



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van de Gemeente Berkelland
T.a.v. dhr. A.M. Hagemeijer
Postbus 200
7270HA Borculo

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

Contactpersoon

Henk Hoogeveen
H.Hoogeveen@cultureelerfgoed.nl
06-15879374

Onze referentie

1102620

Olonummer

5689665

Bijlagen

0

Datum 27 januari 2021
Betreft Advies RCE | Havezate De Kamp

Gegevens beschermd(e) monument(en)

Naam Havezate De Kamp
Adres Peppelendijk 8
Postcode/plaats 7161LA Neede
Gemeente/provincie Berkelland; Gelderland;
Monumentnummer 30323

Geacht college,

Op 26 januari 2021 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, tweede 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 te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- Het natuurstenen keldervenster blijft in zijn geheel behouden op de locatie van de havezate en wordt niet aangepast of verzaagd. Geadviseerd wordt om bijvoorbeeld een museale opstelling in het huis te realiseren. Het voorstel wordt ter afstemming nog voorgelegd.

In onderstaande motivering licht ik dit nader toe. 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. Een locatiebezoek heeft plaatsgevonden op 19 januari 2021.

Het plan

Het plan betreft het realiseren van een trainings-, vergader- en congreslocatie met overnachtingsmogelijkheden. Voor deze herbestemming van de havezate is in 2017 een uitgebreid traject vooroverleg doorlopen en in 2018 een omgevingsvergunning verleend. In dit vergunde plan zouden de trainingsruimten

in de havezate worden ondergebracht en de logiesfunctie in een nieuw te realiseren bijgebouw ter plekke van de gesloopte schuur. Door de Corona-pandemie zijn de plannen noodgedwongen bijgesteld qua uitvoering en exploitatie. In deze nieuwe, kleinschaligere situatie wordt de nieuwbouw (voorlopig) niet gerealiseerd en zijn in de havezate op de eerste verdieping overnachtingsmogelijkheden gecreëerd in de vorm van hotelkamers met een eigen badkamer. De ruimten op de bel-etage en in de kap staan ten dienste van training, yoga, vergader- en congresfaciliteiten.

Motivering

Gezien de huidige situatie is het begrijpelijk dat de plannen voor havezate De Kamp zijn bijgesteld om tot een uitvoerbaar plan te komen. Helaas bleek tijdens een controle door de gemeente in december 2020 dat de gewijzigde plannen al voor een groot deel waren uitgevoerd. Dit zonder afstemming of een verleende wijziging van de eerder verleende omgevingsvergunning. Dit heeft geresulteerd in een bouwstop. Het constateringsrapport van de toezichthouder van de gemeente is onderdeel van de stukken.

De uitgevoerde en gewenste wijzigingen zijn inmiddels goed in een uitgebreide toelichting en op tekeningen inzichtelijk gemaakt. Tijdens het Planoverleg 5 januari 2021 zijn de wijzigingen ten opzichte van het eerdere plan toegelicht, besproken en akkoord bevonden. De situatie met betrekking tot de toegang tot de vlonder is op 19 januari 2021 op locatie besproken en beoordeeld.

De belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op:

- Een aantal kleine wijzigingen hebben te maken met een nieuwe inmeting van de daadwerkelijke situatie, die op een aantal vlakken toch anders bleek te zijn dan eerder getekend. Deze wijzigingen hebben geen gevolgen voor de monumentale waarden.
- In de voormalige keuken is de trap naar de verdieping verwijderd.
- In het vergunde plan zouden de sporen van de kapconstructie in het zicht blijven, evenals een afwerking met een planken beschot. De kap is nu van binnen geïsoleerd en hoogwaardig afgewerkt met stucwerk. De sporen zijn hierdoor niet meer zichtbaar. Wel zijn twee windschoren deels zichtbaar gehouden.
- In de vergunning was een voorwaarde opgenomen dat het ontwerp voor de nieuwe trap nog zou worden voorgelegd. De bestaande trap is uiteindelijk verplaatst (gespiegeld) en aangepast met extra stalen spijlen om te voldoen aan het Bouwbesluit.
- De doorgang met trap naar de kelder is gewijzigd van positie.
- De positie van de dubbele deuren in de entreehal is iets opgeschoven.
- Op de eerste verdieping zijn binnen de bestaande vertrekken hotelkamers met een eigen badkamer gerealiseerd.
- Nog niet uitgevoerd: wijzigen van de toegang tot de vlonder in de gracht. De hellingbanen komen te vervallen, evenals de toegang via een venster op de bel-etage met een trap de hoek om. Het voorstel is om de toegang via de kelder te realiseren door van een bestaand venster een kleine deuropening te maken.

Met betrekking tot de dakramen zijn die in de kopgevels komen te vervallen. In de achtergevel is rekening houdend met de sporen van de kap het aantal eveneens verminderd. Dit komt het plan en de uitstraling van de havezate ten

goede. Ook met betrekking tot de afwerking van de kapverdieping is er uiteindelijk sprake van een hoogwaardige oplossing, waarbij de historische kwaliteiten door het contrast goed tot hun recht komen.

Met de voorgestelde wijziging van functie - toevoegen van de logiesfunctie - is het van belang om te weten of bijvoorbeeld in het kader van brandveiligheid en brandcompartimentering extra aanpassingen nodig zijn die gevolgen hebben voor de monumentale waarden. Gelukkig blijkt dat hier geen aanvullende maatregelen nodig zijn. Monumentale deuren hoeven bijvoorbeeld niet te worden aangepast.

De hotelkamers zijn gerealiseerd binnen de bestaande vertrekken. Deze toevoeging heeft geen nadelige gevolgen voor de monumentale hoofdstructuur. De badkamers zijn toegevoegd als onderdeel van het vertrek, als een kleine uitsnede uit de kamer met een wand tot aan het balkenplafond. Het extra leidingwerk dat benodigd is voor het toevoegen van badkamers is goed opgelost door de ruimte tussen de vloeren te benutten. Verder is er 1 standleiding toegevoegd in de hoek van een vertrek op de bel-etage.

De wijziging van de trappartij in de entreehal is ontstaan omdat de vergunde situatie bij nader onderzoek constructief onmogelijk bleek ten opzichte van de monumentale keldergewelven. Rekening houdend met de monumentale gewelven en de constructie is deze positie bepaald. De trappartij is daarom gespiegeld uitgevoerd.

In de verleende vergunning was eveneens sprake van het verwijderen van de trappartij uit de jaren '80 in combinatie met een nieuw ontwerp. Uiteindelijk is de trappartij hergebruikt, geschilderd in een donkere kleurstelling en aangevuld met verticale stalen spijlen. De twijfel tijdens de bespreking ontstond of hiermee wel een wenselijke uitstraling zou ontstaan. Tijdens het locatiebezoek is deze ingreep als positief beoordeeld. In plaats van de trap in de keuken is nu deze trappartij in de entreehal gebleven als element dat resteert van de ingrepen uit de tijd dat de havezate in gebruik was als gemeentehuis.

Nog uit te voeren: de toegang tot de vlonder vanuit de kelder.

De nieuw bedachte trap met balustrade aan de linkerzijgevel om naar de steiger aan het water te komen, wordt niet uitgevoerd. De aanpassingen aan het bestaande raam (dit zou worden gewijzigd in een nieuwe deur) zal daarom ook niet worden uitgevoerd en de deur naar de steiger wordt hier niet geplaatst. Het bestaande raam aan de linkerzijgevel blijft derhalve ongewijzigd en in tact. Ook de hellingbaan aan de rechterzijgevel zal niet worden uitgevoerd. Door het vervallen van de bestaande lift in het gebouw zijn de kelder, 1e en 2e verdieping al niet toegankelijk voor mindervaliden. De bestaande situatie aan de rechterzijde met de stenen bordestrap is gehandhaafd zonder hiervoor aanpassingen te doen. Hier worden geen wijzigingen gemaakt zoals in eerste instantie wel in de omgevingsvergunning is opgenomen.

De toegang tot de steiger zal nu gerealiseerd worden ter plekke van een bestaand keldervenster in de achtergevel. Dit venster verandert in een kleine deur. Het metselwerk onder het venster zal verdwijnen om voldoende doorloophoogte te creëren. Intern wordt een uitsparing / afstapje gemaakt in de nieuwe betonnen keldervloer om een verbinding te maken tussen de havezate en de nieuw te bouwen steiger.

Ik kan instemmen met deze planwijziging. De vergunde situatie met een trappartij vanuit de beletage levert veel zichtbare verstoringen op in het gevelbeeld. Daarnaast heeft het grote impact op de representativiteit van de voorname vertrekken op de bel-etage. Een logistieke toegang hoort historisch gezien ook niet thuis op deze bel-etage, maar in het souterrain. Daarmee wordt het ook een meer ondergeschikte toevoeging. Omdat er sprake is van een historische vensteropening van natuursteen van hoge monumentale waarde, adviseer ik om dit venster niet aan te passen of door te zagen, maar integraal te demonteren en op de locatie te behouden, bijvoorbeeld in een museale opstelling. Het te verwijderen metselwerk onder het venster betreft eveneens voor een deel geen historisch materiaal, maar inboetwerk van de werkzaamheden omstreeks 1982. Van belang is dat de nieuwe deur een terugliggende positie heeft in de negge, zodat deze minder opvalt in het gevelbeeld. In het naastgelegen venster, dat behouden blijft, is de historische situatie van het keldervenster nog goed af te lezen. De ingreep voegt zich eveneens prima in de historie van de havezate, waarbij meerdere wijzigingen van vensteropeningen door de eeuwen heen nog zichtbaar zijn, bijvoorbeeld door de restanten van de ontlastingsbogen.

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 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,



Henk Hoogeveen MA
Adviseur Architectuurhistorie