


Zwolle, 14 juni 2024

Ons Kenmerk: M1798-2024  
Betreft: splitsing en verbouw boerderij  
Adres: Gemeenteweg 308  
Inlichtingen bij: 

Geacht college,

Bovengenoemde adviesaanvraag voor het splitsing en de verbouw van de boerderij aan de Gemeenteweg 308 is op 11 juni 2024 door de gemeentelijke adviescommissie behandeld.

De gemeentelijke adviescommissie heeft al eerder advies uitgebracht op 19 maart en 30 april 2024.

Het plan beoogt een wijziging aan een rijksmonument.

**BEOORDELINGSKADER** De gemeentelijke adviescommissie adviseert op grond van de Omgevingswet.

**REDENGEVENDE OMSCHRIJVING** Gave boerderij van het Staphorstse type.

**BEVINDINGEN** Op 19 maart adviseerde de commissie als volgt: "Het initiatief betreft het wijzigen van de boerderij in drie woningen. Het voorhuis blijft in gebruik als woonhuis, alleen de voorgevel wordt hersteld. Het achterhuis wordt verbouwd tot twee woningen. Er worden gevelopeningen gewijzigd en nieuw toegevoegd. Er komen dakvensters in de rieten kap. Boven de nieuwe entreeuren wordt de rieten kap iets opgewipt. Het initiatief betreft verder het isoleren van de boerderij d.m.v. voorzetwanden, nieuwe kozijnen, dubbelglas, isoleren van het dak en het vervangen van vloeren.

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

De commissie constateert dat het aangeleverde dossier nog niet volledig is en mist informatie om het plan zorgvuldig te kunnen beoordelen. Zij ontvangt graag nog de plattegrond van het voorhuis, ook als dat nu buiten het plan blijft, het erfinrichtingsplan en duidelijkere tekeningen van de bestaande situatie van de boerderij met volledige gevelaanzichten en plattegronden (geen delen). De commissie staat in principe positief tegenover de herbestemming en het opsplitsen van het achterhuis. Zij spreekt haar waardering uit voor het aanleveren van het bouwhistorisch onderzoek met waardstelling. Zij merkt wel op dat doorgaans een dergelijk rapport door een onafhankelijke partij wordt opgesteld en niet door de architect die ook de wijzigingen voorstelt. Hoewel het plan tijdens de vergadering niet volledig besproken kon worden, geeft de commissie nu reeds op hoofdlijnen een aantal opmerkingen mee voor de verdere planvorming. Voor de commissie is de huidige karakteristiek en situatie, met alle wijzigingen die het monument heeft ondergaan, uitgangspunt. Zij constateert dat er toch een behoorlijk aantal ingrepen plaatsvindt in de zijgevels met een veelheid aan deuren en dakopwippers in de daklijn. Zij adviseert meer aan te sluiten bij de karakteristiek van de boerderij en meer rust en eenvoud in de gevels aan te brengen. De voorgestelde 'dakkapel' in het wolfseind van de zuidgevel is een afwijkend en niet passend element. Gevraagd wordt hiervoor een, beter bij de karakteristiek van de boerderij passend, alternatief te zoeken. Zij vraagt tevens de ventilatieschoorstenen te behouden. Bij een nadere uitwerking ontvangt de commissie graag aanvullende details voor het isoleren van kap, vloeren, gevels en de te wijzigen ramen en kozijn. De commissie concludeert dat het voorlopige plan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden."

In de vergadering van 30 april wordt een aangepast plan in de commissie behandeld. De commissie staat positief tegenover de aangebrachte wijzigingen, waaronder het terugbrengen van het aantal dakopwippers en de aanpassing van de dakkapel in de achtergevel, maar heeft nog wel enkele opmerkingen voor de verdere uitwerking. De commissie adviseert de damprem in de kap te laten doorlopen. De commissie heeft er geen bezwaar tegen, wanneer de sporen daardoor aan het zicht onttrokken worden. Tevens adviseert zij de achterzetramen in de voorzetwand te plaatsen, gelet op het ontstaan van koudebruggen bij plaatsing in het raamhout. De dakramen zijn nu niet ingetekend. Gevraagd wordt deze alsnog weer te geven en zo beperkt als mogelijk in aantal te houden. Ten aanzien van het terrein- en erfinrichtingsplan geeft de commissie een aantal suggesties mee. Indien mogelijk adviseert zij de steeg smaller te maken, het terras van woning nr. 3 naar de achtergevel te verplaatsen i.v.m. de burens en bij de erfgrans met de nieuwe dubbele woning het aantal lindebomen in de haag te beperken tot één, zodat de oorspronkelijke langgerekte structuur van de kavel zichtbaar blijft en er geen nadruk op deze dwarsstructuur wordt gelegd. In principe is een haag op deze plek niet passend voor een achtererf, de commissie zou daarom graag zien dat de haag vervanging wordt door losse struiken.

Op verzoek van de commissie is ook het voorhuis op plattegrond ingetekend en bestaat bij de eigenaar de wens om op termijn de voordeur terug te brengen en mogelijk de kozijnen te vervangen. Hiervoor zijn principe details aangeleverd. Vooruitlopend op een eventuele aanvraag, adviseert de commissie geen glaslatten toe te passen maar stopverfvervangende kit. Bij het vervangen van de kozijnen ontvangt de commissie t.z.t. graag de op de situatie afgestemde details, waarbij herstel van de schuiframen met roedenverdeling en luikspanning voor de commissie uitgangspunt is. De gemeentelijke adviescommissie concludeert in dit stadium van de planontwikkeling dat het voorlopige plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden, onder voorwaarden dat de achterzetramen in de voorzetwand worden geplaatst en de damprem in de kap wordt doorgetrokken.

In de vergadering van 11 juni ligt de definitieve aanvraag ter beoordeling voor. Die is vrijwel uitgewerkt conform de gestelde voorwaarden.

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

Hoogachtend,

