



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Teylingen
T.a.v.
Postbus 149
2215TJ Voorhout

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Contactpersoon

Onze referentie
1164134

Olonummer

Datum 27 december 2021
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam	Boerderij Kraaiennest
Adres	Baron van Heemstralaan 9
Postcode/plaats	2172JE Sassenheim
Gemeente/provincie	Teylingen; Zuid-Holland;
Monumentnummer	528395

Geacht college,

Op 10 juli 2021 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

Het plan betreft het slopen van het rijksmonument boerderij Kraaiennest. De aanvrager is voornemens om ter plaatse van de boerderij 4 nieuwe woningen te realiseren. Deze nieuwbouw zal qua maatvoering en vormgeving gebaseerd zijn op het rijksmonument.

Motivering

Monumentale waarde

Boerderij Kraaiennest is beschermd als onderdeel van het complex historische buitenplaats Ter Leede. De boerderij bestaat uit een woongedeelte, een bedrijfsgedeelte met keuken en geut en een stalgedeelte. Het betreft een boerderij van het voergangtype. Het woongedeelte is onderkelderd. De kelder dateert mogelijk uit de 16^{de} of 17^{de} eeuw. De boerderij dateert in de huidige vorm uit het begin van de 19^{de} eeuw. Bijzonder is dat het historisch gebruik van het

stalgedeelte en het bedrijfsgedeelte van de boerderij duidelijk herkenbaar is doordat er in het interieur nog zeer veel historische elementen aanwezig zijn.

De boerderij is van monumentale waarde vanwege:

- de ouderdom;
- het boerderijtype;
- zijn plaats binnen de ontwikkelingsgeschiedenis van de buitenplaats Ter Leede;
- functioneel-ruimtelijke relatie met de overige opstallen op de buitenplaats.

De boerderij vertoont door langdurig gebrek aan onderhoud diverse bouwkundige gebreken aan zowel het exterieur als het interieur. Ondanks deze gebreken zijn de monumentale waarden van de boerderij nog in ruime aanwezig en herkenbaar.

Proces

Naar aanleiding van een verzoek om handhaving aan de gemeente Teylingen in het kader van de instandhoudingsplicht voor rijksmonumenten is door de RCE op 24 juli 2020 reeds een bezoek aan de boerderij gebracht. In mijn brief van 29 september 2020 heb ik u schriftelijk op de hoogte gesteld van mijn bevindingen bij dit bezoek. In deze brief heb ik geadviseerd om op korte termijn maatregelen te treffen omdat de instandhouding van de boerderij door het langdurige gebrek aan onderhoud in gevaar is. Doordat de boerderij niet wind- en waterdicht is, staat het pand bloot aan de weersinvloeden. Aantasting door weersinvloeden versnelt het verval van het monument.

Helaas constateer ik op basis van de bij onderhavige aanvraag aangeleverde foto's dat dit niet gebeurd is. Ik concludeer derhalve nogmaals dat de eigenaar niet voldoet aan de instandhoudingsplicht.

Aanvraag tot sloop

De eigenaar wil de boerderij slopen en vervangen door nieuwbouw.

De aanvraag voorziet in een summier inspectierapport van de bouwkundige staat van de boerderij dat is opgesteld door de architect die tevens het schetsontwerp voor de nieuwbouw gemaakt heeft. Het inspectierapport concludeert dat de boerderij in zeer slechte staat verkeert. De architect geeft aan dat voor herstel van de boerderij dusdanig veel ingrepen nodig zijn dat geen sprake meer is van restauratie. Derhalve adviseert de architect om de boerderij af te breken.

Op basis van mijn eigen bevindingen bij het bezoek ter plaatse kan ik de conclusie van de architect dat er geen sprake meer kan zijn van restauratie en het advies om de boerderij te slopen niet onderschrijven.

Zoals ik in mijn eerdere brief reeds had aangegeven, verkeert de boerderij in slechte staat van onderhoud en vertoont de boerderij meerdere bouwkundige gebreken. Het is echter zeer wel mogelijk om de boerderij dusdanig te herstellen dat de monumentale waarde in voldoende mate behouden kan blijven. Op basis van het bezoek ter plaatse en de verstrekte informatie bij de onderhavige aanvraag concludeer ik dat de bouwkundige toestand van de boerderij niet dusdanig is dat sloop gerechtvaardigd is en dat de boerderij middels een (ingrijpende) restauratie hersteld kan en moet worden. Hierbij zullen onderdelen vernieuwd moeten worden en zullen constructieve ingrepen in het casco noodzakelijk zijn. Dit is bij elke restauratie aan de orde. Toepassing van de zogenaamde 'restauratieladder' (informatie hierover is te vinden op

www.stichtingerm.nl) kan er voor zorgen dat zorgvuldige en gefundeerde afwegingen gemaakt kunnen worden om tot de meest verantwoorde aanpak te komen.

Ik adviseer u om geen omgevingsvergunning te verlenen voor sloop van de boerderij omdat op basis van de monumentale waarde en de mogelijkheden voor herstel sloop van de boerderij niet acceptabel is.

Vervolg

Zoals ik reeds eerder heb geadviseerd, is het van belang dat er op korte termijn ten minste maatregelen getroffen worden om verder verval van de boerderij te voorkomen.

Zo nodig kan ik u aanvullend adviseren over de handhavingsmaatregelen die mogelijk zijn in het kader van de instandhoudingsplicht in de Erfgoedwet.

Ik adviseer om alsnog een bouwkundige inspectie door een *onafhankelijke* partij te laten maken. Belangrijk is dat deze inspectie wordt uitgevoerd conform de richtlijn Inspecties van monumentale gebouwen (URL 2005). Deze richtlijn is te vinden op de bovengenoemde website van de stichting ERM.

Vervolgens kan op basis van de inspectiebevindingen door de inspecteur een advies gegeven worden over de noodmaatregelen ten behoeve van de instandhoudingsplicht. Deze eerste noodmaatregelen zijn absoluut noodzakelijk om vervolgschade te beperken en de boerderij zodanig te consolideren dat de toestand niet verder achteruit gaat. De adviseur bouwkunde van de RCE ziet het plan voor noodmaatregelen graag ter nadere beoordeling tegemoet.

Een volgende stap is het opstellen van een restauratievisie en eventueel een visie op herontwikkeling van de boerderij. Uitgangspunt daarbij moet zijn het behoud van de monumentale waarde van de boerderij middels herstel. Op basis van de restauratieladder kunnen vervolgens keuzes gemaakt worden voor de verschillende ingrepen. Ik adviseer om bij het opstellen van de restauratievisie en het herstelplan een constructeur met ervaring en affiniteit met monumenten te betrekken.

Voor de aanpak van de ingrepen ten behoeve van de restauratie van de boerderij verwijs ik naar de diverse Uitvoeringslijnen van de stichting ERM.

Volledigheidshalve wijs ik er op dat voor de restauratie / herontwikkeling van de boerderij een omgevingsvergunning nodig is.

Ik blijf graag nauw betrokken bij het vervolg en de plannen voor de boerderij Kraaiennest.

Uitgangspunten

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij '*Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten*' op www.cultureelerfgoed.nl en op www.stichtingerm.nl

Onze referentie

1164134

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de minister van OCW, via het Omgevingsloket online of omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,

Adviseur Architectuurhistorie