerder in het proces.  
Archeologische aspecten vooral in relatie tot aan te leggen installaties  
Bouwkundige/bouwhistorische aspecten in het bijzonder ten aanzien van de restauratie.  
Architectuurhistorische/architectonische aspecten, in het bijzonder voor wat betreft de negatieve onderdelen van de planbeoordeling  
Functie/herbestemming/bestemmingsplan  
Het gebruik van het monument (artikel 2.15 van de Wabo)  
Deze beide in het kader van de algemene beoordeling van het plan tot herbestemming van deze schuren.

**Onze referentie**  
CIK 2012 744

Op grond hiervan beoordeel ik het plan als volgt. Al geruime tijd is er sprake van herbestemming van deze schuren tot woning. Tegen deze ingreep, is mede gezien de ontstane eigendomsverhouding geen bezwaar. De nieuwe indeling maakt zinvol en passend gebruik van de bestaande situatie. Mijn bezwaar richt zich op een drietal aspecten in dit plan:

- Dakramen in het binnen dakvlak van de rechter boerderijstal. Op zich is het sympathiek dat er aan de zichtzijde van de rivier slechts een klein aantal dakramen wordt gemaakt. Ik vind dit echter geen reden om op de nu voorgestelde wijze een dergelijke hoeveelheid dakramen op de andere zijde te leggen. De voorgevel ( voormalige achtergevel) heeft al een flink aantal vensters. Is de mogelijkheid onderzocht om ook een vorm van daglichttoetreding te realiseren via de met hout beschotte achtergevel? Is de mogelijkheid onderzocht om in plaats van een losse verzameling dakramen een samenhangend ontwerp te maken? Het ontwerp én het ontbreken van antwoorden op deze vragen brengen mij ertoe u hierover negatief te adviseren.

- Openingen in de linker zijgevel van de linker schuur. In deze gevel zijn drie grote deuropeningen voorzien. Ik acht dit niet passend bij dit type stal dat een gesloten gevelbeeld vertoont met kleine stalramen en een enkele deur. In dit verband heb ik ook een vraag over de brede 'klinkerweg' die beide stallen verbindt, maar waarvoor ik geen aanleiding zie. Het nieuwe tussenlid is overigens niet bezwaarlijk.

- Deuren en middenstijl in de achtergevel van de boerderijstal. Deze stal heeft in het midden naar binnen draaiende deuren en een karakteristieke middenstijl, die kan worden uitgenomen. Stijl en deuren lijken niet terug te komen in het nieuwe plan. Ik adviseer u op dit punt dan ook negatief.

Mijn vragen hebben te maken met de wijze waarop men het restauratieve deel van dit plan wil aanpakken en de wijze waarop technische voorzieningen zullen worden aangebracht. Delen van de schuren zijn aantoonbaar in onderkomen staat. Hoe zal de restauratie hiervan vormgegeven worden? Ook heb ik vragen over het verdere herstel en gebruik van zaken als muren, spant- , kap- en balkconstructies, vensters en deuren? Hierover wordt geen duidelijkheid gegeven. Ik adviseer u dan ook met nadruk hierover informatie te laten verschaffen en de oplossingsrichtingen met de RCE te laten bespreken.

Wat betreft de technische installaties geeft het plan nog weinig duidelijkheid. Hoe gaan deze worden aangebracht in de vloer, in de gebouwen en hoe zullen zij zich uitwendig manifesteren?

Tenslotte voeg ik bij de richtlijnen voor het gebruik van een zogeheten onderschoten rieten kap (schroefriet). De thans voorgestelde detaillering van het dak lijkt geen optimale werkwijze te garanderen.

**Onze referentie**  
CIK 2012 744

Het rietendak zal uitgevoerd worden als een zogeheten onderschoten dak (schroefriet). Hoewel een dergelijk dak niet strijdig geacht wordt met de monumentale waarden, merk ik op dat een dekking op traditionele wijze mijn voorkeur heeft. Tevens merk ik op dat het toepassen van een dergelijk dak een zeer zorgvuldige werkwijze vraagt aangezien bij verwerking van enigszins vochtig riet de duurzaamheid van het materiaal ernstig kan worden geschaad.

Ik adviseer u de volgende richtlijnen van toepassing te verklaren op dit dak. Deze zijn primair gericht op brandpreventie.

Ten aanzien van de kapconstructie:

- behalve het aanwezige riet mogen slechts de oude bindlatten worden afgenomen;
- de dakconstructie (sporen, kepers) mag niet worden uitgevlakt; eventuele glooiingen of zeeg, ontworpen dan wel door zetting ontstaan, dienen volledig gehandhaafd te blijven;
- een eventuele dampremmende laag dient onder de aan te brengen beplating te worden aangebracht.

Ten aanzien van de beplating:

- de aan te brengen beplating mag de dikte van de weg te nemen bindroeden niet te boven gaan;
- de aan te brengen beplating dient enkel dan wel dubbeldun te worden aangebracht. Dit laatste toe te passen indien de kap karakteristieke glooiingen vertoont;
- de beplating dient onderling hermetisch aaneengesloten te zijn, zodat bij een eventuele brand geen zuurstof van binnenuit kan worden aangetrokken;

Ten aanzien van het riet:

- het riet dient van eerste kwaliteit te zijn;
- de dikte van het rietpakket evenals de contour van het rietdek na uitvoering moet volledig conform de historische maat en vorm te zijn.

### **Aanbevelingen**

Bij mijn advies doe ik u de volgende aanbevelingen:

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed bij de uitvoering te betrekken en bij voorkeur alsnog een overleg te organiseren om de negatieve adviespunten op te lossen en antwoord te krijgen op de gestelde vragen.

### **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.

### **Afschrift en tekeningen**

Graag ontvang ik een afschrift van het ontwerpbesluit en te zijner tijd een afschrift van uw definitieve besluit met de bijbehorende stukken.



De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,  
namens deze,



consulent architectuurhistorie

Bijlagen:

- Registeromschrijving
- Overzicht geraadpleegde stukken

Behoort bij	CIK 2012 744
Naam (indien van toepassing)	Boerderij de Knapschinkel
Adres	Koningslaan 7
Postcode/plaats	3981 HD, Bunnik
Gemeente/provincie	Bunnik/UT
Monumentnummer	529846

# paraf

---

Medeparaaf

Eindparaaf

---

Datum

Brief opgesteld door

Doorboeken in DocMan

ja

---

## Afschriften aan

Afschrift aan Regiohoofd

Steunpunten  
Utrecht

Overig  
overig

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed  
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en  
Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van Bunnik  
T.a.v. [REDACTED]  
Postbus 5  
3980 CA BUNNIK

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

**Contactpersoon**

[REDACTED]

[REDACTED]

cultureelerfgoed.nl

**Onze referentie**

CIK 2012 1522

**Uw referentie**

-

**Bijlagen**

2

**Olo aanvraagnummer**

-

**Datum**

**Betreft** Advies omgevingsvergunning monumenten (art. 2.1, lid 1, onder f, en  
2.26, lid 3, Wabo en art. 6.4, lid 1, onder a, Bor)

**Gegevens beschermd monument**

Naam (indien van toepassing)	Boerderij De Knapschinkel
Adres	Koningslaan 7
Postcode/plaats	3981 HD, Bunnik
Gemeente/provincie	Bunnik/UT
Monumentnummer	529845

Geacht college,

Op 28 november 2013 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument. U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Mijn advies luidt positief.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. In de bijlagen vindt u de registeromschrijving van het beschermd monument en een overzicht van stukken die ik bij de beoordeling heb betrokken.

**Het plan**

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de volgende activiteiten. De sloop van het niet beschermde woonhuis uit de jaren 1970.

**Motivering**

Gelet op het monument en de gewenste ingreep heb ik de volgende aspecten meegewogen in mijn advies:

De waardestelling in het register van rijksmonumenten ( zie bijlage 1)  
Het gebruik van het monument (artikel 2.15 van de Wabo)

Op grond hiervan beoordeel ik het plan als volgt. De sloop van deze woning maakt onderdeel uit van een groter plan tot restauratie en ontwikkeling van deze locatie. Hierover is al eerder positief geadviseerd. De woning zelf is niet beschermd. Sloop ervan vormt geen aantasting van de overige beschermde gebouwen en aanleg. Een goede herinrichting van het erf is van belang.

### **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.

### **Afschrift en tekeningen**

Graag ontvang ik een afschrift van het ontwerpbesluit en te zijner tijd een afschrift van uw definitieve besluit met de bijbehorende stukken.

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,  
namens deze,  
consulent architectuurhistorie



Bijlagen:

- Registeromschrijving
- Overzicht geraadpleegde stukken

Behoort bij	CIK 2012 1522
Naam (indien van toepassing)	Boerderij De Knapschinkel
Adres	Koningslaan 7
Postcode/plaats	3981 HD, Bunnik
Gemeente/provincie	Bunnik/UT
Monumentnummer	529845

# paraf

---

Medeparaaf

Eindparaaf

---

Datum

Brief opgesteld door

Doorboeken in DocMan

ja

---

## Afschriften aan

Afschrift aan Regiohoofd schaap

Pandsdossier

Steunpunten

Utrecht

Overig

overig



# bijlage

## Registeromschrijving

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

### Contactpersoon

[Redacted]

[Redacted]

[cultureelerfgoed.nl](http://cultureelerfgoed.nl)

Bijlage nummer 1

### Datum

Onze referentie  
CIK 2012 744

Olo aanvraagnummer  
-

### Gegevens beschermd monument

Naam (indien van toepassing)	Boerderij de Knapschinkel
Adres	Koningslaan 7
Postcode/plaats	3981 HD, Bunnik
Gemeente/provincie	Bunnik/UT
Monumentnummer	529846 en 529969

### Inleiding

Op de zuidelijke oever van de Kromme Rijn ten zuidwesten van Oud-Amelisweerd een markant gelegen boerderij-ensemble "De Knapschinkel" bestaande uit een (voormalige) dwarshuisboerderij (woongedeelte en bedrijfsgedeelte) en veestal. De dwarshuisboerderij werd omstreeks 1678 herbouwd op de plaats van een oudere boerderij die in 1672 door de Fransen was verwoest. N.B. Het via een tussenlid met de veestal verbonden nieuwe woonhuis (1963) en twee geheel vrijstaande opstallen op het erf (schuur/garage) vallen buiten de werking van de Monumentenwet 1988. Het erf is voorzien van een manege, paddock en kuilplaat die geen monumentwaarden vertegenwoordigen.

### Omschrijving

Ten zuiden van het bedrijfsgedeelte een bakstenen VEESTAL op rechthoekige plattegrond, bestaande uit één bouwlaag en een zolder onder een zadeldak gedekt met gesmoorde kruispannen. In de zijgevels diverse stalramen en -deuren. In de beide eindgevels centraal een getoogde, dubbele inrijdeur geflankeerd door stalvensters en -deuren; ter hoogte van de zolder centraal een hooiluik, geflankeerd door stalvensters; in de top eveneens een stalvenster. De veestal dateert uit 1885.

### Waardering

De VEESTAL, deelsluitmakend van een ensemble van dwarshuisboerderij met veestal, behorende tot de buitenplaats Oud Amelisweerd is van algemeen belang; - vanwege de ouderdom; - vanwege de traditioneel-ambachtelijke vormgeving; - vanwege de ornamentale waarde; - vanwege de historische functioneel-ruimtelijke relatie met het hoofdgebouw; - vanwege de fraaie ligging op de zuidelijke oever van de Kromme Rijn, tegen een achtergrond van hoog opgaand geboomte temidden van weilanden met boomgroepen.

Monument nummer 529969

### Inleiding

Op de zuidelijke oever van de Kromme Rijn ten zuidwesten van Oud-Amelisweerd

een markant gelegen boerderij-ensemble "De Knapschinkel" bestaande uit een (voormalige) dwarshuisboerderij (woongedeelte en bedrijfsgedeelte) en veestal. De dwarshuisboerderij werd omstreeks 1678 herbouwd op de plaats van een oudere boerderij die in 1672 door de Fransen was verwoest. Het bedrijfsgedeelte van de boerderij werd in 1856 vernieuwd. Het westelijke gedeelte van het bedrijfsgedeelte is aan het einde van de 20ste eeuw gesloopt waardoor een patio is ontstaan tussen woon- en bedrijfsgedeelte.

N.B. Twee geheel vrijstaande opstallen op het erf (schuur/garage), een manege, een paddock en een kuilplaat vertegenwoordigen geen monumentwaarden.

**Datum**

**Onze referentie**  
CIK 2012 744

#### Omschrijving

Het rood bakstenen BEDRIJFSGEDEELTE van de voormalige DWARSHUISBOERDERIJ staat haaks op het voorhuis en is voorzien van een rietgedekt zadeldak met wolfeind. Het bedrijfsgedeelte bestaat uit één bouwlaag en een zolder en is aan drie gevels voorzien van stalvensters; de westgevel dateert van het eind van de 20ste eeuw. Aan de oostgevel een getoogde dubbele inrijdeur geflankeerd door ronde stalvensters met roedenverdeling en uiterst links en rechts eenvoudige staldeuren; ter hoogte van de kap een hooiluik geflankeerd door twee ronde stalvensters met roedenverdeling. Ankerbalkgebinten.

#### Waardering

Het BEDRIJFSGEDEELTE van de DWARSHUISBOERDERIJ, deelsluitmakend van een ensemble van dwarshuisboerderij met veestal, behorende tot de buitenplaats Oud Amelisweerd is van algemeen belang; - vanwege de ouderdom; - vanwege de traditioneel-ambachtelijke vormgeving; - vanwege de ornamentale waarde; - vanwege de historische functioneel-ruimtelijke relatie met het hoofdgebouw; - vanwege de fraaie ligging op de zuidelijke oever van de Kromme Rijn, tegen een achtergrond van hoog opgaand geboomte temidden van weilanden met boomgroepen.

Copie

Gemeente Bunnik  
Afdeling Dienstverlening  
Behoort bij vergunning d.d.

24 JUNI 2013

Kenmerk:

Paraaf:

OU 2012091

Archief vergunningen

2012-091-5

tekening	onderwerp	schaal	papier	datum	wijz. A	wijz. B	wijz. C	wijz. D	wijz. E	wijz. F	wijz. G
BA-01	situatie en luchtfoto	1 : 1000		160512							
BA-02	plattegrond bg - best toest	1 : 100	A3	160512	090413						
BA-03	plattegrond verd - best toest	1 : 100	A3	160512							
BA-04	doorsnede - bestaand	1 : 100	A3	160512							
BA-05	voor- & rechter gevel - best	1 : 100	A3	160512							
BA-06	achter- & linker gevel - best	1 : 100	A3	160512							
BA-10	situatie en luchtfoto nieuw	1 : 1000	A3	160512	110612						
BA-20	plattegrond beganeground	1 : 100	A3	160512	130912	051112	161112	090413			
BA-21	plattegrond verdieping	1 : 100	A3	160512	130912	090413					
BA-22	dakaanzicht	1 : 100	A3	160512	130912	090413					
BA-30	doorsneden	1 : 100	A3	160512	130912	090413					
BA-40	voor- en rechter gevel	1 : 100	A3	160512	130912						
BA-41	achter- en linker gevel	1 : 100	A3	160512	130912						
BA-42	r zijgvl l schr & l zijgvl r schr	1 : 100	A3	130912	090413						
BA-62	trap woonhuis	1 : 20	A3	160512							
BA-63	doorvalbeveiliging overloop	1 : 20	A3	130912							
BA-70	overzicht installaties	1 : 100	A3	160512	110612	051112	161112				
BA-80	details	1 : 5	A3	160512	130912						
BA-90	bouwbesluitoppervlakten	1 : 250	A3	160512							

Welstand en Monumenten  
Midden Nederland

HET PLAN VOLDOET AAN REDELIJKE EISEN  
VAN WELSTAND  
raydarch. datum opm.

13/5/13

Ingekomen

12 APR. 2013

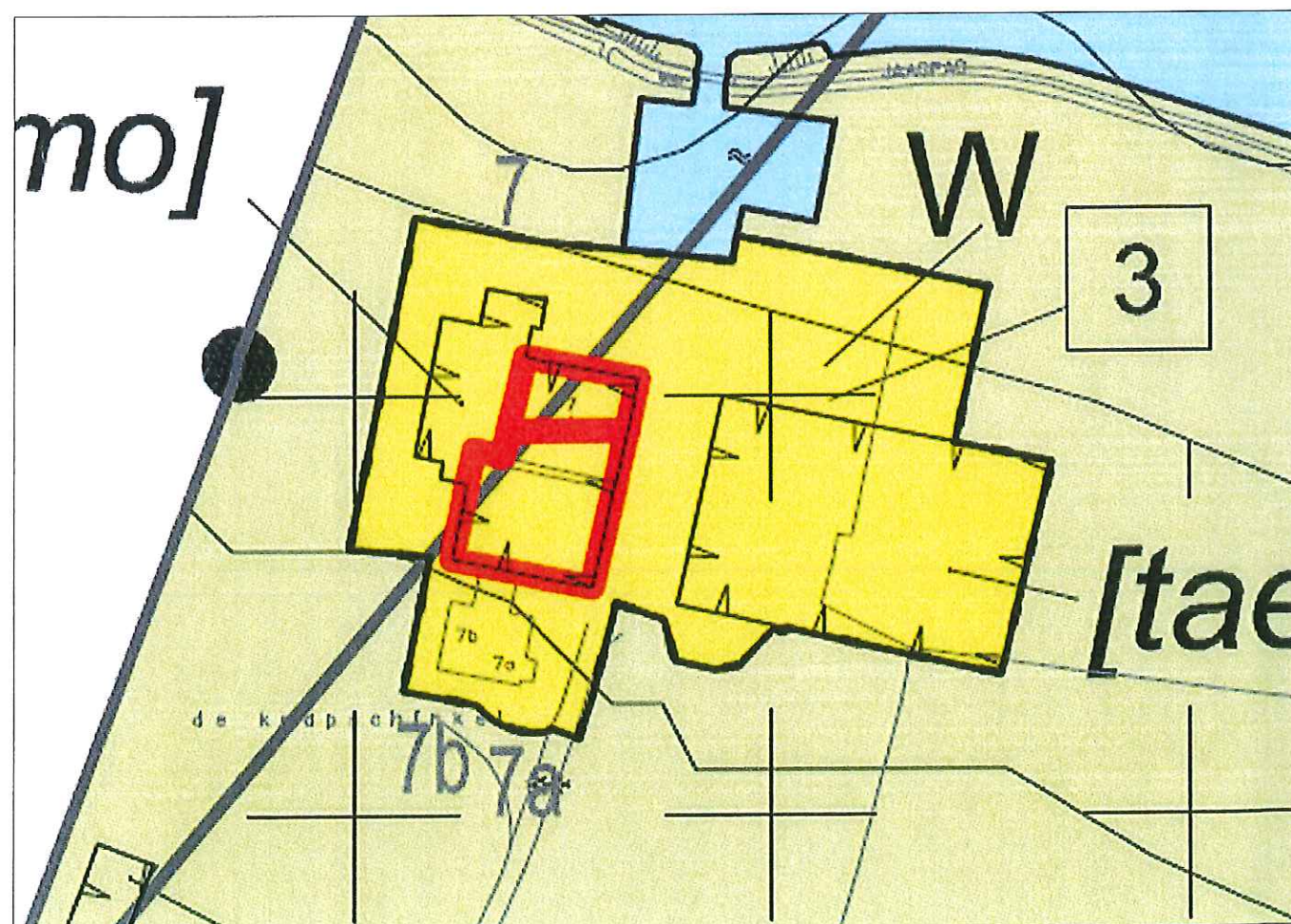
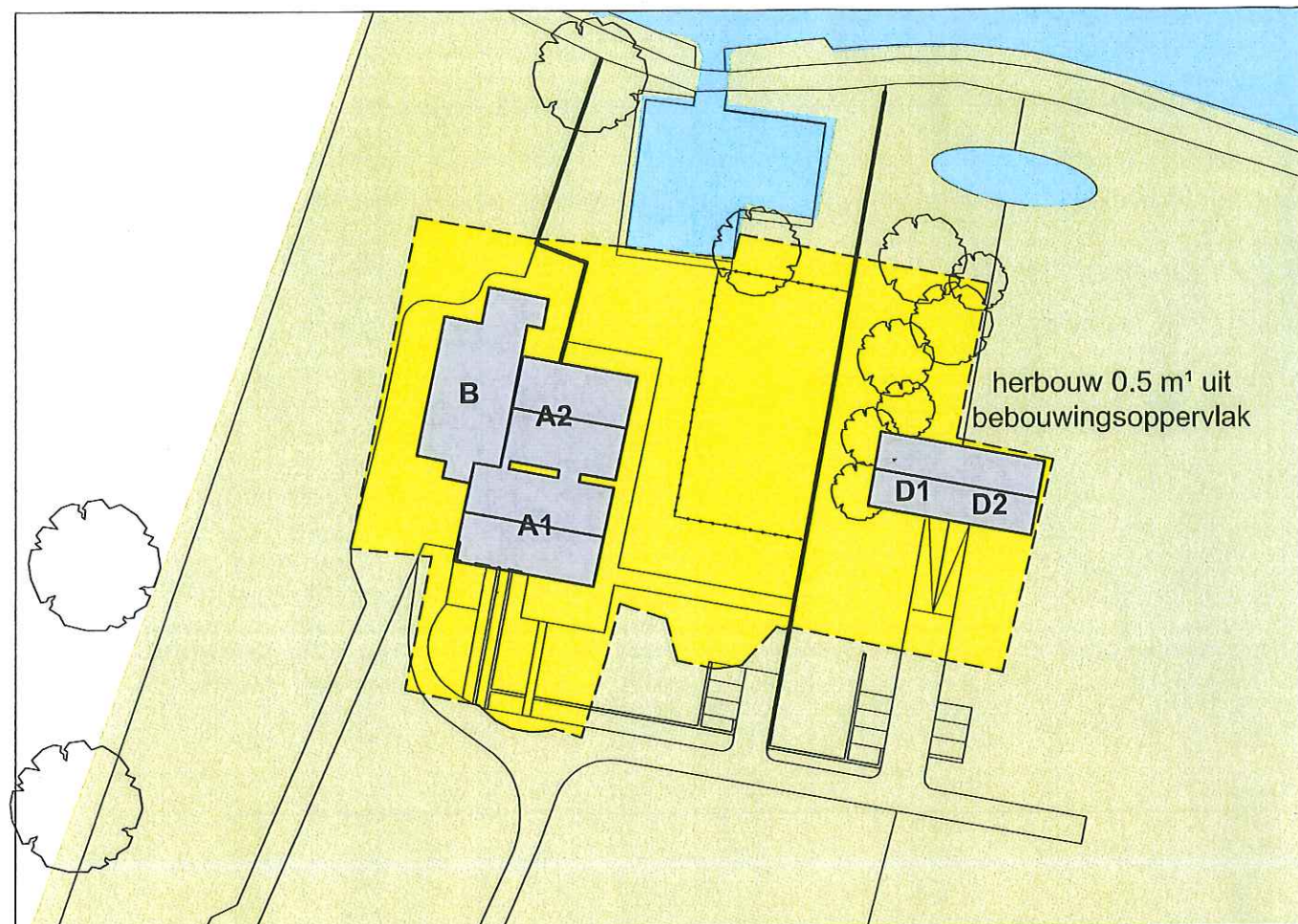
Gemeente Bunnik  
Afdeling Dienstverlening

**Zeerover**

Zeerover / Architectuur en Interieur  
Leemkolkweg 17 3985 SL Werkhoven  
T: 0343 450374 F: 0343 450368  
E: info@zeeroverarchitecten.nl

project: restauratie monumentale woonboerderij			
opdrachtgever: [REDACTED]			
onderwerp: tekeningenlijst			
schaal:	formaat:	getekend:	
	A3	nab	2011-W-100
datum:	wijz. A:	wijz. B:	bouwaanvraag
160512	110612	130912	BA-00
wijz. C:	wijz. D:	wijz. E:	
051112	161112	090413	





situatietekening met daar onder  
bestemmingsplan kleuren

luchtfoto

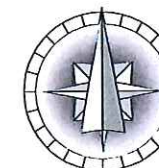
fragment uit bestemmingsplan kaart  
buitengebied - detailkaart

Kadastrale gegevens:  
kadastrale gemeente BUNNIK  
sectie D  
perceel 140

Adres gegevens:  
straat & huisnummer Koningslaan 7 A  
postcode & plaats 3981 HD Bunnik

Legenda

123 kavelnummer  
45 huisnummer  
bebouwing  
A1 en 2 restauratie / verbouw monument  
B buren  
C bijgebouw  
D1 en 2 herbouw bestaand woonhuis



**Zeerover / Architectuur en Interieur**  
Leemkolkweg 17 3985 SL Werkhoven  
T: 0343 450374 F: 0343 450368  
E: info@zeeroverarchitecten.nl

project: restauratie monumentale woonboerderij			
opdrachtgever: fam. Zwart			
onderwerp: situatie en luchtfoto - nieuwe toestand			
schaal: 1 : 1000	formaat: A3	getekend: nab	2011-W-100 bouwaanvraag <b>BA-10</b>
datum: 160512	wijz. A:	wijz. B:	
wijz. C:	wijz. D:	wijz. E:	



wandopbouw (bi-bu):  
 10 mm stucwerk  
 12 mm gipsplaat  
 12 mm radiplex  
 dampremmed luchtdicht folie  
 95 mm stijl en regelwerk met Rockwool  
 dampopen waterkerend folie  
 bestaand metselwerk

wandopbouw (bi-bu):  
 10 mm stucwerk  
 12 mm gipsplaat  
 12 mm multiplex  
 dampdicht folie  
 120x38 mm hout waartussen 120 mm  
 steenwol  $R_d=2.5 \text{ m}^2\text{K/W}$   
 waterwerend, dampopen folie  
 40 mm luchtspouw  
 houten delen 197x25 mm hoh 170 mm

ruimte overzicht beganegrond			
entree gebouw		woon gebouw	
1.1	deel	1.13	woonkamer
1.2	klompenhok	1.14	keuken
1.3	VERVALLEN	1.15	tv-kamer
1.4	VERVALLEN	1.16	wasruimte
1.5	portaal	1.17	corridor
1.6	bergruimte	1.18	technische ruimte
1.7	stallen	1.19	toilet
1.8	kast	1.20	bibliotheek
atelier			
1.9	atelier-ruimte		
1.10	badkamer		
1.11	toilet		
1.12	bergruimte		

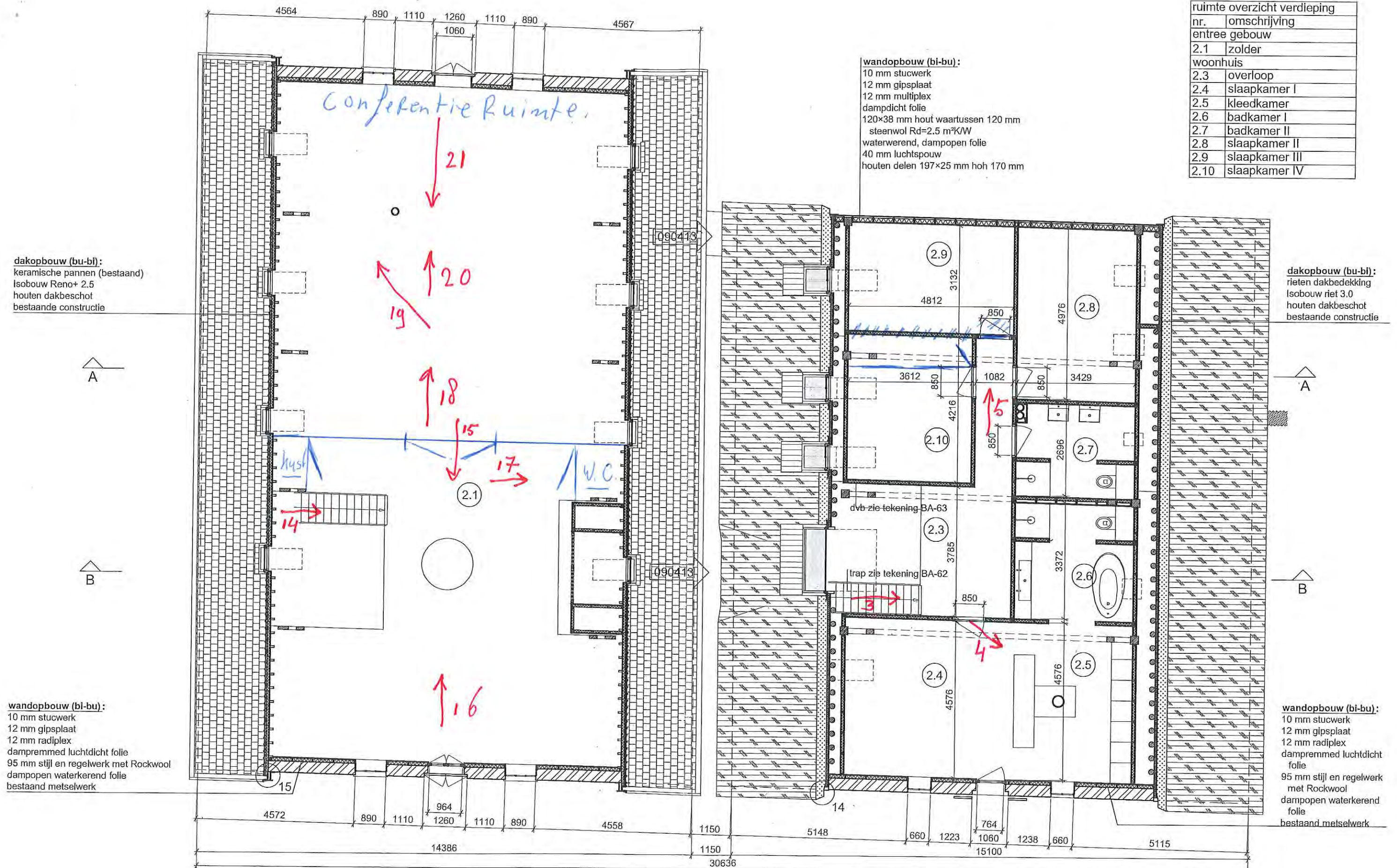
wandopbouw (bi-bu):  
 10 mm stucwerk  
 12 mm gipsplaat  
 12 mm radiplex  
 dampremmed luchtdicht folie  
 95 mm stijl en regelwerk met Rockwool  
 dampopen waterkerend folie  
 bestaand metselwerk

wandopbouw (bi-bu):  
 10 mm stucwerk  
 12 mm gipsplaat  
 12 mm radiplex  
 dampremmed luchtdicht folie  
 95 mm stijl en regelwerk met Rockwool  
 dampopen waterkerend folie  
 bestaand metselwerk

Zeerover / Architectuur en Interieur		restaurant monumentale woonboerderij	
getekend:	nab	afm.:	1:100 / A3
dat.: 160512	A: 130912	B: 051112	2011-W-100
C: 161112	D: 090413	E:	BA-20

legenda	algemene mededelingen
schoon metselwerk	- kozijnen in de uitwendige scheidingsconstructie die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak moeten voldoen aan een volgens NEN 5096 bepaalde weerstandsklasse 2
porisostuc	- alle sparringen in de uitwendige scheidingsconstructie zijn voorzien van gaas met een maaswijdte $\leq 10 \text{ mm}$
Xella isolatieblok	- alle toiletruimten zijn op de vloer en op de wand tot een hoogte van 1.2 m <sup>1</sup> , betegeld met een tegel met een wateropname < 0.01 kg/(m <sup>2</sup> ·s <sup>1/2</sup> ) (artikel 3.28)
isolatie	- alle badruimten zijn op de vloer en op de wand tot een hoogte van 1.2 m <sup>1</sup> , betegeld met een tegel met een wateropname < 0.01 kg/(m <sup>2</sup> ·s <sup>1/2</sup> ), ter plaatse van de douche wordt er getegeld tot een hoogte van 2.1 m <sup>1</sup> (artikel 3.28)
hout	



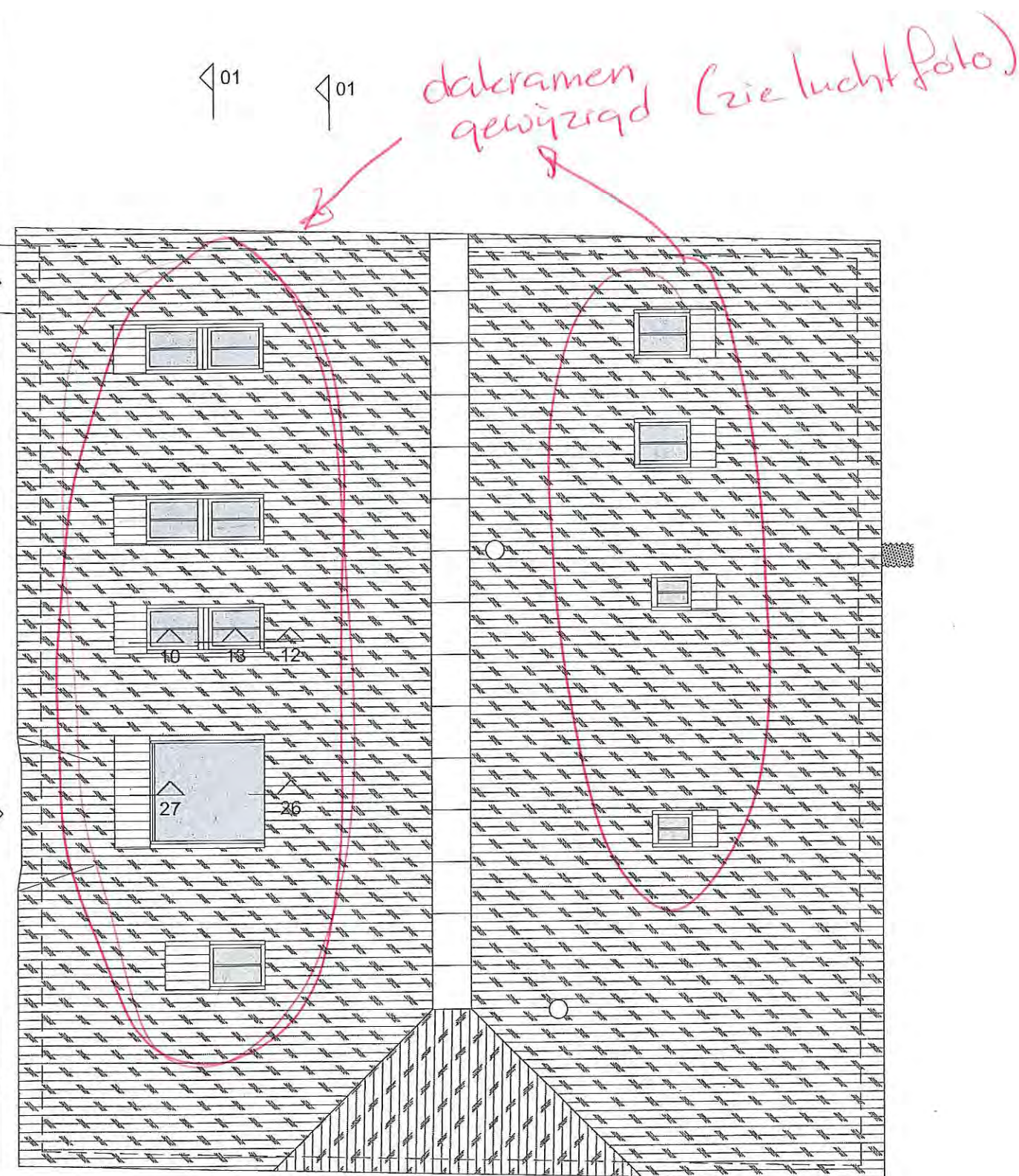
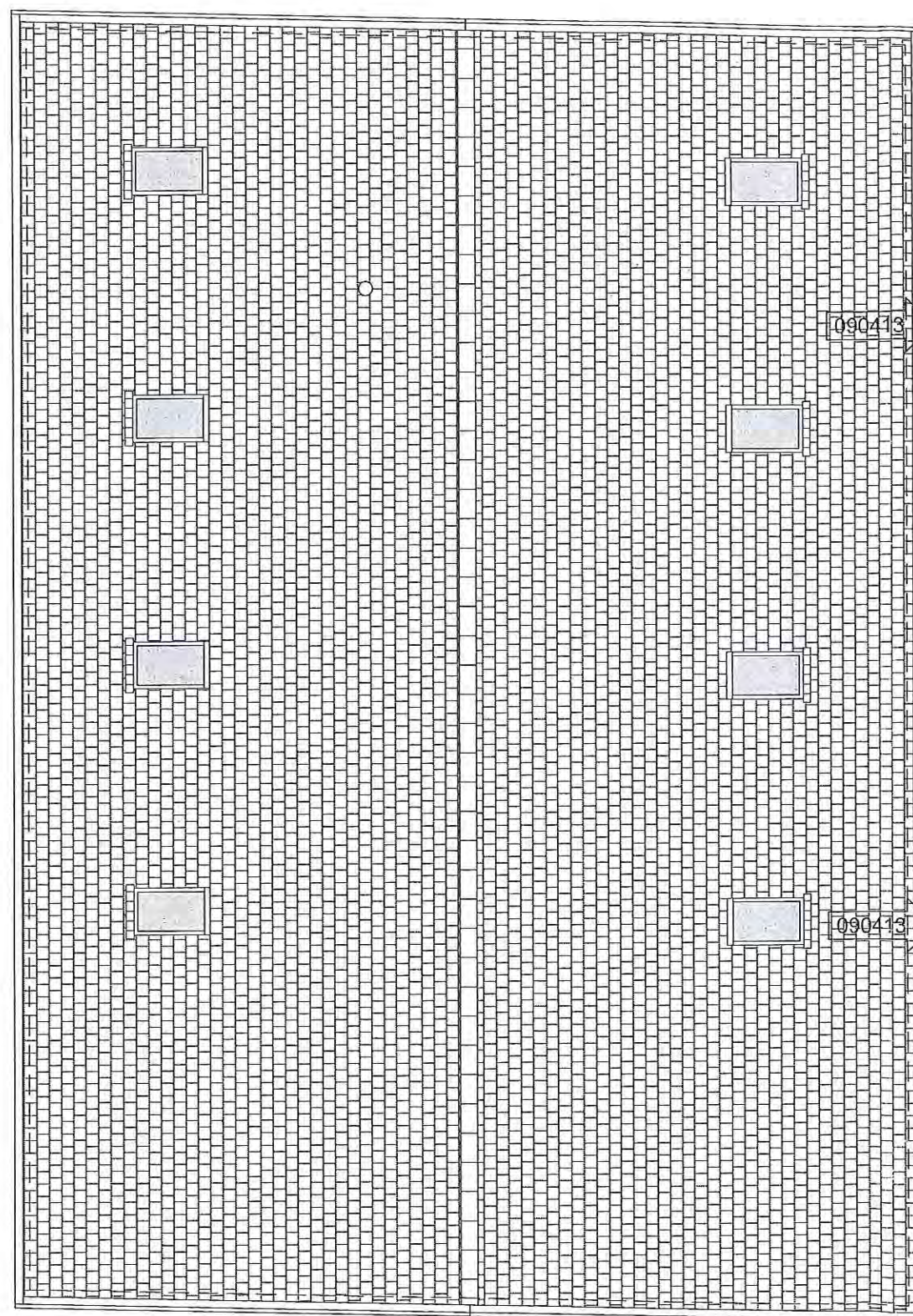


ruimte overzicht verdieping	
nr.	omschrijving
entree gebouw	
2.1	zolder
woonhuis	
2.3	overloop
2.4	slaapkamer I
2.5	kleedkamer
2.6	badkamer I
2.7	badkamer II
2.8	slaapkamer II
2.9	slaapkamer III
2.10	slaapkamer IV

legenda		algemene mededelingen	
	schoon metselwerk	- kozijnen in de uitwendige scheidingsconstructie die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak moeten voldoen aan een volgens NEN 5096 bepaalde weerstandsklasse 2	van 1,2 m <sup>1</sup> , betegeld met een tegel met een wateropname < 0.01 kg/(m <sup>2</sup> ·s <sup>1/2</sup> ) (artikel 3.28)
	porisostuc	- alle sparringen in de uitwendige scheidingsconstructie zijn voorzien van gaas met een maaswijdte ≤ 10 mm	van 1,2 m <sup>1</sup> , betegeld met een tegel met een wateropname < 0.01 kg/(m <sup>2</sup> ·s <sup>1/2</sup> ), ter plaatse van de douche wordt er getegeld tot een hoogte van 2.1 m <sup>1</sup> (artikel 3.28)
	Xella isolatieblok	- alle toiletruimten zijn op de vloer en op de wand tot een hoogte	
	isolatie		
	hout		

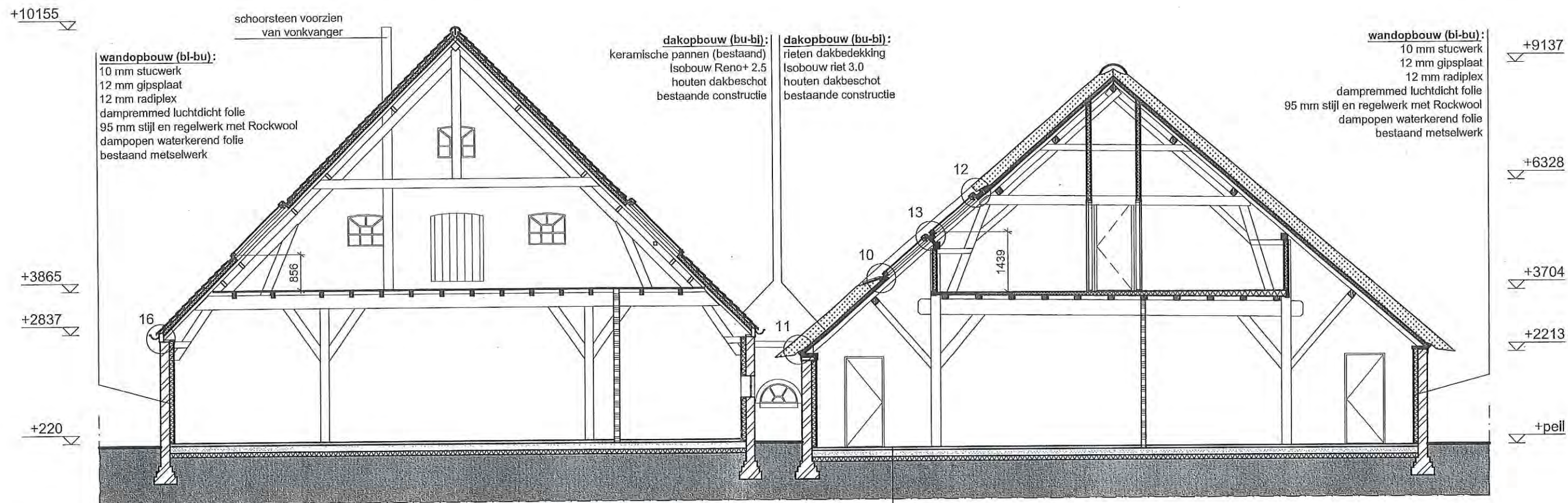
<b>Zeerover</b> Zeerover / Architectuur en Interieur		restauratie monumentale woonboerderij	
getekend:	nab	afm.: 1 : 100 / A3	2011-W-100 bouwaanvraag
dat.: 160512	A: 130912	B: 090413	<b>BA-21</b>
C:	D:	E:	



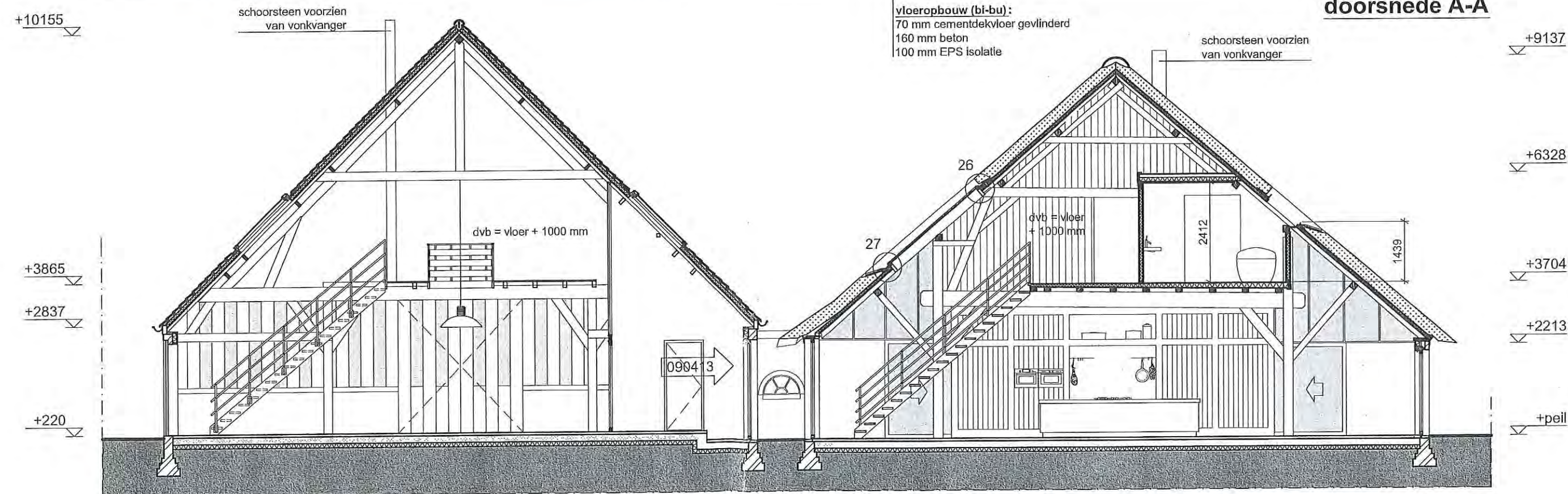


<b>Zeerover</b> Zeerover / Architectuur en Interieur		restauratie monumentale woonboerderij	
getekend:	nab	afm.:	1 : 100 / A3
datum:	160512	wijz. A:	130912
wijz. B:	090413	wijz. C:	
			2011-W-100 bouwaanvraag <b>BA-22</b>





doorsnede A-A

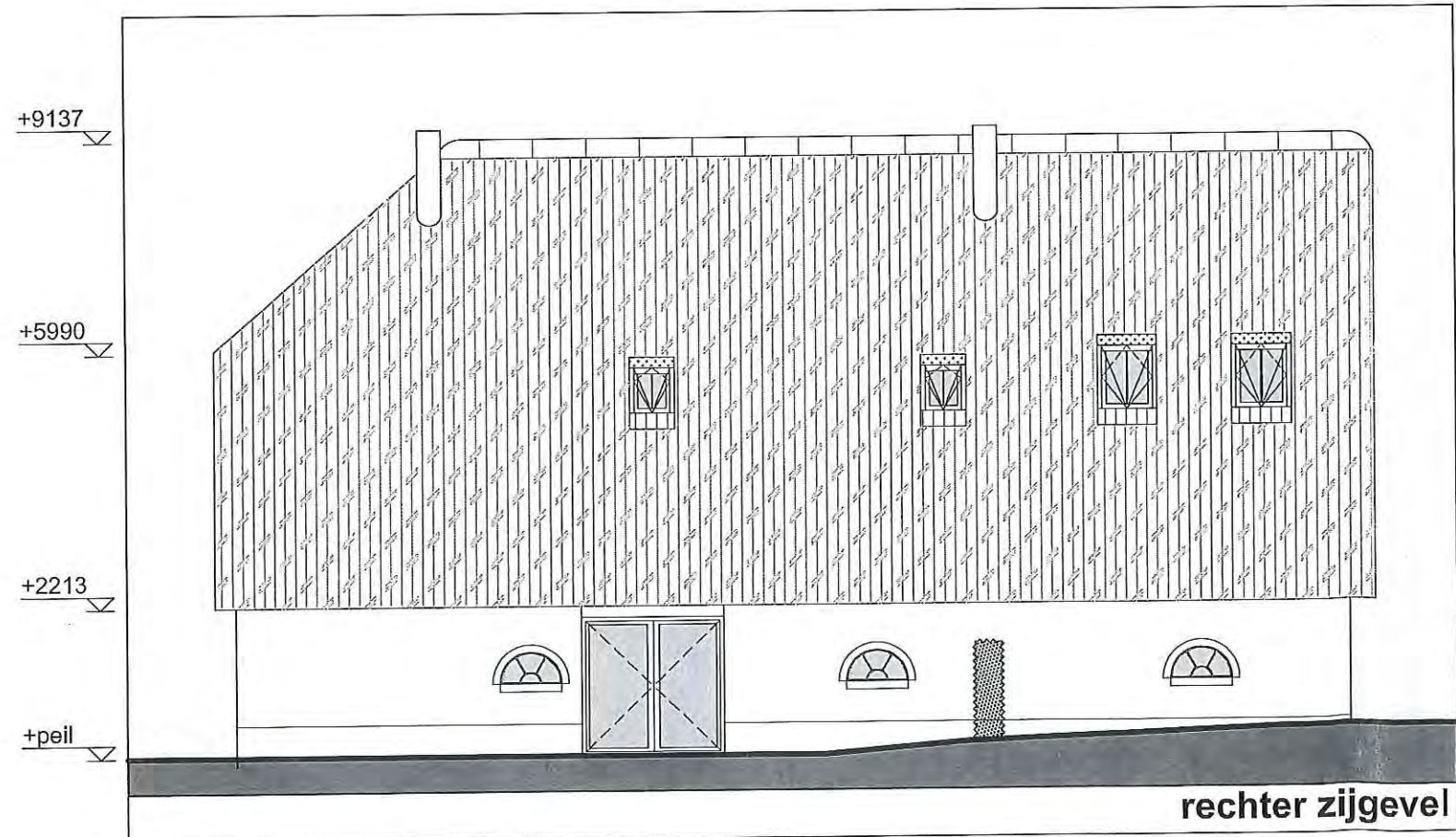
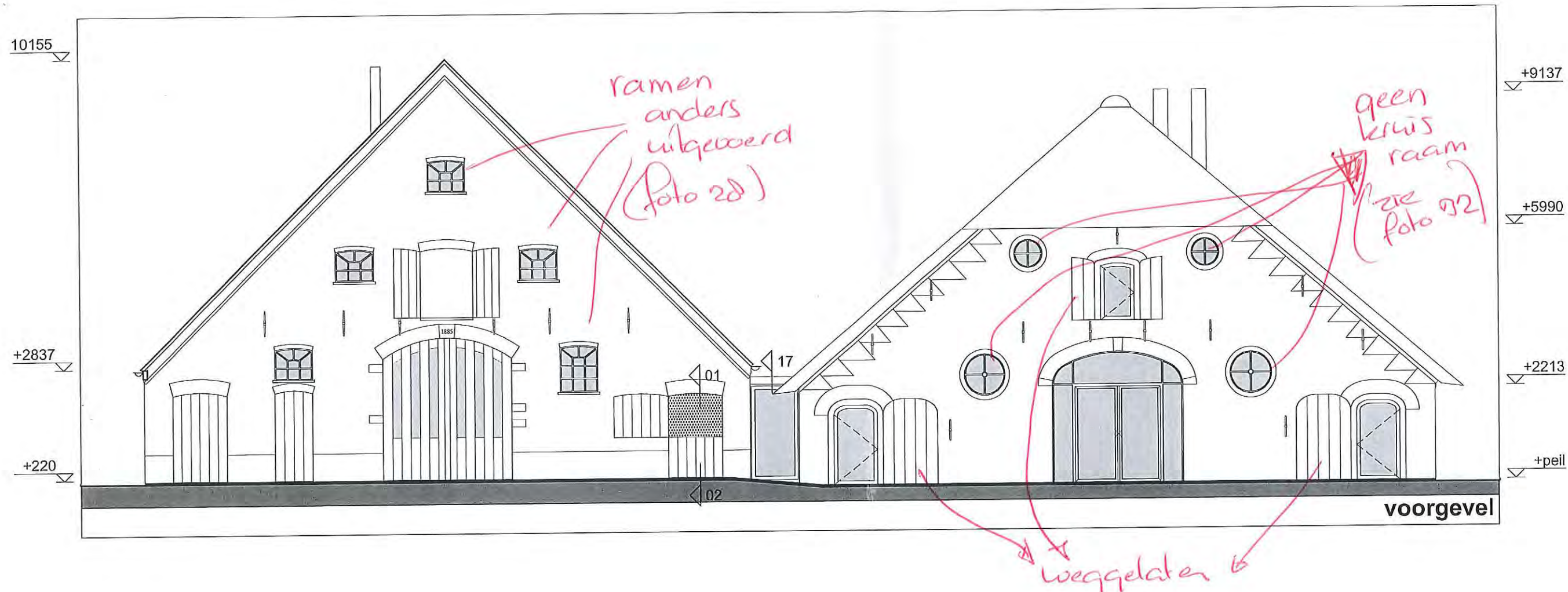


doorsnede B-B

legenda		algemene mededelingen	
	schon metselwerk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kozijnen in de uitwendige scheidingsconstructie die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak moeten voldoen aan een volgens NEN 5096 bepaalde weerstandsklasse 2</li> <li>- alle spargen in de uitwendige scheidingsconstructie zijn voorzien van gaas met een maaswijdte <math>\leq 10</math> mm</li> <li>- alle toilettruimten zijn op de vloer en op de wand tot een hoogte van 1.2 m<sup>1</sup>, betegeld met een tegel met een wateropname &lt; 0.01 kg/(m<sup>2</sup>·s<sup>1/2</sup>) (artikel 3.28)</li> <li>- alle badruimten zijn op de vloer en op de wand tot een hoogte van 1.2 m<sup>1</sup>, betegeld met een tegel met een wateropname &lt; 0.01 kg/(m<sup>2</sup>·s<sup>1/2</sup>), ter plaatse van de douche wordt er getegeld tot een hoogte van 2.1 m<sup>1</sup> (artikel 3.28)</li> </ul>	
	porisostuc		
	Xella isolatieblok		
	isolatie		
	hout		

<b>Zeerover</b>		restauratie monumentale woonboerderij	
getekend: nab		afm.: 1 : 100 / A3	
dat.: 160512	A: 130912	B: 090413	2011-W-100
C:	D:	E:	2011-W-100
		bouwaanvraag	
		<b>BA-30</b>	





materiaal en kleurgebruik		
onderdeel	materiaal	kleur
gevels	bestaand metselwerk	rood bruin
- plint gebouw	bestaand metselwerk / cement stuc	rood bruin / grijs
- gevelbekleding	nvt	
- borstweringen	nvt	
- voegwerk	stucspecie	licht grijs
kozijnen	hout / aluminium / staal	donker groen / antraciet / antraciet
- ramen	aluminium	antraciet
- deuren	hout / aluminium	donker groen / antraciet
- luiken	hout	donker groen
balkonhekken	nvt	
dakgoten en boedelen	zink / hout	natuurlijk zink / wit
dakbedekking	keramische pannen (bestaand) / riet	blauw-grijs (bestaand) / riet

**Zeerover / Architectuur en Interieur**  
Leemkolweg 17 3985 SL Werkhoven  
T: 0343 450374 F: 0343 450368  
E: info@zeeroverarchitecten.nl

project:

restauratie monumentale woonboerderij

opdrachtgever:

fam. Zwart

onderwerp:

voor- en rechter zijgevel

schaal:

1 : 100

formaat:

A3

getekend:

nab

datum:

160512

wijz. A:

wijz. B:

wijz. C:

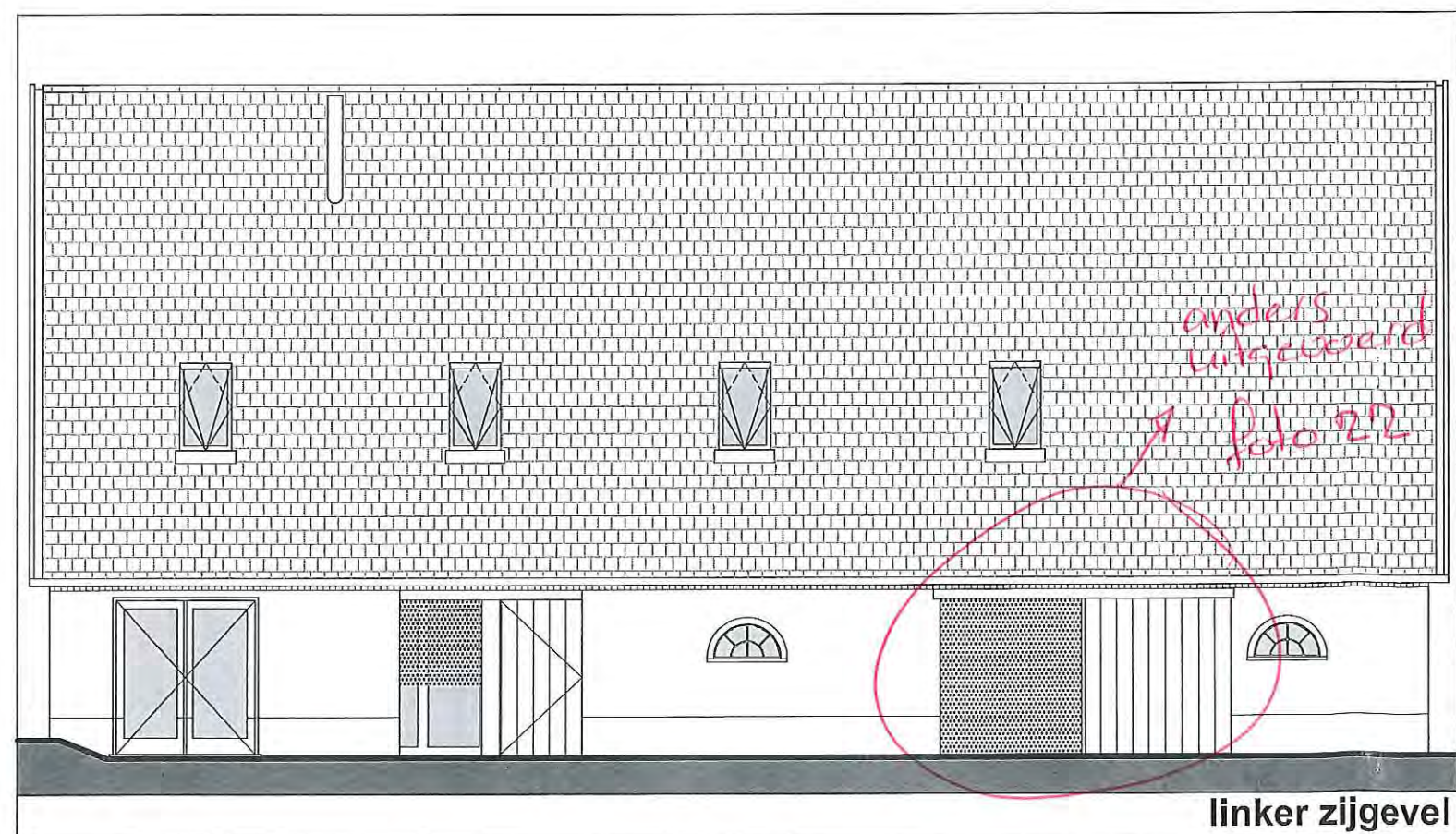
wijz. D:

wijz. E:

2011-W-100  
bouwaanvraag

**BA-40**

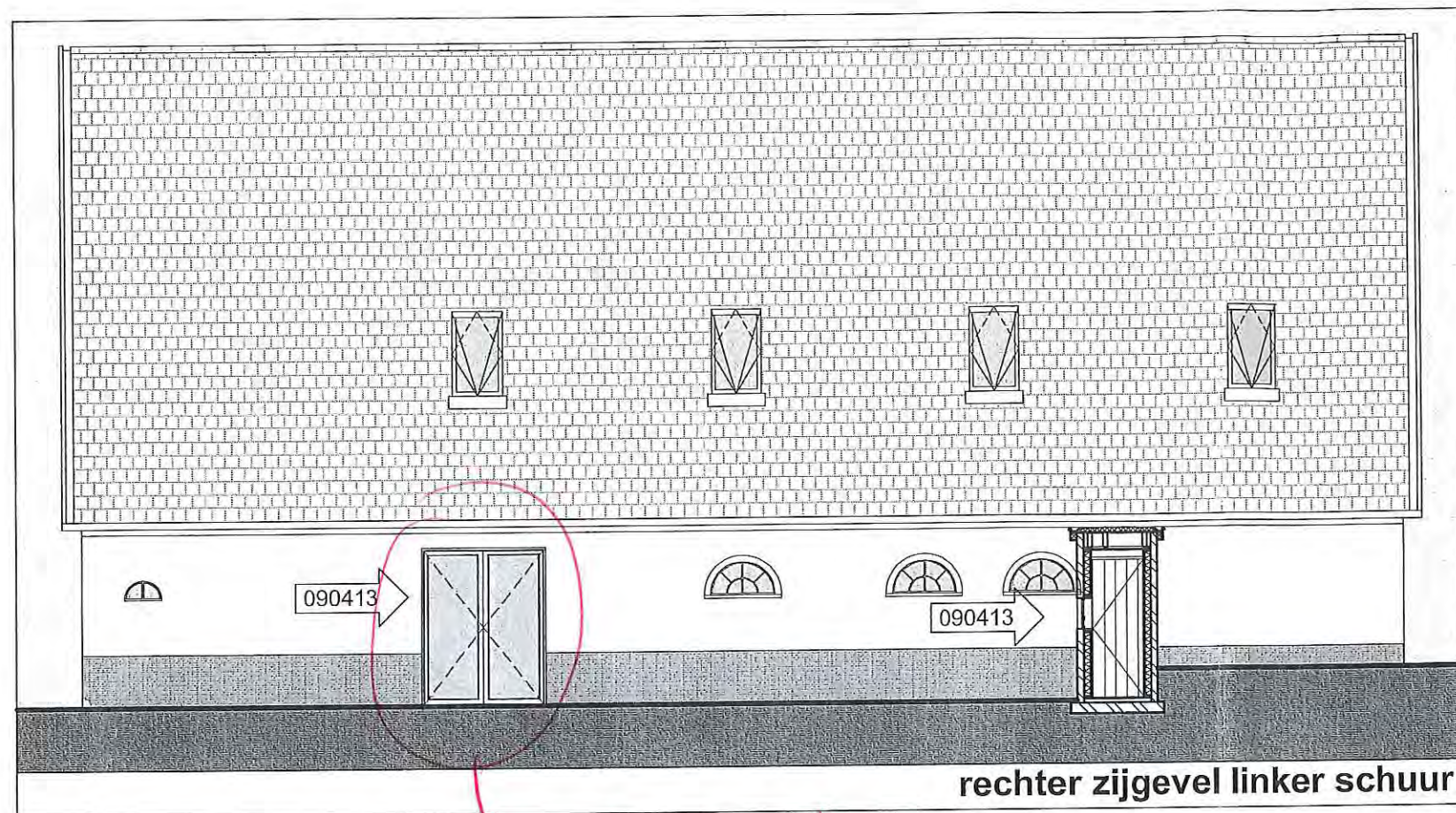




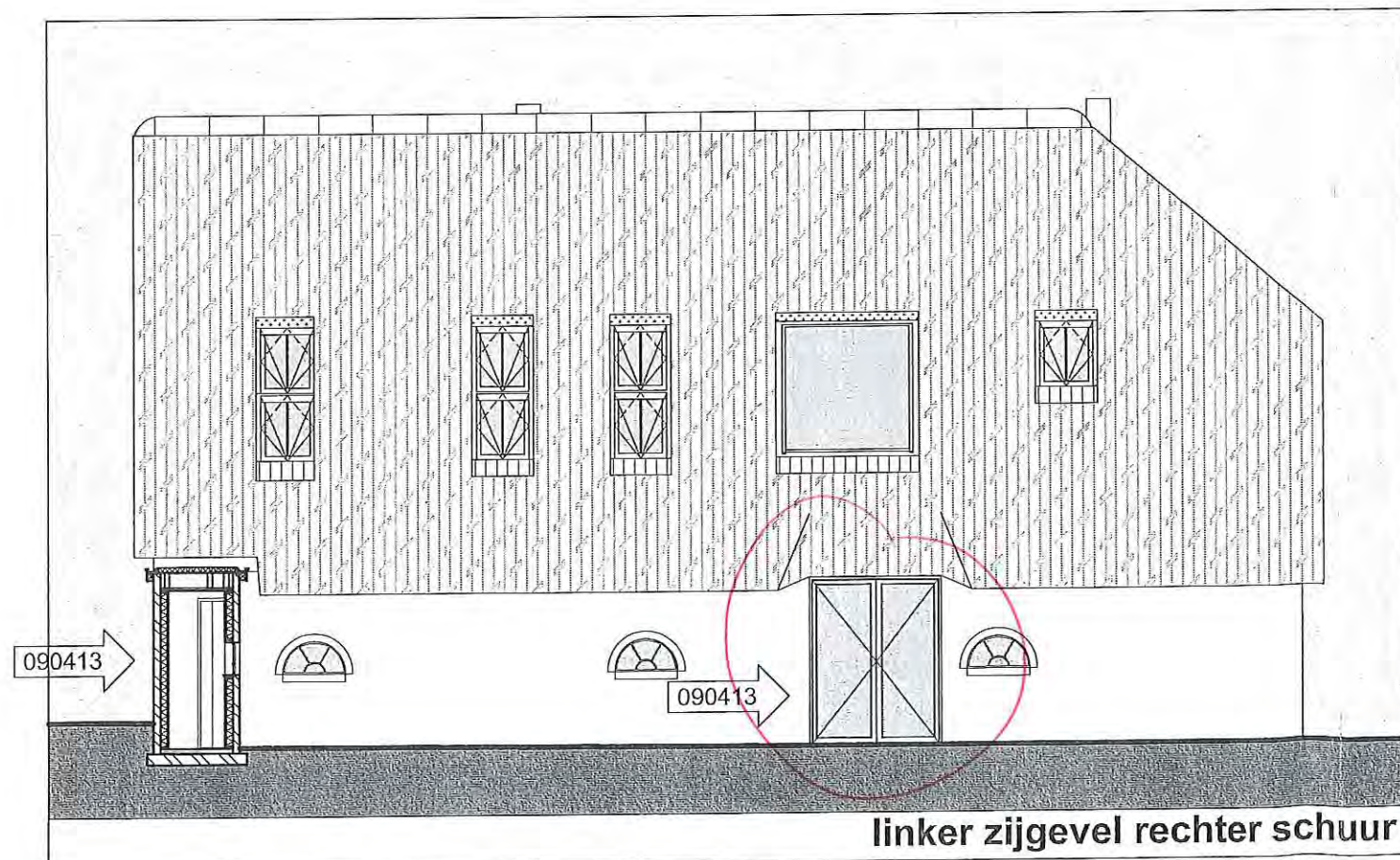
materiaal en kleurgebruik		
onderdeel	materiaal	kleur
gevels	bestaand metselwerk	rood bruin
- plint gebouw	bestaand metselwerk / cement stuc	rood bruin / grijs
- gevelbekleding	nvt	
- borstweringen	nvt	
- voegwerk	stucspecie	licht grijs
kozijnen	hout / aluminium / staal	donker groen / antraciet / antraciet
- ramen	aluminium	antraciet
- deuren	hout / aluminium	donker groen / antraciet
- luiken	hout	donker groen
balkonhekken	nvt	
dakgoten en boeidelen	zink / hout	naturel zink / wit
dakbedekking	keramische pannen (bestaand) / riet	blauw-grijs (bestaand) / riet

 <b>Zeerover / Architectuur en Interieur</b> Leemkolkweg 17 3985 SL Werkhoven T: 0343 450374 F: 0343 450368 E: info@zeeroverarchitecten.nl				project: restauratie monumentale woonboerderij	
				opdrachtgever: fam. Zwart	
				onderwerp: achter- en linker zijgevel	
schaal:	1 : 100	formaat:	A3	getekend:	nab
datum:	160512	wijz. A:		wijz. B:	
wijz. C:		wijz. D:		wijz. E:	
				2011-W-100 bouwaanvraag <b>BA-41</b>	





verbindingsluis  
aangebracht foto 8



#### materiaal en kleurgebruik

onderdeel	materiaal	kleur
gevels	bestaand metselwerk	rood bruin
- plint gebouw	bestaand metselwerk / cement stuc	rood bruin / grijs
- gevelbekleding	nvt	
- borstweringen	nvt	
- voegwerk	stucspecie	licht grijs
kozijnen	hout / aluminium / staal	donker groen / antraciet / antraciet
- ramen	aluminium	antraciet
- deuren	hout / aluminium	donker groen / antraciet
- luiken	hout	donker groen
balkonhekken	nvt	
dakgoten en boeidelen	zink / hout	natuurlijk zink / wit
dakbedekking	keramische pannen (bestaand) / riet	blauw-grijs (bestaand) / riet

project:

restauratie monumentale woonboerderij

opdrachtgever:

fam. Zwart

onderwerp:

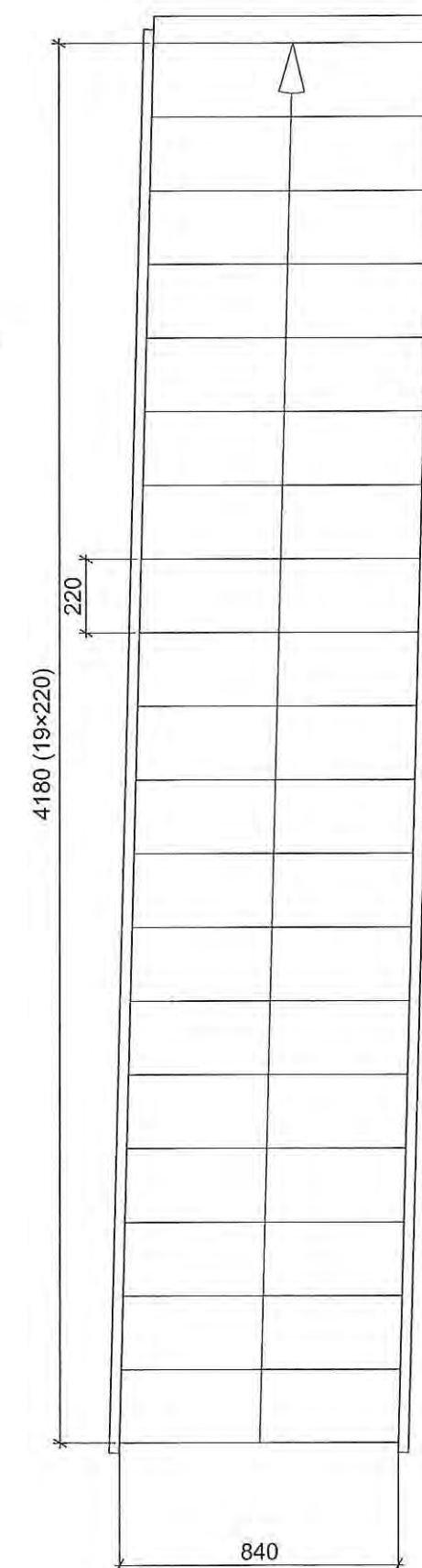
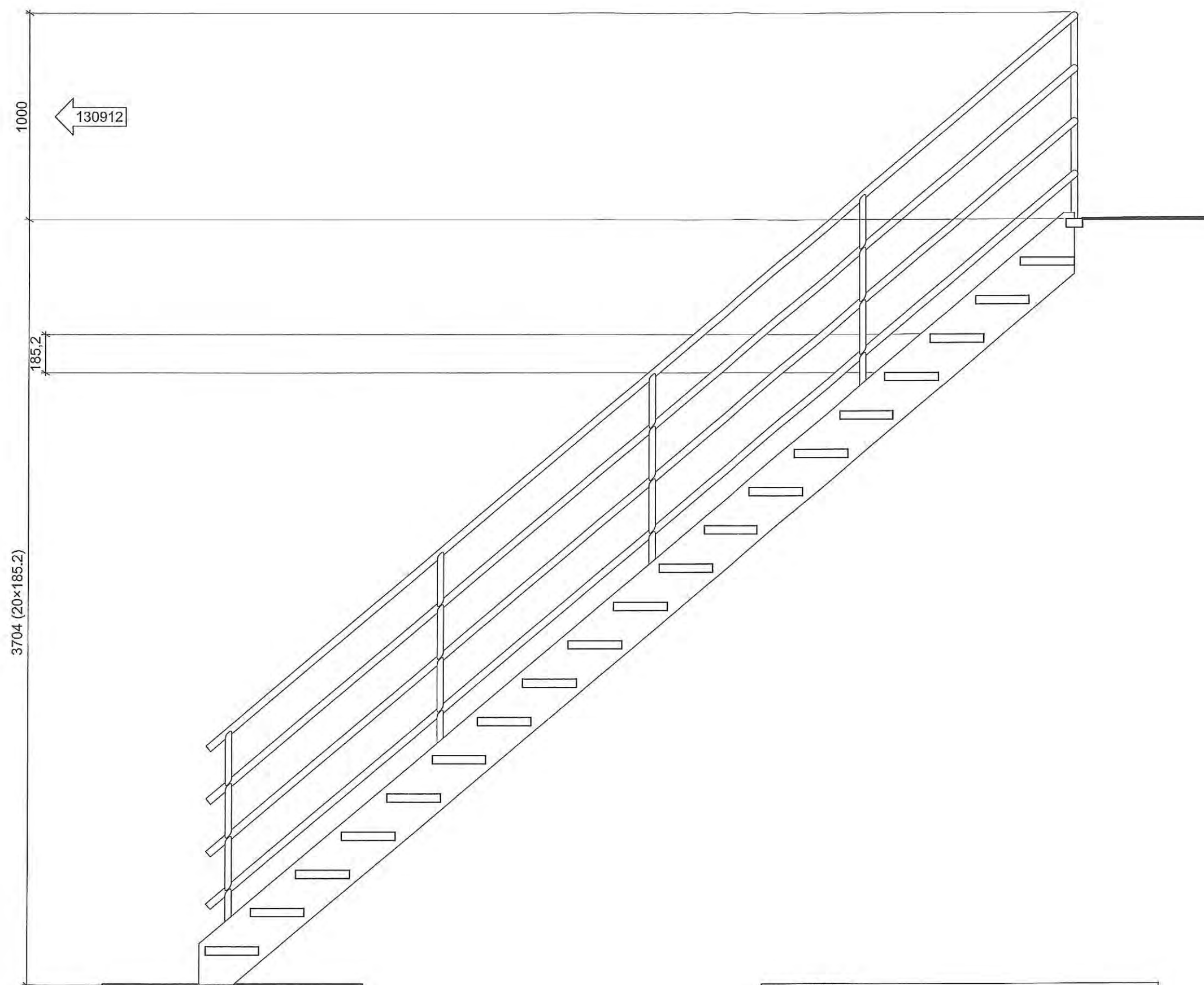
rechter zijgevel linker schuur & linker zijgevel  
rechter schuur

schaal:	1 : 100	formaat:	A3	getekend:	nab	2011-W-100 bouwaanvraag
datum:	130912	wijz. A:	090413	wijz. B:		BA-42
wijz. C:		wijz. D:		wijz. E:		

**Zeerover**

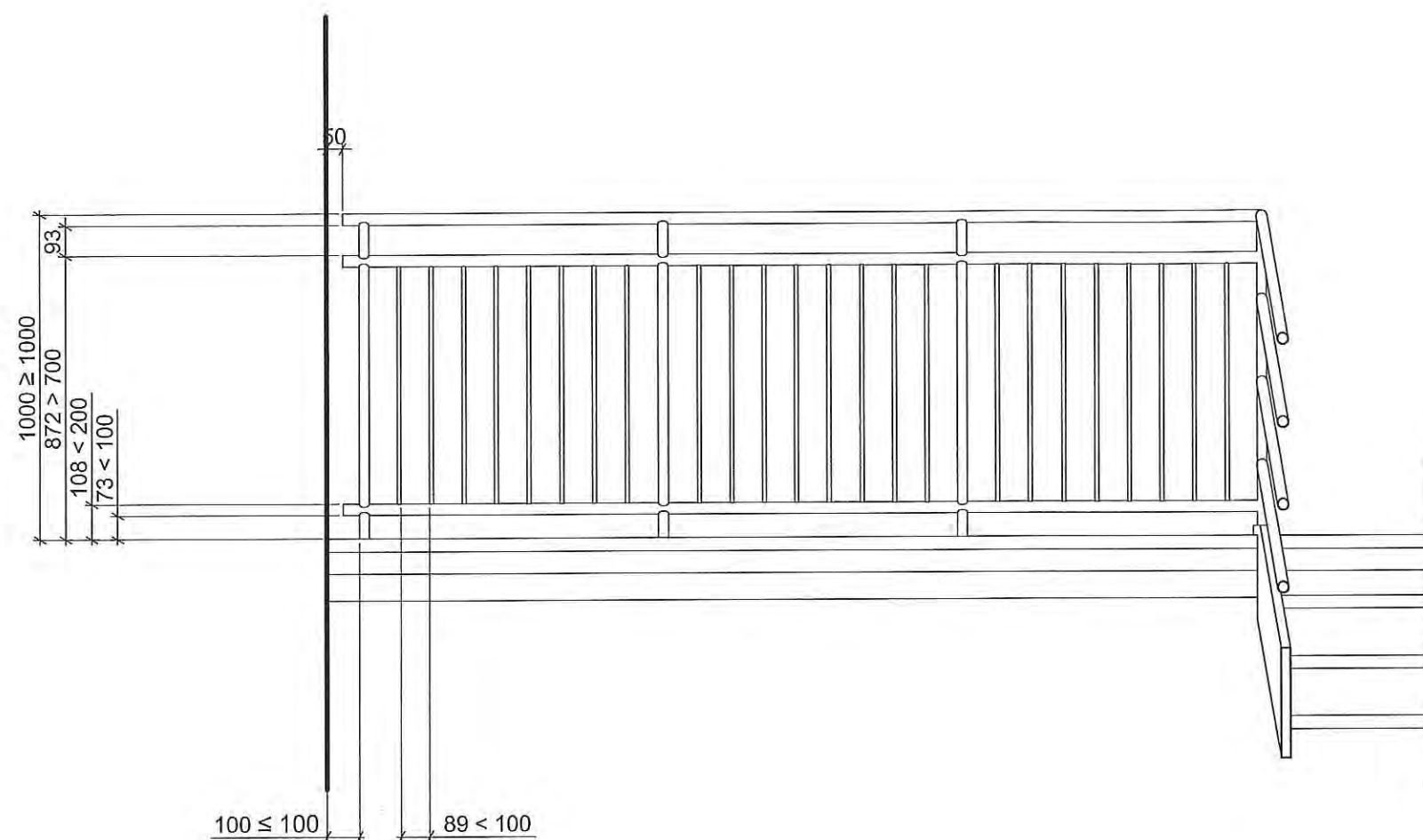
Zeerover / Architectuur en Interieur  
Leemkolkweg 17 3985 SL Werkhoven  
T: 0343 450374 F: 0343 450368  
E: info@zeeroverarchitecten.nl





overzicht trap			
afmetingen		bouwbesluit art. 2.33	
onderdeel	trap	eis	conclusie
breedte	0.900 m <sup>1</sup>	≥ 0.8 m <sup>1</sup>	VOLDOET
vrije hoogte	2.640 m <sup>1</sup>	≥ 2.3 m <sup>1</sup>	VOLDOET
aantrede	0.220 m <sup>1</sup>	≥ 0.22 m <sup>1</sup>	VOLDOET
optrede	0.185 <sup>2</sup> m <sup>1</sup>	≤ 0.188 m <sup>1</sup>	VOLDOET

<b>Zeerover</b> Zeerover / Architectuur en Interieur		restauratie monumentale woonboerderij	
getekend: nab		trap woonhuis	
datum: 160512	afm.: 1 : 20 / A3	wijz. A: 130912	2011-W-100 bouwaanvraag
wijz. B:	wijz. C:	<b>BA-62</b>	



#### § 2.3.1 afscheiding van vloer, trap en hellingbaan

artikel	onderdeel	dvb	eis	conclusie
2.18.1	hoogte	1.0 m <sup>1</sup>	≥ 1.0 m <sup>1</sup>	<b>VOLDOET</b>
2.19.1	opening	max 0.093 m <sup>1</sup>	< 0.2 m <sup>1</sup>	<b>VOLDOET</b>
2.19.2	opening tot 0.7 m <sup>1</sup>	max 0.093 m <sup>1</sup>	< 0.1 m <sup>1</sup>	<b>VOLDOET</b>
2.19.3	horizontale afstand	0 m <sup>1</sup>	≤ 0.05 m <sup>1</sup>	<b>VOLDOET</b>
2.19.4	onderbr. leuning	0.05 m <sup>1</sup>	< 0.1 m <sup>1</sup>	<b>VOLDOET</b>
2.20	overklauterbaar	0.073 m <sup>1</sup>	< 0.2 m <sup>1</sup>	<b>VOLDOET</b>
		0.872 m <sup>1</sup>	> 0.7 m <sup>1</sup>	<b>VOLDOET</b>

 <b>Zeerover / Architectuur en Interieur</b> Leemkolkweg 17 3985 SL Werkhoven T: 0343 450374 F: 0343 450368 E: info@zeeroverarchitecten.nl	project:			
	restauratie monumentale woonboerderij			
	opdrachtgever:			
	fam. Zwart			
	onderwerp:			
doorvalbeveiliging overloop (ruimte 2.3)				
schaal:	1 : 20	formaat:	A3	getekend:
datum:	130912	wijz. A:		nab
wijz. C:		wijz. D:		2011-W-100
				bouwaanvraag
				<b>BA-63</b>







Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed  
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en  
Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van Bunnik  
T.a.v. [REDACTED]  
Postbus 5  
3980 CA Bunnik

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

**Contactpersoon**

[REDACTED]

[REDACTED]

cultureelerfgoed.nl

**Datum**

**Betreft**

Advies omgevingsvergunning monumenten (art. 2.1, lid 1,  
onder f, en 2.26, lid 3, Wabo en art. 6.4, lid 1, onder a, Bor)

**Onze referentie**

CIK 2013 465

**Uw referentie**

**Aanvraagnr 735813**

**Gegevens beschermd monument**

Naam	Boerderij De Knapschinkel
Adres	Koningslaan 9
Postcode/plaats	3981 HD, Bunnik
Gemeente/provincie	Bunnik/UT
Monumentnummer	529969 en 529846

**Bijlagen**

1

**Olo aanvraagnummer**

Geacht college,

Op 15 mei 2013 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument. U heeft mij daartoe de aanvraag om een Omgevingsvergunning toegezonden.

Mijn advies luidt

> positief

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. In de bijlagen vindt u de registeromschrijving van het beschermd monument en een overzicht van stukken die ik bij de beoordeling heb betrokken.

**Het plan**

Aan u wordt een Omgevingsvergunning gevraagd voor de volgende activiteiten. Het plan betreft een wijziging op een al eerder geadviseerd plan. Het gaat in dit geval om een verlichting van de ingreep. Het oorspronkelijk geplande tussenlid tussen de beide stallen komt te vervallen en de verbreding van de bestaande verbinding wordt eveneens niet uitgevoerd.

**Motivering**

Gelet op het monument en de gewenste ingreep heb ik de volgende aspecten meegewogen in mijn advies:

- > De waardestelling in het register van rijksmonumenten (zie bijlage 1);
- > Functie/herbestemming/bestemmingplan.

Op grond hiervan beoordeel ik het plan als volgt. Het eerder ingediende plan heb ik op dit punt positief beoordeeld en ik beoordeel dus de minder zware ingreep ook positief. Ik acht het voor in de toekomst voorkomende gevallen van gelijke strekking namelijk, een al positief beoordeeld plan dat bij nader inzien minder zwaar wordt, niet nodig dat de RCE adviseert. Het advies van de monumentencommissie kan dan volstaan, indien u van mening bent dat er een nieuwe vergunning noodzakelijk is.

**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.

**Afschrift en tekeningen**

Graag ontvang ik een afschrift van het ontwerpbesluit en te zijner tijd een afschrift van uw definitieve besluit met de bijbehorende stukken.

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,  
namens deze,

consulent architectuurhistorie

Bijlagen:

- Overzicht geraadpleegde stukken

Behoort bij

**Datum**

**Brief opgesteld door**  
[REDACTED]  
Doorboeken in Docman  
Ja

paraf

Medeparaaf

Eindparaaf

**Afschriften aan**

Regiohoofd

Pandsdossier

Steunpunten

Utrecht

Overig

[REDACTED]

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

bijlage

Registeromschrijving

**Datum**

**Olo aanvraagnummer**

---

Bijlage nummer

1

---

#### Gegevens beschermd monument

Naam	Boerderij De Knapschinkel
Adres	Koningslaan 9
Postcode/plaats	3981 HD, Bunnik
Gemeente/provincie	Bunnik/UT
Monumentnummer	526329

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

# bijlage

## Overzicht geraadpleegde stukken

**Datum**

**Olo aanvraagnummer**

---

Bijlage nummer	2
----------------	---

---

Adviesaanvraag  
Tekeningen nieuw voorstel



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed  
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en  
Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van Bunnik  
Postbus 5  
3980 CA BUNNIK

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

**Contactpersoon**

[Redacted]

[Redacted]

[cultureelerfgoed.nl](http://cultureelerfgoed.nl)

**Onze referentie**

CIK 2013-3

**Uw referentie**

-

**Bijlagen**

2

**Olo aanvraagnummer**

-

Datum

Betreft Advies omgevingsvergunning monumenten (art. 2.1, lid 1, onder f, en  
2.26, lid 3, Wabo en art. 6.4, lid 1, onder a, Bor)

**Gegevens beschermd monument**

Naam (indien van toepassing)	Boerderij de Knapschinkel, parkaanleg Oud Amelisweerd
Adres	Koningslaan 7a
Postcode/plaats	3981 HD, Bunnik
Gemeente/provincie	Bunnik/UT
Monumentnummer	526329 aanleg, complex 526327

Geacht college,

Op 2 januari 2013 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument. U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Mijn advies luidt positief.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. In de bijlagen vindt u de registeromschrijving van het beschermd monument en een overzicht van stukken die ik bij de beoordeling heb betrokken.

**Het plan**

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de volgende activiteiten.  
De bouw van twee nieuwe woningen.

**Motivering**

Gelet op het monument en de gewenste ingreep heb ik de volgende aspecten meegewogen in mijn advies:

De waardestelling in het register van rijksmonumenten ( zie bijlage 1)  
Aanvullende waardestelling/bevindingen naar aanleiding van divers bezoek  
Archeologische aspecten  
Architectuurhistorische/architectonische aspecten  
Ruimtelijke/stedenbouwkundige aspecten  
Functie/herbestemming/bestemmingsplan  
Het gebruik van het monument (artikel 2.15 van de Wabo)

Op grond hiervan beoordeel ik het plan als volgt Het bestaande niet monumentale huis, voor het bestemmingsplan aangeduid als twee woningen, zal worden gesloopt. Daarvoor in de plaats worden nu twee nieuwe woningen op een andere locatie gebouwd. Over dit plan is al langere tijd overleg geweest. Dit betrof de locatie, niet gericht op de rivier maar als behorend bij het boeren erf, de bouwmassa, niet twee losse huizen, maar één bouwmassa en de architectonische uitstraling, niet als villa maar als hedendaagse interpretatie van agrarische bebouwing. Ook is gesproken over de ontsluiting namelijk één oprijlaan met de aftakkingen pas op het erf. Aan al deze voorwaarden is op een goede manier voldaan, zodat er een bevredigend resultaat is ontstaan.

**Onze referentie**  
CIK 2013-3

### **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.

### **Afschrift en tekeningen**

Graag ontvang ik een afschrift van het ontwerpbesluit en te zijner tijd een afschrift van uw definitieve besluit met de bijbehorende stukken.

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,  
namens deze,  
consulent architectuurhistorie



Bijlagen:

- Registeromschrijving
- Overzicht geraadpleegde stukken

Behoort bij	CIK 2013-3
Naam (indien van toepassing)	Boerderij de Knapschinkel, parkaanleg Oud Amelisweerd
Adres	Koningslaan 9
Postcode/plaats	3981 HD, Bunnik
Gemeente/provincie	Bunnik/UT
Monumentnummer	526329

# paraf

---

Medeparaaf	Eindparaaf
------------	------------

---

Datum	
Brief opgesteld door	
Doorboeken in DocMan	ja

---

## Afschriften aan

Afschrift aan Regiohoofd

Pandsdossier

Steunpunten  
Utrecht

Overig

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Ons kenmerk : OU 2012091/II  
Datum : 24 juni 2013  
Bijlagen : beschikking e.d.  
Verzonden :

Uw kenmerk : olo 449499  
Medewerker : [REDACTED]  
Doorkiesnr. : 030 [REDACTED]

Onderwerp : Omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte [REDACTED],

U heeft op 30 mei 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van twee monumentale schuren tot één woonboerderij op de locatie Koningslaan 7 c te Bunnik. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OU 2012091. In deze brief informeer ik u over de beslissing op uw aanvraag.

### **U krijgt een omgevingsvergunning**

Het college heeft besloten om u de omgevingsvergunning te verlenen. Bij de vergunning horen een aantal voorschriften. De vergunning en bijbehorende bijlagen stuur ik mee met deze brief. Ik raad u aan om deze stukken goed door te lezen. Zo weet u aan welke voorschriften u zich moet houden.

Ik maak u erop attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

### **Wanneer mag de vergunning worden uitgevoerd?**

De beschikking treedt in werking, nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of andere belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Voor meer informatie zie kader met het kopje beroep.

### **Houd rekening met de rechten van anderen**

Eén van de voorschriften bij deze vergunning is dat u rekening moet houden met de rechten van andere personen. Het kan zijn dat u hierdoor geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning. In het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van burgers vermeld (boek 5, titel 4).

**Legeskosten**

U betaalt voor de behandeling van uw aanvraag legeskosten. Dit is bepaald in de legesverordening. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u apart een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen. Hieronder ziet u welke bedragen er in rekening worden gebracht, opgebouwd per activiteit.

Activiteit	Toelichting	Bedrag
<b>Bouwen</b>	Leges bouwen	€ 9.056,00
	Leges constructiegegevens	€ 539,70
	Leges welstand	€ 602,50
	Leges verkennend bodemonderzoek	€ 135,40
<b>Afwijken</b>	Leges afwijking binnenplans conform beleid	€ 360,55
<b>Monument</b>	Leges monument	€ 116,15
<b>Totaal</b>		€ 10.810,30

**Publicatie**

Wij publiceren het besluit in de Nieuwsbode. Belanghebbenden kunnen beroep indienen tegen dit besluit. Vandaar het advies om niet eerder starten met het project voordat de vergunning onherroepelijk is.

**Tot slot**

Heeft u nog vragen over deze brief dan kunt u contact opnemen met een van onze medewerkers via telefoonnummer 030 - 659 48 85. Zij zijn bereikbaar van maandag tot en met donderdag van 8.30 tot 15.00 uur en vrijdag van 8.30 tot 13.00 uur. U kunt ook een e-mail sturen naar [omgevingsvergunning@bunnik.nl](mailto:omgevingsvergunning@bunnik.nl). Houd u bij vragen het registratienummer OU 2012091 van uw aanvraag bij de hand? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik,

A.J. van der Lee,  
hoofd afdeling Dienstverlening

**Bijlagen:**

- beschikking
- gewaarmerkte stukken
- formulieren start en gereedmelding
- advies monumentencommissie
- advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- advies Gedeputeerde Staten

**Een kopie van deze brief is verstuurd aan:**

Zeerover Architecten

[REDACTED]

Leemkolkweg 17  
3985 SL Werkhoven

Lievaart Juridisch Advies

[REDACTED]

Sweelinckstraat 22  
4102 BT Culemborg

Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

[REDACTED]

Postbus 1600  
3800 BP Amersfoort

Provincie Utrecht

Afdeling Mobiliteit, Economie en Cultuur  
Team Erfgoed en Recreatie

[REDACTED]

Postbus 80300  
3508 TH Utrecht

## Omgevingsvergunning uitgebreid

Besluitnummer / BAG brondocumentnr. : OU 2012091  
datum besluit : 24 juni 2013

### Burgemeester en wethouders van Bunnik

beschikkende op de aanvraag van :   
wonende/gevestigd :   
te :   
ontvangen op : 30 mei 2012  
om op het perceel, kadastraal bekend : BNK02 D 140  
en plaatselijk bekend : Koningslaan 7 c te Bunnik  
te bouwen : het verbouwen van twee monumentale schuren  
tot één woonboerderij

## Besluit Omgevingsvergunning uitgebreid

Burgemeester en wethouders verlenen op basis van artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 t/m 2.5 en 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor het project het verbouwen van twee monumentale schuren tot één woonboerderij op de locatie Koningslaan 7 c te Bunnik onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning voor de volgende activiteit(en):

OB 2012091	ov bouwen	het verbouwen van twee monumentale schuren tot één woonboerderij
OM 2012091	ov monumenten	het verbouwen van twee monumentale schuren tot één woonboerderij
OO 2012091	ov afwijking	het verbouwen van twee monumentale schuren tot één woonboerderij

### Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan (afwijking bestemmingsplan) aan artikel 2.1, lid 1, sub c, en de activiteit slopen, verstoren, verplaatsen, of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument (rijksmonument) aan artikel 2.1, lid 1, sub f, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag daaraan voldoet. Daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

### Overige bijgevoegde documenten

De stukken die onderdeel uitmaken van de ontwerpbesluiting zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd.

**Voorschriften verbonden aan de door u gevraagde activiteiten**

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten nog bescheiden worden ingediend en zijn goedgekeurd door gemeente Bunnik. Deze voorschriften worden per activiteit weergegeven en indien nodig opgesomd. U kunt deze voorschriften vinden in de bijlage voorschriften.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Bunnik,

A.J. van der Lee,  
hoofd afdeling Dienstverlening

**Beroepsmogelijkheid**

Als u het niet eens bent met dit besluit dan kunt u binnen zes weken na de dag van verzending een beroepschrift indienen bij de rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht, o.v.v. bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. De wet verplicht u het beroepschrift te ondertekenen en te voorzien van de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van beroep. Het is wenselijk dat u een kopie van het bestreden besluit meestuur.

**Digitaal indienen**

U kunt het beroepschrift ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Op de genoemde site vindt u hierover meer informatie.

**Voorlopige voorziening**

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Daarom kunt u, als u beroep instelt, ook verzoeken om een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te Utrecht. Daarvoor moet sprake zijn van een spoedeisend belang.

**Kosten**

Aan het indienen van een beroepschrift en een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten (griffierecht) verbonden. De griffie van de rechtbank kan u informatie verstrekken over de hoogte van deze kosten.



## Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met kenmerk **OU 2012091**, die wij verlenen aan **R.C. Zwart** voor het project **het verbouwen van twee monumentale schuren tot één woonboerderij** op de locatie **Koningslaan 7 c te Bunnik**.

Procedure van de omgevingsvergunning .....	7
Aandachtspunten behorend bij de omgevingsvergunning .....	7
Voorschriften verbonden aan de activiteiten en per activiteit weergegeven .....	9
Beoordeling, per activiteit toegelicht .....	10
Bijlagen .....	12

## Procedure van de omgevingsvergunning

### Bevoegd gezag

Gezien de bovenstaande projectbeschrijving en het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Het bevoegd gezag is procedureel en inhoudelijk verantwoordelijk voor de besluitvorming. Ook is het onze taak om aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar af te stemmen.

### Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Mor.

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. U bent in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 16 november 2012. De aanvraag en de latere aanvulling bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

### Ter inzage legging ontwerpbeschikking

De ontwerpbeschikking is 6 weken ter inzage gelegd vanaf 5 december 2012. Belanghebbenden zijn hiermee in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Namens u heeft Lievaart Juridisch Advies hiervan gebruik gemaakt om zienswijzen in te dienen. Na het bespreken van de ingediende zienswijzen is op 26 maart 2013 een reactie op de ingediende zienswijzen verstuurd aan Lievaart Juridisch Advies, waarvan ook u een afschrift heeft ontvangen. Voor de inhoudelijke behandeling van de zienswijzen verwijs is naar de brief van 26 maart 2013. Op 12 april 2013 zijn aangepaste tekeningen ter beoordeling ingediend.

### Adviezen en verklaring van geen bedenkingen

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht worden verschillende adviseurs of bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen. Dit is geregeld in paragraaf 2.5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.1 t/m 6.6 van het Besluit omgevingsrecht. De adviezen die nodig zijn om de vergunning te kunnen verlenen, worden per activiteit of vergunning toegelicht. Voor deze vergunning hebben wij geen verklaring van geen bedenkingen nodig.

## Aandachtspunten behorend bij de omgevingsvergunning

1. De houder moet ervoor zorgen dat deze omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan de toezichthouder van de gemeente Bunnik ter inzage wordt gegeven.
2. Het is verboden om een weg en/of openbaar groen te gebruiken als opslagplaats of werkplaats. Uitzonderingen kunt u bespreken met de afdeling Uitvoering en Regie. Voor het plaatsen van een opslagcontainer op de openbare weg is een vergunning nodig op grond van de APV. Neemt u hiervoor contact op met de afdeling Dienstverlening. De afdelingen zijn via het algemene telefoonnummer bereikbaar.
3. U bent aansprakelijk voor schade aan de weg en/of aan openbaar groen door het uitvoeren van uw werkzaamheden.
4. Indien bij de werkzaamheden archeologische resten, zogenaamde toevalsvondsten, worden aangetroffen, is de vergunninghouder verplicht deze te melden bij de Milieudienst Zuid Oost Utrecht, Afdeling bodem, telefoon 030 - 699 9500.
5. De vergunninghouder heeft zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende soorten, deze mogen niet worden verstoord of verontrust op basis van de Flora- en Faunawet.

6. Om schade aan kabels en leidingen te voorkomen wordt u geadviseerd voor aanvang van de bouwwerkzaamheden kabel- en leidinginformatie op te vragen bij het KLIC (Kabels en Leidingen informatiecentrum). De aanvraag kan telefonisch (0800-0080 gratis), per e-mail ([info@klic.nl](mailto:info@klic.nl)) of via ([www.klic.nl](http://www.klic.nl)) bij KLIC worden gedaan.
7. U moet de aanleg en wijzigingen van de drinkwater-, gas- en elektriciteitsinstallaties melden bij de desbetreffende nutsbedrijven. Als de nutsleidingen ten behoeve van het bouwplan moeten worden verlegd, komen de kosten voor rekening van de aanvrager van het bouwplan.
8. Voor aansluiting van het vuilafvalwater en/of schoonwater riolering op het gemeentelijk rioleringssysteem moet u over het hoe en wat contact opnemen met de afdeling Uitvoering en Regie. U dient hiervoor namelijk een separate vergunning aan te vragen. De afdeling is via het algemene telefoonnummer bereikbaar.
9. In sommige gevallen heeft u ook een Waterwet vergunning nodig. U moet denken aan activiteiten die uitgevoerd worden nabij watergangen, zoals de Krommerijn e.d. Ook het lozen van afwater van bedrijven is soms vergunningsplichtig. Neemt u bij twijfel contact op met Stichtse Rijnlanden. Het algemeen telefoonnummer is 030 – 634 5700.
10. Op grond van artikel 2.33 van de Wabo kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsbouwvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken.

### **Aandachtspunten betreffende het burennrecht**

Het burennrecht is een privaatrechtelijke zaak. Wij wijzen u echter op de volgende voor u van belang zijnde artikelen.

1. Artikel 50: Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. enz.
2. Artikel 51: In muren, staande binnen de in het vorige artikel aangegeven afstand, mogen steeds lichtopeningen worden gemaakt, mits zij van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien.
3. Artikel 52: Een eigenaar is verplicht de afdekking van zijn gebouwen en werken zodanig in te richten, dat daarvan het water niet op eens anders erf afloopt. Afwatering op de openbare weg is geoorloofd, indien zij niet bij de wet of verordening verboden is.
4. Artikel 67: lid 1. Iedere mede-eigenaar mag tegen de mandelige scheidsmuur aanbouwen en daarin tot op de helft der dikte balken, ribben, ankers en andere werken aanbrengen, mits hij aan de muur en aan de door de muur bevoegdelyk daarmee verbonden werken geen nadeel toebrengt.
5. Artikel 67: lid 2. Behalve in noodgevallen kan een mede-eigenaar vorderen dat, vóór de andere mede-eigenaar begint met aanbrengen van het werk, deskundigen zullen vaststellen op welke wijze dit kan geschieden zonder nadeel voor de muur of voor bevoegd aangebrachte werken van de eerst vermelde eigenaar.

## Voorschriften verbonden aan de activiteiten en per activiteit weergegeven

Op grond van artikel 2.22 van de Wabo kunnen er voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning. Hieronder worden deze per activiteit beschreven:

### Voorschriften activiteit Bouwen

1. U moet bouwen volgens de eisen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente Bunnik.
2. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de volgende stukken ter goedkeuring worden ingediend: (art. 2.2 en art. 2.7 Mor)
  - a. het funderingsplan voor het bouwwerk;
  - b. de constructieve gegevens van het bouwwerk;
  - c. gegevens omtrent de technische installaties die ten dienste van het bouwwerk worden aangebracht;
  - d. detailtekeningen (m.b.t. constructie / installatie);
3. De houder van de vergunning geeft aan de afdeling Dienstverlening kennis van: (art 1.25 Bouwbesluit 2012)
  - Ten minste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden de contactgegevens van de bouwondernemer en de uitvoerder, het adres, email, mobiele nummer indienen. Gebruik hiervoor het bijgevoegde formulier start melding vergunning.
  - Ten minste 2 dagen voor aanvang van de werkzaamheden,
    - ontgravingwerkzaamheden;
  - Ten minste 1 werkdag voor het storten van de beton;
  - Ten minste 1 werkdag voor het gereedkomen van het werk. Gebruik hiervoor het bijgevoegde formulier gereedmelding vergunning.
4. Met het bouwen mag niet worden begonnen, voordat een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd en de eventueel hieruit voortvloeiende nadere onderzoeken zijn uitgevoerd en/of voorzieningen zijn getroffen.

### Afvoer grond

1. Wij adviseren u eventueel vrijkomende grond binnen het eigen terrein te verwerken. De grond mag niet worden opgeslagen op het terrein in de vorm van een permanent depot. Als grond wordt afgevoerd van het terrein, kan het in beginsel elders in Bunnik worden toegepast in gebieden met een vergelijkbare bodemkwaliteit op basis van de Bodemkwaliteitskaart Bunnik. De eigenaar van het perceel waar de grond wordt toegepast, moet in dat geval minimaal 5 werkdagen van tevoren een melding doen bij de Milieudienst. Meer informatie (inclusief het meldingsformulier) kunt u vinden op de site van de Milieudienst, [www.milieudienstzou.nl](http://www.milieudienstzou.nl).
2. Als u geen gebruik maakt van de bovenstaande mogelijkheden moet u de vrijkomende grond afvoeren naar een erkende verwerker. De ontdoener van de grond moet op aanvraag de afleverbonnen van de verwerkingsinrichting tonen.
3. Verwerkingsinrichtingen zijn te vinden op de internetsite van Senternovem, zie de onderstaande URL: <http://www.senternovem.nl/Bodemplus/bodemservice/verwerkers/index.asp>.
4. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met één van de deskundigen 'Bouwstoffenbesluit en grondverzet' van de Milieudienst, telefoon 030 – 699 9500.

### Voorschriften activiteit Afwijking bestemmingsplan

Een strikte voorwaarde bij het verlenen van de activiteit Afwijking van het bestemmingsplan is dat er maar **1 woning in 1 schuur** gerealiseerd dient te worden. De andere schuur is ondergeschikt aan de woning en mag uitsluitend gebruikt worden als bijgebouw.

Dit betekent dat de ruimten 1.1 t/m 1.9 en 2.1 van het zogenaamde entree gebouw enkel mag worden gebruikt als bijgebouw. In ruimte 1.2 wordt gesuggereerd dat er een wastafel en douche wordt gebouwd/aangebracht. Deze ruimte staat op uw ruimte overzicht beganegrond als klompenhok benoemd. Een klompenhok wordt als berging beoordeeld. In een klompenhok worden geen woonvoorzieningen zoals een douche en wastafel verwacht. Het aanbrengen van deze voorzieningen is in strijd met het bestemmingsplan en de verleende vergunning.

### Voorschriften activiteit Rijksmonument

Voor het onderhouden, bouwen of slopen.

Voor de activiteit Rijksmonument verwijs ik u voor voorschriften naar de volgende bijgevoegde adviezen:

- advies Monumentencommissie
- advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- advies Gedeputeerde Staten.

### **Handhaving voorschriften**

Bij het niet nakomen van deze bovengenoemde voorschriften is er sprake van een overtreding hetgeen een strafbaar feit oplevert. De gemeente is bevoegd om deze regeling te handhaven door het treffen van adequate wettelijke maatregelen. Ook zijn er algemene voorschriften van toepassing, deze algemene voorschriften zijn te vinden via [www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl). Hierbij kunt u o.a. denken aan voorschriften voor het vrijhouden van vluchtwegen, controle ontruiminginstallatie enz.

## **Beoordeling, per activiteit toegelicht**

### **Activiteit Bouwen** (art 2.1, lid 1, sub a Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen verleend, indien het bouwplan voldoet aan de opgesomde beoordelingsgronden a t/m e. De toetsing van deze beoordelingsgronden is hieronder beschreven.

#### **a. Bouwbesluit 2012**

Op basis van de overlegde gegevens is het aannemelijk gemaakt dat het door u ingediende plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

#### **b. Bouwverordening**

Op basis van de overlegde gegevens is het aannemelijk gemaakt dat het door u ingediende plan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

#### **c. Bestemmingsplan**

Op basis van de overlegde gegevens hebben wij geconstateerd dat uw bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan Buitengebied. Wij hebben echter onderzocht op basis van artikel 2.10, lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of met toepassing van 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is. Dit blijkt het geval te zijn. Voor een uiteenzetting van de strijdigheden met het bestemmingsplan, het type afwijking en de motivering waarom het wenselijk is om de afwijking te verlenen, verwijzen wij u naar de activiteit Afwijking bestemmingsplan.

#### **d. Welstand**

Het bouwplan is ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie Welstand en Monumenten Midden Nederland. Volgens artikel 6.2 van het Besluit omgevingsrecht levert de welstandscommissie een zogenaamd verplicht advies. Deze onafhankelijke commissie beziet of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand. Daarbij toetst zij het bouwplan aan de welstandsnota van de gemeente Bunnik. De welstandscommissie heeft in de vergadering van 24 september 2012 besloten dat het door u ingediende bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Op 13 mei 2013 heeft de gemeentelijke monumentencommissie ook het aangepaste plan akkoord beoordeeld.

#### **e. Tunnelveiligheid**

Voor deze bouwactiviteit is toetsing aan deze beoordelingsgrond niet van toepassing. Deze bouwactiviteit is namelijk geen tunnel.

### **BAG**

Er is een huisnummerbesluit genomen. Het adres Koningslaan 7 c is toegekend aan uw project.

Gewijzigde netto gebruiksoppervlakte: ja

Zo, ja gewijzigde opp. + 343 m<sup>2</sup>

Gebruiksdoel: woonfunctie

**Bouwkosten**

Bij controle van de opgegeven bouwkosten is gebleken dat deze in overeenstemming zijn met de vastgestelde gemeentelijke normen.

**Conclusie**

Gelet op het bovenstaande positieve beoordeling kan de vergunning voor de activiteit Bouwen worden verleend.

**Activiteit Afwijking bestemmingsplan** (art. 2.1, lid 1, sub c Wabo)

Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk. Ingevolge onderdeel c, is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

**Strijdigheid bestemmingsplan**

Volgens artikel 19.2.1 onder b van het bestemmingsplan “Buitengebied Bunnik 2011” mag ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ het aangeduide aantal wooneenheden niet worden overschreden. Het aantal maximale wooneenheden is 3. Binnen het bestemmingsvlak zijn al 3 woningen gerealiseerd. Een extra woning in de woonboerderij is dus niet toegestaan.

**Grondslag en type afwijking van het bestemmingsplan**

Ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1<sup>o</sup> van de Wabo, kan de omgevingsvergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, worden verleend indien deze afwijking past binnen de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Ingevolge artikel 19.3.2 van het bestemmingsplan “Buitengebied Bunnik 2011”, kan het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.1 onder a en b, ten behoeve van de realisatie van één extra woning in de historische schuur ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone afwijkingsgebied', mits de historische schuur wordt gerestaureerd en ten behoeve van deze woning geen nieuwe aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht. De aanvraag voldoet de voorwaarde van deze afwijkingsmogelijk.

**Binnenplans afwijkingenbeleid Bunnik 2012**

Op 19 juli 2012 is het Binnenplans afwijkingenbeleid Bunnik 2012 in werking getreden. Het verzoek voldoet dit beleid.

**Conclusie**

Gelet op de bovenstaande kan de activiteit Afwijking van het bestemmingsplan worden verleend. Een strikte voorwaarde hierbij is echter wel dat er maar **1 woning in 1 schuur** gerealiseerd dient te worden. De andere schuur is ondergeschikt aan de woning en mag uitsluitend gebruikt worden als bijgebouw.

**Activiteit Rijksmonument** (art 2.2, lid 1, sub f Wabo)

Op grond van artikel 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit Gemeentelijk monument verleend, indien het project voldoet aan de opgesomde beoordelingsgronden a t/m f. De toetsing van deze beoordelingsgronden is hieronder beschreven.

**a. Advies gemeentelijke monumentencommissie**

Het project is ter advisering voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie. Deze onafhankelijke commissie beziet of de belangen van de ondergrondse of bovengrondse monumentenzorg in het geding zijn. Daarbij houdt zij rekening met de waardestelling en de gebruiksmogelijkheden van het object. De monumentencommissie heeft in de vergadering van 24 september 2012 positief geadviseerd. Voor de motivering waarop de commissie het advies heeft gebaseerd, verwijzen wij naar de bijgevoegde bijlage advies monumentencommissie. Op 13 mei 2013 heeft de gemeentelijke monumentencommissie ook het aangepaste plan akkoord beoordeeld.

**b. Advies RCE (Rijksdienst)**

Het project is ter advisering voorgelegd aan de Rijksdienst. Volgens artikel 6.4 van het Besluit omgevingsrecht levert de Rijksdienst een zogenaamd verplicht advies. De Rijksdienst beziet of de belangen van de ondergrondse of bovengrondse monumentenzorg in het geding zijn. Daarbij houdt zij rekening met de waardestelling en de gebruiksmogelijkheden van het object. De Rijksdienst heeft op 29 juni 2012 positief onder voorwaarden geadviseerd. Na aanpassing van het ontwerp is voldoende tegemoet gekomen aan de gestelde voorwaarden dat het ontwerp volledig aanvaardbaar is. Op 18 juni 2013 heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed ook de laatste definitieve aanpassing beoordeeld en positief beoordeeld. Voor de motivering en de totale adviezen van de Rijksdienst verwijzen wij naar de bijgevoegde bijlage adviezen Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

**c. Advies Gedeputeerde Staten**

Het project is ter advisering voorgelegd aan Gedeputeerde Staten. Volgens artikel 6.4, lid 1, onder b van het Besluit omgevingsrecht levert Gedeputeerde Staten een zogenaamd verplicht advies. Gedeputeerde Staten beziet of de belangen van de ondergrondse of bovengrondse monumentenzorg in het geding zijn. Daarbij houdt zij rekening met de waardestelling en de gebruiksmogelijkheden van het object. Gedeputeerde Staten heeft op 3 oktober 2012 positief geadviseerd. Op 10 juni 2013 heeft Gedeputeerde Staten ook de laatste definitieve aanpassing beoordeeld en positief beoordeeld. Voor de motivering en de totale adviezen van Gedeputeerde Staten verwijzen wij naar de bijgevoegde bijlage adviezen Gedeputeerde Staten.

**d. Religieus monument**

Het project is geen religieus monument. Daarom hebben wij ook niet met de eigenaar overlegd of de belangen van godsdienstuitoefening in het geding zijn.

**e. Gebruik mogelijkheden van het object**

Een advies mag het gebruik van het object niet uitsluiten. Bij gebruikt moet gedacht worden aan de gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De uitgebrachte adviezen zijn positief. Hierdoor is voldoende aannemelijk gemaakt dat de gebruiksmogelijkheden van het object niet worden uitgesloten.

**f. Monumentenzorg**

De uitgebrachte adviezen zijn positief. Hierdoor is voldoende aannemelijk gemaakt dat de belangen van ondergrondse of bovengrondse monumentenzorg niet in het geding zijn.

**Conclusie**

Gelet op de bovenstaande positieve beoordeling kan de vergunning voor de activiteit Rijksmonument worden verleend.



## Bijlage behorende bij dit besluit

### De volgende gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit:

2012091-1	Aanvraagformulier met kenmerk 449499	
2012091-2	Advies Welstand en Monumenten Midden Nederland	d.d. 24-09-12
2012091-3	Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed	d.d. 29-06-12 / 18-06-13
2012091-4	Advies Gedeputeerde Staten, Vergunning en Handhaving	d.d. 03-10-12 / 10-06-13
2012091-5	Bouwkundige tekeningen	BA-00 tot BA-63
2012091-6	Verzamelblad installaties	BA-70
2012091-7	Overzichtsblad details	BA-80
2012091-8	Ventilatie-balans berekening	
2012091-9	Thermische isolatie samenvatting	
2012091-10	Daglichtberekening verblijfsruimten	
2012091-11	Oppervlakten bouwbesluit	B-90
2012091-12	Foto's	

## Startmelding vergunning

Wilt u deze melding drie weken voor aanvang van de werkzaamheden indienen? Wij ontvangen graag de contactgegevens van uw bouwer en/of sloper. Onze toezichthouder kan dan contact opnemen om de aandachtspunten en de toezichtmomenten van uw bouw en/of sloopproject te bespreken en zo samen tot het gewenste eindresultaat te komen

### Gegevens vergunning

Ons kenmerk: OU 2012091

Vergunninghouder: XXXXXXXXXX

Email vergunninghouder: .....

Bouw en/of sloop: het verbouwen van twee monumentale schuren tot één woonboerderij

Locatie Koningslaan 7 c te Bunnik

### Gegevens bouwer en/ of sloper

Naam aannemer: .....

Adres: .....

Woonplaats: .....

Mobiele nummer: .....

Email: .....

Naam uitvoerder: .....

Mobiele nummer: .....

Email: .....

Datum start project: ...-...-2013

Graag het ingevulde formulier versturen aan:

Gemeente Bunnik

Bouw en Woningtoezicht

Postbus 5

3980 CA Bunnik

U kunt dit formulier ook downloaden via de website onder digitaal loket. Wilt u dit formulier als bijlage verzenden aan [omgevingsvergunning@bunnik.nl](mailto:omgevingsvergunning@bunnik.nl).



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed  
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en  
Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van Bunnik  
p.a. [REDACTED]  
Postbus 5  
3980 CA Bunnik

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

**Contactpersoon**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] [cultureelerfgoed.nl](http://cultureelerfgoed.nl)

**Onze referentie**  
CIK-2016-191

**Datum**  
**Betreft** Advies omgevingsvergunning monumenten (art. 2.1, lid 1,  
onder f, en 2.26, lid 3, Wabo en art. 6.4, lid 1, onder a, Bor)

**Olonummer**  
2087645

**Bijlagen**  
0

**Gegevens beschermd monument**

Naam	Boerderij De Knapschinkel/parkaanleg Oud Amelisweerd
Adres	Koningslaan 7
Postcode/plaats	3981 HD, Bunnik
Gemeente/provincie	Bunnik/UT
Monumentnummer	529846 en 526329

Geacht college,

Op 9 maart 2016 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument. U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

**Advies**

Mijn advies luidt positief ten aanzien van het nieuwbouwplan. Wat betreft de architectuur verwijs ik u naar het gecombineerde welstands- en monumentenadvies van 18 maart 2016. Verder adviseer ik u het plan voor wat betreft de archeologie te toetsen aan het gemeentelijke beleid. Tevens adviseer ik u een ruimtelijk erfinrichtingsplan te laten maken.

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, geregistreerd onder nummer CIK 2016 191.

**Het plan**

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de volgende activiteiten. De bouw van twee woningen tot één bouwmassa verenigd ter vervanging van de af te breken, niet monumentale woning.

**Motivering**

Gelet op het monument en de ingreep heb ik de volgende aspecten meegewogen:

- o De registeromschrijving van bovengenoemd rijksmonument ([www.monumentenregister.cultureelerfgoed.nl](http://www.monumentenregister.cultureelerfgoed.nl))

- o Archeologische aspecten
- o Architectuurhistorische/architectonische aspecten
- o Ruimtelijke/stedenbouwkundige aspecten
- o Het gebruik van het monument (artikel 2.15 van de Wabo)

Op grond hiervan beoordeel ik het plan als volgt.

De afbraak van het niet beschermde woonhuis was al langer voorzien in de planontwikkeling rondom deze boerderij. Hierover hoeft in het licht van de monumentale waarden geen afweging te worden gemaakt. Deze afweging wordt wel gemaakt ten aanzien van de vervangende nieuwbouw aangezien deze zich zal gaan bevinden binnen de beschermde aanleg van het complex historische buitenplaats Oud Amelisweerd. In het verleden is hierbij uitvoerig stil gestaan.

Het betrof de volgende punten:

Locatie: binnen de contour van het boeren erf met een nokrichting die overeenkomt met de bestaande stallen.

Typologie: Eén bouwmassa voor twee woningen die refereert aan het type 'boerenschuur', ondergeschikt aan de boerderij.

Ontsluiting: geen eigen ontsluiting, maar een aftakking van de bestaande ontsluiting zo dicht mogelijk bij de woningen.

Bijgebouwen: geen extra schuurtjes, maar opslag en dergelijke inpandig oplossen. Aan deze uitgangspunten is in voldoende mate voldaan.

Tenslotte adviseer ik u een ruimtelijk erfinrichtingsplan te laten maken. Hierin aandacht te laten besteden aan de verhoudingen groen/verharding en eventuele afscheidingen. Wat betreft dit laatste hebben zich op dit perceel als geheel al minder gelukkige ontwikkelingen voorgedaan zoals de beukenhagen, wal met begroeiing langs de Koningslaan en groenscherm langs het jaagpad. Al met al leidt dit steeds meer tot een op rommelige wijze dichtzetten van het landschap.

### 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.

### Afschrift en tekeningen

Graag ontvang ik een afschrift van het ontwerpbesluit en te zijner tijd een afschrift van uw definitieve besluit met de bijbehorende stukken.

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,  
namens deze,  
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,

  
Adviseur architectuurhistorie



Behoort bij  
Betreft

CIK-2016-191

Datum

Brief opgesteld door

Doorboeken in Docman  
ja

paraf

---

Medeparaaf

Eindparaaf regiohoofd

---

**Afschriften aan**

het hoofd van de Regio Midden-Zuid

Pandsdossier

Overig

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed  
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en  
Wetenschap

Aan de gemeente Bunnik  
p.a. [REDACTED]  
Postbus 5  
3980 CA Bunnik

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

**Contactpersoon**  
[REDACTED]

[REDACTED]@cultureelerfgoed.nl

Datum  
Betreft Tweede reactie naar aanleiding van handhavingskwestie  
rijksmonumenten 529969 en 529846

**Onze referentie**  
AST AWT-2017-232

Geachte [REDACTED]

Eerder heeft u mij gevraagd te reageren op de bevindingen die zijn gedaan in een handhavingstraject door de gemeente bij het hierboven genoemde monument. In het vervolg hierop zijn door de eigenaar zienswijzen ingediend. Uw collega [REDACTED] heeft mij per mail d.d. 10-11-2017 gevraagd te reageren op de door hem aangegeven onderwerpen, die een deel van de zienswijzen vormen in zoverre deze betrekking hebben op het monument. Ik reageer in de door hem aangegeven volgorde.

**B2 Schuur**

Gesteld wordt dat het geen schuur betreft maar een tijdelijke overkapping ten behoeve van en tijdens de bouw. De materialen zouden kunnen worden hergebruikt in het monumentale complex en passen bij de omgeving. Deze schuur zou volgens indiener vergunningsvrij zijn.

Omdat het hier tevens een beschermde aanleg betreft, adviseer ik u voor de bouw van nieuwe opstallen op die aanleg wel een vergunning te eisen. Ook tijdelijke bouwwerken moeten zorgvuldig worden ingepast vooral omdat het begrip 'tijdelijk' soms zeer rekbaar blijkt te zijn.

**B3 Voederbak**

De voederbak zou volgens indiener al jaar en dag aanwezig zijn op het erf. Gezien de historie en eerdere overkapping was de indiener van mening dat deze vergunningsvrij zou zijn.

Bij de RCE is geen beschermde voederbak bekend. Ik kan u niet adviseren over het al dan niet vergunningplichtig zijn van handelingen rond deze voederbak.

**C1 Veranda**

De veranda is opgericht na oktober 2016 ten behoeve van woning en opslag van kleine landbouwapparatuur. Indiener kan zich er in vinden dat de gekozen stijl niet aansluit bij het monument en is bereid om het bouwwerk aan te passen.

Ik verwijs u naar hetgeen ik hiervoor al in mijn reactie schreef namelijk om in het geheel geen veranda aan deze zijde toe te staan.

#### C2 Dakpannen

De indiener stelt dat geen betonpannen zijn aangebracht maar dakpannen van het type Monier vlakke Mulderpan antracietgrijs. Het zou gaan om een keramische pan.

De nieuwe pannen, keramisch of niet, hebben in geen enkel opzicht een gelijkenis met de oorspronkelijke historische pannen. Ik adviseer u uit te gaan van de historische pannen, die naar ik begrepen heb nog op het erf aanwezig zijn. Na te gaan in hoeverre deze nog bruikbaar zijn. Goede pannen opnieuw op het dak te leggen en deze aan te vullen met bijpassende nieuwe pannen.

#### C3 Staldeuren en mestdeuren

De gekozen oplossing zou zijn besproken zijn met [REDACTED] [REDACTED]. Indiener stelt dat dit is gedocumenteerd. De oude staldeuren zouden zijn bewaard en in het pand teruggeplaatst. De nieuwe staldeuren zijn volgens indiener gebaseerd op een tekening van de schuur uit 1885. Uit de zienswijze wordt afgeleid dat de indiener aanpassingen heeft moeten doen vanwege bouwkundige zwaktes. De mestdeuren zullen volgens de indiener worden teruggeplaatst voor 2019.

Ik kan uiteraard niet nagaan wat er eventueel met [REDACTED] [REDACTED] is besproken, maar uit oogpunt van de monumentale waarden is het van belang dat deze deuren blijvend aanwezig zijn aan de gevel. Het gaat daarbij over de herkenbaarheid van de historische functie en het behoud van historisch materiaal. Dit is een gangbaar uitgangspunt bij de advisering over boerderijen. Aangetaste historische deuren worden in de eerste plaats hersteld en niet integraal vervangen.

#### C4 Stalramen

Enkele van de stalen raamframes zijn ondanks de nodige zorg bij het verwijderen kapot gegaan. De oorspronkelijke en aanvullende roedes zullen naar verwachting in 2018 worden teruggeplaatst.

Niet duidelijk is of de historische vensters nog hersteld kunnen worden. Herstel is altijd het eerste uitgangspunt. Het gaat daarbij niet om het terugplaatsen van roedes als een los element, maar om de vensters als geheel.

#### C5 Stoep

De totstandkoming van de stoep van de schuur uit 1856 zou zijn besproken met [REDACTED] [REDACTED]. De constructie van de muren zou fragiel en het gebint zou vanonder verrot en vergaan zijn. Verder heeft de vloer omdat deze op een heuvel ligt een verval van 20 cm van voor naar achteren. Het gevolg hiervan was bij regenbuiten het water naar binnen kwam. Als gevolg hiervan zijn bouwkundige aanpassingen gedaan, waaronder het ophogen van de vloer. Hierdoor is er een volgens indiener onhandige afstap bij de voordeur ontstaan. Beoogd wordt om in 2019 de stoep aan te passen, als de buurman klaar is met het bouwen van de woningen. Indiener stelt dit in overleg met de gemeente te zullen doen.



Ook hier geldt weer dat een gedeeltelijke achteruitgang van historisch materiaal geen aanleiding mag vormen om het gehele onderdeel te verwijderen of te vervangen. Het leggen van een stoep voor de historische inrijdeuren is volkomen tegengesteld aan het historische beeld. Ik adviseer u een oplossing te laten zoeken op maaiveldniveau.

#### C6 Lichtkoepel

Het plaatsen van de lichtkoepel zou zijn besproken met [REDACTED] [REDACTED] Dit zou zijn gedocumenteerd.

De lichtkoepel zou bedoeld zijn al tijdelijke oplossing. De koepel zou naar binnen worden geplaatst als de tussenbouw / het jaren-70-huis weg is en het dak wordt aangeheeld.

Ik verwijs u hiervoor naar mijn eerdere reactie en adviseer u de lichtkoepel te laten vervallen.

Tevens merk ik op dat de toegangsdeur die aan deze zijde blijkt te zijn geplaatst niet overeenkomt met hetgeen oorspronkelijk de bedoeling was. Namelijk een houten deur passend bij het agrarische karakter. Deze grote glaspuien zullen na de sloop van de woning als een storend gat in het zicht komen. Ik adviseer u de toegang volgens het oorspronkelijke plan te laten vormgeven.

#### E1 Aarden wal

De aarden wal zou zijn aangelegd met instemming van de portefeuillehouders in 2008 en 2009. De indiener is van mening dat de aarden wal niet 1,6 meter hoger is dan het peil van de weg. Hij stelt dat de berm 2 x per jaar wordt gemaaid. Met de gemeente en buurman zou consensus zijn over beheer en uitvoering van de aarden wal.

Via overleg met betrokkenen heeft de gemeente geprobeerd om tot een voor iedereen acceptabele oplossing te komen.

Ik heb u in een veel eerder stadium al laten weten dat de aarden wal een storend element is in het karakteristieke open rivier landschap. Ik adviseer u het vrije zicht op de rivier weer te laten herstellen.

Met vriendelijke groet,  
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

[REDACTED]  
Adviseur Architectuurhistorie

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed  
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en  
Wetenschap

Aan de gemeente Bunnik  
p.a. [REDACTED]  
Postbus 5  
3980 CA Bunnik

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

**Contactpersoon**

[REDACTED]

T [REDACTED]  
[REDACTED]@cultureelerfgoed.nl

Datum  
Betreft Reactie naar aanleiding van handhavingskwestie rijksmonumenten  
529969 en 529846

**Onze referentie**  
AWT-2017-232

Geachte [REDACTED]

U heeft mij gevraagd om een reactie naar aanleiding van de bevindingen van een handhavingstraject door de gemeente bij bovengenoemde monumenten. Dit zijn twee stallen van de boerderij Knapschinkel aan de Koningsweg te Bunnik. Ter toelichting hierop heeft [REDACTED] van de gemeente Bunnik op 22 augustus 2017 in het zogeheten bouwplanoverleg bij het Steunpunt in Bunnik een presentatie van de bevindingen gegeven. Eén en ander is door hem vastgelegd in de rapportage *Inspectie Rapport van 19-4-2017*. U heeft mij dit rapport samen met nog enkele aanvullende stukken toegestuurd.

Er is geconstateerd dat er een groot aantal zaken in afwijking van de vergunning is uitgevoerd. Echter niet alles heeft een negatieve invloed op de monumenten. Ik reageer hieronder uitsluitend op die zaken die strijdig zijn met de monumentale waarden en de monumenten negatief beïnvloeden.

Twee ingrepen beoordeel ik als zeer negatief. Dit zijn de veranda tegen de zijgevel van mon nr. 529969 en de betonnen dakpannen op mon nr. 529846. De veranda is een soort 'Americana-achtig' element dat niet past bij de architectuur van de historische schuur. Ik adviseer u de veranda te laten verwijderen. De betonnen pannen beoordeel ik eveneens als niet passend op een historische schuur. De schuur zou opnieuw met de goede keramische pannen moeten worden gedekt naar model van de historische pannen.

Voorts constateer ik dat oude staldeuren en mestdeuren zijn verdwenen evenals de indeling met ijzeren roeden van de ronde stalramen. Ik adviseer u deze elementen weer te laten aanbrengen.

De stoep die voor de staldeuren is gelegd is een oneigenlijk element en hoort daar niet thuis. Ik adviseer u een oplossing op maaiveldniveau te laten maken.

Daklichten. In plaats van gekoppelde ramen zijn dit nu twee losse rijen geworden. Dit geeft een onrustiger beeld. Omdat dit dakvlak niet op een zichtzijde ligt, kunt u in overweging nemen deze situatie te bestendigen. De toegepaste ronde

**Onze referentie**

AWT-2017-232

lichtkoepel is ontsierend. Omdat deze wel op een zichtzijde ligt, adviseer ik u deze te laten verwijderen of een beter passende oplossing te laten maken.

Met vriendelijke groet,  
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed



Adviseur Architectuurhistorie



Aan het gemeentebestuur van Bunnik  
Postbus 5  
3980 CA Bunnik

Datum : 4 september 2017  
Dossiernummer : BNK17-00073 / 1  
Gemeentennummer : - / -  
Betreft : monumentenadvies  
afwijking van verleende vergunning  
Koningslaan 7c  
Bunnik

Geacht college,

Er is door de gemeente geconstateerd dat in afwijking van de eerder verleende vergunning voor het verbouwen van het rijksmonument aan de Koningslaan 7c is gebouwd. De afwijkingen zijn geconstateerd door [REDACTED], gemeente Bunnik, en zijn besproken in het Bouwplanoverleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Provincie Utrecht en MooiSticht van dinsdag 22 augustus 2017.

Er zijn de volgende zaken geconstateerd:

Achtergevel:

- Oude staldeuren en mestdeuren zijn verdwenen. Dit betekent een aantasting van de monumentale waarden. Wij adviseren om deze terug te laten brengen.
- Er is geen indeling meer aanwezig in de ronde stalramen. Dit betekent een aantasting van de monumentale waarden. Wij adviseren om deze terug te laten brengen.
- Er is een stoepje voor de staldeuren aangelegd. Dit is in strijd met de karakteristiek van de boerderij. Geadviseerd wordt om dit te laten verwijderen en eventueel te laten kiezen voor het plaatselijk laten ophogen van het maaiveld.

Dakramen:

- In de vergunningstekening waren 5 dakramen gepland verticaal (dubbel gekoppeld) op een rij. Zijn nu 4 dakramen boven en 4 dakramen onder geplaatst, dus een dubbele rij. Dit betreuren wij en hierover adviseren wij in principe negatief. Gelet op de beperkte zichtbaarheid van dit dakvlak kunnen wij ons voorstellen dat gekozen wordt om dit niet verder aan te laten passen.

Dak:

- Het plaatsen van een lichtkoepel in het dak wordt als niet passend bij dit pand beoordeeld. Gelet op het feit dat het hier de zichtzijde van het dak betreft adviseren wij om deze te laten verwijderen.
- Het gehele dakvlak van deze historische boerderij is gedekt met betonpannen in plaats van keramische pannen. Dit betekent een aantasting van de monumentale waarden. Wij adviseren om de betonpannen te laten verwijderen en deze te laten vervangen door passende keramische pannen.

Wijzigingen interieur en gevels:

- Zie aantekening nr 22 van [REDACTED]; deur in zijgevel. Was bedoeld als schuifdeur en zijn openslaande deuren geworden. Dit achten wij geen probleem.

Reguleringsring 101  
Postbus 115  
3980 CC Bunnik

T 030 656 90 00  
info@mooisticht.nl  
www.mooisticht.nl

IBAN NL11RABO 0312 0317 85  
K.v.K. 66469945  
BTW 8565.67.930.B.01



- Foto nr 8 : tussenlid is er gekomen tussen de beide stallen: De uitvoering is vrij grof (teveel hout), maar is niet schadelijk voor de monumentale waarde. Dit achten wij dus niet bezwaarlijk.
- Weglaten andere binnendeuren: niet bezwaarlijk.
- Overall dubbele deuren ipv schuifdeuren is niet bezwaarlijk.

#### Buitenzijde:

Aan de zijde van de Kromme Rijn is een veranda gebouwd. Dit sluit niet aan bij het karakter van het pand en achten wij een aantasting van de monumentale waarde. De aanbouw is bovendien goed te zien vanaf het wandelpad langs de Kromme Rijn. Wij adviseren om geheel af te laten zien van een aanbouw aan deze zijde.

#### Boven, verdieping:

- Op de verdieping is een conferentiekamer gemaakt en is er een extra wand in gezet. Ondanks de vreemde mengeling van stijlen wordt deze wand als niet schadelijk voor de monumentale waarden beoordeeld.
- Er zijn nieuwe functies toegevoegd aan het interieur, of wenst men toe te voegen die strijdig zijn met het bestemmingsplan (Atelier, conferentieruimte, gehandicapten dagbesteding). Aangezien deze tevens een verkeersaantrekkende werking hebben adviseren wij hierop negatief in relatie tot de inrichting en beleving van het gehele terrein.
- In de oorspronkelijke tekeningen stond een gedeelte aangegeven als paardenstal. Dat is nu atelier geworden. De huidige aparte paardenstal dient afgebroken te worden. Waar is men nu voornemens om de paarden te laten?

Namens de commissie voor ruimtelijke kwaliteit van Bunnik,

adviseur monumenten

Regulierenring 10  
Postbus 113  
3980 CC Bunnik

T 030 656 90 00  
info@mooisticht.nl  
www.mooisticht.nl

IBAN NL11RABO 0312 0317 83  
K.v.K. 66469943  
BTW 8565.67.930.B.01



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vast gestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2019

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Bunnik

D

140

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



## BEZORGEN

College van B&W van de gemeente Bunnik  
Singelpark 1  
3984 NC Odijk

Betreft zaaknummer 483589

Bunnik, 9 oktober 2017

Geacht college,

Uw brief d.d. 27 september 2017 waarin u een voornemen tot het opleggen van een dwangsom beschrijft hebben wij ontvangen. Hierdoor brengen wij de daartegen gerichte zienswijzen onder de aandacht.

Belanghebbenden

[REDACTED]  
zijn belanghebbende. Ten aanzien van de aanschrijving gericht aan "de Koekfabriek" verwijzen wij naar de bij de gemeente ingeleverde zienswijze van donderdag 5 oktober 2017.

Inleiding

Het monumentale complex aan de Koningslaan 7 in Bunnik kent een lange en bijzondere geschiedenis. Veel is daarvan door ons in kaart gebracht en bewaard.

De historie laat zien dat het monumentale complex in essentie altijd havenoverslag bedrijf/handelscentrum is geweest, met onder andere een haven sinds romeinse tijd, de toegangsweg die een officiële weg was, het oudste jaagpad vanuit hier naar Wijk bij Duurstede en Utrecht. Ook was er een bakkerij met graanmolen en een bron met zuiver water, een kaaskamer, en een kleine slachterij. Er zijn nog vele historische resten voor opstallen voor opslag en (karren en paarden) vervoer aanwezig. Alles wat wij hebben aangetroffen, hebben we bewaard, verwerkt of gaan we nog verwerken in de restauratie.

Wat dat betreft melden wij direct een belangrijk punt: wij zijn al een paar jaar bezig met de restauratie en deze is nog niet afgerond. We hopen de werkzaamheden in 2019 gereed te hebben. Restaureren is immers een tijdrovend en vooral ook kostbaar proces.

Getuigen van de historie van het complex zijn: de gevonden monumenten artefacten, de huidige benaming van delen van het gehele monumentale complex, vele documenten en ooggetuigen die hier in de jaren 50 en 60 op dit erf geboren zijn en/of speelden. Dit is ook bekend bij de gemeente, welstand en monumentenzorg sinds 17 april 2008 bij ingediende 'aanvullend principe verzoek bestemmingsplan 28 dec 2006 Koningslaan 7,7a,7b en 7c'. Over alle aspecten, de historie, wat er gevonden is, wat we daarmee kunnen doen, is steeds overleg gevoerd en staat en is in veel correspondentie en gesprekken sindsdien vermeld. De wens van de betrokken instanties en van ons was en is om dit monumentale complex te restaureren en te onderhouden zowel in stenen als in (historische)functie, waarbij nadrukkelijk het huis de Knapschinkel het hoofdgebouw is met de voorkant naar het westen. Onder andere zijn de monumentale bakkerij artefacten bewaard

gebleven en vele andere artefacten die op het historische multifunctionele gebruik van dit terrein duiden.

#### Bestemming, behoud en gebruik van het complex

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik. De bestemming op de plankaart van het vigerende plan luidt: wonen.

#### 19.3.2 Extra woning:

*Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.1 onder a en b, ten behoeve van de realisatie van één extra woning in de historische schuur ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone afwijkingsgebied', mits de historische schuur wordt gerestaureerd en ten behoeve van deze woning geen nieuwe aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht.*

In deze zin zit de crux: de historische schuur ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone afwijkingsgebied' is niet één schuur, maar het zijn twee bedrijfsschuren, in een werkende bedrijfssetting die allebei een apart monumentennummer hebben gekregen. In de 2<sup>e</sup> alinea van de brief met het voornemen dwangsombeschikking van 22 en 27 sept 2017 staat ook weer de spagaat die geen recht doet aan de situatie:

*"Voorts is het beleidsmatige uitgangspunt dat er maximaal 600 m3 aan hoofdgebouw in het buitengebied mag worden gerealiseerd. Op dit perceel mogen volgens het bestemmingsplan geen bijgebouwen (ten behoeve van de woning!) worden gerealiseerd. In ruil voor de renovatie van de monumentale schuur kon deze ( de 2<sup>e</sup> schuur) als enige bijgebouw blijven staan. "*

Er zijn 2 monumenten met 2 aparte nummers, die mogen allebei niet weg. De woonvergunning is in 1 schuur is gegeven opdat dit monument behouden werd. Het andere monument moet ook worden behouden en mag/kan niet weg.

Overeenkomstig het Bestemmingsplan Buitengebied heeft de gemeente aan ons een omgevingsvergunning verleend voor uitdrukkelijk de realisatie van één extra woning die we hebben gebouwd in één van de twee schuren. In overleg met de gemeente was er consensus dat de andere monumentale schuur in functie een bedrijfsschuur was en is. Dit is zoals wij het monumentale complex met bedrijf hebben gekocht, zijn blijven gebruiken en monumentaal aan het opknappen zijn. Deze schuur deed en doet dienst ten behoeve van vele agrarische (bedrijfs)activiteiten ter plaatse: zo zijn er schapen, paarden en kippen, en fruit en vindt er nu een transitie plaats naar ondersteunende agrarische activiteiten om behoud van de historie actief te waarborgen en het monument te behouden en af te restaureren.

Ten tijde van de wijziging van het bestemmingsplan is tussen onder meer [REDACTED] en de voormalig portefeuillehouders, zoals [REDACTED] en [REDACTED] besproken en afgesproken dat omtrent de agrarische en bedrijf invulling nader overleg zou plaatsvinden als de restauratiewerkzaamheden een eind op streek waren en er duidelijkheid zou zijn over de invulling van de omgeving (o.a. opstallen op Koningslaan7, en te verplaatsen huizen 7a-b, de historische hooiberg) en de invulling van de schuren. Dit was maatwerk en kon niet goed ingepast worden in de standaard kaders van het bestemmingsplan, waar grote druk op lag om dit , 3 jaar te laat, af te ronden.

#### Nauw overleg met gemeente

Alle stappen in het renovatieproces zijn steeds in overleg met de bouwinspecteur [REDACTED] gezet. [REDACTED] was inspecteur en in dienst van de gemeente en heeft zeker vijf keer op locatie gecontroleerd en regie gevoerd en zijn advies gegeven. Daarnaast heeft regelmatig e-



mailverkeer met hem over de bouw plaatsgevonden. We kunnen meerdere getuigen verklaringen overleggen die dit onderschrijven.

Controle op de bouw was de wens van de gemeente en van ons! Wij hebben meerdere keren om vele redenen gevraagd om één aanspreekpunt en één klankbord binnen de gemeente. Dit ging in de administratie fase al moeizaam. Er was sprake van een groot verloop van mensen binnen de gemeente, veel nieuwe gezichten door wisselingen en (langdurig) ziekte. Maar bij de uitvoer van bouw vanaf april 2014 leek het voor ons overzichtelijker en eenvoudiger te worden. De gemeente schoof de inspecteur en voorzitter van de ondernemersraad [REDACTED] naar voren en daar hebben we goed en eenvoudig mee kunnen samenwerken tot zijn vertrek in oktober 2016. Op 15 september 2017 om 10.00 heeft hij samen met de brandweer zijn laatste ronde gelopen in en om het gehele pand. Op zijn en mijn initiatief zijn tekeningen en keurmerken van hetgeen gebouwd gestuurd, gemaaild en gegeven. Ook zijn er foto's door hem gemaakt. De afwijkingen aan indeling, constructie en de buitenkant hadden allemaal een historische, constructieve, praktische en juridische reden, vanuit bijvoorbeeld Bouwbesluit in verband met het wonen, en zijn weloverwogen genomen en in overleg genomen. Wij nemen aan dat er bij overtreding of twijfel wij er door [REDACTED] op zouden worden gewezen dat we verder advies of overleg nodig zou zijn.

Alles was naar bouwmaatstaven, uitvoer en veiligheid goed en conform de gemaakte afspraken ingevuld en afgewerkt en hij zou het dossier afronden, voor dat moment in het bouwproces, en overdragen. Wij begrepen van de inspecteurs van nu, die extern zijn ingehuurd, dat bij de automatisering van de gegevens van het buitengebied onze locatie niet is overgezet en mogelijk zoek is en dat het dossier sinds 2013 niet is aangevuld. Meerdere malen is door ons verzocht zowel in gesprekken als op mail om hier duidelijkheid over te geven, maar dat is niet gebeurd. [REDACTED], de nieuwe inspecteur, had ondertussen wel de opdracht gekregen om op dit erf te kijken hoe het stond met de verdere bouw en sloop; er was derhalve wel een overdrachtsnotitie dat hetgeen t/m okt 2016 gebouwd, was gecontroleerd.

Dat brengt ons op de inhoudelijke reactie op de onderdelen van de vooraanschrijving. Hieronder gaan wij eerst in op de aanschrijving die tevens ziet op de activiteiten van de Koekfabriek in de schuur. In een afzonderlijke bijlage gaan wij in op de andere onderdelen van de aanschrijving.

#### Activiteiten in de schuur: de Koekfabriek

Het was [REDACTED] die ons meedacht over de mogelijkheden van (sociaal verantwoord) ondernemen en invulling van het terrein en de opstallen, juist met de gedachten van het behouden en bekostigen van historisch erfgoed. [REDACTED] was tevens voorzitter van de ondernemingsraad van de gemeente die actief als doel had constructief mee te denken met de burgers. Hij wees ons ook op de voorschriften 19.4 en 19.5 van het bestemmingsplan en zag ook dat de bestemmingsplan invulling zoals hij er nu staat niet voldoet aan wat hier was, is en blijft, net als de voormalig portefeuillehouders, huidige en voormalige ambtenaren dat steeds hebben gezien en met ons hebben besproken. Om het monument te kunnen behouden is financiering nodig. Het in redelijkheid kunnen exploiteren is daarvoor een voorwaarde.

Hofstede de Beug is door gemeente en betrokkene aangemerkt als precedent en het voorbeeld hoe het er hier uit gaat zien, zowel aan invulling in bestemmingsplan als aan uitvoering en behoud van het monumentale complex. En dit gaan we indienen voor overleg bij de gemeente en instanties als schetsplan, tegenwoordig vooroverlegplan, medio 2017. Zo was het afgesproken met [REDACTED], beleids adviseur natuur van de gemeente Bunnik en de voormalig portefeuillehouders en andere huidige en voormalig ambtenaren. Voor het indienen was het nodig de locatie en maten van de historische hooiberg exact te bepalen en daar waren we nu mee bezig. Gelet op deze afspraken en uitgangspunten zijn de voorgenomen activiteiten van de Koekfabriek in de schuur tot stand gekomen. Zij passen naar onze mening al in het vigerende bestemmingsplan,



maar in ieder geval binnen de door de gemeente uitgestraalde visie op de mogelijkheden van dit bestemmingsplan, en de door de gemeente gewenste sociaal-maatschappelijke activiteiten.

Wij brengen daarbij ook onder de aandacht, dat de toekomstige Omgevingswet mee kan wegen bij uw afweging. Niet voor niets luidt het motto bij deze wet "van nee tenzij naar ja mits".

In het kader van de belangenafweging en de invullingsmogelijkheden van het bestemmingsplan citeren wij uit het coalitieakkoord uit 2014: *"Verruiming regelgeving binnen bestemmingsplannen (...)*

*De regelgeving in de huidige bestemmingsplannen frustreert soms bepaalde ontwikkelingen die vanuit maatschappelijk of landschappelijk oogpunt juist wel gewenst zijn. Ook is het in het belang van een vitaal platteland dat in bestaande en voormalige boerderijen bijvoorbeeld niet-agrarische activiteiten kunnen plaatsvinden, onder de voorwaarde dat deze activiteiten passen in het landschap en de naburige agrarische bedrijfsvoering niet belemmeren."*

Ook op grond van het coalitieakkoord zijn de bedrijfsactiviteiten dus wenselijk, toegestaan en uitvoerbaar.

#### *'19.4 Specifieke gebruiksregels*

*Voor het gebruik gelden de volgende regels:*

*Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijfsactiviteiten aan huis, mits:*

*a. niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor wordt aangewend met een maximum van 60 m<sup>2</sup>; b. het beroep- of bedrijf aan huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend; c. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en het parkeren op eigen terrein plaatsvindt; d. uitsluitend bedrijven aan huis worden toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis; e. er geen horeca en detailhandel plaatsvindt; f. er geen buitenopslag plaatsvindt.*

#### *19.5 Afwijken van de gebruiksregels*

*Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1 voor het gebruiken van de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, danwel andere typen gebouwen, zoals ook een watertoren, voor zover deze zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' of 'specifieke bouwaanduiding - mip pand', voor de volgende niet-agrarische activiteiten, mits dat duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing:*

*a. natuurvoorlichting en -educatie, kinderboerderij; b. zakelijke dienstverlening; c. "bed and breakfast"-appartementen, ten hoogste 5 appartementen en maximaal 200 m<sup>3</sup> per appartement; d. kampeerboerderij; e. zorgboerderij.*

*met dien verstande dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning tevens de volgende regels gelden:*

*1. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing, mag niet onevenredig worden belemmerd; 2. in vergelijking met het gebruik vóór het afwijken mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden; 3. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient bij de woning op eigen terrein plaats te vinden; 4. er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden.'*

#### Beroep/bedrijfsactiviteiten aan huis door de bewoner

De Stichting is bij akte van 18 augustus 2010 opgericht en heeft onder andere als doel het beheren en exploiteren van landgoed Vechten aan de Koningslaan. De uittreksels uit het handelsregister van de stichting en de eenmanszaak zijn hierbij aangehecht. is grotendeels eigenhandig bezig met de gehele verbouwing, die officieel is gestart in mei/juni 2014 en naar verwachting is afgerond in 2019. We zitten nog midden in het bouwproces. Des te vreemder is de handhavingsprocedure en voorgenomen dwangsombeschikking.

verdiend zijn inkomen met het bouwen, onderhouden, het besturen en als agrariër van het gehele monumentale complex en het land. Tevens is de eenmanszaak van ter plaatse gevestigd, van waaruit activiteiten nu plaats vinden. oefent de activiteiten ter plaatse zelf uit en daarmee is voldaan aan de voorwaarde voor het uitoefenen van beroep of bedrijfsactiviteiten aan huis.

#### Verkeersbewegingen

Als gevolg van de uit te voeren activiteiten zullen nauwelijks extra verkeersbewegingen plaatsvinden en alleen in het woon/werk gedeelte. Misschien ook nog goed erop te wijzen dat we een bedrijfsuitgang hebben aangelegd door de provincie.

#### Natuur

De natuur is zelf door aangelegd in samenspraak met vele instanties en met toestemming van de gemeente en de toenmalig wethouder in 2008 en 2009, het stuk land voor de ecologische hoofdstructuur is ten oosten van het monumentale complex, aanleg open bos, wal en greppel en bloemrijk natuur weiland. Ten zuiden van het monumentale complex naar de weg toe is de historische boomgaard terug gezet waar juist veel menselijke activiteit is en hoort. Kortom een splitsing van oorspronkelijke natuur met weinig mensen en historisch aangelegde gecultiveerde natuur waarbij mensen activiteit juist voorop staat.

#### Overige relevante overwegingen

De locatie op de Koningsweg is besloten en is alleen toegankelijk voor gasten of andere derden op uitnodiging van de eigenaren. Het sporadisch verkeer kan op het eigen terrein van parkeren en geeft geen overlast naar de natuur die 150 meter meer oostwaarts ligt.

Oppervlakte: Het is een NSW Landgoed en agrarisch bedrijf dat bestaat uit ca 6 hectare land en het monumentale complex waarvan de twee (voormalige)bedrijfsschuren in ons bezit zijn en beide een apart monumentaal nummer hebben zoals bij de gemeente bekend.

De bouwtekeningen zijn afgestempeld in 2012 en 2013 en met pen bewerkt. De bouwtekeningen die we hebben ingestuurd naar de gemeente bij de laatste bouwaanvraag zijn niet compleet. Ook hiervan was op de hoogte. Er is geen duidelijk antwoord gegeven op het stuk van ten tijde van de ons bouwvergunningstraject.

Op grond van het bovenstaande wordt aangetoond, dat de voorgenomen activiteiten binnen de vigerende bestemming passen.

#### Binnenplanse afwijking

Indien en voor zover u van mening blijft dat de voorgenomen activiteiten niet via 19.4 maar enkel via een omgevingsvergunning voor een binnenplanse afwijking conform artikel 19.5 van het



bestemmingsplan gelegaliseerd kunnen worden verzoeken wij u om door middel van het verstrekken van een dergelijke vergunning mee te willen werken aan legalisatie.

Het woonhuis en de schuur maken deel uit van een voormalig agrarisch bedrijf. Ten tijde van de wijziging van het bestemmingsplan is tussen onder meer [REDACTED] en de voormalig portefeuillehouders besproken dat omtrent een agrarische invulling nader overleg zou plaatsvinden tegen de tijd dat de restauratiewerkzaamheden in een gevorderd stadium zouden zijn.

Activiteiten zouden bijvoorbeeld onder het onderdeel c en e van artikel 19.5 van de voorschriften kunnen vallen: zakelijke en zorg dienstverlening en passen binnen het monumentenbeleid van uw gemeente. Met de aantekening erbij dat er in dit monumentale complex altijd multifunctioneel was en het daarmee een historische en monumentale voortzetting is van wat hier was. Hofstede de Beug is door gemeente en betrokkene aangemerkt als precedent en het voorbeeld hoe het er hier uit gaat zien, zowel aan invulling in bestemmingsplan als aan uitvoering en behoud van het monumentale complex.

#### Buitenplanse afwijking

Gelet op de aard van de omstandigheden: het behoud van een gerestaureerd monument, de passende en niet-ingrijpende activiteiten op de locatie, en de sociaal wenselijke activiteiten, achten wij het verlenen van een omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan reëel indien u ondanks al het bovenstaande van mening bent dat de activiteiten niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan of een binnenplanse afwijking niet mogelijk zou zijn.

Wij verzoeken u zowel ten aanzien van een binnenplanse als een buitenplanse afwijking om aan te willen geven aan welke eisen de aanvraag daartoe dient te voldoen.

#### Belangenafweging

Zowel in het kader 19.4 als die van een vergunning op grond van artikel 19.5 van de voorschriften als op grond van een buitenplanse afwijking geldt het volgende.

De belangen van de activiteiten zijn belangen die voldoen aan de voor de gemeente wenselijke activiteiten. Zij passen binnen het gemeentelijk beleid en zijn van groot belang voor het monumentale complex.

#### Last onder dwangsom

Ten slotte gaan wij nog in op de hoogte van de last en de termijn daarvan.

In de vooraanschrijving blijkt niet van het voornemen om ten aanzien van de op te leggen last een begunstigingstermijn op te nemen. Alleen in zeer spoedeisende gevallen, die goed moeten worden gemotiveerd, wordt daarvan afgezien. In het onderhavige geval is geen sprake van een spoedeisende situatie en zou daarom een redelijke begunstigingstermijn moeten worden opgenomen.

Daarnaast is de hoogte van de op te leggen last onevenredig hoog in relatie tot het daarmee te dienen belang. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de termijnen en de hoogte van een op te leggen last is niet, althans in ieder geval niet eenvoudig, terug te vinden.

De hoogte van een last ad € 20.000,-- ineens is daarom te hoog en niet te motiveren. Deze last dient daarom aanzienlijk te worden gematigd.

#### Conclusie en verzoek

[REDACTED] zit midden in het bouwproces waarbinnen een aanzegging voor handhaving en last onder dwangsom geen grond heeft en eigenlijk niet eens kan.

Mocht hier twijfel over zijn of anderszijds relevant, dan is een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan mogelijk. Indien dat niet mogelijk zou blijken, dan ligt een buitenplanse afwijking

in de rede. Aangezien concreet zicht op legalisatie bestaat, is een handhavingsprocedure niet toegestaan.

Vanwege alle drie deze mogelijkheden verzoeken wij u de voorgenomen handhavingsprocedure niet verder door te zetten.

Wij zijn ons bewust van de mogelijkheid dat uw college ondanks de inhoud van deze zienswijzen een handhavingsprocedure kan voortzetten. Dat brengt opnieuw vele procedures met zich mee. De afgelopen jaren zijn, na lange jaren van procederen over het bestemmingsplan en het doorlopen van diverse vergunningprocedures in verband met het behoud van de monumentale panden op het terrein Koningslaan 7a, de verbouwing en het saneren van de bodem, prachtige resultaten bereikt en zijn de monumentale panden met veel zorg gerenoveerd. De stappen in het renovatieproces zijn in overleg met de bouwinspecteur [REDACTED] gezet. Het was [REDACTED] die ons wees en meedacht over de mogelijkheden van (sociaal verantwoord) ondernemen juist met de gedachten van het behouden en bekostigen van historisch erfgoed. [REDACTED] was tevens voorzitter van de ondernemingsraad van de gemeente die actief als doel had constructief mee te denken met de burgers.

Uw gemeente is gebaat bij het behoud van monumentale panden. De afgelopen jaren zijn als gevolg van diverse misverstanden over en weer niet alleen onnodig procedures gevoerd, maar is ook gebrek aan inzicht in de motieven van handelen bij beide kanten: zowel aan de kant van de gemeente als aan onze kant ontstaan.

Om te voorkomen dat er opnieuw vele procedures gevoerd moeten worden met alle gevolgen van dien verzoeken wij u om een of meer gesprekken waaraan de diverse betrokken afdelingen binnen de gemeente: monumentenzorg, ruimtelijke ordening en het sociaal domein, ambtelijk medewerkers en de portefeuillehouders en wijzelf aanwezig zijn. Onder leiding van een gezamenlijk te kiezen gespreksleider kunnen we tot afronding van de verschillen van inzicht omtrent de diverse aspecten op en rond het erf Koningslaan 7abc komen.

Wij verzoeken u om de voorgenomen handhavingsprocedure niet verder voort te zetten en in te willen gaan op samen met ons te organiseren gespreksrondes. Wij zullen daarvoor in overleg met u graag een voorstel doen.

Met vriendelijke groet,

Namens alle op p.1 van deze zienswijzen genoemde belanghebbenden

| Deel 2 gaat in op alle aparte punten van het voornemen dwangbeschikking van zaaknr. 483589

| Deel 3 zijn de foto's



BEZORGEN  
College van B&W van de gemeente Bunnik  
Singelpark 1  
3984 NC Odijk

**Betreft zaaknummer 483589 Deel 2**

Bunnik, 9 oktober 2017

Geacht college,

Uw brief d.d. 27 september 2017 waarin u een voornemen tot het opleggen van een dwangsom beschrijft hebben wij ontvangen. Hierdoor brengen wij de daartegen gerichte zienswijzen onder de aandacht. Dit is deel is toegespitst op de vermeende overtredingen A-E en de voornemens A-E.

Belanghebbenden

[REDACTED]

Per onderwerp, in de volgorde zoals u die in de vooraanschrijving hanteert, gaan wij hieronder in op de verschillende aspecten.

A1

*Koekfabriek*

Ten aanzien van de aanschrijving gericht aan "de Koekfabriek" verwijzen wij naar de bij de gemeente ingeleverde zienswijze van don 5 oktober 2017 en naar deel 1 van onze zienswijzen.

A2

*Mantelzorgwoning*

[REDACTED]

B1

Zie A2

B2

*Bouwkeet/tijdelijke opslag werkmateriaal*

Dit is geen schuur maar een tijdelijke overkapping enkel ten behoeve van en tijdens de bouw, aldus gecommuniceerd met de gemeente, burens etc. De uitvoer en vorm in plaats van bouwkeet/container is gekozen om ook voor een jaar zo min mogelijk storend te laten zijn naast het monumentale complex. Het hout kan worden hergebruikt in het monumentale complex en is gemaakt in stijl die in de omgeving past. Dat daar ook 4 fietsen in kunnen komen te staan heeft te maken met het feit dat die nu op de plek staan waar bouwonderzoek gepland is, die fietsen kunnen ook ergens anders worden neergezet. Dan het volgende:

Wij zitten midden in het bouwproces en amvb BOR (2010 en 2014) staat toe:

Bij bouwwerken/gebouwen die in aanbouw zijn is vaak een directiekeet, containers of gebouwde voorzieningen nodig om spullen in te kunnen bewaren of droog te kunnen bewerken. Voorheen was hier een bouwvergunning voor nodig, voor deze tijdelijke bouwwerken bouwplaats. Na 1 oktober 2010 zijn dergelijke bouwwerken vergunningsvrij.

In artikel 2 lid 20 Bor bijlage II staat genoemd dat een; bouwkeet, bouwbord, heistelling, hijskraan, damwand of andere hulpconstructie die functioneel is voor een bouw-, onderhouds-, of sloopactiviteit, een tijdelijke werkzaamheid op land waarop het Besluit algemene regels milieu mijnbouw van toepassing is, mits geplaatst op of in de directe nabijheid van het terrein waarop de activiteit of werkzaamheid wordt uitgevoerd vergunningsvrij is.

#### Bijzondere bepalingen

##### Artikel 4a

1 Onverminderd artikel 5, zijn de artikelen 2 en 3 slechts van toepassing op een activiteit die plaatsvindt in, aan, op of bij een beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van de Monumentenwet 1988, een monument waarop artikel 5 van die wet van toepassing is, een krachtens een provinciale of gemeentelijke verordening aangewezen monument dan wel een monument waarop, voordat het is aangewezen, een zodanige verordening van overeenkomstige toepassing is, voor zover het een activiteit betreft als bedoeld in:

- a artikel 2, onderdelen 1 en 2, of
- b artikel 2, onderdelen 4 tot en met 21, of artikel 3, onderdelen 4 tot en met 8:
  - 1° in, aan of op een onderdeel van het monument dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft, of
  - 2° bij een monument.

Dit is helemaal relevant voor de overkapping die hiervoor is opgericht, tijdelijk, ten behoeve van de bouw en in overleg met de burens en voor de monumentale omgeving in deze vorm gegoten en zo ook aan de gemeente op voorhand verteld.

Voor dit gehele bouwdoossier en renovatieproces is het volgende van groot belang. Wij zitten midden in een bouwproces. Ik verwijs hier ook voor naar deel 1 van dit stuk. Indien nodig kan ik gespreksverslag, mail en data overleggen. Wij waren in de veronderstelling dat dit vergunningsvrij kan.

##### B3

###### *voederbak*

Dit is een mobiele voederbak die sinds jaar en dag aanwezig is op het erf. Voorheen stond deze bak aan de oostkant op het erf, net naast de rodondendrons en was daar overdekt met een ijzeren steigerbuis setting met zeil erop. Nog weer daarvoor stond hij in een andere vorm in de paddock ten noorden van de schuur uit 1856, bij slecht weer overdekt. De schuur uit 1856 was een paarden manegestal. Gezien de historie en eerdere overkapping waren wij in de veronderstelling dat dit vergunningsvrij is en behouden kon blijven.

##### B4

###### *Doorvalbeveiliging*



De gekozen constructie is gezien en goed bevonden door [REDACTED]; in de woning was dit noodzakelijk en aangepast op zijn advies en conform het Bouwbesluit. Het was met nadruk niet nodig in de schuur, aldus in overleg met [REDACTED]

C1

#### *Veranda*

De veranda is gebouwd na oktober 2016 en niet door [REDACTED] gezien, wel hebben wij met hem hierover gesproken in de zin dat er een veranda aan de schuur uit 1885 stond, en dat deze terug kwam. Van de situatie van destijds hebben wij foto's.

Het is ten behoeve van het wonen, maar ook een plek waar kleine landbouwapparatuur droog staat.

Het omschakelen van een schuur naar woning geeft hopelijk ook ruimte om te leven en dat creëert de overkapping die gezien de ligging in het achter gebied ligt van de voorgevel van het hoofdhuis, het westen. [REDACTED] hoofdhuis nr 7 hebben al eerder meerdere overkappingen gemaakt, in dezelfde stijl, zonder kruizen, die passen in het landschap. [REDACTED] de nieuwe 7ab die nieuw gaat bouwen krijgt een autoliftbouwwerk. De veranda staat los van het monument. We zijn het eens met dat de stijl niet goed gekozen is en kunnen de kruizen en schoren weghalen en het geheel in streekeigen rabbat zwart te verf opdat het minder opvalt. Gezien de historie misstaat een veranda niet omdat dit een altijd een haven-overslag bedrijf/klein handelscentrum is geweest met opslag en overkappingen en in de laatste jaren een paarde manege en fruit met opslag en overkappingen. Wij zijn ons bewust van de uitstraling van het monument waarbij tegelijk het leven voor een groot deel in de buitenlucht past: wij zoeken een overkappingsstijl met meer stijl dan alleen een aantal los neer te zetten grote parasols aan de achterzijde van het gebouw.

**Foto's zijn bijgevoegd.**

C2

#### *Dakpannen*

Het aspect ten aanzien van de dakpannen is uitgebreid besproken, gezien en gedocumenteerd, o.a. met [REDACTED]. In het kort: er lagen zeven verschillende pannen en drie kleuren op het dak, waarvan zeker 1/3 te stuk was en de helft te poreus en aangevreten was door de ammoniak van 125 jaar vee. Bij iedere storm waaiden veel pannen van het dak. Daarnaast waren de gebinten, sporen en panlatten zo slecht en zodanig doorgezakt dat het dak niet meer goed functioneel was. Er is toen gekozen voor de monumentale pan die ook op het hoofdgebouw ligt, nr 7, het gebouw waaraan de schuur ondergeschikt is en zich aan moest spiegelen en is gebouwd met de architect die zeker tot 2010 in de monumentencommissie Bunnik zat. De dakpan is de Monier vlakke Mulderpan antraciet grijs, en dit is een keramische pan. De oude pannen zijn deels bewaard en liggen nog op het oude bakkershuisje. **Foto's zijn bijgevoegd**

C3

#### *Staldeuren en mestdeuren*

Dit is besproken en gedocumenteerd, o.a. met dhr [REDACTED]

De oude staldeuren zijn bewaard en in het pand teruggeplaatst, de nieuwe staldeuren zijn conform tekening in de schuur van 1885 en de pui in de schuur van 1856 staat achter de muur, de constructie zoals gepland was niet te maken ivm de slechte spattende voormuur, de fundamenteel zwakte van de vloer en muren. Optisch was het belangrijk dat de balk in de sluitsteen van boven naar beneden zou terecht komen en dat gebeurt ook: zowel de top als basis sluitsteen zijn bewaard, in het glas komt nog de roede voor het visuele aspect.

De mestdeuren zijn er en worden teruggeplaatst, net als de leuken die we net aan het vervangen waren. De bouw is gepland tot 2019. Gedurende de gehele bouw is steeds duidelijk geweest dat de restauratie geleidelijk aan tot stand komt. Dat is gebruikelijk in een regulier bouwproces, en eens te



meer bij een tijdrovend en kostbaar proces van de restauratie van monumenten, Wij vragen ons dan ook af waarom uw gemeente blijkens de vooraanschrijving op dit moment opeens het standpunt inneemt dat de renovatie gereed zou zijn. Uw medewerkers waren op het erf toen we de luiken aan het maken waren. Alle hout staat ook nog steeds in de grondverf en plaatsen van de details en roedes is pas afgesproken en gepland bij verven. En afhankelijk van de regie en financiën is dat pas volgend jaar. **Foto's bijgevoegd.**

C4

#### *Stalramen*

Hiervoor geldt hetzelfde als C3, de stalen raamframes zijn met veel zorg eruit gehaald, vele waren al kapot, maar wat er heel uit is gekomen is bewaard gebleven en is deels binnen teruggeplaatst. De ramen staan nog in de grondverf en de oorspronkelijke frames/roedes en de aanvullende roedes worden geplaatst bij het verven, waarschijnlijk in 2018.. NB De buitenmuren van de schuur uit 1885 moeten nog worden gerestaureerd en de ankers komen ook nog terug. Dit is een meerjarenplan.

**Foto's bijgevoegd**

C5

#### *Stoep*

Ook dit is besproken, gezien en gedocumenteerd, oa met [REDACTED] Dit is een voortvloeijsel uit de fragiele constructie van de schuur uit 1856. De muren dreigden in te storten, stonden veel uit het lood, en spatten nog actief. Het steungebinte was vanonder rot en vergaan, onder de betonnen vloer lagen delen van ouder vloeren en muurtjes, die bewaard zijn gebleven, maar niet verder konden worden uitgegraven zonder ze aan te tasten. Aan de west- en zuidzijde kwam water naar binnen onder de muur door bij regenbuien en er was een verval van 20 cm van voor naar achteren, schuin gebouwd op een 'heuvel'. Dit betekende dat we hier een totaaloplossing voor hebben gezocht. Dat behelsde dat we de sporen van de kap gefixeerd hebben in de muren met chemische ankers en een muurplaat om de muren bij elkaar te houden, de steungebinten hebben ingekort en gestabiliseerd in de betonnen vloer, want we wilde niet dieper in de grond. De muren aan de onderkant aan 4 kanten hebben we gestabiliseerd door een dikke betonnen vloer tegen de muur op te storten en te fixeren. Er zijn nieuwe ankers en trekstangen geplaatst. De afstap bij de voordeur is erg onhandig in gebruik vandaar dat er gekozen is om het erf niveau omhoog te brengen, zie ook de lage spatrand aan de oostzijde en de niet afgewerkte stoep op piepschuim. NB hier zit vloerverwarming in. Dit geheel voor de afwerking staat gepland in 2019, als de buurman ook klaar is en we een totaalplan maken voor ons erf met oa afwatering en verharding. Ook dat zullen we zoals alle stappen tot op heden in dit bouwproces in overleg met uw gemeente doen, omdat er mogelijk nog aspecten aan zitten waarvoor een aanlegvergunning noodzakelijk is. **Foto's bijgevoegd**

C6

#### *Lichtkoepel*

Dit is besproken, gezien en gedocumenteerd, oa met [REDACTED]. De ruimte hierachter wordt door ons gebruikt als atelier voor beelden maken en er staat 1 paardenbox gepland voor een ziek paard dat verzorging nodig heeft. Er is hier geen lichtinval omdat de tussenbouw er nog staat, en die blokkeert 2 ramen en een deur staat die voor licht zorgen. De lichtkoepel is relatief klein voor de lichtopbrengst en nadrukkelijk altijd als tijdelijke oplossing bedoeld en zit niet vast in monumentale structuren. De koepel wordt naar binnen geplaatst als de tussenbouw/jaren 70 huis weg is en het dak wordt aangeheeld. Zo is het bedoeld en overlegd.

D1

#### *Slopen woning*

[REDACTED] had de wens om het huis 7ab te laten staan totdat zijn bouwvergunning definitief was, rond mei 2017. We zijn inmiddels met de sloop van het oude huis gestart met de hele ontmanteling van het huis en de, zoals de inspecteurs en [REDACTED], jurist



van de gemeente Bunnik, ook hebben gezien. Het afkoppelen van Nutsvoorzieningen had nogal wat voeten in aarde, hiervan heeft [REDACTED] ook de correspondentie. Bottomline van dit aspect was dat dit pas kon als [REDACTED] een nieuwe kabel voor bouwstroom ging aanleggen en dat is nu sinds 2 weken klaar. De asbest inventarisatie is gedaan en alleen de KPN kabel moet er nog uit. We zitten in het offertetraject van de asbest sanering en hopen binnenkort de sloopvergunning te kunnen aanvragen. De aanzegging van het overtreden van de 3 wooneenheden is volgens ons niet juist. De 3 eenheden zijn er pas als [REDACTED] gebouwd heeft en zo is het ook met de gemeente afgesproken. Dat we het huis nu zo snel mogelijk weg willen hebben is omdat we dat zelf graag willen. We zien dan geen grond voor dwangmaatregelen.

E1

#### *Aarden wal*

De aarden wal is, zoals deze nu is vormgegeven, aangelegd met instemming en toestemming van de portefeuillehouders in 2008 en 2009. Het maakt onderdeel uit van het gehele natuurplan van 2008. De aarden wal is niet 1,60 meter hoger dan de weg en wordt minimaal 2 x per jaar gemaaid door de firma Agterberg. Met de gemeente en [REDACTED] is consensus over hoe de wal moet worden beheerd, en dat is in uitvoering. Dat [REDACTED] bij de laatste controle meer meters afvlakking wenst is prima, maar er was nooit gesproken over een afstand en de zone van afvlakking is gemaakt tot op ca 20 meter van zijn erf ook conform de boomvrije zone aan de oostkant tussen onze even in. De gemeente heeft de correspondentie en heeft nota bene de onderlinge afspraken geïnitieerd en ondersteund om tot een goede oplossing en de wal zo te laten, met gras en maaiafspraken.

#### Conclusie

Voor alle bovengenoemde aspecten, dus voor alle onderwerpen waarvoor u overweegt om een last op te leggen, geldt dat deze in overleg met de bouwinspecteur op deze manier tot stand zijn gekomen, of dat zij nog onderdeel van het bouwproces vormen en in de loop van de komende twee jaar tot afronding conform het vergunde en op onderdelen met de bouwinspecteur in afwijking daarvan afgesproken bouwplan worden gebracht. Voor een groot deel van de door u genoemde vermeende overtredingen geldt, dat deze in overleg met de bouwinspecteur op deze manier al dan niet tijdelijk zijn aangebracht, en dat daarom geen sprake is van een overtreding. Voor een aantal andere onderdelen geldt, dat deze uiteindelijk aan het eind van het bouw- en renovatieproces conform de bouwtekeningen en/of de gemaakte afspraken zullen zijn. Deze aspecten zijn dus eenvoudigweg nog niet gereed conform de afspraken, maar zullen dat wel worden.

Voor alle hierbovengenoemde aspecten geldt, dat wij deze kunnen onderbouwen met

- correspondentie
- bouwtekeningen met daarop aantekeningen
- e-mailcorrespondentie met de bouwinspecteur
- foto's
- verklaringen van betrokken ambtenaren en gemeentelijk bestuurders
- verklaringen van aannemers, bouwers en derden.

In overleg met u kijken wij graag, welke stukken wij in aanvulling op uw eigen archief (nogmaals) ter hand stellen, of zullen wij dossiernummers noemen, zodat u aan de hand daarvan in het eigen archief meer informatie kunt verzamelen.

Ten aanzien van deel 2 van deze zienswijzen eindigen wij op gelijke wijze als onderaan deel 1 reeds staat vermeld. Voor de duidelijkheid vermelden wij die tekst hieronder eveneens.

Uw gemeente is gebaat bij het behoud van monumentale panden. De afgelopen jaren zijn als gevolg van diverse misverstanden over en weer niet alleen onnodig procedures gevoerd, maar is ook gebrek

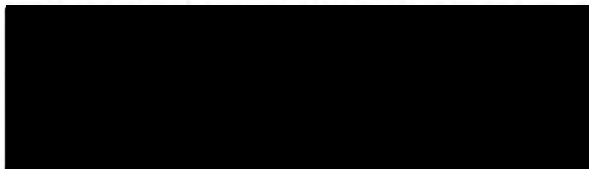
aan inzicht in de motieven van handelen bij beide kanten: zowel aan de kant van de gemeente als aan onze kant ontstaan.

Om te voorkomen dat er opnieuw vele procedures gevoerd moeten worden met alle gevolgen van dien verzoeken wij u om een of meer gesprekken waaraan de diverse betrokken afdelingen binnen de gemeente: monumentenzorg, ruimtelijke ordening en het sociaal domein, ambtelijk medewerkers en de portefeuillehouders en wijzelf aanwezig zijn. Onder leiding van een gezamenlijk te kiezen gespreksleider kunnen we tot afronding van de verschillen van inzicht omtrent de diverse aspecten op en rond het erf Koningslaan 7abc komen.

Wij verzoeken u om de voorgenomen handhavingsprocedure niet verder voort te zetten en in te willen gaan op samen met ons te organiseren gespreksrondes. Wij zullen daarvoor in overleg met u graag een voorstel doen.

Met vriendelijke groet,

Namens de in deze zienswijzen genoemde belanghebbenden,



**Zienswijzebrief [REDACTED]:****Deel 1**

Aandacht wordt gevraagd voor geschiedenis van en rond het perceel alsmede historische materialen. Indiener deelt mee dat de bouwwerkzaamheden betreffende de restauratie niet zijn afgerond. De afronding verwacht hij medio 2019.

De wens van betrokken instanties en van de eigenaar zou zijn om het monumentale complex te restaureren en te onderhouden zowel in stenen als in (historische)functie.

Gewezen wordt op de door het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 aan het perceel gehechte functie wonen.

Artikel 19.3.2 van de planvoorschriften komt er op neer dat het bevoegd gezag door het toestaan van een afwijking – van artikel 19.2.1. één extra woning kan toestaan in de historische schuur ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone afwijkingsgebied', mits de historische schuur wordt gerestaureerd en ten behoeve van deze woning geen nieuwe aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht.

De indiener wijst er op dat in de 'wro-zone afwijkingsgebied' twee schuren staan die allebei een apart monumentennummer hebben. Deze zouden betrekking hebben op een werkende bedrijfssetting.

De indiener is van mening dat de vooraankondiging er ten onrechte van uitgaat dat in ruil voor de renovatie van de 2<sup>e</sup> monumentale schuur deze als enige bijgebouw kan blijven staan. Dit omdat dit monument ook behouden moet worden c.q. niet weg mag.

De indiener gaat er van uit dat deze andere monumentale schuur in functie een bedrijfsschuur was en is en dat daarover consensus is. Dit zou ten tijde van de wijziging van het bestemmingsplan zijn besproken met de voormalige portefeuillehouders [REDACTED] en [REDACTED].

Alle stappen in het renovatieproces zouden zijn besproken met de bouwinspecteur [REDACTED].

Inhoudelijke reactie

Voorgenomen activiteiten in de schuur door de Koekfabriek. De aanschrijving ten aanzien van de Koekfabriek heeft al plaatsgevonden.

**Deel 2**

A1 Bouwkundige aanpassingen voor de Koekfabriek – de aanschrijving heeft al plaatsgevonden.

A2 Mantelzorgwoning – hiervoor is een mantelzorgverklaring verstrekt.

B1 Verbouwing mantelzorgwoning – hiervoor is een mantelzorgverklaring verstrekt.

**B2 Schuur**

Gesteld wordt dat het geen schuur betreft maar een tijdelijke overkapping ten behoeve van en tijdens de bouw. De materialen zouden kunnen worden hergebruikt in het monumentale complex en passen bij de omgeving. Deze schuur zou volgens indiener vergunningsvrij zijn.

**B3 Voederbak**

De voederbak zou volgens indiener al jaar en dag aanwezig zijn op het erf. Gezien de historie en eerdere overkapping was de indiener van mening dat deze vergunningsvrij zou zijn.

**B4 Doorvalbeveiliging**

De gekozen constructie zou gezien en akkoord bevonden zijn door [REDACTED]

**C1 Veranda**

De Veranda is opgericht na oktober 2016 ten behoeve van woning en opslag van kleine landbouwapparatuur. Indiener kan zich er in vinden dat de gekozen stijl niet aansluit bij het monument en is bereid om het bouwwerk aan te passen.

## C2 Dakpannen

De indiener stelt dat geen betonpannen zijn aangebracht maar dakpannen van het type Monier vlakke Mulderpan antracietgrijs. Het zou gaan om een keramische pan.

## C3 Staldeuren en mestdeuren

De gekozen oplossing zou zijn besproken zijn met [REDACTED]. Indiener stelt dat dit is gedocumenteerd.

De oude staldeuren zouden zijn bewaard en in het pand teruggeplaatst. De nieuwe staldeuren zijn volgens indiener gebaseerd op een tekening van de schuur uit 1885. Uit de zienswijze wordt afgeleid dat de indiener aanpassingen heeft moeten doen vanwege bouwkundige zwaktes.

De mestdeuren zullen volgens de indiener worden teruggeplaatst voor 2019

## C4 Stalramen

Enkele van de stalen raamframes zijn ondanks de nodige zorg bij het verwijderen kapot gegaan. De oorspronkelijke en aanvullende roedes zullen naar verwachting in 2018 worden teruggeplaatst.

## C5 Stoep

De totstandkoming van de stoep van de schuur uit 1856 zou zijn besproken met [REDACTED]. De constructie van de muren zou fragiel en het gebint zou vanonder verrot en vergaan zijn. Verder heeft de vloer omdat deze op een heuvel ligt een verval van 20 cm van voor naar achteren. Het gevolg hiervan was bij regenbuiten het water naar binnen kwam. Als gevolg hiervan zijn bouwkundige aanpassingen gedaan, waaronder het ophogen van de vloer. Hierdoor is er een volgens indiener onhandige afstap bij de voordeur ontstaan. Beoogd wordt om in 2019 de stoep aan te passen, als de buurman klaar is met het bouwen van de woningen. Indiener stelt dit in overleg met de gemeente te zullen doen.

## C6 Lichtkoepel

Het plaatsen van de lichtkoepel zou zijn besproken met [REDACTED]. Dit zou zijn gedocumenteerd.

De lichtkoepel zou bedoeld zijn al tijdelijke oplossing. De koepel zou naar binnen worden geplaatst als de tussenbouw / het jaren-70-huis weg is en het dak wordt aangeheeld.

## D1 Slopen woning

Met de ontmanteling van de woning wordt gestart. Gesteld wordt dat voor het slopen vereist was om de nutsvoorzieningen af te koppelen. De indiener stelt dat de asbestinventarisatie is gedaan, de KPN-kabel moet worden verwijderd, binnenkort offertes voor asbestsanering zijn aangevraagd en binnenkort een sloopmelding wordt gedaan.

Indiener is van mening dat hij de eerder bedoelde woning pas hoeft te slopen als zijn buurman de nieuwbouwwoningen volledig heeft opgericht. Dit zou zijn besproken met de gemeente. De indiener vindt de aanschrijving daarom ten onrechte voor dit onderwerp.

## E1 Aarden wal

De aarden wal zou zijn aangelegd met instemming van de portefeuillehouders in 2008 en 2009. De indiener is van mening dat de aarden wal niet 1,6 meter hoger is dan het peil van de weg. Hij stelt dat de berm 2 x per jaar wordt gemaaid. Met de gemeente en buurman zou consensus zijn over beheer en uitvoering van de aarden wal.

Via overleg met betrokkenen heeft de gemeente geprobeerd om tot een voor iedereen acceptabele oplossing te komen.

Aan het gemeentebestuur van Bunnik  
Postbus 5  
3980 CA Bunnik

Datum : 17 november 2017  
Dossiernummer : BNK17-00073 / 2  
Gemeentennummer : - / -  
Betreft : monumentenadvies  
afwijking van verleende vergunning  
Koningslaan 7c  
Bunnik

Geacht college,

Na ons advies ten aanzien van de afwijkingen in de uitvoering van de werkzaamheden ten opzichte van de verleende vergunning van 4 september 2017, heeft [REDACTED] een zienswijze ingediend. De gemeente heeft ons gevraagd hierop te reageren.

In het onderhavige advies zullen wij uitsluitend op die punten ingaan die inhoudelijk te maken hebben met de cultuurhistorische/monumentale waarden van het complex. De genoemde codes (letter met cijfer) verwijzen naar de gebruikte codes in de zienswijze.

#### B2, schuur

Deze schuur is gebouwd voor de rooilijn van de historische bebouwing en betekent een aantasting van het historische beeld. Wij adviseren om deze te laten verwijderen.

#### B3, voederbak

Bij ons is de eerdere aanwezigheid van een historische voederbak niet bekend. Wij adviseren om hier meer historische informatie over te laten aanleveren, mocht het werkelijk zo zijn dat die hier altijd zo gestaan heeft.

#### C1, veranda

Ten aanzien van de veranda verwijzen wij naar ons eerdere advies. Het aanbouwen van een bouwwerk tegen de gevel aan de Kromme Rijn zijde sluit niet aan bij het karakter van het pand en achten wij een aantasting van de monumentale waarden. Wij adviseren om geheel af te laten zien van een aanbouw aan het gebouw (achterhuis).

#### C2, dakpannen

Er is fotomateriaal aangeleverd ten aanzien van de pannen die voor de verbouwing op het pand hebben gelegen. De nu toegepaste pannen komen geenszins overeen met de toen aanwezige historische pannen, niet qua vorm en niet qua kleur en niet qua model. Het aanzicht van de schuur vanaf de weg is hierdoor ingrijpend gewijzigd. Wij achten dit een aantasting van de monumentale waarde en adviseren om terug te laten grijpen op een historische pan die meer overeenkomt met wat er op gelegen heeft.

#### C3, staldeuren en mestdeuren.

Wij achten het van groot belang voor de herkenbaarheid van de historische functie, de karakteristiek en voor het behoud van het historische materiaal, dat de staldeuren en de mestdeuren inderdaad zullen worden teruggebracht aan de gevels. Wij adviseren om deze weer aan te laten brengen.

#### C4, stalramen

De nu aangebrachte stalramen zijn geheel nieuw en ontbreekt het aan een roedeverdeling. Het is van groot belang voor het behoud van de cultuurhistorische en monumentale waarde, dat de historische stalramen met hun roedeverdeling zullen worden teruggebracht.

#### C5, stoep

De aanwezigheid van een stoep/opstap voor de grote deeldeuren vormt een directe aantasting van de karakteristiek en de historische waarde van deze boerderij. Dit is geheel in strijd met het voormalige agrarische karakter. Het hoogteverschil had ook inwendig in het achterhuis kunnen worden opgelost. Wij adviseren om in ieder geval het maaiveldniveau en het niveau van de onderdorpel van de deeldeuren gelijk te laten houden/maken.

#### C6, lichtkoepel

Zoals wij reeds eerder in ons vorige advies hebben aangegeven, zal deze lichtkoepel direct in het zicht komen vanaf de weg en daarmee een aantasting vormen van het historische karakter van het pand. Wij adviseren om deze te laten verwijderen.


Verder willen wij nog terugkomen op de gewijzigde deur in de naar de weg gekeerde gevel van de schuur. In ons eerdere overleg was niet geheel duidelijk over welke deur het ging. Over deze gevelinvulling is destijds (voorafgaand aan de vergunningverlening) uitvoerig gesproken. Toen is overeen gekomen dat de deur een agrarisch karakter zou krijgen, namelijk in de vorm van een houten schuifdeur. Zoals de invulling nu is vormgegeven (dubbele glazen deur als hoofdentree van de woning) is dit in strijd met het karakter van de schuur. Aangezien deze gevel bij de sloop van de woning uit de jaren '70 de belangrijkste zichtgevel gaat worden van het gehele complex naar de straat toe, adviseren wij om deze gevelopening te laten aanpassen aan het voormalige agrarisch karakter, zodat dit geen storend element zal gaan worden.

#### E1

In het verleden hebben wij meerdere malen aangegeven dat de aanleg van de aarden wal een verstoring betekent van het karakter van het omliggende landschap en daarmee van de cultuurhistorische waarden van het gehele gebied. Wij adviseren om deze te laten verwijderen.

Wij adviseren de uitvoering op de genoemde punten te laten aanpassen.

Namens de commissie voor ruimtelijke kwaliteit van Bunnik,

  
adviseur monumenten



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed  
 T.a.v. [REDACTED]  
 Smallepad 5  
 3811 MG Amersfoort

Datum: 2 juli 2019

Uw kenmerk:  
 Ons kenmerk: 180614001 3981HD7A

Betreft: verkennend onderzoek

Geachte [REDACTED],

Via mijn bedrijf is een dossier binnengekomen dat betrekking heeft op de Koningslaan 7a in Bunnik. Aangaande dit adres is door uw organisatie reeds eerder een advies uitgebracht. Echter, na nader onderzoek, wil ik deze casus nog graag een keer met u bespreken. Navolgend treft u een nadere motivatie aan.

#### *Kadastrale situatie*

Het gebouw dat is gelegen aan de Koningslaan 7 en 7c in Bunnik staat Kadastraal gesitueerd in de gemeente Bunnik, sectie D, perceel 140.





### Registratie monumentenregister

In het monumentenregister staan de gebouwen als volgt geregistreerd:



Uit de kaartgegevens blijkt dat alle gebouwen in het gebied (blauwe achtergrond) zijn aangewezen als Rijksmonument (zie legenda). In de onderhavige casus is er sprake van monumentnummers die aan het perceel zijn toegekend. Dit betreft:

Rijksmonumentnummer: 529845 en 529846 (en 529969)

Juridische status: rijksmonument(en)

Bij deze nummers behoren de volgende omschrijvingen:

#### 529969

Dit nummer heeft betrekking op het gebouw van de opdrachtgever. Dit blijkt uit de volgende registratie:

Monumentnummer:	529969
Complexnummer:	526327 - Oud Amelisweerd
Status:	rijksmonument
Inschrijving register:	21 december 2007
Kadaster deel/nr:	53708/77
Internationaal Kenteken:	Nee

Provincie:	Utrecht
Gemeente:	Bunnik
Woonplaats:	Bunnik
X-Y coördinaat:	139398 – 453128

Aan huisnummer 7A is geen internationaal kenteken toegekend. Aangaande dit adres is het volgende opgenomen:

## Toegekende monumentenummers Koningslaan 7

Hoofdmonument de Knapschinkel: 529845

### Adressen

Hoofdadres	Straat	Nr	Toev.	Postcode	Situering	Locatie	Woonplaats
Ja	Koningslaan	7		3981 HD			Bunnik

## Oorspronkelijke functies

Hoofdfunctie	Functiesoort	Hoofdcategorie	Subcategorie	Functie	Verbijzonder	Toelichting
Ja	oorspronkelijke functie	Boerderijen, molens en bedrijven	Boerderij (M)	Boerderij(M1)		dwarshuisboerderij

### Percelen

Kadastrale gemeente	Sectie	Grondperceel	Kad. object	Appartement
BUNNIK	D		128	

## Bouwstijlen

Hoofdstijl	Substijl	Zuiverheid	Toelichting
n.v.t.		niet van toepassing	

## Bouwtypen

Hoofdcategorie	Subcategorie	Bouwtype	Toelichting
Kastelen, landhuizen en parken	Bijgebouwen kastelen enz.		

## Bouwactiviteiten

Van	Tot	Nauwkeurigheid	Werkzaamheid	Toelichting
1678	1678	globaal	vervaardiging	

Veestal 1885:

529846

### **i** Adressen

Hoofdadres	Straat	Nr	Toev.	Postcode	Situering	Locatie	Woonplaats
Ja	Koningslaan	7	A	3981 HD	Bij		Bunnik

### Oorspronkelijke functies

Hoofdfunctie	Functiesoort	Hoofdcategorie	Subcategorie	Functie	Verbijzonder	Toelichting
Ja	oorspronkelijke functie	Boerderijen, molens en bedrijven	Boerderij (M)	Veestal		

### **i** Percelen

Kadastrale gemeente	Sectie	Grondperceel	Kad. object	Appartement
BUNNIK	D		140	
BUNNIK	D		139	
BUNNIK	D		138	

### Bouwstijlen

Hoofdstijl	Substijl	Zuiverheid	Toelichting
n.v.t.		niet van toepassing	

### Bouwtypen

Hoofdcategorie	Subcategorie	Bouwtype	Toelichting
Kastelen, landhuizen en parken	Bijgebouwen kastelen enz.		

### Bouwactiviteiten

Van	Tot	Nauwkeurigheid	Werkzaamheid	Toelichting
1885	1885	exact	vervaardiging	

Paardenstal 1856:

529969

### **i** Adressen

Hoofdadres	Straat	Nr	Toev.	Postcode	Situering	Locatie	Woonplaats
Ja	Koningslaan	7	A	3981 HD	Bij		Bunnik

### Oorspronkelijke functies

Hoofdfunctie	Functiesoort	Hoofdcategorie	Subcategorie	Functie	Verbijzonder	Toelichting
Ja	oorspronkelijke functie	Boerderijen, molens en bedrijven	Boerderij (M)	Boerderij(M1)		

### **i** Percelen

Kadastrale gemeente	Sectie	Grondperceel	Kad. object	Appartement
BUNNIK	D		139	
BUNNIK	D		138	
BUNNIK	D		140	

### Bouwstijlen

Hoofdstijl	Substijl	Zuiverheid	Toelichting
n.v.t.		niet van toepassing	

### Bouwtypen

Hoofdcategorie	Subcategorie	Bouwtype	Toelichting
Boerderijen, molens en bedrijven	Boerderij (M)		

### Bouwactiviteiten

Van	Tot	Nauwkeurigheid	Werkzaamheid	Toelichting
1678	1678	globaal	vervaardiging	

Resumerend mag worden opgemaakt dat het gaat om en gebouw dat een voormalige boerderij betreft (functie bedrijven) waarbij er geen specifieke bouwstijl is omschreven. Bij de schuren is dit eveneens niet het geval. Dit acht ik van wezenlijk belang bij de verdere beoordeling van deze casus. Om die reden wordt navolgend eerst

historisch onderzoek verricht naar het voormalige uiterlijk (uitsluitend de kap) van deze boerderij die bestaat uit een hoofdgebouw en twee, daaraan verbonden, schuren.

#### *Historische De Knapschinkel*

Uit de beschrijving van deze boerderij komen, tot mijn verbazing, meerdere adressen om de hoek kijken, namelijk de Koningslaan 9 en 15. Hier ontstaat veel onduidelijkheid. Dit geldt eveneens voor de foto's die bij dit dossier horen. Het gaat daarbij om totaal verschillende gebouwen die, voor zover mij bekend, niets met elkaar te maken hebben. Om die reden wordt onderstaand eerst een afdruk weergegeven vanuit de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG).



Navolgend treft u de omschrijving aan van de gebouwen waar deze casus betrekking op heeft.

#### **Omschrijving woning (529845)**

##### *Inleiding*

Op de zuidelijke oever van de Kromme Rijn ten zuidwesten van Oud-Amelisweerd een markant gelegen boerderij-ensemble "De Knapschinkel" bestaande uit een (voormalige) dwarshuisboerderij (woongedeelte en bedrijfs gedeelte) en veestal. De dwarshuisboerderij werd omstreeks 1678 herbouwd op de plaats van een oudere boerderij die in 1672 door de Fransen was verwoest. Het bedrijfs gedeelte van de boerderij werd in 1856 vernieuwd. Het westelijke gedeelte van het bedrijfs gedeelte is aan het einde van de 20ste eeuw gesloopt waardoor een patio is ontstaan tussen woon- en bedrijfs gedeelte.

N.B. Twee geheel vrijstaande opstallen op het erf (schuur/garage), een manege, een paddock en een kuilplaat vertegenwoordigen geen monumentwaarden.

#### *Omschrijving*

Het rood bakstenen BEDRIJFSGEDEELTE van de voormalige DWARSHUISBOERDERIJ staat haaks op het voorhuis en is voorzien van een rietgedekt zadeldak met wolfeind. Het bedrijfsgebouwtje bestaat uit één bouwlaag en een zolder en is aan drie gevels voorzien van stalvensters; de westgevel dateert van het eind van de 20ste eeuw. Aan de oostgevel een getoogde dubbele inrijdeur geflankeerd door ronde stalvensters met roedenverdeling en uiterst links en rechts eenvoudige staldeuren; ter hoogte van de kap een hooiluik geflankeerd door twee ronde stalvensters met roedenverdeling. Ankerbalkgebinten.

#### *Waardering*

Het BEDRIJFSGEDEELTE van de DWARSHUISBOERDERIJ, deeluitmakend van een ensemble van dwarshuisboerderij met veestal, behorende tot de buitenplaats Oud Amelisweerd is van algemeen belang: - vanwege de ouderdom; - vanwege de traditioneel-ambachtelijke vormgeving; - vanwege de ornamentale waarde; - vanwege de historische functioneel-ruimtelijke relatie met het hoofdgebouw; - vanwege de fraaie ligging op de zuidelijke oever van de Kromme Rijn, tegen een achtergrond van hoog opgaand geboomte temidden van weilanden met boomgroepen.

Uit deze omschrijving valt op te maken dat de schuren (waar deze casus betrekking op heeft) wel overeen lijken te komen met datgene wat bovenstaand te lezen valt. Daarbij valt het verder op dat er in de omschrijving naar voren komt dat het algemeen belang met name gediend wordt door de ouderdom, traditioneel-ambachtelijke vormgeving, ornamentale waarde, markante ligging en historische functioneel-ruimtelijke relatie met de buitenplaats. Voor wat betreft het uiterlijk, waaronder de kap, is geen beschrijving opgenomen. Hierbij kan tevens worden opgemerkt dat de kap geen enkel ornament bezit (dit geldt overigens ook voor de woning).

### **Omschrijving schuur (529846)**

#### *Inleiding*

Op de zuidelijke oever van de Kromme Rijn ten zuidwesten van Oud-Amelisweerd een markant gelegen boerderij-ensemble "De Knapschinkel" bestaande uit een (voormalige) dwarshuisboerderij (woongedeelte en bedrijfsgebouwtje) en veestal. De dwarshuisboerderij werd omstreeks 1678 herbouwd op de plaats van een oudere boerderij die in 1672 door de Fransen was verwoest.

N.B. Het via een tussenlid met de veestal verbonden nieuwe woonhuis (1963) en twee geheel vrijstaande opstallen op het erf (schuur/garage) vallen buiten de werking van de Monumentenwet 1988. Het erf is voorzien van een manege, paddock en kuilplaat die geen monumentwaarden vertegenwoordigen.

#### *Omschrijving*

Ten zuiden van het bedrijfsgebouwtje een bakstenen VEESTAL op rechthoekige plattegrond, bestaande uit één bouwlaag en een zolder onder een zadeldak gedekt met gesmoorde kruispannen. In de zijgevels diverse stalramen en -deuren. In de beide eindgevels centraal een getoogde, dubbele inrijdeur geflankeerd door stalvensters en -deuren; ter hoogte van de zolder centraal een hooiluik, geflankeerd door stalvensters; in de top eveneens een stalvenster. De veestal dateert uit 1885.

#### *Waardering*

De VEESTAL, deel uitmakend van een ensemble van dwarshuisboerderij met veestal, behorende tot de buitenplaats Oud Amelisweerd is van algemeen belang:

- vanwege de ouderdom;
- vanwege de traditioneel-ambachtelijke vormgeving;
- vanwege de ornamentale waarde;
- vanwege de historische functioneel-ruimtelijke relatie met het hoofdgebouw;
- vanwege de fraaie ligging op de zuidelijke oever van de Kromme Rijn, tegen een achtergrond van hoog opgaand geboomte te midden van weilanden met boomgroepen

## Omschrijving paardenstal (529969)

### *Inleiding*

Op de zuidelijke oever van de Kromme Rijn ten zuidwesten van Oud-Amelisweerd een markant gelegen boerderij-ensemble "De Knapschinkel" bestaande uit een (voormalige) dwarshuisboerderij (woongedeelte en bedrijfsgedeelte) en veestal. De dwarshuisboerderij werd omstreeks 1678 herbouwd op de plaats van een oudere boerderij die in 1672 door de Fransen was verwoest. Het bedrijfsgedeelte van de boerderij werd in 1856 vernieuwd. Het westelijke gedeelte van het bedrijfsgedeelte is aan het einde van de 20ste eeuw gesloopt waardoor een patio is ontstaan tussen woon- en bedrijfsgedeelte.

N.B. Twee geheel vrijstaande opstallen op het erf (schuur/garage), een manege, een paddock en een kuilplaat vertegenwoordigen geen monumentwaarden.

### *Omschrijving*

Het rood bakstenen BEDRIJFSGEDEELTE van de voormalige DWARSHUISBOERDERIJ staat haaks op het voorhuis en is voorzien van een rietgedekt zadeldak met wolfeind. Het bedrijfsgedeelte bestaat uit één bouwlaag en een zolder en is aan drie gevels voorzien van stalvensters; de westgevel dateert van het eind van de 20ste eeuw. Aan de oostgevel een getoogde dubbele inrijdeur geflankeerd door ronde stalvensters met roedenverdeling en uiterst links en rechts eenvoudige staldeuren; ter hoogte van de kap een hooiluik geflankeerd door twee ronde stalvensters met roedenverdeling. Ankerbalkgebinten.

### *Waardering*

Het BEDRIJFSGEDEELTE van de DWARSHUISBOERDERIJ, deels uitmakend van een ensemble van dwarshuisboerderij met veestal, behorende tot de buitenplaats Oud Amelisweerd is van algemeen belang: - vanwege de ouderdom; - vanwege de traditioneel-ambachtelijke vormgeving; - vanwege de ornamentale waarde; - vanwege de historische functioneel-ruimtelijke relatie met het hoofdgebouw; - vanwege de fraaie ligging op de zuidelijke oever van de Kromme Rijn, tegen een achtergrond van hoog opgaand geboomte te midden van weilanden met boomgroepen.

In alle gevallen staat het volgende centraal:

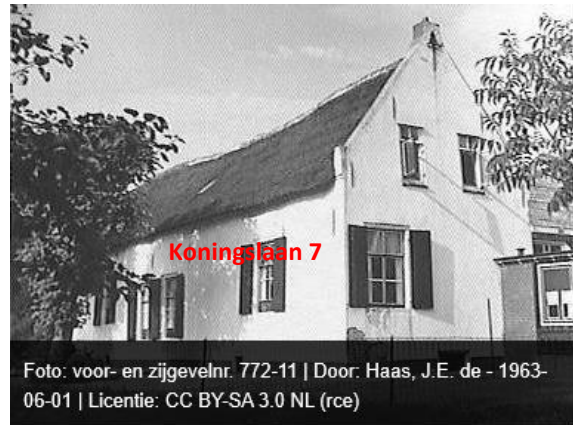
- vanwege de ouderdom;
- vanwege de traditioneel-ambachtelijke vormgeving;
- vanwege de ornamentale waarde;
- vanwege de historische functioneel-ruimtelijke relatie met het hoofdgebouw;
- vanwege de fraaie ligging op de zuidelijke oever van de Kromme Rijn, tegen een achtergrond van

De vraag die nu gesteld kan worden, is welke onderdelen van het gebouw als 'ornamenteel' aangemerkt kunnen worden. Voor wat betreft de kap, zo blijkt later uit dit document, gaat het om een diversiteit aan toegepaste dakbedekking.

### *Wat is waarheid?*

Het is interessant om, naast de adressen die worden genoemd, te zien welke foto's er aan het dossier zijn toegevoegd. Het gaat om een tiental foto's van afzonderlijke gebouwen die geen directe relatie met elkaar anders dan wellicht als overdracht van vastgoed aan erven. Echter is dit mij niet bekend. Onderstaand treft u de foto's aan die betrekking hebben op deze casus.





#### *Werkelijkheid*

Historisch gezien ligt de ontwikkeling van het ensemble genuanceerder. Dit vindt u, ondersteund door foto's van de oorspronkelijke situatie (voor de restauratie) naderhand uitgewerkt. Echter is eerst onderzocht of er meer beeldmateriaal op verschillende websites te vinden is.

#### *Rijksmonumenten.nl*

Geen beeldmateriaal.

#### *Monumentenregister.cultureelerfgoed.nl*

Eveneens geen beeldmateriaal beschikbaar.

#### *Lijst rijksmonumenten in Bunnik*

Voor zover bekend zijn ook hier geen foto's te vinden.

#### **Inventarisatie 2014**

Er lagen in 2014 vier verschillende soorten pannen op het dak in verschillende kleuren en maten en van vele fabrikanten:

- Tuille du nord stormpannen zowel blauw als rood, 2 fabrikanten
- Hamerpan/Forestpan blauw
- Kruispan/bouletpan blauw en rood van 5 fabrikanten met verschillende maatvoering
- Vlakke mulderpannen blauw grijs/zwart van 2 fabrikanten





Compilatie van een aantal verschillende pannen van het dak van de schuur



Compilatie van de verschillende nokvorsen die op de schuur lagen

#### **Schade in loop der tijden**

De met pannen gedekte schuur uit 1885 is gelegen naast de rieten gedekte schuur van 1856. Deze schuur (1885) ligt met de zijkant op het zuidwesten en is niet beschermd door andere huizen en/of bomen, bij iedere zuidwester- en wester-storm zijn er oude pannen afgewaaid en kapot terug gelegd. In de loop van de jaren zijn grote gedeelten van het dakvlak vervangen.

#### *Inspectie*

Bij verkrijgen monumentenstatus is er geen inspectie ter plaatse geweest en zijn er geen foto's gemaakt. De (vent)weg ligt zeker 150 meter van het monument.

#### *Schade in de loop der eeuw*

Het gehele dak is sinds 2007 meermaals deels ingestort en verzakt, bij de overdracht verkeerde de schuur al in deplorabele staat, mede omdat de oude eigenaar er weinig aan mocht doen omdat het tegen zijn zin in en zonder dat hij erover geïnformeerd was een monumentenstatus had gekregen. Er was nog nooit iemand op het erf geweest van monumentenzorg om dit te bespreken of om foto's te maken. [REDACTED], de toenmalige eigenaar, gaf al aan dat hij en daarvoor zijn vader regelmatig grote partijen pannen vervingen omdat ze eraf waaide of verschoven door de slechte dakconstructie zonder dakbeschot (verifieerbaar).

Op het dak lagen kruispannen, stormpannen en muldenpannen in rechte banen. Alles door elkaar. Het hing er van af waar men een goedkope grote partij 2<sup>e</sup> hands pannen konden krijgen. 'Alles is wel 1 of 2 keer vervangen in de 130 jaar'. De kleur van de pannen is hoofdzakelijk blauw/zwart gebleven maar ook hier zat veel variatie in vanwege de verschillende soorten pannen. Een andere oorzaak dat vele pannen er in de loop van de jaren door wind zijn af gewaaid of verschoven kwam omdat er geen fixatie was van de pannen met ankers, de windveren ontbraken al zeker sinds de oorlogsjaren.

De extreme zadels en deels instortingen kwam door compleet vergane pannenlatten/tengels en grotendeels vergane dakgebinten, met name alle verbindingen aan de muren. Dit zorgde ook voor kruisende pannen met als gevolg schade aan alle randen. Daarnaast waren er vele hoeken van pannen af die nadat ze eraf waren gewaaid zijn terug gelegd.

#### *Breuk overig*

Er liepen veel verweerde breuklijnen in de verschillende pannen, waarschijnlijk ten gevolge van vorstschade.

Het dak was al 10 talen jaren langs alle pannen lek en volgens de oude eigenaar [REDACTED] nooit waterdicht geweest: de tengels en panlatten zijn mede hierdoor vergaan.

#### *Intensieve veehouderij en ammoniak*

Er is meer dan 130 jaar intensieve veehouderij in de schuur van 1885 geweest. De grootste schade aan de pannen is veroorzaakt door de ammoniak aan de onderkant van de pannen omdat er geen dakbeschot onder zat. Ook de vurenhouten tengels en panlatten zijn mede hierdoor aangetast en vergaan.

De gehele dakconstructie had geen draagfunctie meer.

#### **Nieuwe pannen**

Bij de renovatie was het niet mogelijk om het grootste deel van de oude dakpannen te hergebruiken (dit is bij betonpannen van 20 jaar al nauwelijks meer mogelijk). Om die reden zijn bij de keuze van nieuwe dakpannen de volgende relevante factoren afgewogen:

1. Oorspronkelijke pan is niet geheel duidelijk en van alle pannen was 2/3 van het gehele dakoppervlak onbruikbaar;
2. De resterende bruikbare pannen waren 4 verschillende soorten pannen in 7 verschillende maten in verschillende kleursetting en van vele fabrikanten;

3. Alle panlatten en tengels waren vergaan en het dakgebinte was in slechte staat en volledig vergaan op de muurbevestiging; de dakconstructie heeft nauwelijks tot geen draagfunctie;
4. De buurman, tevens zoon van de oude eigenaar, heeft bij zijn restauratie van het hoofdmonument, de boerderij de Knapschinkel, de vlakke gesmoorde blauw/zwarte muldenpan gebruikt en dit is het monumentale hoofdgebouw van het boerderijcomplex waaraan de schuren ondergeschikt zijn;
5. In de beschikking van de verleende omgevingsvergunning voor restauratie staat een niet nader vernoemde keramische pan als vereiste;
6. De slechte ligging van de schuur 1885 ten opzichte van de omgeving wat betreft weer en windfactoren;
7. Advies van de pannenkeuze voor het hoofdmonument boerderij de Knapschinkel was gegeven door een lid van de monumentencommissie Van Bunnik;
8. De twee schuren uit 1885 (pannen) en uit 1856 (riet) hebben allebei een aparte rijksmonumentenstatus met nummer en waren onderling ook met elkaar verbonden. Bij de herziene bestemming zijn de schuren derhalve te kwalificeren als een eenheid met woon werk bestemming en daarmee moeten ze beiden voldoen aan de huidige bouwvereiste van wonen;
9. De schuur uit 1885 was en is vast gebouwd aan het hoofdmonument boerderij de Knapschinkel;
10. De onvoorziene grote kosten die gemaakt moeten worden omdat de oude pannen niet zijn te hergebruiken en het dakgebinte en muurverankering grotendeels, en de panlatten en tengels allemaal moesten worden vervangen;
11. Een gebruikelijke pan voor een agrarische schuur uit eind 18<sup>e</sup> begin 19<sup>e</sup> eeuw uit met de aantekening dat het 1 van de soorten pan zou moeten zijn die op het dak lagen, te weten, de stormpan, de hamerpan, de kruispan of de muldenpan;
12. Hierbij ook vermeld dat de muldenpan een veel gebruikte pan is uit die tijd voor agrarische gebouwen en dat de muldenpan een iets grotere pan is die beter bestand is tegen weersinvloeden;
13. Er moet toch een grote renovatie plaats moest vinden, omdat de panlatten/tengels en dakgebinte grotendeels zijn vergaan, er geïsoleerd dakbeschot moet worden aangebracht en er nieuwe pannen op moeten. restauratiecategorie 3B en C (Vernieuwen – imiteren en verbeteren) betekend dat er ook moet worden voldaan aan strengere vereiste voor het dak:

*....Bevestigingseisen Voor de bevestiging van dakpannen gelden bevestigingseisen die voortvloeien uit de NEN 8700, verbouwniveau. Voor de nieuwbouw zijn de eisen vastgelegd in de Nederlandse Praktijkrichtlijn NPR 6708 'Bevestiging van dakbedekkingen'. Dit is een Nederlandse uitwerking van de NEN 6707. Bij schade en aansprakelijkheid is alleen NEN 6707 maatgevend. In de praktijk wordt bij renovatie toch het nieuwbouwniveau aangehouden. Dit betekent bij restauraties en groot onderhoud ook dat de bedekking met dakpannen en leipannen hieraan moet voldoen....*

*Voor restauratiecategorie 3B en C (Vernieuwen – imiteren en verbeteren) geldt bovendien dat de prestatie voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit bestaande bouw.*

*Bron: Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg [www.stichtingERM.nl](http://www.stichtingERM.nl)*

14. De historie van de muldenpan past in de bouwperiode 1885. Deze zijn machinaal vervaardigde dakpannen met kop- en zijsluiting. De pan is voor het eerst in Duitsland gefabriceerd in 1841 door Gebr. Gilardoni. In Nederland doorgaans in XIXb of XXa vervaardigd door een van de vele pannenbakkerijen te Tegelen (L.), en als zodanig meestal te herkennen aan de ingestempelde kenmerken aan de achterzijde. Er zijn twee typen: met een rug in het midden en hol. De pan met de rug ,wordt de vlakke Mulderpan genoemd;
15. het visuele aspect: De vlakke muldenpan is sierlijk bewerkt en in het verleden veelal toegepast in de agrarische bouw, waardoor deze door de jaren aan potentie heeft moeten inleveren. Jammer, juist omdat dit een pan model is die een dakvlak kan 'breken'. Het 'breken' van het dakvlak geeft het zelfde effect als bij de kruispan, maar de muldenpan is weersbestendiger. De muldenpan werd daarom veel toegepast op grotere dakoppervlakten zoals boerderijen en bedrijfspanden., met name eind 19<sup>e</sup> en begin 20<sup>e</sup> eeuw. De rode of gesmoorde grijs blauwe muldenpan worden nog veel geproduceerd voor onder andere gebruik bij monumentale restauraties van medio 19<sup>e</sup> tot medio 20<sup>e</sup> eeuw.

*Bron: wikipedia en verschillende historische overzichten van dakpannen in Nederland.*



Ter ondersteuning van het voorgaande treft u navolgend een aantal foto's met toelichting aan.



Visuele aspect van het breken van het dakvlak hebben de muldenpan (bovenstaande foto's) en de kruispan (navolgende staande foto's) gemeen. Ze lijken op elkaar.



Visuele aspect van het breken van het dakvlak hebben de muldenpan (bovenstaande foto's) en de kruispan (beneden staande foto's) gemeen. Ze lijken op elkaar.



**Overweging en besluit:**

Een en ander is voorgehouden aan en besproken met de inspecteur bouwtoezicht van de gemeente Bunnik, ■■■■■ en die was het ermee eens dat de muldenpan van het monumentale hoofdgebouw de Knapschinkel leidend konden zijn. Dat de keuze voor de muldenpan op het hoofdmonument was geadviseerd door een lid van de monumentencommissie v Bunnik maakte deze keuze ook voor de hand liggend om het ensemble aspect te handhaven van de schuur met het hoofdmonument boerderij De Knapschinkel. Er zijn geen verdere voorbehouden gemaakt, er was toestemming van het bevoegd gezag, de zelfde muldenpannen als op het hoofdmonument de Knapschinkel zijn besteld en de bouw mocht voortgaan. De inspecteur bouwtoezicht heeft is daarna nog minimaal 2 keer geweest en heeft toezicht gehouden op de vorderingen en de aanpassingen.



Mulderpannen op het hoofdmonument boerderij de Knapschinkel



Zelfde Mulderpannen op de schuur (links) uit 1885 als op de hoofdmonument de Knapschinkel (achter)



## Voorbeelden van vergelijkbare agrarische rijksmonumenten met muldenpannen



### Rijks monumentale boerderijcomplex Het Nieuw Kasselder

Kasselderkerkpad 2 7065 BX te Sinderen

Bouwjaar 1907

Monumentnummer 527401

T-BOERDERIJ met aangebouwde SCHUREN (1) als onderdeel van het boerderijcomplex 'Het Nieuw Kasselder' gebouwd op een onregelmatige plattegrond en samengesteld uit een deel met dwarsgeplaatst voorhuis onder een afgewolfd zadeldak gedekt met gesmoorde Muldenpannen..... Evenwijdig aan het achterhuis is een schuur aangebouwd onder een afgewolfd zadeldak gedekt met gesmoorde Muldenpannen...





**Rijks monumentale Stolpboerderij van het gekeerde WestFrieze type**

**Twiskorpsweg 153, gemeente Medemblik Noord Holland**

Bouwjaar: 1850

Monumentnummer 510894

STOLPBOERDERIJ van het gekeerde WestFrieze type, gesitueerd aan de noordzijde van de Dorpsweg en hiervan door een ijzeren hek gescheiden. Het exterieur dat invloeden van het eclecticisme toont naast de streek-eigen bouwtrant dateert uit het vierde kwart van de 19de eeuw, maar de boerderij is mogelijk in kern ouder. De boerderij heeft enkele wijzigingen ondergaan, echter zonder de monumentale waarde te schaden.

Omschrijving Op vrijwel vierkant grondplan gebouwde stolpboerderij onder schilddak met zwarte Muldenpan...



**Rijks monumentale boerderijschuur te Hertme**

**Weerselosestraat 301 7626LJ gemeente Borne, Overijssel**

Bouwjaar 1906

Monumentennummer 507921

SCHUUR is opgetrokken onder een zadeldak met muldenpannen, windveren..., etc

**Rijks monumentale boerderijcomplex**

**Oude Zwolseweg 6 7645 AZ te Hoge Hexel**

Bouwjaar: rondom 1900

Monumentennummer 512251

BOERDERIJ VAN HET HALLEHUISTYPE, opgetrokken in bruine baksteen, onder deels rieten en deels met muldenpannen gedekt zadeldak met nokvorst, wolfeinden en uilenborden...



**Rijks monumentale**

**Boerderijcomplex**

**Misterstraat 85, gemeente Bredevoort**

Bouwjaar 1906

Monumentennummer: 523190

HEERENBOERDERIJ, de woning is opgetrokken op een rechthoekig plattegrond over twee bouwlagen onder een schilddak. Het dak is bedekt met gesmoorde muldenpannen en ligt met de nok haaks op de weg.



### Boerderijcomplexen op de Achterdijk te Bunnik

Ook op de Achterdijk in de gemeente Bunnik zijn er een aantal oude boerderijcomplexen uit eind 19, begin 20<sup>e</sup> eeuw met gesmoorde (blauw grijze) muldenpannen. De Achterdijk is een afslag van de Koningslaan en ligt op loopafstand van het monumentale boerderijcomplex de knapschinkel. Een voorbeeld is het Boerderijcomplex Veldzicht op de Achterdijk 25 te Bunnik.

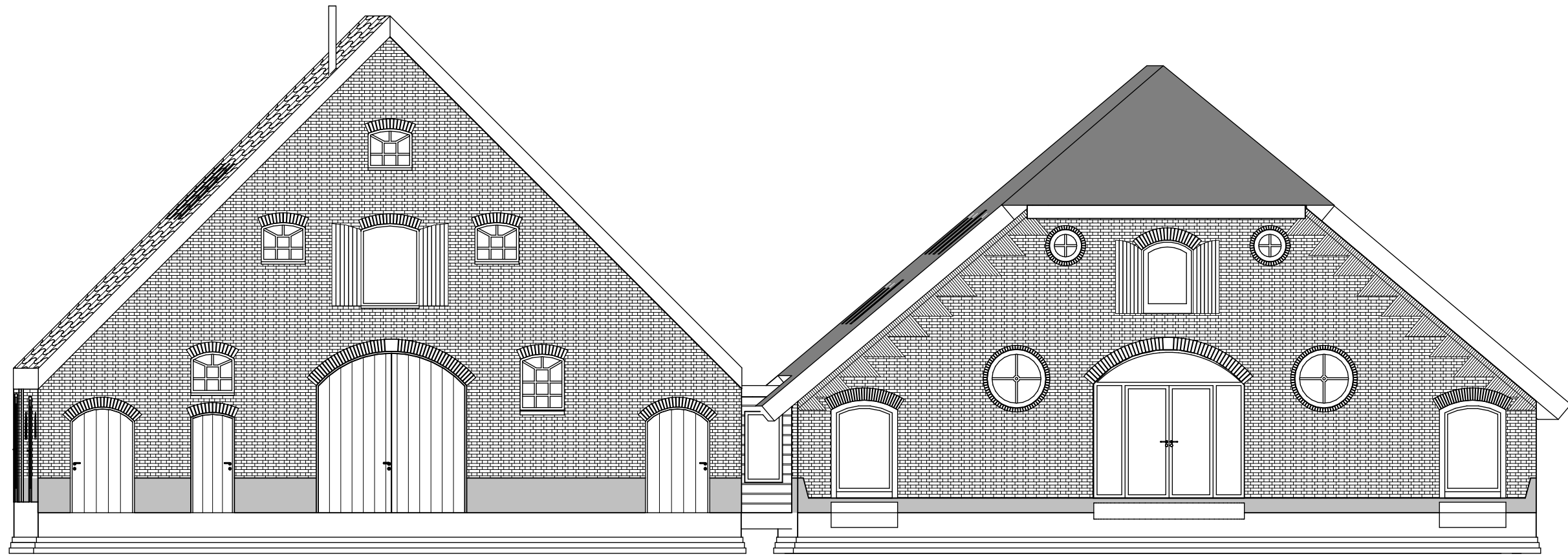


En zo zijn er vele (rijks) monumentale boerderijcomplexen te vinden met blauw grijze/zwart of rode mulderpannen uit de eind 19 en begin 20<sup>e</sup> eeuw.

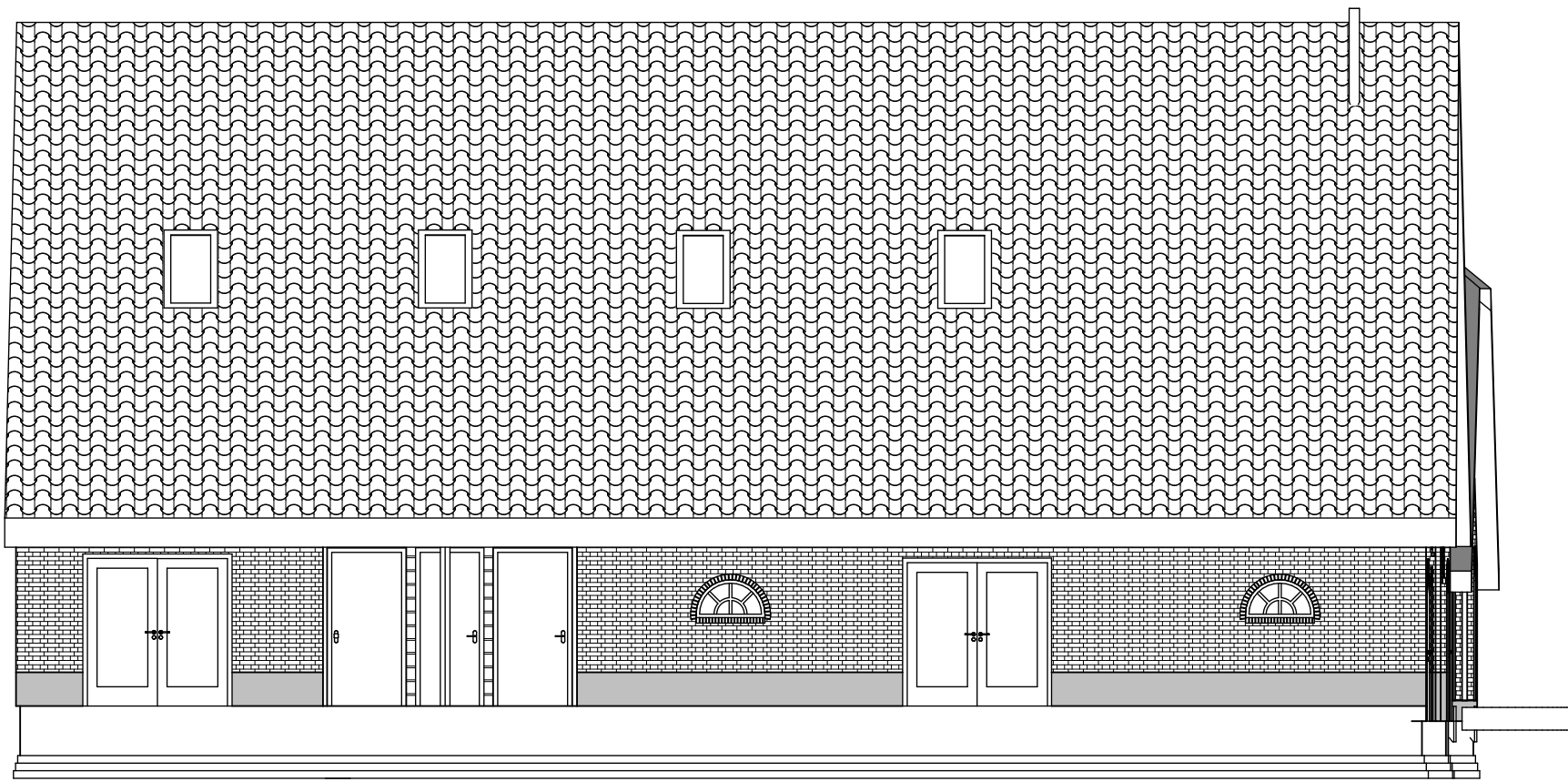
De opdrachtgever vraagt u, als Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, na deze nadere toelichting nogmaals te heroverwegen om de toegepaste pannen aan de Koningslaan 7 A en bijbehorende gebouwen als acceptabel te beschouwen.

Namens de opdrachtgever,

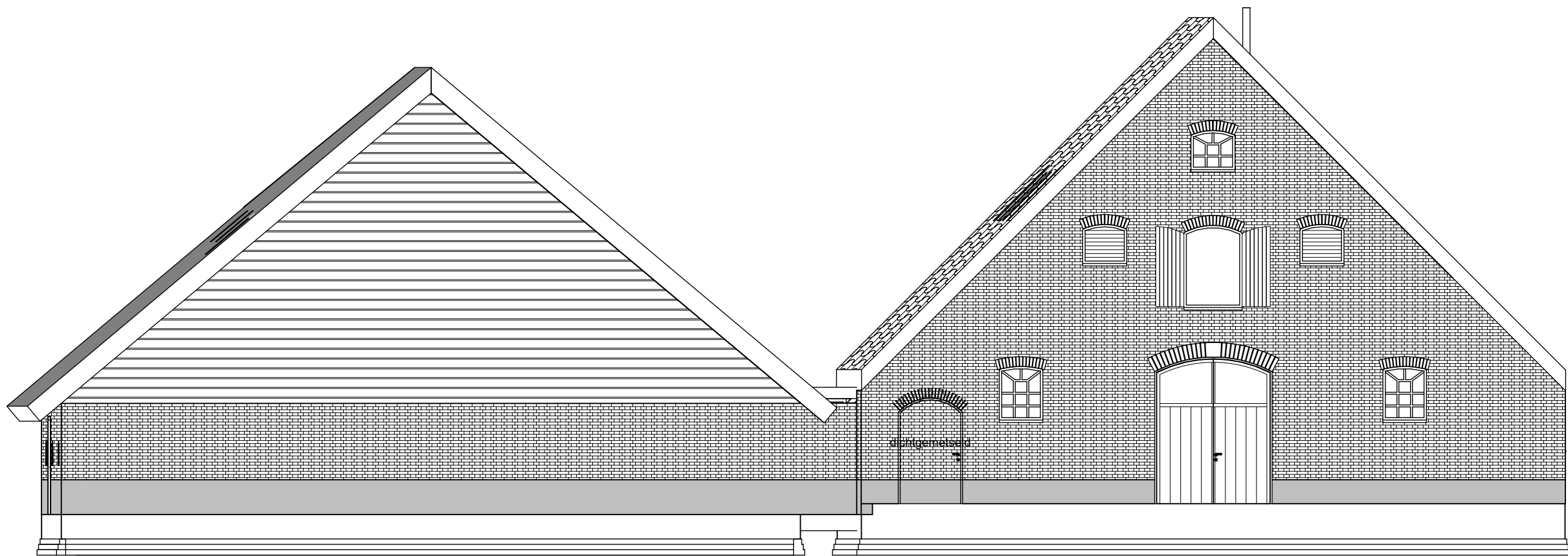
[Redacted signature]



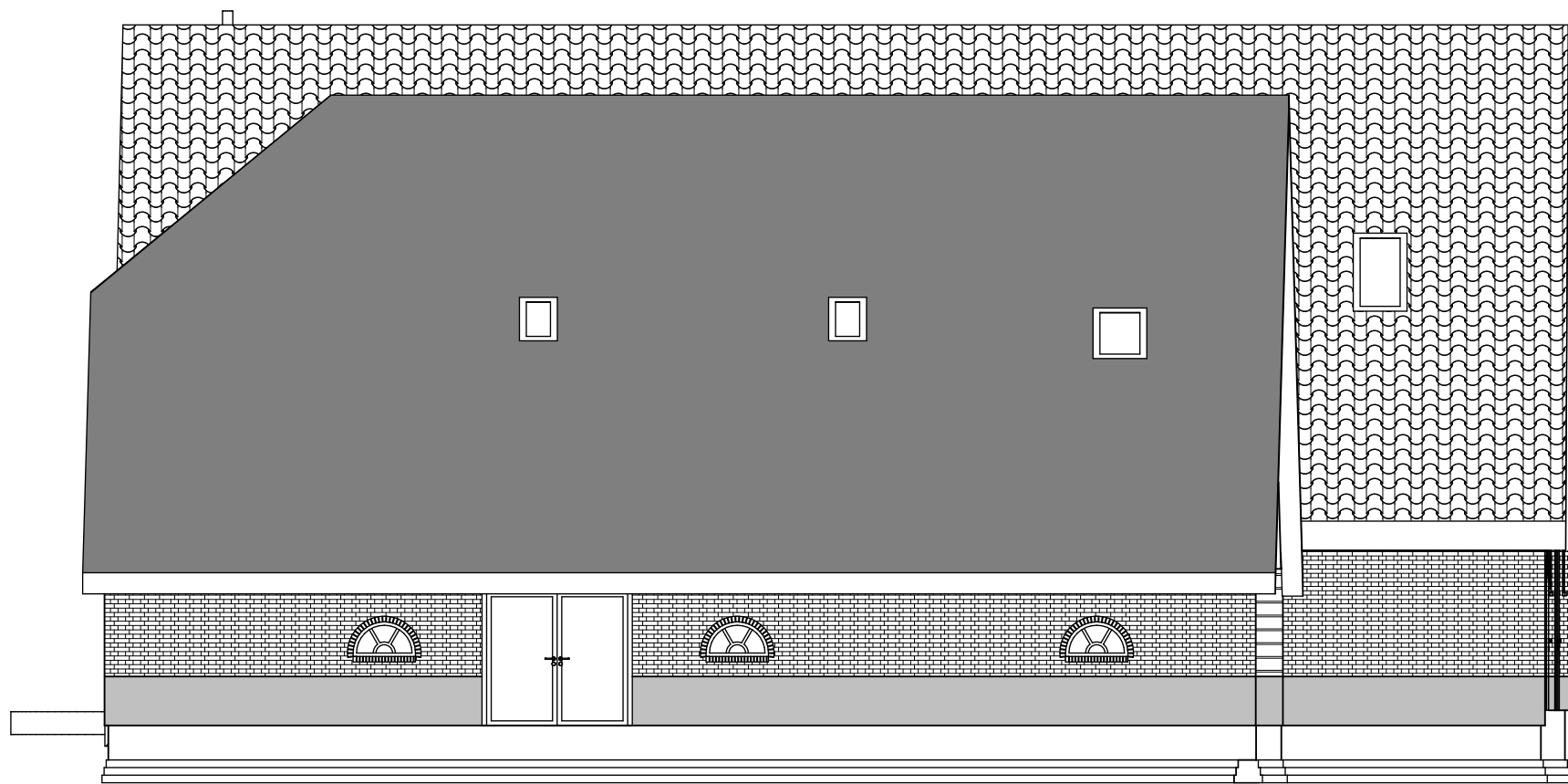
vooraanzicht



linker zijaanzicht



achteraanzicht



rechter zijaanzicht

maten in het werk te controleren

Project: Koningslaan 7C  
3981HD Bunnik  
Kenmerk: 180614001 3981HD7A

AANZICHTEN NIEUWE SITUATIE  
MET TERUG TE PLAATSEN ROEDES

Opdrachtgever:

blad: 006  
datum: 29-11-19

schaal:  
versie:

1:100  
1.001



Linge Singel 39  
4033 KA LIENDEN  
tel. 0344-602428  
mob. 06-15011805

KvK: 53006275  
BTWnummer: 8507.05.162.B.01



Gemeente Bunnik

t.a.v. [redacted] en [redacted]

Singelpark 1

3984 NC Odijk

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

T.a.v. [redacted]

Smallepad 5

3811 MG Amersfoort

Datum: 1 februari 2020

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: 180614001 3981HD7A

Betreft: dakpannen motivatie Koningslaan 7C

Geachte [redacted],

Zoals besproken bij onze bespreking op 31 januari 2020 dien ik hierbij opnieuw de motivatie voor de dakpannen van de monumentale schuur aan de Koningslaan 7c te Bunnik in.

#### *Kadastrale situatie*

Het gebouw dat is gelegen aan de Koningslaan 7c in Bunnik staat Kadastraal gesitueerd in de gemeente Bunnik, sectie D, perceel 140.



### Registratie monumentenregister

In het monumentenregister staan de gebouwen als volgt geregistreerd:



Uit de kaartgegevens blijkt dat alle gebouwen in het gebied (blauwe achtergrond) zijn aangewezen als Rijksmonument (zie legenda). In de onderhavige casus is er sprake van monumentnummers die aan het perceel zijn toegekend. Dit betreft:

Rijksmonumentnummer: 529845 en 529846 (en 529969)  
Juridische status: rijksmonument(en)

Bij deze nummers behoren de volgende omschrijvingen:

529969

Dit nummer heeft betrekking op het gebouw van de opdrachtgever. Dit blijkt uit de volgende registratie:

Monumentnummer:	529969
Complexnummer:	526327 - Oud Amelisweerd
Status:	rijksmonument
Inschrijving register:	21 december 2007
Kadaster deel/nr:	53708/77
Internationaal Kenteken:	Nee
Provincie:	Utrecht
Gemeente:	Bunnik
Woonplaats:	Bunnik
X-Y coördinaat:	139398 – 453128

Aan huisnummer 7A is geen internationaal kenteken toegekend. Aangaande dit adres is het volgende opgenomen:

**Toegekende monumentennummers Koningslaan 7**

**Hoofdmonument de Knapschinkel: 529845**

#### **i Adressen**

Hoofdadres	Straat	Nr	Toev.	Postcode	Situering	Locatie	Woonplaats
Ja	Koningslaan	7		3981 HD			Bunnik

#### Oorspronkelijke functies

Hoofdfunctie	Functiesoort	Hoofdcategorie	Subcategorie	Functie	Verbijzonder	Toelichting
Ja	oorspronkelijke functie	Boerderijen, molens en bedrijven	Boerderij (M)	Boerderij(M1)		dwarshuisboerderij

#### **i Percelen**

Kadastrale gemeente	Sectie	Grondperceel	Kad. object	Appartement
BUNNIK	D		128	

#### Bouwstijlen

Hoofdstijl	Substijl	Zuiverheid	Toelichting
n.v.t.		niet van toepassing	

#### Bouwtypen

Hoofdcategorie	Subcategorie	Bouwtype	Toelichting
Kastelen, landhuizen en parken	Bijgebouwen kastelen enz.		

#### Bouwactiviteiten

Van	Tot	Nauwkeurigheid	Werkzaamheid	Toelichting
1678	1678	globaal	vervaardiging	

**Veestal 1885:**

**529846**

### **i** Adressen

Hoofdadres	Straat	Nr	Toev.	Postcode	Situering	Locatie	Woonplaats
Ja	Koningslaan	7	A	3981 HD	Bij		Bunnik

### Oorspronkelijke functies

Hoofdfunctie	Functiesoort	Hoofdcategorie	Subcategorie	Functie	Verbijzonder	Toelichting
Ja	oorspronkelijke functie	Boerderijen, molens en bedrijven	Boerderij (M)	Veestal		

### **i** Percelen

Kadastrale gemeente	Sectie	Grondperceel	Kad. object	Appartement
BUNNIK	D		140	
BUNNIK	D		139	
BUNNIK	D		138	

### Bouwstijlen

Hoofdstijl	Substijl	Zuiverheid	Toelichting
n.v.t.		niet van toepassing	

### Bouwtypen

Hoofdcategorie	Subcategorie	Bouwtype	Toelichting
Kastelen, landhuizen en parken	Bijgebouwen kastelen enz.		

### Bouwactiviteiten

Van	Tot	Nauwkeurigheid	Werkzaamheid	Toelichting
1885	1885	exact	vervaardiging	



Paardenstal 1856:

529969

### **i** Adressen

Hoofdadres	Straat	Nr	Toev.	Postcode	Situering	Locatie	Woonplaats
Ja	Koningslaan	7	A	3981 HD	Bij		Bunnik

### Oorspronkelijke functies

Hoofdfunctie	Functiesoort	Hoofdcategorie	Subcategorie	Functie	Verbijzonder	Toelichting
Ja	oorspronkelijke functie	Boerderijen, molens en bedrijven	Boerderij (M)	Boerderij(M1)		

### **i** Percelen

Kadastrale gemeente	Sectie	Grondperceel	Kad. object	Appartement
BUNNIK	D		139	
BUNNIK	D		138	
BUNNIK	D		140	

### Bouwstijlen

Hoofdstijl	Substijl	Zuiverheid	Toelichting
n.v.t.		niet van toepassing	

### Bouwtypen

Hoofdcategorie	Subcategorie	Bouwtype	Toelichting
Boerderijen, molens en bedrijven	Boerderij (M)		

### Bouwactiviteiten

Van	Tot	Nauwkeurigheid	Werkzaamheid	Toelichting
1678	1678	globaal	vervaardiging	

Resumerend mag worden opgemaakt dat het gaat om een gebouw dat een voormalige boerderij betreft (functie bedrijven) waarbij er geen specifieke bouwstijl is omschreven. Bij de schuren is dit eveneens niet het geval. Dit acht ik van wezenlijk belang bij de verdere beoordeling van deze casus. Om die reden wordt navolgend eerst historisch onderzoek verricht naar het voormalige uiterlijk (uitsluitend de kap) van deze boerderij die bestaat uit een hoofdgebouw en twee, daaraan verbonden, schuren.

#### *Historische De Knapschinkel*

Uit de beschrijving van deze boerderij komen, tot mijn verbazing, meerdere adressen om de hoek kijken, namelijk de Koningslaan 9 en 15. Hier ontstaat veel onduidelijkheid. Dit geldt eveneens voor de foto's die bij dit dossier horen. Het gaat daarbij om totaal verschillende gebouwen die, voor zover mij bekend, niets met elkaar te maken hebben. Om die reden wordt onderstaand eerst een afdruk weergegeven vanuit de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG).



Navolgend treft u de omschrijving aan van de gebouwen waar deze casus betrekking op heeft.

#### **Omschrijving woning (529845)**

##### *Inleiding*

Op de zuidelijke oever van de Kromme Rijn ten zuidwesten van Oud-Amelisweerd een markant gelegen boerderij-ensemble "De Knapschinkel" bestaande uit een (voormalige) dwarshuisboerderij (woongedeelte en bedrijfs gedeelte) en veestal. De dwarshuisboerderij werd omstreeks 1678 herbouwd op de plaats van een oudere boerderij die in 1672 door de Fransen was verwoest. Het bedrijfs gedeelte van de boerderij werd in 1856

vernieuwd. Het westelijke gedeelte van het bedrijfsgedeelte is aan het einde van de 20ste eeuw gesloopt waardoor een patio is ontstaan tussen woon- en bedrijfsgedeelte.

N.B. Twee geheel vrijstaande opstallen op het erf (schuur/garage), een manege, een paddock en een kuilplaat vertegenwoordigen geen monumentwaarden.

#### *Omschrijving*

Het rood bakstenen BEDRIJFSGEDEELTE van de voormalige DWARSHUISBOERDERIJ staat haaks op het voorhuis en is voorzien van een rietgedekt zadeldak met wolfeind. Het bedrijfsgedeelte bestaat uit één bouwlaag en een zolder en is aan drie gevels voorzien van stalvensters; de westgevel dateert van het eind van de 20ste eeuw. Aan de oostgevel een getoogde dubbele inrijdeur geflankeerd door ronde stalvensters met roedenverdeling en uiterst links en rechts eenvoudige staldeuren; ter hoogte van de kap een hooiluik geflankeerd door twee ronde stalvensters met roedenverdeling. Ankerbalkgebinten.

#### *Waardering*

Het BEDRIJFSGEDEELTE van de DWARSHUISBOERDERIJ, deeluitmakend van een ensemble van dwarshuisboerderij met veestal, behorende tot de buitenplaats Oud Amelisweerd is van algemeen belang: - vanwege de ouderdom; - vanwege de traditioneel-ambachtelijke vormgeving; - vanwege de ornamentale waarde; - vanwege de historische functioneel-ruimtelijke relatie met het hoofdgebouw; - vanwege de fraaie ligging op de zuidelijke oever van de Kromme Rijn, tegen een achtergrond van hoog opgaand geboomte temidden van weilanden met boomgroepen.

Uit deze omschrijving valt op te maken dat de schuren (waar deze casus betrekking op heeft) wel overeen lijken te komen met datgene wat bovenstaand te lezen valt. Daarbij valt het verder op dat er in de omschrijving naar voren komt dat het algemeen belang met name gediend wordt door de ouderdom, traditioneel-ambachtelijke vormgeving, ornamentale waarde, markante ligging en historische functioneel-ruimtelijke relatie met de buitenplaats. Voor wat betreft het uiterlijk, waaronder de kap, is geen beschrijving opgenomen. Hierbij kan tevens worden opgemerkt dat de kap geen enkel ornament bezit (dit geldt overigens ook voor de woning).

### **Omschrijving schuur (529846)**

#### *Inleiding*

Op de zuidelijke oever van de Kromme Rijn ten zuidwesten van Oud-Amelisweerd een markant gelegen boerderij-ensemble "De Knapschinkel" bestaande uit een (voormalige) dwarshuisboerderij (woongedeelte en bedrijfsgedeelte) en veestal. De dwarshuisboerderij werd omstreeks 1678 herbouwd op de plaats van een oudere boerderij die in 1672 door de Fransen was verwoest.

N.B. Het via een tussenlid met de veestal verbonden nieuwe woonhuis (1963) en twee geheel vrijstaande opstallen op het erf (schuur/garage) vallen buiten de werking van de Monumentenwet 1988. Het erf is voorzien van een manege, paddock en kuilplaat die geen monumentwaarden vertegenwoordigen.

#### *Omschrijving*

Ten zuiden van het bedrijfsgedeelte een bakstenen VEESTAL op rechthoekige plattegrond, bestaande uit één bouwlaag en een zolder onder een zadeldak gedekt met gesmoorde kruispannen. In de zijgevels diverse stalramen en -deuren. In de beide eindgevels centraal een getoogde, dubbele inrijdeur geflankeerd door stalvensters en -deuren; ter hoogte van de zolder centraal een hooiluik, geflankeerd door stalvensters; in de top eveneens een stalvenster. De veestal dateert uit 1885.

#### *Waardering*

De VEESTAL, deel uitmakend van een ensemble van dwarshuisboerderij met veestal, behorende tot de buitenplaats Oud Amelisweerd is van algemeen belang:

- vanwege de ouderdom;
- vanwege de traditioneel-ambachtelijke vormgeving;
- vanwege de ornamentale waarde;
- vanwege de historische functioneel-ruimtelijke relatie met het hoofdgebouw;
- vanwege de fraaie ligging op de zuidelijke oever van de Kromme Rijn, tegen een achtergrond van

hoog opgaand geboomte te midden van weilanden met boomgroepen

### **Omschrijving paardenstal (529969)**

#### *Inleiding*

Op de zuidelijke oever van de Kromme Rijn ten zuidwesten van Oud-Amelisweerd een markant gelegen boerderij-ensemble "De Knapschinkel" bestaande uit een (voormalige) dwarshuisboerderij (woongedeelte en bedrijfsgedeelte) en veestal. De dwarshuisboerderij werd omstreeks 1678 herbouwd op de plaats van een oudere boerderij die in 1672 door de Fransen was verwoest. Het bedrijfsgedeelte van de boerderij werd in 1856 vernieuwd. Het westelijke gedeelte van het bedrijfsgedeelte is aan het einde van de 20ste eeuw gesloopt waardoor een patio is ontstaan tussen woon- en bedrijfsgedeelte.

N.B. Twee geheel vrijstaande opstallen op het erf (schuur/garage), een manege, een paddock en een kuilplaat vertegenwoordigen geen monumentwaarden.

#### *Omschrijving*

Het rood bakstenen BEDRIJFSGEDEELTE van de voormalige DWARSHUISBOERDERIJ staat haaks op het voorhuis en is voorzien van een rietgedekt zadeldak met wolfeind. Het bedrijfsgedeelte bestaat uit één bouwlaag en een zolder en is aan drie gevels voorzien van stalvensters; de westgevel dateert van het eind van de 20ste eeuw. Aan de oostgevel een getoogde dubbele inrijdeur geflankeerd door ronde stalvensters met roedenverdeling en uiterst links en rechts eenvoudige staldeuren; ter hoogte van de kap een hooiluik geflankeerd door twee ronde stalvensters met roedenverdeling. Ankerbalkgebinten.

#### *Waardering*

Het BEDRIJFSGEDEELTE van de DWARSHUISBOERDERIJ, deels uitmakend van een ensemble van dwarshuisboerderij met veestal, behorende tot de buitenplaats Oud Amelisweerd is van algemeen belang: - vanwege de ouderdom; - vanwege de traditioneel-ambachtelijke vormgeving; - vanwege de ornamentele waarde; - vanwege de historische functioneel-ruimtelijke relatie met het hoofdgebouw; - vanwege de fraaie ligging op de zuidelijke oever van de Kromme Rijn, tegen een achtergrond van hoog opgaand geboomte te midden van weilanden met boomgroepen.

In alle gevallen staat het volgende centraal:

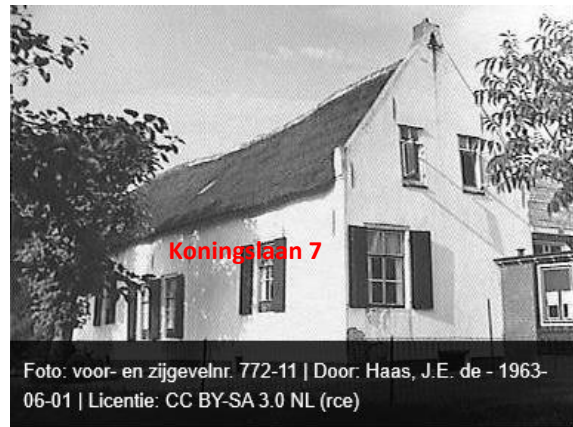
- vanwege de ouderdom;
- vanwege de traditioneel-ambachtelijke vormgeving;
- vanwege de ornamentele waarde;
- vanwege de historische functioneel-ruimtelijke relatie met het hoofdgebouw;
- vanwege de fraaie ligging op de zuidelijke oever van de Kromme Rijn, tegen een achtergrond van

De vraag die nu gesteld kan worden, is welke onderdelen van het gebouw als 'ornamenteel' aangemerkt kunnen worden. Voor wat betreft de kap, zo blijkt later uit dit document, gaat het om een diversiteit aan toegepaste dakbedekking.

#### *Wat is waarheid?*

Het is interessant om, naast de adressen die worden genoemd, te zien welke foto's er aan het dossier zijn toegevoegd. Het gaat om een tiental foto's van afzonderlijke gebouwen die geen directe relatie met elkaar anders dan wellicht als overdracht van vastgoed aan erven. Echter is dit mij niet bekend. Onderstaand treft u de foto's aan die betrekking hebben op deze casus.





#### Werkelijkheid

Historisch gezien ligt de ontwikkeling van het ensemble genuanceerder. Dit vindt u, ondersteund door foto's van de oorspronkelijke situatie (voor de restauratie) naderhand uitgewerkt. Echter is eerst onderzocht of er meer beeldmateriaal op verschillende websites te vinden is.



*Het huidige rijks monumentale hoofdmonument de Knapschinkel met op de oostzijde de vlakke muldenpannen*

*Rijksmonumenten.nl*  
Geen beeldmateriaal.

*Monumentenregister.cultureelerfgoed.nl*  
Eveneens geen beeldmateriaal beschikbaar.



*Lijst rijksmonumenten in Bunnik*

Een ets uit 1955 met de monumentale hooiberg van het ensemble de Knapschinkel en de pannen gedekte schuur in rechte banen uit 1885 met ernaast de riet gedekte schuur uit 1856.



## Inventarisatie 2014

Er lagen in 2014 vier verschillende soorten pannen op het dak in verschillende kleuren en maten en van vele fabrikanten:

- Tuille du nord stormpannen zowel blauw als rood, 2 fabrikanten
- Hamerpan/Forestpan blauw
- Kruispan/bouletpan blauw en rood van 5 fabrikanten met verschillende maatvoering
- Mulderpannen blauwgrijs/zwart van 2 fabrikanten



Compilatie van een aantal verschillende pannen van het dak van de schuur



Compilatie van de verschillende nokvorsen die op de schuur lagen



### Schade in loop der tijd

De met pannen gedekte schuur uit 1885 is gelegen naast de rieten gedekte schuur van 1856. Deze schuur (1885) ligt met de zijkant op het zuidwesten en is niet beschermd door andere huizen en/of bomen, bij iedere zuidwester- en westerstorm zijn er oude pannen afgewaaid en kapot terug gelegd. In de loop van de jaren zijn grote gedeelten van het dakvlak vervangen.

#### *Inspectie*

Bij monumentenstatus in 1999 bij de vorige eigenaar is er geen inspectie ter plaatse geweest en zijn er geen foto's gemaakt. De (vent)weg ligt zeker 150 meter van het monument. De toenmalige eigenaar was het ook niet eens met de omschrijving van de schuren en heeft jarenlang deze de status betwist.

#### *Schade in de loop der eeuw*

Het gehele dak is sinds 2007 meermaals deels ingestort en verzakt, bij de overdracht verkeerde de schuur al in deplorabele staat, mede omdat de oude eigenaar er weinig aan mocht doen omdat het tegen zijn zin in en zonder dat hij erover geïnformeerd was een monumentenstatus had gekregen. Er was nog nooit iemand op het erf geweest van monumentenzorg om dit te bespreken of om foto's te maken. [REDACTED], de toenmalige eigenaar, gaf al aan dat hij en daarvoor zijn vader regelmatig grote partijen pannen vervingen omdat ze eraf waaide of verschoven door de slechte dakconstructie zonder dakbeschot (verifieerbaar).

Op het dak lagen kruispannen, stormpannen en muldenpannen in rechte banen. Alles door elkaar. Het hing ervan af waar men een goedkope grote partij 2<sup>e</sup> hands pannen konden krijgen. 'Alles is wel 1 of 2 keer vervangen in de 130 jaar'. De kleur van de pannen is hoofdzakelijk blauw/zwart gebleven maar ook hier zat veel variatie in vanwege de verschillende soorten pannen. Een andere oorzaak dat vele pannen er in de loop van de jaren door wind zijn af gewaaid of verschoven kwam omdat er geen fixatie was van de pannen met ankers, de windveren ontbraken al zeker sinds de oorlogsjaren.

De extreme zadels en deels instortingen kwam door compleet vergane pannenlatten/tengels en grotendeels vergane dakgebinten, met name alle verbindingen aan de muren. Dit zorgde ook voor kruisende pannen met als gevolg schade aan alle randen. Daarnaast waren er vele hoeken van pannen af die nadat ze eraf waren gewaaid zijn terug gelegd. De pannenlatten waren duidelijk in de loop der tijd veranderd en aangepast aan de maat van de pan. Op de Zuidwestzijde zaten met name vele soorten kruispannen en aan de luwe noordzijde zaten ook de muldenpan op het oudste gedeelte.

#### *Breuk overig*

Er liepen veel verweerde breuklijnen in de verschillende pannen, waarschijnlijk ten gevolge van vorstschade.

Het dak was al 10-tallen jaren langs alle pannen lek en volgens de oude eigenaar [REDACTED] nooit waterdicht geweest: de tengels en panlatten zijn mede hierdoor vergaan.

#### *Intensieve veehouderij en ammoniak*

Er is meer dan 130 jaar intensieve veehouderij in de schuur van 1885 geweest. De grootste schade aan de pannen is veroorzaakt door de ammoniak aan de onderkant van de pannen omdat er geen dakbeschot onder zat. Ook de vurenhouten tengels en panlatten zijn mede hierdoor aangetast en vergaan.

De gehele dakconstructie had geen draagfunctie meer.

## Nieuwe pannen

Bij de renovatie was het niet mogelijk om het grootste deel van de oude dakpannen te hergebruiken (dit is bij betonpannen van 20 jaar al nauwelijks meer mogelijk). Om die reden zijn bij de keuze van nieuwe dakpannen de volgende relevante factoren afgewogen:

1. Oorspronkelijke pan is niet geheel duidelijk en van alle pannen was 2/3 van het gehele dakoppervlak onbruikbaar;
2. De resterende bruikbare pannen waren 4 verschillende soorten pannen in 7 verschillende maten in verschillende kleursetting en van vele fabrikanten;
3. Alle panlatten en tengels waren vergaan en het dakgebinte was in slechte staat en volledig vergaan op de muurbevestiging: de dakconstructie heeft nauwelijks tot geen draagfunctie;
4. De buurman, ook zoon van de oude eigenaar, heeft bij zijn restauratie van het hoofdmonument, de boerderij de Knapschinkel, de vlakke gesmoorde blauw/zwarte muldenpan gebruikt en dit is het monumentale hoofgebouw van het boerderijcomplex waaraan de schuren ondergeschikt zijn;
5. In de beschikking van de verleende omgevingsvergunning voor restauratie staat een niet nader vernoemde keramische pan als vereiste;
6. De slechte ligging van de schuur 1885 ten opzichte van de omgeving wat betreft weer en windfactoren;
7. Advies van de pannenkeuze voor het hoofdmonument boerderij de Knapschinkel was gegeven door een lid van de monumentencommissie Van Bunnik;
8. De twee schuren uit 1885 (pannen) en uit 1856 (riet) hebben allebei een aparte rijksmonumentenstatus met nummer en waren onderling ook met elkaar verbonden. Bij de herziene bestemming zijn de schuren daarom te kwalificeren als een eenheid met woon werk bestemming en daarmee moeten ze beiden voldoen aan de huidige bouwvereiste van wonen;
9. De schuur uit 1885 was en is vast gebouwd aan het hoofdmonument boerderij de Knapschinkel;
10. De onvoorziene grote kosten die gemaakt moeten worden omdat de oude pannen niet zijn te hergebruiken en het dakgebinte en muurverankering grotendeels, en de panlatten en tengels allemaal moesten worden vervangen;
11. Een gebruikelijke pan voor een agrarische schuur uit eind 18<sup>e</sup> begin 19<sup>e</sup> eeuw uit met de aantekening dat het 1 van de soorten pan zou moeten zijn die op het dak lagen, te weten, de stormpan, de hamerpan, de kruispan of de muldenpan;
12. Hierbij ook vermeld dat de muldenpan een veel gebruikte pan is uit die tijd voor agrarische gebouwen en dat de muldenpan een iets grotere pan is die beter bestand is tegen weersinvloeden;

13. Er moet toch een grote renovatie plaats moest vinden, omdat de panlatten/tengels en dakgebinte grotendeels zijn vergaan, er geïsoleerd dakbeschot moet worden aangebracht en er nieuwe pannen op moeten. Restauratiecategorie 3B en C (Vernieuwen – imiteren en verbeteren) betekend dat er ook moet worden voldaan aan strengere vereiste voor het dak:

*....Bevestigingseisen Voor de bevestiging van dakpannen gelden bevestigingseisen die voortvloeien uit de NEN 8700, verbouwniveau. Voor de nieuwbouw zijn de eisen vastgelegd in de Nederlandse Praktijkrichtlijn NPR 6708 'Bevestiging van dakbedekkingen'. Dit is een Nederlandse uitwerking van de NEN 6707. Bij schade en aansprakelijkheid is alleen NEN 6707 maatgevend. In de praktijk wordt bij renovatie toch het nieuwbouwniveau aangehouden. Dit betekent bij restauraties en groot onderhoud ook dat de bedekking met dakpannen en leipannen hieraan moet voldoen....  
Voor restauratiecategorie 3B en C (Vernieuwen – imiteren en verbeteren) geldt bovendien dat de prestatie voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit bestaande bouw.*

*Bron: Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg [www.stichtingERM.nl](http://www.stichtingERM.nl)*

14. De historie van de muldenpan past in de bouwperiode 1885. Deze zijn machinaal vervaardigde dakpannen met kop- en zijsluiting. De pan is voor het eerst in Duitsland gefabriceerd in 1841 door Gebr. Gilardoni. In Nederland doorgaans in XIXb of XXa vervaardigd door een van de vele pannenbakkerijen te Tegelen (L.), en als zodanig meestal te herkennen aan de ingestempelde kenmerken aan de achterzijde. Er zijn twee typen: met een rug in het midden en hol. De pan met de rug, wordt de vlakke Mulderpan genoemd;
15. Het visuele aspect: De vlakke muldenpan is sierlijk bewerkt en in het verleden veelal toegepast in de agrarische bouw, waardoor deze door de jaren aan potentie heeft moeten inleveren. Jammer, juist omdat dit een pan model is die een dakvlak kan 'breken'. Het 'breken' van het dakvlak geeft hetzelfde effect als bij de kruispan, maar de muldenpan is weersbestendiger. De muldenpan werd daarom veel toegepast op grotere dakoppervlakten zoals boerderijen en bedrijfspanden., met name eind 19<sup>e</sup> en begin 20<sup>e</sup> eeuw. De rode of gesmoorde grijsblauwe muldenpan worden nog veel geproduceerd voor onder andere gebruik bij monumentale restauraties van medio 19<sup>e</sup> tot medio 20<sup>e</sup> eeuw.

*Bron: wikipedia en verschillende historische overzichten van dakpannen in Nederland.*

Ter ondersteuning van het visuele aspect treft u navolgend een aantal foto's met toelichting aan.



Visuele aspect van het breken van het dakvlak hebben de muldenpan (bovenstaande foto's) en de kruispan (navolgende staande foto's) gemeen. Ze lijken op elkaar.

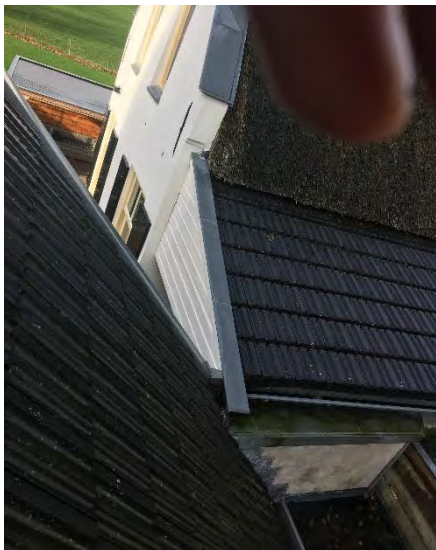




Visuele aspect van het breken van het dakvlak hebben de muldenpan (bovenstaande foto's) en de kruispan (beneden staande foto's) gemeen. Ze lijken op elkaar.

**Overweging en besluit:**

Een en ander is voorgehouden aan en besproken met de inspecteur bouwtoezicht van de gemeente Bunnik, [REDACTED] en die was het ermee eens dat de muldenpan van het monumentale hoofdgebouw de Knapschinkel leidend konden zijn. Dat de keuze voor de muldenpan op het hoofdmonument was geadviseerd door een lid van de monumentencommissie v Bunnik maakte deze keuze ook voor de hand liggend om het ensemble aspect te handhaven van de schuur met het hoofdmonument boerderij De Knapschinkel. Er zijn geen verdere voorbehouden gemaakt, er was toestemming van het bevoegd gezag, dezelfde muldenpannen als op het hoofdmonument de Knapschinkel zijn besteld en de bouw mocht voortgaan. De inspecteur bouwtoezicht heeft is daarna nog minimaal 2 keer geweest en heeft toezicht gehouden op de vorderingen en de aanpassingen.



Flakke gesmoorde blauw/grijze Mulderpannen op het hoofdmonument, boerderij de Knapschinkel, die aan de veestal van 1885 vast zit als onderdeel van het gehele monumentale complex.





Zelfde Mulderpannen op de pannen gedekte veestal (links) uit 1885 zoals die ook op de hoofdmonument de Knapschinkel liggen. (achter). Rechts ligt de riet gedekte stal uit 1856.

**Voorbeelden van vergelijkbare agrarische rijksmonumenten met muldenpannen vanaf medio 19<sup>e</sup> eeuw in Nederland**



**Rijks monumentale boerderijcomplex Het Nieuw Kasselder**

**Kasselderkerkpad 2 7065 BX te Sinderen**

Bouwjaar 1907

Monumentnummer 527401

T-BOERDERIJ met aangebouwde SCHUREN (1) als onderdeel van het boerderijcomplex 'Het Nieuw Kasselder' gebouwd op een onregelmatige plattegrond en samengesteld uit een deel met dwarsgeplaatst voorhuis onder een afgewolfd zadeldak gedekt met gesmoorde Muldenpannen..... Evenwijdig aan het achterhuis is een schuur aangebouwd onder een afgewolfd zadeldak gedekt met gesmoorde Muldenpannen...





**Rijks monumentale Stolpboerderij van het gekeerde WestFrieze type**

**Twiskorpsweg 153, gemeente Medemblik Noord Holland**

Bouwjaar: 1850

Monumentnummer 510894

STOLPBOERDERIJ van het gekeerde WestFrieze type, gesitueerd aan de noordzijde van de Dorpsweg en hiervan door een ijzeren hek gescheiden. Het exterieur dat invloeden van het eclecticisme toont naast de streek-eigen bouwtrant dateert uit het vierde kwart van de 19de eeuw, maar de boerderij is mogelijk in kern ouder. De boerderij heeft enkele wijzigingen ondergaan, echter zonder de monumentale waarde te schaden. Omschrijving Op vrijwel vierkant grondplan gebouwde stolpboerderij onder schilddak met zwarte Muldenpan...



**Rijks monumentale boerderijschuur te Hertme**

**Weerselosestraat 301 7626LJ gemeente Borne, Overijssel**

Bouwjaar 1906

Monumentennummer 507921

SCHUUR is opgetrokken onder een zadeldak met muldenpannen, windveren..., etc

**Rijks monumentale boerderijcomplex**

**Oude Zwolseweg 6 7645 AZ te Hoge Hexel**

Bouwjaar: rondom 1900

Monumentennummer 512251

BOERDERIJ VAN HET HALLEHUISTYPE, opgetrokken in bruine baksteen, onder deels rieten en deels met muldenpannen gedekt zadeldak met nokvorst, wolfeinden en uilenborden...



**Rijks monumentale Boerderijcomplex**

**Misterstraat 85, gemeente Bredevoort**

Bouwjaar 1906

Monumentennummer: 523190

HEERENBOERDERIJ, de woning is opgetrokken op een rechthoekig plattegrond over twee bouwlagen onder een schilddak. Het dak is bedekt met gesmoorde muldenpannen en ligt met de nok haaks op de weg.



### Rijks monumentale boerderijcomplex

#### Boerderij De Mans

Enschede, Overijssel

Bouwjaar: 1860

Rijksmonument nummer: 510570

Boerderij van het hallehuistype opgetrokken in bruine baksteen onder een met zwarte muldenpannen gedekt zadeldak dat boven het uitgebouwde woonhuisgedeelte is geknikt.

Waardering Boerderij van architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang vanwege: - de rijke detaillering van het woonhuisgedeelte - de bijzondere boerderijtypologie met het uitgebouwde woonhuisgedeelte - de hoge mate van gaafheid van het ex- en interieur - de ensemblewaarde als hoofdbestanddeel van het boerderijcomplex in het dorp Boekelo (*bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed*)



**Voorbeelden van vergelijkbare al dan niet rijksmonumenten met vlakke gesmoorde muldenpannen vanaf medio 19<sup>e</sup> eeuw in de directe omgeving van de Koningslaan 7 te Bunnik. De volgende voorbeelden zijn alle binnen een straal van ca 5 km vanaf de Koningslaan 7.**



Monumentale Houten huis uit 1924 met de muldenpan, De kringenwet uit 1853 bepaalde dat deze huisjes alleen van hout mochten zijn in de straal van 1000 meter rondom de waterline fort Vechten. Dit monument is de directe overbuurman van Koningslaan 7.



Provincialeweg 116 te Bunnik met een monumentale schuur uit 1879 met vlakke blauwgrijze gesmoorde mulderpannen. In dezelfde jaren gebouwd als de veestal uit 1885 op de Koningslaan 7. De provinciale weg is het verlengde van de Koningslaan en dit boerderijcomplex is de buurman van Koningslaan 7.



Achterdijk 25, boerderijcomplex Veldzicht uit 1913 met vlakke muldenpannen



Achterdijk 46, boerderij met deel en met het oude bakhuis aan de van begin 20<sup>e</sup> eeuw met vlakke muldenpannen, recent gerestaureerd onder architectuur.



Achterdijk 41, Boerderij met deel beide met muldenpannen, ca 1923. 15 jaar terug door WVAU architecten verbouwd en sindsdien bewoond door WVAU-architecten die ook vele monumenten in de regio hebben verbouwd. Zij verklaren dat deze muldenpan origineel op dit dak lag en onderschrijven dat de vlakke muldenpan in deze streek hoort en veel gebruikt werd op grotere schuren/oppervlakten vanaf ca 1870 tot medio 20<sup>e</sup> eeuw.



Achterdijk 78, Voormalig pachtboerderij met deel van de familie de Beaufort uit ca 1925. Recent verbouwd door ZEC-architecten en zij verklaren dat deze muldenpan origineel op dit dak lag en onderschrijven dat de vlakke muldenpan in deze streek hoort en veel gebruikt werd op grotere schuren/oppervlakten vanaf ca 1870 tot medio 20<sup>e</sup> eeuw.





Herenweg 105-107 uit eind 18<sup>e</sup> eeuw en de vlak ernaast staande Leemkolkweg 1a uit 1859 met beide vlakke muldenpannen. Hierbij aangetekend dat de Leemkolkweg 1a uit 1959 oorspronkelijk riet gedekt was met waarschijnlijk pannen op het onderste deel. Beide eigenaren gesproken.



Leemkolkweg 6a, boerenschuur met volgens eigenaar o.a. de oorspronkelijke vlakke muldenpan van eind 19<sup>e</sup> eeuw, op erf met eerder afgebroken boerderij.





Vinkenburgweg 3, 1930 gemeentelijk monument Bunnik, boerderij met deel en losse schuur, allen met originele vlakke muldenpannen.



Rijksmonumentaal complex met huisje en schutsluis van de de Nieuwe Hollandse Waterlinie, Kromme Rijn Werhoven uit 1870 met o.a. rode vlakke muldenpannen.

En zo zijn nog vele al dan niet (rijks) monumentale boerderijcomplexen te vinden in de omgeving van Bunnik met blauwgrijze/zwart of rode mulderpannen uit de eind 19 en begin 20<sup>e</sup> eeuw.

Namens mijn opdrachtgever vraag ik u gemeente en Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, na deze nadere toelichting de toegepaste pannen aan de Koningslaan 7C en bijbehorende gebouwen als acceptabel te beschouwen.

Namens de opdrachtgever,

[Redacted signature]

Formulierversie  
2019.01

# Aanvraaggegevens

Ingediende aanvraag/melding

Aanvraagnummer	4932855
Aanvraagnaam	Koningslaan 7C pannen dakbedekking
Uw referentiecode	181203001 3991CN7

Ingediend op	04-02-2020
Soort procedure	Onbekend

Projectomschrijving	Het wederom voorleggen van de toegepaste dakbedekking (pannen) aan de gemeente onder de bijgevoegde tekening en motivatie.
Opmerking	De dakpannen zijn reeds aangebracht.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	Op verzoek.
Bijlagen n.v.t. of al bekend	n.v.t.

**Bevoegd gezag**

Naam: Gemeente Bunnik

Bezoekadres: Gemeente Bunnik  
Singelpark 1  
3984 NC OdijkPostadres: Gemeente Bunnik  
tav: Wabo-coördinator  
Postbus 5  
3980 CA Bunnik

Telefoonnummer: 0306594885

Faxnummer: 0306570385

E-mailadres: post@bunnik.nl

Website: www.bunnik.nl

Contactpersoon:

Bereikbaar op: tussen 9 uur en 16:00 uur

## Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Bijlagen

Kosten

Formuliertext  
**2019.01**

# Aanvrager

## 1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht

☐ Man  
☒ Vrouw  
☐ Niet bekend

## Voorletters



## Voorvoegsels

—

Achternaam

11

## 2 Verblijfsadres

Postcode

3981HD

Huisnummer

7

Huisletter

**C**

Huisnummertoevoeging

—

Straatnaam

## Koningslaan

Woonplaats

Bunnik

### 3 Correspondentieadres

Adres

Koningslaan 7c

3981HD Bunnik

## 4 Contactgegevens

Telefoonnummer

██████████

## E-mailadres

\_\_\_\_\_



# Gemachtigde bedrijf

## 1 Bedrijf

KvK-nummer	53006275
Vestigingsnummer	000004227999
(Statutaire) naam	A.A. Bouwconsultant
Handelsnaam	A.A. Bouwconsultant

## 2 Contactpersoon

Geslacht	<input checked="" type="checkbox"/> Man <input type="checkbox"/> Vrouw
Voorletters	■■■
Voorvoegsels	■■■
Achternaam	■■■■■
Functie	■■■■■

## 3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	4033KA
Huisnummer	39
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Linge Singel
Woonplaats	Lienden

## 4 Correspondentieadres

Adres	Linge Singel 39 4033KA Lienden
-------	-----------------------------------

## 5 Contactgegevens

Telefoonnummer	■■■■■
Faxnummer	-
E-mailadres	info@aabouwconsultants.nl

## 6 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring

- ☒ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.

# Locatie

## 1 Adres

Postcode 3981HD  
Huisnummer 7  
Huisletter c  
Huisnummertoevoeging -  
Straatnaam Koningslaan  
Plaatsnaam Bunnik

Gelden de werkzaamheden in deze  
aanvraag/melding voor meerdere  
adressen of percelen? ☐ Ja  
☒ Nee

## 2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel ☒ U bent eigenaar van het perceel  
☐ U bent erfpachter van het perceel  
☐ U bent huurder van het perceel  
☐ Anders

Formulierversie  
2019.01

# Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

## 1 Monument slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen

- |   |  |
|---|--|
| Waar gaat het om?                                       | <input checked="" type="checkbox"/> Rijksmonument<br><input type="checkbox"/> Provinciaal monument<br><input type="checkbox"/> Gemeentelijk monument     |
| Om welk soort rijksmonument gaat het?                   | <input checked="" type="checkbox"/> (Gebouwd) monument<br><input type="checkbox"/> Aangelegd monument<br><input type="checkbox"/> Archeologisch monument |
| Wat is het monumentnummer?                              | 529845/ 529846/ 529969   |
| Wat is de naam van het monument?                        | De Knapschinkel  |
| Gaat u het monument geheel of gedeeltelijk slopen?      | <input type="checkbox"/> Geheel slopen<br><input type="checkbox"/> Gedeeltelijk slopen<br><input checked="" type="checkbox"/> Niet slopen                |
| Is er sprake van een functiewijziging van het monument? | <input type="checkbox"/> Ja<br><input checked="" type="checkbox"/> Nee   |

## 2 Ingreep aan het monument

- |   |  |
|---|--|
| Aan welke onderdelen van het monument gaat u werkzaamheden uitvoeren? | <input checked="" type="checkbox"/> Daken en goten<br><input type="checkbox"/> Kozijnen, ramen en deuren<br><input type="checkbox"/> Gevels<br><input type="checkbox"/> Casco en constructie<br><input type="checkbox"/> Binnenwerk, interieurs<br><input type="checkbox"/> Buitenwerk (bouwwerken)<br><input type="checkbox"/> Orgel<br><input type="checkbox"/> Bijzondere onderdelen (algemeen)<br><input type="checkbox"/> Bijzondere onderdelen aan molens, gemalen en/of sluizen<br><input type="checkbox"/> Dijken, dijklichamen<br><input type="checkbox"/> Tuinen en parken<br><input type="checkbox"/> Archeologisch monument<br><input type="checkbox"/> Anders |
| Welke werkzaamheden gaat u aan de daken en goten uitvoeren?           | <input type="checkbox"/> Vervanging conform bestaand<br><input type="checkbox"/> Verandering<br><input checked="" type="checkbox"/> Onderhoud met wijziging<br><input type="checkbox"/> (Gedeeltelijk) slopen  |



Formulierversie  
2019.01

# Bijlagen

## Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
200204 001 tekening huidige situatie	200204 001 tekening huidige situatie.pdf	Anders	2020-02-04	In behandeling
200204 002 toelichting dakbedekking	200204 002 toelichting dakbedekking.pdf	Anders	2020-02-04	In behandeling
200204 003 Kadastrale situatie	200204 003 Kadastrale situatie.pdf	Anders	2020-02-04	In behandeling



Formulierversie  
**2019.01**

# Kosten

## Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten  
voor het totale project in euro's  
(exclusief BTW)?

0