

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: maandag 7 april 2025 20:01
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: voortgang restauratie rijksmonument - reactie opname en restauratieplan

Geachte [REDACTED]

[REDACTED] mijn reactie op het opname en restauratieplan van [REDACTED]

*Hergebruik materialen
gebintwerk/sporenkap*

Vraag is of de her te gebruiken sporen en gebinten voldoende sterkte hebben om aan de huidige constructie-eisen te voldoen.

metselwerk/ bakstenen

In de jaren '80 is een auto de schuur ingereden, deze kwam uit Daarle en de schuur staat in de uitloop van een bocht van de provinciale weg N751/ Hexelseweg, de bestuurder heeft deze niet goed genomen, het betreft de noord-oosthoek waarvan het metselwerk en kapconstructie opnieuw is opgebouwd.

fundatie en vloer

De beschrijving van de lage ligging van het gebouw en de nadelen hiervan mis ik in het plan.

De lage ligging is ontstaan door de leeftijd van het gebouw en de ophoging in de loop van de tijd van het weiland door bewerking en bemesting en de ophoging van de weg door asfaltering. Oorspronkelijk zal het peil van de schuur zijn afgestemd op de zandweg.

Water van de weg en het naastgelegen weiland loopt nu het gebouw binnen en veroorzaakt overlast met rotting van de kolommen, deuren en kozijnen tot gevolg. Ook evt. gebruik/ functie wordt hierdoor zeer beperkt, zoniet teniet gedaan.

Tevens zorgt de lage ligging van het gebouw dat grond van buiten tegen de gevels aandrukt en hierdoor de houten gevels doet rotten en bij de gemetselde muren door de gronddruk in combinatie met de spatkrachten uit de kap deze omver dreigt te drukken.

Naar mijn mening moet de vloer met fundering worden opgehoogd.

Achter het gebouw bevinden zich mestkelders in het weiland deze worden niet benoemd. Om het terrein toegankelijk te maken zullen deze moeten worden verwijderd.

dakpannen

De muldenpannen zijn reservepannen voor mijn woonhuis. De blauw gesmoorde pannen zijn jaren geleden al door mij aangeschaft om de golfplaten t.p.v. de aankubbingen te vervangen. De golfplaten moest ik op aandringen van de [REDACTED] verwijderen, deze zitten er al een aantal jaren niet meer op.

algemeen hergebruik

De [REDACTED] bij monde van [REDACTED] heeft mij verklaard dat hergebruik van materialen niet eerder te bepalen is op het moment van uitvoeren. Dus de constatering dat 60% van het hout is aangetast is in mijn ogen een voorbarige inschatting. Hierbij zijn de sporen en gebinten niet berekend die naar de constructie-eisen van deze tijd niet voldoen en is uitgegaan van verder bouwen op de huidige fundering. Om uit het water te geraken is ophoging van de fundering-vloer noodzakelijk om wateroverlast tegen te gaan, dit is in

de rapportage niet opgenomen. Tevens zijn er gierkelders gebouwd achter de schuur in de grond.

Indicatieve restauratiekosten

In mijn ogen ontbreken de volgende kosten t.b.v. de restauratie:

1. het verwijderen van de oude gierkelders achter de schuur, we weten niet exact hoe groot deze zijn.
ca. [REDACTED] deze plek dient als bouwplaats en moet draagkrachtig genoeg zijn.

2. de wel beschreven maar niet gerekende nieuwe betonvloer 156m² á € 125,-/m² = [redacted]
3. ophogen peil betonvloer/ fundering 60m³ met ophogen metselwerk aangebracht ca. [redacted]
4. voor het rietwerk wordt incl. strovlechtwerk ca. € [redacted] gerekend, in juni 2023 heb ik hier een offerte voor ontvangen van € [redacted] - excl. b.t.w. in mijn ogen bijna [redacted] te weinig, prijspeil 2025 [redacted]
5. de kosten voor het aanbrengen van eiken pan- en rietlatten ontbreekt ca. 950m³ á € [redacted] (€ 2.500,-/m³ 0,1mu € [redacted] totaal ca. € [redacted])
6. voorzieningen die getroffen moeten worden om te kunnen bouwen langs de drukke provinciale weg N751, de schuur ligt ca. 3m van het asfalt af. € [redacted]
7. de aanleg van bouwstroom en bouwwater respectievelijk € [redacted] -- en € [redacted] -- met bouwkast ca. € [redacted] -
8. ter plaatse van de voorgevel zal een steiger gebouwd moeten worden om de veiligheid te waarborgen voor de bouwlieden ca. 80m² € [redacted] - transport, opbouw, huur afbouw, transport.
9. ik krijg de indruk dat de bedragen excl. de algemene kosten, winst en risico voor de aannemer zijn gerekend deze bedragen gemiddeld zo'n [redacted] algemene kosten en [redacted] winst en [redacted] risico.

Indicatief en raming blijven inschattingen. Een gedegen calculatie zullen de kosten veel beter in beeld kunnen brengen.

De gezamenlijke kosten komen met bovengenoemde opmerkingen/ bedragen uit op € 291.258,-- incl. 21% b.t.w.

bouwkosten restauratie

indicatieve kosten	[redacted]
verwijderen gierkeiders	[redacted]
betonvloer	[redacted]
ophogen peil	[redacted]
tekort rietwerk	[redacted]
eiken riet- en panlatten	[redacted]
verkeersvoorzieningen N751	[redacted]
bouwstroom/ bouwwater	[redacted]
80m ² steigerwerk voorgevel	[redacted]
algemene kosten	10%
winst	6%
risico	4%
b.t.w.	21%

stappenplan

In het stappenplan wordt uitgegaan om de werkzaamheden uit te laten voeren door een deskundige aannemer, verzoek is deze zelf uit te mogen voeren na een overeengekomen functieverbetering.

In het stappenplan ontbreekt het hoofdstuk herbestemmen.

bestemming/ functie

Eind vorige eeuw werden er subsidies verstrekt van 60% voor rijksmonumentale gebouwen bij woningen en 100% voor rijksgebouwen zonder functie. Deze regelingen gelden niet meer, de wetgever heeft dit opgelost door in de wetgeving op te nemen het gebruik te bevorderen en bij een plek waar dit dringend nodig is voor het behoud van het monument over te gaan tot verplaatsen. E.e.a. is verwoord in artikel 8.80 beoordelingsregels rijksmonumentenactiviteit uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 8.80. (beoordelingsregels rijksmonumentenactiviteit)

[Wijziging(en) op nader te bepalen datum(s); laatste bekendgemaakt in 2018. Zie het [overzicht van wijzigingen](#)]

- 1 Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een rijksmonumentenactiviteit, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als de activiteit in overeenstemming is met het belang van de monumentenzorg.
- 2 Bij de beslissing op de aanvraag wordt rekening gehouden met de volgende beginselen:
 - a. het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en archeologische monumenten;
 - b. het voorkomen van verplaatsing van monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend is vereist voor het behoud van die monumenten;
 - c. het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden; en
 - d. het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

In het de handreiking voor gemeenten wordt aangegeven dat een eigenaar kan worden aangespoord om tot herbestemming over te gaan. [REDACTED] legt in deze handreiking het initiatief voor functieverbetering bij de gemeente neer.



Leegstandsbeleid

Een eigenaar van een leegstaand monument die niet voldoet aan de instandhoudingsplicht kan worden aangespoord om tot herbestemming over te gaan. Leegstand is één van de grootste bedreigingen voor de instandhouding van een monument. Een duidelijke functie en daadwerkelijk gebruik bijhouden is vaak gebrekkig onderhoud en verval te voorkomen. Om herbestemming te stimuleren is er de *Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten* van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Zie bijlage 1 voor meer informatie hierover. Gemeenten kunnen ter inspiratie voor te voeren leegstandsbeleid de handreiking *Leegstand te lijf* raadplegen.

Ik heb [REDACTED] van [REDACTED] nog even gebeld m.b.t. zijn rapportage hij geeft aan de gemeente [REDACTED] en de gemeente [REDACTED] al 15 jaar overgaan naar de bestemming wonen bij dergelijke rijksmonumentale en zelfs karakteristieke agrarische schuren. De [REDACTED] heeft dit ook gedaan met de schuur aan de [REDACTED] waar het zelfs ging om een karakteristieke schuur en geen monumentale schuur. Verder is er een nieuw woonhuis gebouwd door een burgergezin naast de varkensstal aan de [REDACTED]. Ook aan de [REDACTED] zijn 2 woningen toegevoegd aan de monumentale boerderij. Door gebruik te maken van het gelijkheidsbeginsel is herbestemmen tot wonen mogelijk. Het perceel ligt in de bebouwde kom.

In de handreiking wordt omschreven dat een eigenaar die niet voldoet aan de instandhoudingsplicht aangespoord kan worden om tot herbestemming over te gaan. Een duidelijke functie en daadwerkelijk gebruik blijken vaak gebrekkig onderhoud en verval te voorkomen.

Hier staat dus niet dat een dergelijke eigenaar een verzoek onder dwangsom moet krijgen om tot restauratie

over te gaan maar aangespoord moet worden tot herbestemming. Volgens mij is er in de afgelopen 28 jaar geen aansporing geweest tot herbestemming door de [REDACTED]

Onlangs was ik op het landgoed [REDACTED] tussen [REDACTED] Hier lagen 3 rijksmonumentale schuren dicht bij elkaar. 2 schuren waren gerestaureerd en herbestemd tot recreatiewoningen: schaapskooi aan de [REDACTED] en een hopschuur aan de [REDACTED] De derde schuur, een schaapskooi aan de [REDACTED] was bedekt met een dekzeil om verdere inwatering te voorkomen, deze was moeilijk te herbestemmen doordat het dicht bij een loopstal ligt. In mijn ogen zijn er 2 keuzes: afdekken met zeil of herbestemmen. Beide zijn mij verboden/ onthouden door de [REDACTED] overheid.

Verzoek is om het hoofdstuk herbestemmen toe te voegen aan het restauratieplan.

Afspraak met [REDACTED]

Met [REDACTED] is afgelopen week contact geweest om de situatie nog een keer te bespreken, hiervoor is een afspraak gemaakt op woensdag 16 april 2025 om 16:00 samen met [REDACTED] Wellicht is het handig je brief uit te stellen tot na dit gesprek.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
06-[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 25 maart 2025 09:58

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: voortgang restauratie rijksmonument

Geachte [REDACTED] beste [REDACTED],

Bijgevoegd doen wij u het door [REDACTED] opgestelde 'Opname en restauratieplan' t.b.v. de restauratie van het monument t/o Hexseiseweg 74 toekomen. Wij zijn voornemens dit rapport en daarmee de voorgestelde werkwijze en restauratieplan te gebruiken voor de door u uit te voeren werkzaamheden.

In het rapport staan diverse opnamen en bevindingen over het rijksmonument opgenomen waarbij ook een inventarisatie is opgemaakt van nog her te gebruiken onderdelen met monumentale waarde. Aandacht wordt gevraagd voor het opstellen van een onder 6 van dit rapport op te stellen stappenplan.

Wij hebben dit rapport ook voorgelegd aan de [REDACTED] die dit als een goede ontwikkeling zien, en veel vertrouwen uitspreken in [REDACTED] als mogelijke begeleider van het plan.

Wij zullen deze mail nog laten volgen door een officiële brief, maar willen u eerst de gelegenheid geven op dit rapport te reageren en eventuele opmerkingen, reacties of aanvullingen te geven die we kunnen meenemen. Graag zien we uw reactie binnen 2 weken na deze mail tegemoet.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]
Juridisch medewerker afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling