

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Hardenberg

Postbus 500
7770 BA Hardenberg

Zwolle, 27 maart 2023

Ons Kenmerk: M1292-2023
Uw Kenmerk:
OLO-nummer:
Betreft: verbouwing boerderij en bijgebouw
Adres: Lutten Oever 7
Inlichtingen bij:

Geacht college,

Bovengenoemde adviesaanvraag voor het wijzigen van de boerderij aan de Lutten Oever 7 in Balkbrug is op 21 maart 2023 door de monumentencommissie behandeld en met de aanvrager besproken.

De commissie heeft al eerder advies uitgebracht over een schetsplan op 11 januari en 19 april 2022 en ook op 10 januari en 7 maart 2023.

Het plan beoogt een wijziging aan een rijksmonument.

BEOORDELINGSKADER De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO).

REDENGEVENDE OMSCHRIJVING Gaaf vroeg 19^e-eeuws boerderijcomplex (monogram-anker WS en ankerdatering 1806), bestaande uit dubbele woning onder rietgedekt schilddak en haaks daarop staand bedrijfsgebouwtje onder aan achterzijde afgewolfd rietgedekt zadeldak met uilenbord. Scheiding tussen de beide woongedeeltes, waarvan enkel nummer 7 beitelingen langs de geveltop heeft, zichtbaar door gebruik van andere steensoort, gepaneelde deuren met bovenlicht; 15-ruitsschuifvensters waarboven 1.5 steens strekken; vierruitsvensters; staafankers; twee keldervensters met diefijzers; gepleisterde plint en twee hoekschoorstenen. Bedrijfsgebouwtje met deeldeuren en mandeur met vierruitsbovenlicht in middenbeuk en mestdeuren en stalvenster in zijbeuken. Haaks hierop aangebouwd grote schuur, op bakstenen fundament, van gepotdekselde delen onder rietgedekt schilddak met aan achterzijde uilenbord. Op het met zwerfkeijtes bestrate achtererf een vrijstaande houten schuur op bakstenen fundament onder door pannen gedekt zadeldak. Ter linkerzijde van nummer 6 een oorspronkelijk bakhuisje en een 'kot' onder pannen gedekte zadeldaken.

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 januari vorig jaar concludeerde de commissie als volgt: “Het voornemen is in het bedrijfsgedeelte van de boerderij en de erachter gelegen wagenschuur enkele grote ingrepen in de kappen te doen om een nieuw gebruik van de gebouwen mogelijk te maken. In het spreekuur van het Steunpunt Cultureel Erfgoed Overijssel is het plan op locatie besproken. De commissie heeft kennisgenomen van het verslag. Een waardestelling van het monumentale complex volgt in een later stadium.

De commissie vindt op zich een grotere ingreep in beide gebouwen denkbaar, maar niet op de nu voorgestelde wijze. De over de kap heen lopende lichtstrook in het bedrijfsgedeelte van de boerderij geeft een ongewenste visuele opdeling van dit gebouwdeel, de twee ‘dozen’ bij de nieuwe entrees vormen te nadrukkelijke elementen. De commissie adviseert de nok van het bedrijfsdeel te handhaven en niet te doorbreken en de glasstrook meer door te laten lopen bij beide zijgevels. Wat de wagenschuur betreft, adviseert de commissie de beoogde lichtstrook met de lamellen alleen in het dakvlak aan de achterzijde toe te passen, niet aan de straatzijde. De aanvrager ziet goede mogelijkheden om met deze opmerkingen de uitwerking verder op te pakken. De commissie concludeert in dit stadium van de planontwikkeling dat het voorlopige plan vooralsnog leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden.”

In de vergadering van 19 april 2022 wordt een aangepast schetsplan besproken. In het bedrijfsdeel van de boerderij wordt een grotere ingreep in de rechterzijgevel gedaan; de wagenschuur heeft alleen een lichtstrook aan de achterzijde. De commissie is op zich positief over deze aanpassingen in het plan. De commissie vindt wel dat de lichtstrook in de wagenschuur te dicht bij de hoekkepers zit en te laag in het riet (de vraag is of dat zo wel te maken is?). De commissie adviseert de lichtstrook korter te maken en iets hoger in het dakvlak te plaatsen. De commissie concludeert in dit stadium van de planontwikkeling dat het voorlopige plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden.

In de vergadering van 10 januari 2023 ligt de aangepaste en definitieve aanvraag ter beoordeling voor. De commissie constateert allereerst dat er verschillende versies tekeningen van bestaande toestand en definitief ontwerp zijn aangeleverd. Verder constateert de commissie dat de tekeningen van de rechter zijgevel van de boerderij niet lijken te kloppen. Daarbij mist de commissie goede detailtekeningen van de opbouw van de kapisolatie en de doos-in-doos constructie in de wagenschuur. De ingrepen in de constructie – het weghalen van de schoren en het inbrengen van veel staal – roept de nodige vragen op over de noodzaak daarvan. De lichtstrook in de wagenschuur is niet gewijzigd ten opzichte van het eerder besproken schetsplan in april vorig jaar; de commissie verwijst naar de eerder gemaakte opmerking hierover. Ook mist de commissie een visie op de inrichting van het erf (de samenhang tussen de gebouwen op het erf en het gebruik ervan met elementen als paden, terrassen, parkeren, groen) en een helder uitgewerkt erfinrichtingsplan. De commissie ziet graag eenduidig aangeleverde informatie, voorzien van een goede werkomschrijving van de aanpak, de benodigde detailtekeningen, een erfinrichtingsplan, en bij voorkeur een toelichting in de vergadering.

In de vergadering van 7 maart wordt het eerder gegeven advies van 10 januari jongstleden besproken. De bestaande knik in de rechter zijgevel blijkt te blijven. De commissie vraagt de geveltekeningen en doorsnedes met elkaar in overeenstemming te brengen en kloppend te maken. Verder ziet de commissie graag inzichtelijk gemaakt waar de houtconstructie gehandhaafd kan blijven, waar deze gesloopt wordt en waar staal wordt ingebracht. Behoud van zoveel mogelijk van de houten constructie is hier het uitgangspunt. De commissie ziet hiervoor duidelijke slooptekeningen en tekeningen met de nieuwe constructie in staal tegemoet. Geconstateerd wordt dat de lichtstraat op de wagenschuur is verkleind, maar dat de houten lamellen verdwenen zijn, waarmee de opzet van geslotenheid verdwijnt. Hetzelfde geldt voor de ingreep in het rechter dakvlak van de boerderij (boven de entree). De commissie vindt dit geen verbetering en vraagt om deze wijzigingen te heroverwegen. Wat de erfinrichting betreft, worden er zes (groene, niet verharde) parkeerplaatsen toegevoegd en een terras bij de wagenschuur. De commissie vindt het jammer dat die parkeerplaatsen in het lege centrum van het erf terecht komen.

In de vergadering van 21 maart wordt een aangepast plan besproken. De gevraagde informatie is nu aangeleverd. De commissie constateert dat de doorsnedetekening nog niet klopt en vraagt die ten behoeve van de vergunningverlening aan te passen. De lamellen op de wagenschuur zijn weer terug; bij de lichtstraat in het rechter dakvlak nog niet. De commissie vraagt het plan op dit punt aan te passen. De commissie heeft geen bedenking tegen de aangepaste erfinrichting. De aangeleverde tekeningen van de kleinere bijgebouwen (aanwezig op tekening bestaande toestand) zijn niet beoordeeld, aangezien die in vorige behandelingen ook niet aan de orde zijn geweest.

CONCLUSIE De commissie concludeert dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden, mits de doorsnedetekening wordt aangepast en de opening in het rechter dakvlak weer voorzien wordt van lamellen.

