



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Midden-Groningen
T.a.v. de vergunningverlener
Postbus 75
9600 AB Hogezaand

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

Olonummer

Onze referentie
1366017

Datum 20 maart 2023
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam	Buitenlust
Adres	Hoofdstraat 91
Postcode/plaats	9601EB Hogezaand
Gemeente/provincie	Midden-Groningen; Groningen;
Monumentnummer	515881

Geacht college,

Op 16 maart 2023 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. Dit plan is eerder beoordeeld en van een negatief advies voorzien op 6 januari 2023.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.
In onderstaande motivering licht ik dit nader toe.

Het plan

Het plan betreft het ingrijpend restaureren, verduurzamen en herbestemmen van het rijksmonumentale herenhuis Buitenlust te Hogezaand.

[NB. In de stukken wordt vermeld dat een zwembad is bedacht in het koetshuis. Dit maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van deze aanvraag. De architectonische, technische en bouwfysische consequenties voor de monumentale waarden moeten nog goed in beeld worden gebracht. Hierover ga ik graag nader in overleg].

Motivering

In het advies van 6 januari 2023 zijn verschillende opmerkingen gemaakt. Deze opmerkingen zijn grotendeels opgevolgd.

Een belangrijk bezwaar betrof het verwijderen van het grote, hooggewaardeerde venster en het bijbehorende metselwerk ten gunste van het aanleggen van een glazen vouwwand in de nieuwe relaxruimte. In het nieuwe voorstel blijft dit venster behouden, en komt de overkapping te vervallen. Ik ben positief over dit voorstel.

In de noordgevel/achtergevel is de eerder voorgestelde dakkapel met een Frans balkon verkleind, waardoor de goot en gootlijst door blijven lopen. In de nu voorliggende stukken is daarnaast de nieuwe veranda in de linkerzijgevel ter hoogte van de bestaand erker/serre verder uitgewerkt. De nieuwe veranda is voldoende passend. Ik adviseer daarom op deze punten positief.

Tijdens de ontmanteling zijn verschillende historische interieuronderdelen verwijderd en opgeslagen voor hergebruik. Daarnaast wordt aangegeven dat enkele interieuronderdelen niet zullen worden herplaatst. In de aanvraag is een toelichting gegeven op de werkwijze en wijze van opslag. Ik kan mij vinden in dit voorstel.

In de nieuwe plannen blijft de bijzondere houten vloer in de gang op de begane grond deels in het zicht. De vloer blijft in ieder geval volledig behouden onder de nieuwe afwerkklagen. Daarnaast geeft de aanvrager aan gezien de vloer voorafgaand aan de werkzaamheden goed fotografisch te zullen documenteren. Om die redenen kan ik akkoord gaan met het voorliggende voorstel. Ik adviseer u wel om de foto's van de vloer te delen met de erfgoed specialist van de gemeente, zodat deze gearchiveerd kunnen worden en in het kader van kennisdeling.

Uit technisch/constructief onderzoek is gebleken dat het aanbrengen van de grote opening tussen de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw en voorste achterhuis, met als gevolg een toegenomen belasting op dit punt, heeft gezorgd voor de verzakking. Bij deze aanvraag zijn stukken van de constructeur aangevuld op dit punten, waarmee de eerder geuite zorgen zijn weggenomen.

Uit de technische details blijkt dat bij het naisoleren van de gevels is gekozen om achter de voorzetwanden een spouw van 40 mm toe te passen. Uit bouwfysische berekeningen blijkt dat hierbij geen risico is op condensatie. Om die reden kan ik akkoord gaan met dit voorstel.

In het eerdere advies is negatief geadviseerd over het voorstel om een nieuw raam aan te brengen in de achtergevel, ter plaatse van de nieuwe keuken. Dit raam is ongewijzigd gebleven in de nu voorliggende aanvraag. Gezien door de hierboven genoemde wijzigingen het aantal ingrepen in de gevels sterk beperkt is ten opzichte van het oorspronkelijke plan, kan ik mij vinden in het aanbrengen

van dit raam. De impact op de hooggewaardeerde achtergevel is door het laten vervallen en/of verkleinen van overige ingrepen in de hoek van het pand acceptabel.

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

Afschrift en tekeningen

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