

COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT GEMEENTE EDE

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van Ede

Datum : 30 maart 2023
Betreft : Commissie Ruimtelijke Kwaliteit / integraal

Geacht college,

U heeft ons gevraagd om advies uit te brengen over het volgende plan:

Dossiernummer : **2022W2451**
Locatie : **Lunterseweg 40**
Omschrijving : het restaureren van boerderij Pothoven
Bijzonderheden :

Beoordeling nr. : 2



Situatie Boerderij Pothoven in 1975 (bron: RCE)

Introductie en plangeschiedenis

Boerderij Pothoven is sinds 1970 ingeschreven in het Rijksmonumentenregister onder nummer 14460. Gelet op artikel 2.1, lid 1, sub f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is een plan tot herbestemming, restauratie en wijziging omgevingsvergunningplichtig.

In 2021 is de (toenmalige) eigenaar een last onder dwangsom opgelegd n.a.v. een verzoek van de Heemschut en Oud Ede om handhavend op te treden inzake het verbod om langjarig onderhoud te onthouden aan het rijksmonument. Inmiddels zijn erf en opstallen overgegaan naar de nieuwe eigenaar, de heer Duijzer.

De last ging vergezeld van een zestal verplicht uit te voeren maatregelen die -samengevat- betrekking heeft op:

1. Acute noodmaatregelen dak;
2. Gebintconstructie achterhuis en kapconstructie voor- en achterhuis;
3. Metselwerk (plaatselijk) van brandmuur en achtergevel;

4. Rietbedekking met vorsten, schoorsteen en leigoten;
5. Vensters, luiken, deuren (plaatselijk);
6. Beglazing en schilderwerk.

Voorafgaand aan de maatregelen heeft de gemeente een bouwtechnische opname ter plaatse laten maken (rapport Monumentenwacht). Over de maatregelen is eveneens advies gevraagd aan de CRK (Erfgoedkamer).

Medio 2022 zijn in de CRK reeds diverse plannen (positief) beoordeeld voor het ‘vernieuwbouwen’ van diverse opstallen op dit historische erf. Daarnaast is gewerkt aan een plan voor de herinrichting van het erf, e.e.a. naar aanleiding van een bouwhistorische verkenning van erf (en boerderij) door bureau BAAC, dat de nieuwe eigenaar op verzoek van de gemeente heeft laten uitvoeren.

Eind 2022 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de restauratie en herbestemming van de boerderij zelf. Zonder voorafgaand vooroverleg, ambtelijk of met de CRK. Deze aanvraag kon nog niet ontvankelijk worden verklaard vanwege diverse nog ontbrekende stukken en daarnaast onduidelijkheden in de reeds wel ingediende stukken. Ambtelijk bestaan er behalve t.a.v. de ontvankelijkheid ook twijfels over de uitwerking van diverse voorstellen (o.a. inpassen stalen hulpconstructie op deel, vensterdetaileringen, interieurstructuur, etc.). Aanvrager is daarom geadviseerd om gebruik te maken van de gelegenheid om vooroverleg te voeren met de CRK. Dit vooral ter verduidelijking en om een indruk te krijgen van de haalbaarheid in verband met een aantal wenselijke keuzes.

Dit vooroverleg heeft plaatsgevonden op 19 januari 2023. Samengevat luidde het advies van de CRK als volgt:

- Nadere uitwerking van de invulling van de gevelsparingen, conform de richtlijnen
- Respect voor bestaand patina en bouwsporen
- Duidelijkheid over aanpak voegwerk, met als uitgangspunt ‘behoud voor vernieuwen’
- Bij dakisolatie de kenmerkende vervorming in de noklijn behouden
- Bij de indeling van het achterhuis meer ruimtelijkheid nodig
- Aanleveren van aanvullende details en werkomschrijving
- Aanleveren van kleur- en materialenstaat, gebaseerd op kleurhistorisch onderzoek.

Beoordeelde stukken ter vergadering 30 maart

- Tekening bestaand en nieuw boerderij: plattegronden, gevelaanzichten, doorsneden en detaillering - toegelicht door de initiatiefnemer
- Bouwhistorisch rapport BAAC, Rapport Monumentenwacht.

Bouwplan

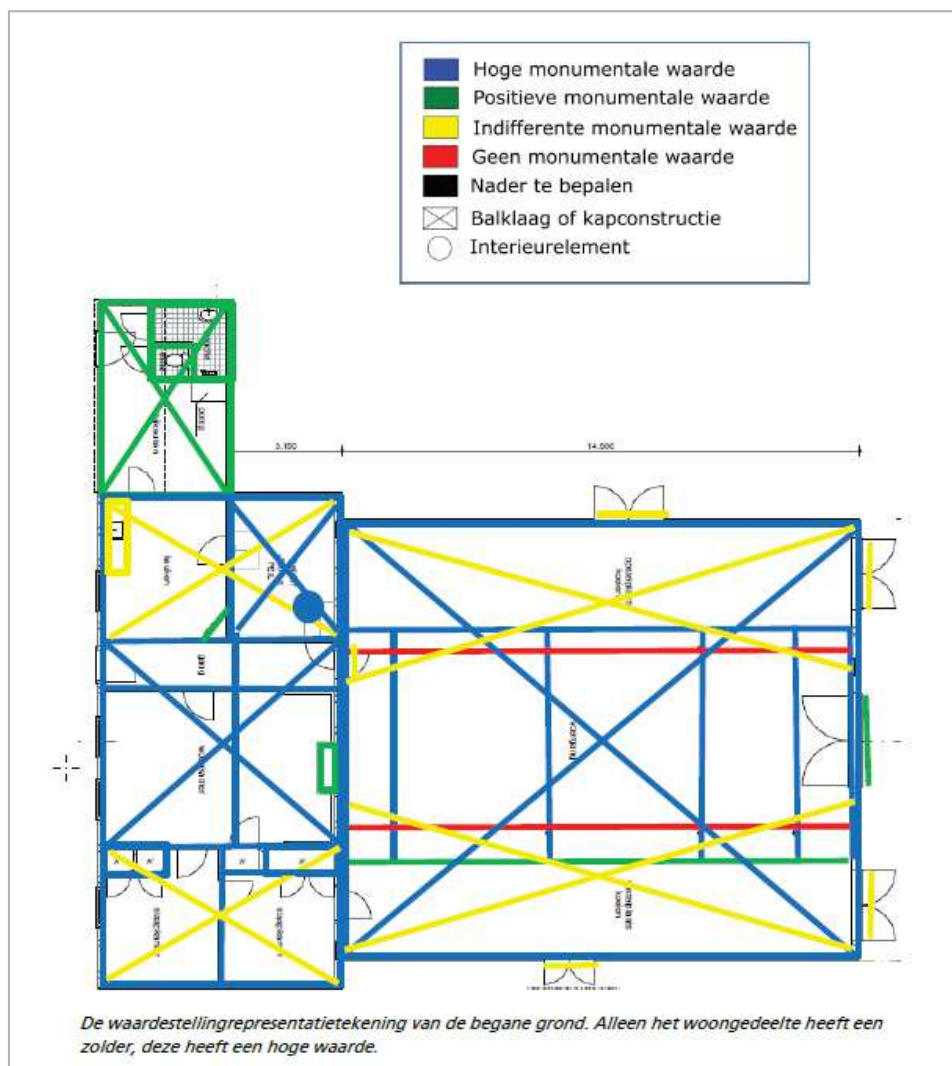
Het plan omvat een ingrijpende restauratie en waar mogelijk herstel en behoud van de oude details.

Uitgangspunten van de initiatiefnemer zijn o.a.: a) een duurzaam pand, waarbij qua energie sprake is van “nul op de meter”, b) de situatie van rond 1800 is uitgangspunt, c) herbestemming tot woning, d) de boerderij moet weer het middelpunt worden van een erf met een schaapskooi, een veeschuur en een hooiberg, en e) de natuurwaarden worden zoveel mogelijk hersteld en alle verontreinigingen worden gesaneerd.

Cruciaal is de inpassing van een stalen frame in het voorhuis, dat constructietechnisch noodzakelijk is om de ankerbalkgebinten in het achterhuis, en daarmee tevens delen van de buitenmuren, weer in het gareel te krijgen. Enkele onderdelen, zoals het aangebouwde schuurtje dat van slechte kwaliteit is en van ver na 1800 wordt gesloopt. De deel wordt heringericht met gebruik voor slaapkamers en werkruimte/bibliotheek. De vroegere hooizolder wordt hersteld en blijft voor het belangrijkste deel leeg. Verder worden o.a. het gehele rieten dak vernieuwd met een rieten schroefdak op isolatieplaten, het voegwerk in de buitenmuur wordt hersteld, vele scheuren gerepareerd, en in latere tijd aangebrachte 2 ramen in het riet verwijderd.

Monumentale waarden

- Registeromschrijving RCE is ontoereikend: “Boerderij (XIX A?) op T-vormige plattegrond. Het brede woonhuis onder fraai rieten schilddak heeft zesruitsschuiframen en luiken. Op het erf een bakstenen schuur met rieten wolfdak.”
- In aanvulling hierop verwijzen wij naar onderstaande gespecificeerde waardenstelling, zoals verwoord in het bouwhistorisch rapport van BAAC (Rapport B-21.0958, 2022):



Conclusie Bouwhistorische verkenning (bron: BAAC Rapport B-21.0958, 2022)

Advies

Erfgoedkamer

De commissie spreekt nogmaals waardering uit voor het feit dat deze eigenaar de uitdaging aan gaat. De zorgvuldige aanpak geeft veel vertrouwen.

Er moet veel gebeuren om deze boerderij voor de toekomst veilig te stellen, en de stukken zijn daardoor omvangrijk. Aan een vergadertafel zijn zaken als de staat van monumentale onderdelen, de nut en noodzaak van herstel of vervanging en de werkwijze lastig te bespreken. Een voorbeeld is de omvang van het voegwerkherstel. Daarom stelt de commissie voor om deze zaken op locatie te bespreken met een afvaardiging van de commissie en het resultaat daarvan vast te leggen als de werkbeschrijving binnen de vergunning.

Over onderstaande punten geeft de commissie al wel advies mee:

Indeling:

De indeling van het achterhuis is begrijpelijk en akkoord. De commissie heeft nog wel een vraag over de kamers aan de rechterzijde, waar de keuken moet komen. In de rapportage van BAAC hebben de kasten hier een hoge waarde, maar de kasten aan de voorzijde lijken al verdwenen te zijn. De eigenaar geeft aan dat er op deze plek in 2021 een brand heeft gewoed, waarbij de kasten verloren zijn gegaan.

Nu worden de andere kasten hier ook verwijderd t.b.v. een keukenblok. Het betreft een oude structuur en restanten van een bedstede. *Het advies is om de oude structuur van het voorhuis beter herkenbaar te maken.*

Constructie:

Op pagina 25 lijken de stalen balken van de portalen van het woonhuis in het zicht blijven, dan wel dat er een verlaagd plafond wordt aangebracht. In de toelichting staat echter dat de stalen balken over de zoldervloer lopen. Reactie eigenaar: dit is een fout in de tekening; de stalen balken gaan inderdaad over de zoldervloer heen. *Het advies is om de tekening aan te passen.*

Alle hildes lijken te verdwijnen, maar ze hebben wel een belangrijke functie in de samenhang, in het opvangen van de spatkracht van de kap. Wat is de waarde van de hildes en moeten ze niet plaatselijk gehandhaafd blijven? Reactie eigenaar: de hildes waren al verdwenen in eerdere verbouwingen. De liggers van de hildes blijven wel behouden. *Het advies is om dit aspect duidelijker te maken in de tekening.*

Isolatie:

Geadviseerd wordt geen luchtsponw tussen de gevel en de voorzetwand toe te passen, om condensatie door infiltratie van binnenlucht hier te voorkomen. Alternatief is om de sponw te ventileren (daar zijn voorzieningen in de gevels voor nodig. Ook wordt geadviseerd om een dampremmende folie toe te passen in de voorzetwand. De doorgezakte nok van het woonhuis geeft een prachtig historisch beeld, en hetzelfde geldt voor de aansluiting van het woonhuis op het achterhuis. Van beide plaatsen geeft de Monumentenwacht echter aan dat de sporen hier aan vervanging toe zijn. Bij de toepassing van sandwichplaten wordt alles waarschijnlijk strak en recht. Is een binnenisolatie met zachte dekens bij het woonhuis ook een optie? Reactie eigenaar: Met zaagsneden in de isolatieplaten kan de gebogen noklijn goed behouden blijven. De commissie wil hier wel in meegaan.

Ramen, deuren en luiken

T.a.v. de monumentale ramen: is vervanging wel nodig? In de rapportage van de Monumentenwacht uit 2021 worden de ramen en kozijnen in de begane grond van de voorgevel over het algemeen als redelijk aangeduid, wat betekent dat ze reparabel zijn. *De commissie bespreekt dit graag bij het locatiebezoek.*

Als vervanging echt onontkoombaar is, dan is het belangrijk dat er het vertrouwen is dat e.e.a. inderdaad historisch juist gebeurt. Daarvoor is de juiste expertise nodig. De aangeleverde detaillering van 31.001, 002 en 003 is nog niet overtuigend. De (nogal beeldbepalende) luiken en opgeklampte deuren moeten beter worden uitgewerkt; de aangeleverde detaillering laat hier maar weinig van zien.

De ramen op de eerste verdieping van de voorgevel worden uitgevoerd als draaikiep met triple glas. Het waren naar buiten draaiende roederamen. Triple glas is niet te combineren met volle roeden en draaikiep is niet passend in een monument. Historisch juist restaureren zou hier de lijn moeten zijn, net als bij de ramen in het woonhuis in de zijgevels en deuren, waar ook allemaal triple glazing en draaikiep wordt voorgesteld. Bij de nieuwe ramen en deuren achter luiken/ deeldeuren is triple glazing en/of draaikiep prima.

De commissie geeft alvast mee: *voor de historische vensters in het woonhuis een historische en geen KVT-detaillering toepassen.* Dat betekent o.a. geen afrondingen R=3, geen v-groeven bij de aansluitingen van horizontale en verticale delen, geen glaslatten, geen ontwateringsopeningen onder het glas – bijvoorbeeld in de keukendeur – en inhaakkozijnen om van een historisch raam een draaikiepraam te maken.

De commissie vraagt zich verder af waarom er bij de deeldeuren een portaal gecreëerd wordt als de deeldeuren niet naar binnen toe worden opengezet? *Advies van de commissie is om de deeldeuren te herstellen of te reconstrueren.*

De rondboogvensters in de achtergevel van het woonhuis zijn niet juist getekend. Dit zijn ronde houten ramen. Voorgesteld wordt om dezelfde ijzeren ramen te plaatsen als in de achtergevel, maar heeft de sparing in de gevel (en in de achtergevel van het achterhuis) wel dezelfde maat? De ijzeren ramen passen nu ook niet goed in de sparing; het ligt voor de hand dat de ramen hier vroeger anders waren; wellicht van hout. *Het advies is om de rondboogvensters in hout uit te voeren.*

In de linkerzijgevel worden er t.o.v. de vorige behandeling twee grotere raamopeningen bij gemaakt die teruggaan op de situatie zoals gedocumenteerd in de jaren 1960. Dit is akkoord.

In algemene zin vraagt onze commissie aandacht voor een detaillering die overeenkomt met de echte detaillering. Ook graag type hout en glassoort aangeven.

Kleuronderzoek:

De commissie heeft twijfels bij de kleurkeuze. Grachtengroen en Bentheim worden landelijk geassocieerd met monumenten, maar zijn feitelijk in de jaren 1930 geïntroduceerd door inspecteur Van Houten in Amsterdam. Op de foto's zijn de luiken en deuren bijna blauw. De eigenaar geeft aan dat er nog verschillende verflagen aanwezig zijn.

Het lijkt onontkoombaar dat bij de restauratie alle verflagen worden verwijderd. In ieder geval van het hout aan de buitenzijde. *Voorgesteld wordt om een kleuronderzoek (en advies) te laten doen om die informatie veilig te stellen en mogelijk kan het onderzoek nog tot verrassende resultaten leiden die kunnen worden meegenomen in de uiteindelijke kleurkeuze.*

Welstand

We sluiten ons aan bij het advies vanuit de Erfgoedkamer. Wel willen we nog een punt aanvullen: Detail 31.005 - daar is de bovenaansluiting onduidelijk. Reactie eigenaar: de bedoeling is dat je dit kozijn van buiten niet ziet. De tekening klopt inderdaad niet. *Het advies is om dit detail aan te passen.*

Conclusie

Het plan voldoet het plan op een aantal punten nog niet aan de uitgangspunten vanuit monumentenzorg. We verzoeken dan ook om de volgende aanpassingen te maken (conform bovenstaand) :

- Het advies is om de oude structuur van het voorhuis beter herkenbaar te maken.
- Het advies is om een aantal tekeningen/details aan te passen en aan te vullen, zie bovenstaand verslag.
- Geadviseerd wordt om geen luchtsponw tussen de gevel en de voorzetwand toe te passen. Ook wordt geadviseerd om een dampremmende folie toe te passen in de voorzetwand.
- Advies van de commissie is om de deeldeuren te herstellen of te reconstrueren.
- Het advies is om de rondboogvensters in hout uit te voeren.
- Voorgesteld wordt om een kleuronderzoek (en advies) te laten doen om die informatie veilig te stellen en mogelijk kan het onderzoek nog tot verrassende resultaten leiden die kunnen worden meegenomen in de uiteindelijke kleurkeuze.
- Bij een locatiebezoek bespreekt de commissie graag de staat van monumentale onderdelen, de nut en noodzaak van herstel of vervanging en de werkwijze. Het resultaat daarvan zal input vormen voor de werkschrijving.

In afwachting daarvan luidt het formele advies vooralsnog negatief. Met inachtneming van bovenstaande ligt een positief advies echter wel in het verschiet. Wij wensen de initiatiefnemer veel succes bij de verdere uitwerking en aanpassing van het ontwerp en zien het definitieve bouwplan met belangstelling tegemoet.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de Gemeente Ede,
namens deze,

