



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Opsterland  
T.a.v.  
Postbus 10.000  
9244ZP Beetsterzwaag

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

#### Contactgegevens

**Onze referentie**  
1170874

**Datum** 08 oktober 2021  
**Betreft** Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

**Olonummer**  
5053975

**Bijlagen**  
0

**Adres** De Buorren 149  
**Postcode/plaats** 8408HM Lippenhuizen  
**Gemeente/provincie** Opsterland; Friesland;  
**Monumentnummer** 513162

Geacht college,

Op 31 juli 2021 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

#### Advies

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

- De gevels niet opnieuw onder hoge druk te reinigen;
- De betonnen gevelelementen te herstellen indien de toestand dit vereist;
- De gekozen oplossing van de 'inbouwdoos' door een bouwfysicus te laten beoordelen.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

#### Het plan

De watertoren van Lippenhuizen staat al geruime tijd ongebruikt leeg. De nieuwe eigenaar heeft het plan opgevat om de toren te herbestemmen tot bistro, bed and breakfast en woning. Het watervat, de lekvloer en de kelder krijgen geen functie. Er is gekozen voor een gefaseerde aanpak, waarbij niet alle ingrepen in een maal worden uitgevoerd. Deze aanvraag heeft betrekking op fase 3 en 4. De belangrijkste ingrepen zullen bestaan uit het inbrengen van twee nieuwe vloeren ter plaatse van de woning en de bed and breakfast en het maken van een drielal

nieuwe gevelopeningen aan de noordzijde van de toren om zodoende lichttoetreding mogelijk te maken.

De oorspronkelijke trap blijft deels behouden en de stijgbuizen in hun geheel.

In een eerder stadium zijn de zuid- en de westgevel onder hoge druk gereinigd en gehydrofobeerd. Deze gevels vertonen vochtproblematiek en zoutuitbloei.

Bestaande smalle lichtopeningen zijn dichtgezet. Deze worden weer opengemaakt. De aanvraag is voorzien van een korte bouwhistorische verkenning, een inspectierapport en een Dumo-scan.

## **Motivering**

### *Algemeen*

Ik waardeer de wijze waarop de nieuwe eigenaren de toren een nieuw leven willen geven. Dit plan is tweemaal besproken in het monumentenspreekuur van het Steunpunt Friesland op 7 en 19 mei 2020. Ik verwijs hier kortheidshalve naar de verslagen die u door het Steunpunt zijn toegezonden. In dit kader is ook een bezoek ter plaatse gebracht. Een vraag is geweest de toestand van het metselwerk te onderzoeken. Hieraan is voldaan. De bevindingen zijn vastgelegd in de rapportage van JFA restauratieadvies. De belangrijkste constatering is dat het voegwerk ten gevolge van de reiniging onder hoge druk is beschadigd en dat op die (plaatselijke) punten noch de gevel zelf noch de hydrofobering zijn werk doet. De ingrepen (vloeren, gevelopeningen en inbouw van trap en voorzieningen) voor de herbestemming zijn in relatie tot het monument begrijpelijk en aanvaardbaar.

### *Gevelopeningen*

De nieuwe gevelopeningen kunnen als een aantasting van de monumentale waarden worden gezien in het bijzonder van de architectonische waarde van de gesloten gemetselde gevelvlakken. De gekozen locatie in de noordgevel (achterzijde), de ritmiek en de afmetingen beoordeel ik als passend.

### *Gevelmetselwerk en inbouwpakket, een risico.*

Voor dit moment is gekozen de bestaande toestand van het metselwerk van de zuid- en westgevel te handhaven en geen herstelwerkzaamheden uit te voeren. Deze keuze wordt onderbouwd door de aangeleverde gevelrapportage van JFA restauratieadvies. Ik kan deze keuze begrijpen en verwacht dat hieruit op korte termijn geen extra schade aan het monument zal ontstaan. Dat op de middellange termijn herstel noodzakelijk is, wordt in de rapportage aangegeven. Dit onderschrijf ik.

Doordat aan de binnenzijde een nieuwe situatie ontstaat ter plaatse van de 'inbouwdoos' met een inwendig afvoergootje voor het binnendringende water, voorzie ik op dit punt wél een risico. Zie hierna onder gestelde voorwaarden.

### *Gestelde voorwaarden*

Bij mijn positieve advies heb ik drie voorwaarden gesteld, die ik hieronder nader toelicht.

- De gevels niet opnieuw onder hoge druk te reinigen.

Uit de aangeleverde documentatie is gebleken dat de zuid- en westgevel eerder onder hoge druk zijn gereinigd. De beide andere gevels vertonen korstmossen. Het reinigen onder hoge druk van historisch metselwerk veroorzaakt over het algemeen schade aan baksteen en voegwerk, die deels onomkeerbaar is. Indien het nodig is dat de gevels worden gereinigd zijn hiervoor zachtere methoden voorhanden.

- De betonnen gevelelementen te herstellen indien de toestand dit vereist. Uit het inspectierapport JFA Restauratie advies blijkt dat sprake is van loszittende schollen aan de betonelementen in de buitengevel. Indien duidelijk is of duidelijk wordt dat de wapening van het beton (nagenoeg) bloot ligt, dan is herstel beslist noodzakelijk. Verdere degeneratie ten gevolge van het roesten van de wapening zal snel gaan met het loskomen en neerstorten van stukken beton als gevolg. Zie ook: [Beton onderhoud en herstel | Publicatie | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#), [URL ERM 2003 \(stichtingerm.nl\)](#) en [URL ERM 4005 \(stichtingerm.nl\)](#).
- De gekozen oplossing van de 'inbouwdoos' door een bouwfysicus te laten beoordelen.
- Op zich is het aanbrengen van een dergelijke 'doosconstructie' een vaker voorkomende methode, die voor een afdoende isolatie van een nieuwe ruimte kan zorgen. In dit geval heb ik echter een aantal opmerkingen omdat ik verwacht dat deze constructie een risico in zich draagt. Dit risico zie ik in de eerste plaats optreden in het nieuwe materiaal van 'de doos' en bestaat uit het (ondanks de goot) in contact komen met water en zout waardoor onherroepelijk vochtschade zal ontstaan. Mogelijkerwijs kan ook schade aan het metselwerk optreden. Ik noem de volgende punten:
- o Ik verwacht dat het muurwerk (vocht en zout) zich ter plaatse van 'de doos' anders zal gedragen, dan in de rest van de toren. Vooral het verschil in volume van de beperkte spouw tussen de doos en de gevel en de open ruimte op andere bouwlagen kan ander gedrag veroorzaken. Hoe precies is echter niet duidelijk. Er kan meer of minder water en zout transport plaatsvinden. Ook het aspect ventilatie kan hierbij een rol spelen;
  - o Neervallend zout kan het gootje verstoppert waardoor de waterafvoer wordt verstoord;
  - o Het is niet mogelijk de situatie van het gootje of het muurwerk te inspecteren;
  - o Goede bescherming van het inbouwpakket op die plekken waar dit het muurwerk raakt. Uit enkele details (bijvoorbeeld 5A), blijkt dat de nieuwe constructie op een aantal punten aan het metselwerk raakt. Bij voorkeur wordt dit in zijn geheel voorkomen. Dan wel worden de materialen aangepast en/of voorzien van een goede bescherming.

Ook de rapportage van JFA restauratieadvies spreekt over deze situatie. Hierin wordt geadviseerd geen contact te maken tussen het nieuwe en het oude werk en voldoende afstand te houden. Het is niet bekend of de gekozen 40 – 50 mm als algemene afstand en 20 mm voor het gootje als voldoende kan worden beoordeeld.

Door een bouwfysicus een beoordeling te laten doen, kan een beter inzicht in de toekomstige situatie worden verkregen. Zo nodig kan de constructie hierop nog worden aangepast.

#### *Aanbeveling*

Afgezien van de gestelde voorwaarden adviseer ik u nota te nemen van de volgende punten:

*Gefaseerde aanpak*

Dit advies heeft geen betrekking op andere genoemde fasen. Dat gefaseerd gewerkt wordt, hoeft niet bezwaarlijk te zijn, al heeft één samenhangend plan de voorkeur. Het is van belang om keuzes die nu gemaakt worden voor het monument, zoals vormgeving en materialiseren van ingrepen, eenduidig worden doorgevoerd in latere fasen. Uiteindelijk zal ook een samenhangend (binnen)klimaat moeten ontstaan. Tenslotte vraag ik aandacht voor de inrichting van het omringende terrein. Dit is ook besproken bij de overleggen van het monumentensprekeuur.

*Hydrofoberen.*

De zuid- en westgevel zijn eerder gehydrofobeerd. Afhankelijk van het gebruikte product is deze activiteit onomkeerbaar en tegelijkertijd is het noodzakelijk geworden de handeling periodiek te herhalen. Ik adviseer om na te gaan welk product eerder is gebruikt (indien te achterhalen) en hierop te zijner tijd een nieuwe behandeling af te stemmen. Voor de beide andere gevels adviseer ik niet te hydrofoberen. Zie ook [Hydrofoberen van gevels | Publicatie | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#) en [URL 4006 Historisch Voegwerk \(stichtingerm.nl\)](#). Het hydrofoberen van gevels is een vergunningplichtige ingreep.

**Uitgangspunten**

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij '*Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten*' op [www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl) en op [www.stichtingerm.nl](http://www.stichtingerm.nl)

**Afschrift en tekeningen**

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de minister van OCW, via het Omgevingsloket online of [omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl](mailto:omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl).

**Vragen**

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,

namens deze,  
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,

**Onze referentie**

1170874

Adviseur architectuurhistorie