

Buro de Haan
Achthoevenweg 34A
7951 SK Staphorst

Zwolle, 26 juni 2024

Ons Kenmerk: M1830-2024
Uw Kenmerk: -
OLO-nummer:
Betreft: verbouw/splitsing achterhuis tot twee wooneenheden
Adres: Gemeenteweg 251
Inlichtingen bij: 

Geacht college,

Bovengenoemde adviesaanvraag voor het wijzigen van de boerderij aan de Gemeenteweg 251 in Staphorst is op 25 juni 2024 door de gemeentelijke adviescommissie behandeld.

De commissie heeft al eerder advies uitgebracht over een schetsplan op 19 april 2022 en in het daarop volgend jaar op 30 mei 2023. Ook op 9 januari, 2 april en 30 april 2024 heeft de gemeentelijke adviescommissie advies uitgebracht over een schetsplan.

Het plan beoogt een wijziging aan een rijksmonument.

BEOORDELINGSKADER De commissie adviseert op grond van de Omgevingswet.

REDENGEVENDE OMSCHRIJVING Gave BOERDERIJ van het Staphorstse type. Traditionele 19e eeuwse (XIX B) Staphorster boerderij onder rieten wolfdak met houten schoorsteen. Boerderij van het dwarsdeeltype, op langgerekte plattegrond opgetrokken uit baksteen en gedekt door een rieten wolfdak; vlechtingen langs de geveltop; staafankers. In de voorgevel deur met bovenlicht en levensboom; terzijde daarvan respectievelijk lichtgetoogd 20-ruitsraam en drie dito ramen, alle met 1- of 1 1/2 steens hanekammen en luiken; twee zoldervensters. De indeling der gedeeltelijk vernieuwde zijgevels waarin baander- en staldeuren en de met hout beschoten achtergevel niet geheel oorspronkelijk.

Traditionele 19e eeuwse dwarsdeelboerderij van belang wegens haar Staphorster karakteristieken zoals langgerekte plattegrond, rieten wolfdak met houten schoorsteen en markante indeling der voorgevel.

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 – 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN NL47RABO0184885671

BEVINDINGEN In de vergadering van april 2022 concludeerde de commissie als volgt: “Het voornemen is de boerderij te splitsen in drie delen, waarvan een wooneenheid beduidend kleiner is. Verder is het plan de boerderij een paar meter in te korten en het riet op het achterhuis te vervangen door pannen. Ook is het plan een schuur op het erf te slopen en op een andere plek een nieuwe schuur te bouwen. De commissie is van mening dat splitsing van de boerderij en een bescheiden inkorting in principe denkbaar zijn. Het ontwerp is dan uiteraard van groot belang. De commissie adviseert de variant zonder aanbouw uit te werken. Het wijzigen van de dakbedekking, het vervangen van riet door pannen, is bij het rijksmonument niet aan de orde. De sloop van de huidige schuur en de bouw van een nieuwe op een andere plaats op het achtererf is denkbaar.”

In de vergadering van 30 mei vorig jaar ligt een iets aangepast schetsplan ter bespreking voor. De voorgestelde inkorting van het later bijgebouwde deel aan de boerderij (vermoedelijk een uitbreiding over een mestkelder) vindt de commissie acceptabel. Wel ziet de commissie graag een volgende keer op basis van voldoende fotomateriaal dat dit te slopen deel inderdaad geen gebint heeft om te kunnen beoordelen of er geen bouwhistorische waarden verloren gaan. Het advies is de huidige sobere achtergevel als uitgangspunt te nemen voor de nieuwe achtergevel, met toevoeging van bijvoorbeeld een grotere gevelopening en een hooiluik. Ook ziet de commissie graag een ontwerp voor de gehele te splitsen boerderij tegemoet, met de bestaande en de nieuwe situatie.

De voorgestelde sloop van de bestaande schuur op het achtererf en de bouw van een nieuwe schuur op een iets andere plek vindt de commissie acceptabel. De commissie adviseert alvast na te denken over de toekomstige verdeling van de schuur en het parkeren voor woning 2 en 3, de buitenruimte voor de drie wooneenheden, verharding en groeninrichting, en al deze zaken goed op te lossen in ontwerp en erfinrichtingsplan. Ook voor het erfinrichtingsplan geldt dat de commissie graag de oude en de nieuwe situatie wil kunnen beoordelen. De commissie concludeert in dit stadium van de planontwikkeling dat het voorlopige plan voor inkorting van de boerderij en sloop van de oude schuur en locatie van de nieuwe schuur op het achtererf niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden.

In de vergadering van 9 januari komt de globale invulling van de twee wooneenheden in het achterhuis aan de orde, waarbij de vraag aan de commissie gesteld wordt of de gebintconstructie aangepast kan worden. De commissie vindt dat het bestaande monument met de bestaande gebintconstructie het uitgangspunt moet zijn voor het plan en dat er bij de nieuwe indeling juist gebruik gemaakt moet worden van het hogere gebintdeel en de ruimtelijkheid van het achterhuis. Ook de bestaande gevels en het gesloten dakvlak van het monument moeten meer als uitgangspunt worden genomen. De commissie vindt de vrijwel volledig gewijzigde indeling van de linker zijgevel, de enorme hoeveelheid dakramen, de openheid van glazen puien en de verwijderde deuren in de rechter zijgevel en het veranderde kleurgebruik niet beantwoorden aan dit uitgangspunt. Al deze voorgestelde ingrepen zijn te ingrijpend en doen teveel afbreuk aan de karakteristiek van de boerderij. De commissie ziet graag een passender voorstel voor wijziging van het achterhuis tegemoet.

In de vergadering van 2 april wordt een aangepast plan behandeld samen met de dorpsbouwmeester voor Staphorst. De commissie vindt dat er goed gereageerd is op de eerder gemaakte opmerkingen. De gebintconstructie blijft gehandhaafd, de gevelopeningen gaan nu meer uit van de bestaande ritmiek. De commissie vindt de voorgestelde stalen invulling achter de bestaande gevelopeningen zeker denkbaar. De commissie heeft nog een aantal opmerkingen: geen roedeverdeling toepassen bij de nieuwe invulling van de baander in de rechter zijgevel; de dakramen bij de slaapkamers in de linker zijgevel iets meer naar elkaar schuiven om visueel meer gesloten dakvlak te houden; het wolfseind in de achtergevel nog iets laten zakken; de woonhuisachtige grote opening (nis) en woonhuisachtige vensteropening op de verdieping in de achtergevel eenvoudiger en abstracter vormgeven (waarbij meegegeven wordt de nis minder terug te plaatsen en te kiezen voor een strakke, meer eigentijdse uitwerking voor de kozijnen). De commissie ziet een verder uitgewerkt plan graag tegemoet en is benieuwd naar alle details voor de te vervangen ramen, deuren en kozijnen en de opbouw van de isolatie. Opgemerkt wordt alvast dat de damprem in de voorzetwanden mist. De commissie concludeert dat het voorlopige plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden.

In de vergadering van 30 april ligt een op onderdelen aangepast plan voor. De commissie constateert dat aan haar eerdere advies voldoende tegemoet is gekomen. Zij spreekt haar waardering uit voor het plan en adviseert positief. De gemeentelijke adviescommissie concludeert in dit stadium van de planontwikkeling dat het voorlopige plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden.

In de vergadering van 24 juni ligt de definitieve aanvraag ter beoordeling voor. Die is uitgewerkt conform het eerder op 30 april besproken schetsplan.

CONCLUSIE De gemeentelijke adviescommissie concludeert dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden.

Hoogachtend,



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen