

ADVIESFORMULIER MONUMENTENZORG

Advies	Integraal cultuurhistorisch eindadvies
Zaakcode Wave	2022W2451
Adviseur	
Datum advies	31-08-2023
Adres / object	Lunterseweg 40, Ede; Restauratie boerderij Pothoven
Niveau / soort bescherming	Rijksmonument
Datum beoordelingen	
- Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)	dd. 20-07-2023
- Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE)	dd. 27-07-2023
- Provincie Gelderland	dd. 08-08-2023

Eindadvies als gevolg van advisering (inclusief evt. voorwaarden)

De plantoetsen geven het bevoegd gezag inzicht in de gevolgen van een bouwplan voor de monumentale waarden van een object. Op basis hiervan kan een zo zorgvuldig mogelijke afweging gemaakt worden tussen het belang van het object als beschermd rijksmonument, zoals naar voren komt uit de adviezen, en het belang dat met het toekomstige gebruik gediend wordt, zoals naar voren komt uit de aanvraag.

De adviezen van RCE en CRK zijn beide positief, onder een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden stemmen grotendeels overeen en/of vullen elkaar aan. Er zijn geen inhoudelijke discrepanties. Ook zijn er aanbevelingen meegegeven.

De provincie Gelderland adviseert om het plan aan te houden en om aanvullende gegevens te vragen. Zij geeft een aantal opmerkingen en vragen mee. De bedenkingen van de Provincie zijn goed te begrijpen vanuit het gegeven dat de adviseur geen inzicht had in de verslagen van de CRK en van het locatiebezoek. De door de provincie aangedragen punten kunnen goed ondervangen worden in de voorwaarden, mede omdat diverse zaken nog werkenderwijs moeten worden uitgewerkt.

De voorwaarden en aanbevelingen zijn hieronder samengevat.

Samengevat adviseren we positief op het plan, onder de volgende voorwaarden:

Plangerelateerde voorwaarden:

- Op tekening inzichtelijk te maken dat de breedte van de muurdam in het voorhuis 75cm wordt. Ook is het advies om op deze plek bij het plafond een stuk muur te behouden;
- De hilde(s) een plek te geven (waar het mogelijk is qua indeling) en dit op tekening te verwerken;
- Het monumentale deurkozijn in de brandmuur (hoog gewaardeerd in het Bouwhistorisch Onderzoek) te behouden, waar nodig te herstellen, en in het zicht te laten;
- Voor de nokvorsten een mortel op basis van kalk te gebruiken;
- De ramen aan te passen in het voorhuis naar ambachtelijk en traditioneel; voor de ramen in de deel mag een nieuwbouwdetailering worden toegepast;
- Op tekening te verwerken dat de luchtspouw vervalt en dat de houten onderdelen die van binnen naar buiten steken op de juiste wijze worden behandeld;
- De pui achter de deeldeuren zodanig aan te passen dat deze ranker en transparanter wordt vormgegeven.
- Bovenstaande aanpassingen op tekening ter goedkeuring voor te leggen aan de erfgoedadviseurs van de gemeente Ede.
- De afspraken n.a.v. het locatiebezoek onderdeel te laten zijn van de officiële vergunningsstukken. Op deze manier kan met de werkomschrijving op hoofdlijnen worden volstaan.

Uitvoeringsgerelateerde voorwaarden:

- De bevindingen uit het kleurhistorisch onderzoek ter advisering en goedkeuring voor te leggen aan de Rijksdienst Cultureel Erfgoed en de monumentenadviseurs van de gemeente Ede;
- Kleurproeven op te zetten en te laten beoordelen door de monumentenadviseurs van de gemeente Ede;
- Detail(s) werktekeningen kozijnen af te stemmen met de monumentenadviseurs van de gemeente Ede;
- In het bouwproces een proefstuk van de muur (met voegwerk) te laten beoordelen door de monumentenadviseurs van de gemeente Ede.
- Bij de werkzaamheden rekening te houden met de voorschriften en uitvoeringsrichtlijnen die zijn vastgelegd in de Beleidsregel MOOI Ede.
- Bij herstelwerkzaamheden de restauratieladder en de Uitvoeringsrichtlijnen van stichting ERM toe te passen;
- Bij de werkzaamheden de door de Provincie vastgestelde "Uitvoeringsvoorschriften ten behoeve van duurzaam in stand houden van cultuurhistorische waarden" op het werk van toepassing te verklaren.
- Voor aanvang van de sloop- en restauratiewerkzaamheden een startgesprek te plannen, bij voorkeur op locatie, met alle betrokken partijen (aanvrager, adviseurs, uitvoerders en toezichthouder) voor het maken van werkafspraken.

Rijksmonumenten:

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), art. 2.1, eerste lid, onderdeel f (vergunningplicht)
- Regeling Omgevingsrecht (indieningsvereisten)
- Monumentenwet 1988, art. 15, lid 2 (advisering CRK)
- Besluit Omgevingsrecht (BOR), art. 6.4 Monumenten, lid 1 onder a en b (advisering RCE, GS)

II. Beoordeling: advisering

a. RCE (Rijksdienst Cultureel Erfgoed)

Samenvattend adviseert de RCE ons positief met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- Kleurhistorisch onderzoek met kleuradvies ter advisering en goedkeuring nog na sturen;
- Bij na-isolatie houten onderdelen die van binnen naar buiten steken door de geïsoleerde schil luchtdicht afwerken en de houtconstructie vrij houden van isolatiemateriaal.

Ook geeft de dienst als suggestie mee dat mogelijk een startgesprek met alle partijen voorafgaand aan het begin van de sloop- en restauratiewerkzaamheden kan helpen om goede afspraken te maken. Zo kan de toezichthouder gepositioneerd worden en kunnen de adviseurs eventueel ook hun rol spelen.

Overwegingen RCE

Het plan behelst de restauratie en herbestemming van de monumentale boerderij Pothoven. De RCE complimenteert de gemeente met de aanpak van de verwaarlozing en de begeleiding van de planvorming, mede dankzij de uitstekende advisering door de gemeentelijke monumentencommissie. Ook de nieuwe eigenaar ontvangt van de RCE alle lof voor zijn inzet voor de instandhouding van dit bijzondere rijksmonument.

De RCE kan de conclusies uit het bouwhistorisch onderzoek en de waardenstelling geheel onderschrijven. De RCE hecht net zoals de monumentencommissie waarde aan het terugbrengen van de historische kleurstelling van rond 1800, een van de uitgangspunten van de restauratie. Dit onderzoek met kleuradvies kan waardevolle informatie opleveren ter ondersteuning van het historische beeld en richting geven aan het interieur. Zo kan goed worden aangesloten bij de estrikvloeren, kasten, deuren, kozijnen, plafonds en balken. De RCE ontvangt graag t.z.t. het rapport van het kleurhistorisch onderzoek en het kleuradvies ter advisering en goedkeuring.

Vloeren, wanden, dak en brandmuur worden na-geïsoleerd en bij de ramen komt achterzetbeglazing en vacuümglas. Een aandachtspunt bij het isoleren is nog dat de houten onderdelen die van binnen naar buiten steken door de geïsoleerde schil luchtdicht worden afgewerkt. Daarnaast is ook van belang dat de houtconstructie vrij wordt gehouden van isolatiemateriaal.

Uit de stukken blijkt dat helaas veel onderdelen van het rijksmonument in slechte staat zijn en vervangen moeten worden. Met de monumentencommissie is ter plekke nog eens afgesproken dat alleen die onderdelen die slecht zijn worden vervangen. Dit is indachtig de restauratieladder. Een en ander staat of valt met een goede samenwerking tussen eigenaar, de gemeentelijke toezichthouder en de restauratieaannemer.

De RCE geeft de gemeente mee dat mogelijk een startgesprek met alle partijen voorafgaand aan het begin van de sloop- en restauratiewerkzaamheden kan helpen om goede afspraken te maken. Zo kan de toezichthouder gepositioneerd worden en kunnen de adviseurs eventueel ook hun rol spelen.

b. CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit)

Samenvattend adviseert de CRK positief over het plan onder de volgende voorwaarden:

Plangerelateerde voorwaarden:

- Maak op tekening inzichtelijk dat de breedte van de muurdam in het voorhuis 75cm wordt. Ook adviseren wij om bij het plafond een balk te behouden;
- De hilde(s) een plek krijgen (waar het mogelijk is qua indeling) en dit op tekening verwerken;
- De ramen aan te passen in het voorhuis naar ambachtelijk en traditioneel en voor de deel mag voor de ramen naar een nieuwbouwdetailering worden uitgeweken;
- Op tekening te verwerken dat de luchtpouw vervalst;
- De pui zodanig aan te passen dat deze ranker en transparanter wordt vormgegeven.

Uitvoeringsgerelateerde voorwaarden:

- De bevindingen uit het kleurhistorisch onderzoek af te stemmen met erfgoedadviseurs gemeente Ede en kleurproeven op te zetten en te beoordelen;
- Detail(s) werktekeningen kozijnen af te stemmen met erfgoedadviseurs gemeente Ede;
- In het bouwproces proefstuk van de muur (met voegwerk) te beoordelen.

Overige:

- Tenslotte verzoeken we om de afspraken n.a.v. het locatiebezoek onderdeel te laten zijn van de officiële vergunningstukken. Op deze manier kan met de werkomschrijving op hoofdlijnen worden volstaan.
- Voor de volledigheid wijzen wij er nadrukkelijk op dat bij de werkzaamheden rekening gehouden dient te worden met de voorschriften en uitvoeringsrichtlijnen die zijn vastgelegd in de Beleidsregel MOOI Ede.

~~Overwegingen CRK~~

De CRK spreekt waardering uit voor de zorgvuldige planvorming. In de bespreking van de meest recente plannen zijn de volgende punten aan de orde gekomen:

Indeling:

- De structuur in het voorhuis wordt kenbaar gemaakt met muurdammen, toch vindt de CRK de breedte van de muurdam nog marginaal, waardoor niet echt beleefd wordt dat hier een muur heeft gezeten. De CRK stelt voor om de muurdam van 40 cm naar 75 te verbreden en om ook bij het plafond een stukje muur/balk te behouden, zodat het echt als een muur, met daarin een gat, wordt ervaren.

Constructie:

- De CRK is akkoord met de aanpassing van de plaats van de stalen balk. De hildes hadden zeker een belangrijke constructieve functie voor het opvangen van de spatkracht van de kap. Zoals op het locatiebezoek is besproken, ziet de CRK (een deel van) de hildes graag een plek krijgen. Dit ontbreekt nu op het tekenwerk. De CRK verzoekt dit aan te passen.

Isolatie:

- In het tekenwerk ziet de CRK eveneens graag verwerkt dat de luchtsponw vervalt. Aanpassingen voorzetwanden met toelichting eigenaar akkoord.

Ramen, deuren en luiken:

- De CRK is blij dat de deeldeuren in geopende toestand gehandhaafd kunnen blijven. De nieuwe pui erachter is door de 'muurdam' in het midden echter nogal grof geworden. Het advies is de deeldeuren ranker en transparanter vorm te geven, bijvoorbeeld door de toepassing van taatsdeuren.
- De detaillering van de rondboogvensters in staal is akkoord.
- Wat betreft ramen, deuren & luiken missen er nog een aantal details, bijvoorbeeld van de luiken of de deuren van de grupstal en de details die zijn aangeleverd, stellen nog niet helemaal gerust. Omdat een goede detaillering zo bepalend is, stelt de CRK ambtelijke afstemming over de werktekeningen van de timmerfabriek voor. Hierbij geeft de CRK graag het uitgangspunt mee om voor het woonhuis ambachtelijk en traditioneel (dus geen glaslatten, plakroedes, triple A-glas) en voor de deel mag een nieuwbouwdetailering worden gekozen, als nieuwe fase representerend.
- Tenslotte doet de CRK nog de suggestie om de ramen op de eerste verdieping te voorzien van verticale roedes. Dit is zeer bepalend voor de uitstraling en aanzicht. Oorspronkelijk zaten hier naar buiten draaiende luiken, zodoende verzoeken we dan ook deze ramen naar buiten draaiend te maken.

Kleuronderzoek en voegwerk:

- De CRK waardeert dat er een kleuronderzoek is gedaan en begrijpt dat het nog even wachten is op de uitkomsten. De CRK stelt voor dat de resultaten uit het kleuronderzoek en het nieuwe kleurenpalet wordt afgestemd met de vakgroep Erfgoed van gemeente Ede. Aan de hand hiervan kunnen er kleurproeven worden opgezet en beoordeeld.
- Van de initiatiefnemer begrijpt de CRK (ook) dat er behoefte is aan afstemming in de uitvoering. Voor het voegwerk adviseert de CRK eveneens om in betrokkenheid van de erfgoedadviseurs van gemeente Ede afspraken hierover te maken. De CRK vraagt tenslotte om de afspraken n.a.v. het locatiebezoek onderdeel te laten zijn van de officiële vergunningstukken. Op deze manier kan met de werkomschrijving op hoofdlijnen worden volstaan.

Welstand

- De Welstandskamer sluit zich aan bij het advies vanuit de Erfgoedkamer.

C. Provincie Gelderland

Samenvattend adviseert de Provincie Gelderland om het plan aan te houden en een aantal aanvullende gegevens te vragen. Onderstaand de opmerkingen en vragen die zijn gesteld. *Cursief de reactie van afdeling Monumentenzorg van de gemeente (hierna te noemen MZ).*

1. Een beschrijving van de technische staat van het monument met opnametekeningen van de gebreken. - *Het rapport Monumentenwacht icm de fotoserie en de waarnemingen uit het locatiebezoek van de commissie zijn naar mening van MZ voldoende.*
2. Bouwtechnische rapporten met betrekking tot bouwfysische, constructieve en materiaaltechnische of preventieve aspecten ontbreken nog. - *In de besprekingen in de CRK zijn deze aspecten naar mening van MZ voldoende besproken. Zie ook de verslagen hiervan.*
3. De bestaande detaillering dient nog te worden aangeleverd. - *Gezien de huidige staat is deze zeer lastig in te meten. Naar aanleiding van het locatiebezoek van de commissie is voldoende duidelijk wat de uitgangssituatie en streefbeeld is. Zie de verslagen.*

4. In de werkschrijving staat dat de spanten en gebinten worden hersteld/aangeheeld. Hoe worden de constructieve verbindingen gemaakt (bestaande en nieuwe detaillering) en hoe wordt de constructieve veiligheid van deze spanten en gebinten gewaarborgd? - *De verbindingen worden op traditionele wijze gemaakt en de constructieve veiligheid wordt gerealiseerd door de toe te voegen stalen constructie.*
5. In de werkschrijving en op tekening staat dat er een stalen constructie in de boerderij wordt aangebracht. Hoe wordt deze uitvoeringstechnisch aangebracht (bestaande en nieuwe detaillering) en hoe gaat dit met de samengestelde balklaag (punt 8)? - *In afstemming met MZ worden deze punten in het werk nader bepaald. Uitgangspunt is dat de bestaande houten constructie zichtbaar blijft.*
6. Wat gebeurt er met de monumentale deurkozijn in de brandmuur (punt 3)? - *Behoud van dit onderdeel wordt toegevoegd aan de voorwaarden.*
7. Dat de draairichtingen van de bestaande monumentale kozijnen niet wijzigen (punt 5). - *In afstemming met team Monumentenzorg wordt dit punt in het werk nader bepaald. Uitgangspunt is dat de gevelopeningen in het voorhuis traditioneel worden uitgevoerd en in het achterhuis een modernere uitvoering krijgen.*
8. De nokvorsten een mortel op basis van kalk wordt gebruikt. Bestaande en nieuwe detaillering van de schoorsteen (punt 3). *Dit punt wordt toegevoegd aan de voorwaarden.*
9. Dat bij de herstelwerkzaamheden aan de buitengevels (metselwerk, voegwerk), het dak, de houtconstructie en de omgang met kozijnen, deuren, vloeren, ramen, luiken, gedrukte bogen en andere bouwsporen (zoals punten 1 t/m 9) de restauratieladder (cat. 2 repareren is uitgangspunt) als leidraad en de Uitvoeringsrichtlijnen (URL's) van de stichting ERM wordt aangehouden. - *Nemen we mee in de voorwaarden.*
10. De bestektekeningen en de werkschrijving op basis van bovenstaande punten wordt aangepast en aangevuld.

Voor het uitvoeren van het restauratiewerk adviseert de Provincie om de door de Provincie vastgestelde "Uitvoeringsvoorschriften ten behoeve van duurzaam in stand houden van cultuurhistorische waarden" op het werk van toepassing te verklaren en als voorwaarde aan de omgevingsvergunning te verbinden.

Overwegingen Provincie

Het plan betreft het restauratie en verduurzamen van de monumentale boerderij 'Pothoven'. De Provincie heeft waardering voor het initiatief om de woonfunctie van de boerderij te bestendigen. De basis van het plan is een bouwhistorische verkenning en waardenstelling van BAAC uit 2022. De hoge monumentale waarden zijn:

1. De bouwmassa van de boerderij.
2. De draagconstructie van eiken ankerbalkgebinten.
3. De brandmuur met restanten van het rookkanaal en het deurkozijn dat er in staat.
4. De gevels van de boerderij met de hierin aanwezig gevelopeningen.
5. De vensters en deuren in de gevels van het woongedeelte.
6. De indeling van het woongedeelte.
7. De trappen en de deur van de bergkast.
8. De samengestelde balklaag boven de gang en de woonkamer en de restanten van de balklaag in de rechter travee.
10. De beide kapconstructies en de rieten dakbedekking.

III. Overwegingen en conclusie

Zie introductie.