

Advies CH Woudenbergseweg 40 Maarsbergen, 27-01-'24 (AH)

Aanvraag:

Voor Woudenbergseweg 40 ligt een aanvraag om omgevingsvergunning. Het gaat om een rijksmonumentaal ensemble, bestaande uit boerderij, schaapskooi, hooiberg en varkensstal. De aanvraag behelst het legaliseren van functiewijziging tot recreatiewoning van varkensstal en schaapskooi, het legaliseren van de verbouwingswerkzaamheden aan schaapskooi en hooiberg en het aanvragen van vergunning voor bouwwerkzaamheden en functiewijziging tot recreatiewoning van de hooiberg. Op deze aanvraag is reeds meerdere malen geadviseerd. Dit advies is de weerslag van het door bezoek ter plekke gewijzigde inzicht ten opzichte van de vorige adviezen en heeft als bijlage het verslag van dat bezoek op 30 november 2023.

Beoordeling:

Niet alleen het gehele complex is beschermd als rijksmonument (het boerenerf met opstallen, eenvoudige boerentuin en solitaire linde; de boerderij), maar ook, als onderdelen van het complex, de boerderij zelf en het boerenerf (monumentnummers respectievelijk 528020, 528021, 528022).

Uit de redengevende omschrijving: *'Voor het erf is de positionering van deze opstallen belangrijk alsmede hun massa en het historische materiaalgebruik (gepotdekselde houten wanden en pannen daken).'*

'Waardering

Het BOERENERF is van algemeen belang vanwege:

- *de cultuurhistorische waarde als goed voorbeeld van een eenvoudig, historisch gegroeid boerenerf met 18de-eeuwse boerderij;*
- *de typologische waarde vanwege zeldzame dan wel zeldzaam wordende opstallen zoals de voormalige schaapskooi en de hooiberg;*
- *de ensemblewaarde vanwege zowel de functionele en ruimtelijke samenhang van de onderdelen als de relatie tot de bebouwing van kasteel Maarsbergen;*
- *de stedenbouwkundige waarde vanwege de markante ligging.'*

Uit het bezoek ter plaatse is gebleken dat het gehele complex, de pachtboerderij met de drie objecten en het erf in zijn geheel, zeker nog als zodanig herkenbaar is en het nog steeds de (historische) uitstraling heeft van een agrarische entiteit. De volumes zijn, zo niet qua omvang dan wel qua situering, intact gebleven. Daardoor is het ensemble/ de ensemblewaarde bewaard. Wel is het spijtig dat de soberheid van de hooiberg verloren is gegaan.

Voor meer informatie wordt verwezen naar 'Verslag bezoek Woudenbergseweg 40 Maarsbergen op 30 november 2023', dat als bijlage aan dit advies is toegevoegd.

Advies: op basis van bovenstaande overwegingen kan vanuit cultuurhistorie een positief advies worden gegeven m.b.t. de aanvraag, onder de voorwaarde dat:

- er geen verhardingen of andere voorzieningen meer worden aangebracht en de buitenruimte in hoofdzaak intact blijft zoals hij nu is;
- als daartoe noodzaak bestaat (op grond van advies RCE) de purschuimisolatie van de hooiberg wordt verwijderd dan wel aangepast/ gewijzigd.

Bijlage:

Verslag bezoek Woudenbergseweg 40 Maarsbergen op 30 november 2023



Huidige situatie Woudenbergseweg 40, luchtfoto 2023

Kort verslag bezoek Woudenbergseweg 40 Maarsbergen met beeldmateriaal, 30-11-'23, AH
Alle foto's d.d. 30-11-2023

De eigenaren, ^{5.1.2.e} ^{5.1.2.e} hebben verslag gedaan van de historie van de gebeurtenissen. Hoe het ook zij, we moeten nu uitgaan van een gegeven situatie.



Aanzicht voorzijde



Aanzicht achterzijde,
ook zicht op luifel
hooiberg

Boerderij: met vergunning verbouwd, geen functiewijziging; varkensstal: met vergunning verbouwd, functiewijziging legaliseren; schaapskooi: zonder vergunning verbouwd, verbouwing en functiewijziging legaliseren; hooiberg: zonder vergunning verbouwd, verbouwing en functiewijziging vergunnen/ legaliseren. Te vergunnen/ legaliseren werkzaamheden zijn onderdeel van de lopende vergunningaanvraag. Hoewel het te betreuren valt dat de werkzaamheden niet zijn afgestemd, en bepaalde zaken mooier en beter hadden gekund (zo heeft de varkensstal een wijziging van de dakhelling ondergaan, bovendien veel [grote] dakramen), zijn de volumes qua afmetingen, detailleringen en materialisatie in meer of mindere mate intact gebleven en nog herkenbaar als oorspronkelijk varkensstal en schaapskooi.



Varkensstal, ook
zicht op parkeren



Schaapskooi

Het hete hangijzer is op dit moment de hooiberg.

Aan de hooiberg is al een heel aantal wijzigingen doorgevoerd, zoals:

- de wanden zijn dichtgezet en daarin zijn ramen en deuren aangebracht;
- er is een verdiepingsvloer aangebracht;

Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat de aanvankelijke dichtzetting en de verdiepingsvloer al waren gerealiseerd/ aangebracht voordat een rijksmonumentale status werd toegekend.

- er is een kennel aangebouwd;
- er is een overkapping/ luifel aangebracht (één geheel met de kennel);
- het dak is geïsoleerd (de vliering wordt overigens alleen als bergruimte gebruikt; de verdiepingsvloer is beslist ongeschikt om verder belast te worden);
- de kennel is bij de hooiberg getrokken en daarin is een keukentje en een toilet gebouwd;
- op het dak staat een schoorsteentje;
- aan achter- en voorzijde en aan de zijkant zijn kleine verhardingen aangebracht, voor respectievelijk terras, toetreding, looppad. Deze zijn gematerialiseerd in oude klinkers in een passend ontwerp;
- rondom de hooiberg bevindt zich veel begroeiing, waardoor de contouren van de hooiberg nogal aan het gezicht worden onttrokken.



Hooiberg voorgevel



Hooiberg voor- en zijgevel met begroeiing



Verdiepingsvloer hooiberg



Pui hooiberg met luifel



Kennel

Kortom, in zekere zin is de hooiberg zeker nog als zodanig herkenbaar en zou die herkenbaarheid nog kunnen worden vergroot, anderzijds is de vorm ingrijpend gewijzigd; je zou kunnen zeggen dat het geheel nu meer het karakter heeft van een schuurberg. Dit wordt ook geconstateerd in het advies van de RCE. Daarin wordt gesteld dat deze vorm alleen in de Betuwe voorkomt, maar deze verschijningsvorm zien we ook in Zuid-Holland en Gelderland en ook in Utrechtse Heuvelrug.

Al met al is het gehele complex, de pachtboerderij met de drie objecten en het erf in zijn geheel, zeker nog als zodanig herkenbaar en heeft het nog steeds de (historische) uitstraling van een agrarische entiteit. De volumes zijn, zo niet qua omvang dan wel qua situering, intact gebleven. Daardoor is in dit geval het ensemble/ de ensemblewaarde bewaard.

De eigenaren spannen zich in om (bijvoorbeeld door gebruik van oude materialen, behoud van oude elementen) het ensemble in stand houden. Naar eigen zeggen gebruiken zij de opbrengst van de gastenverblijven voor de kosten van de instandhouding. Hieronder valt bijvoorbeeld het repareren/ vernieuwen van het rieten dak van de boerderij.

In het licht van deze gehele stand van zaken bezien is het denkbaar dat in de hooiberg een bescheiden bed en breakfast/ recreatieverblijf wordt gerealiseerd. De realiteit is dat daarvoor nu eigenlijk nog weinig hoeft te worden gewijzigd. De meeste dingen die daarvoor nodig zijn, zijn er, ook al was dat niet toegestaan, al. Parkeren blijft zoals het is en het aantal parkeerplaatsen en verharding daarvoor, wordt niet uitgebreid.

Mocht er vergunning worden verleend, dan moet in de vergunning duidelijk worden beschreven dat 'in dit uitzonderlijke geval ... etc. etc. ... wordt verleend', om precedentwerking te voorkomen. Het lijkt dat hiervoor wel een aantal argumenten kunnen worden aangevoerd (zie boven). Daarnaast moet duidelijk worden gesteld dat er geen wijzigingen meer zijn toegestaan

aan (het exterieur van) de hooiberg en moeten alle voorgenomen wijzigingen goed met de gemeente worden afgestemd. Verder zou kunnen worden bedongen dat de hooiberg vrij moet worden gemaakt van begroeiing, zodat de contouren weer duidelijk zichtbaar worden en dat er ook geen verhardingen (terrassen e.d.) meer mogen worden aangelegd. Overigens hoeft die rooiing geen harde eis te zijn, uit het oogpunt van natuur en biodiversiteit is de begroeiing een waardevolle aanvulling.

Gezien de huidige situatie maakt het nauwelijks uit of er een bed en breakfast of een vakantiewoning wordt gerealiseerd. In beide gevallen zal het gaan om minimale aanpassingen en een kortdurend verblijf.

De aanvraag ziet echter op een recreatiewoning. Mochten de werkzaamheden nu alsnog worden toegestaan, dan moet de gemeente het proces goed monitoren.

Zienswijze

De zienswijze van de burens bezorgt de eigenaren veel hoofdbrekens. Naast deze, is er ook een zienswijze van MMN (Maarn Maarsbergen Natuurlijk) ingekomen.

Door ons als gemeente moet de hele kwestie op feitelijke gronden worden beoordeeld.

Feit is dat het buurpand waar het nu om gaat 400 meter verderop ligt en ook zelfs in de winter niet zichtbaar is. Dit geldt andersom ook. De burens zien elkaar niet; er is dus zeker geen sprake van visuele verstoring: a. omdat die er sowieso niet is (ensemble is intact), b. omdat er geen wederzijdse zichtbaarheid bestaat. Feitelijk zou dit kunnen betekenen dat de zienswijze van de buurvrouw niet ontvankelijk is: er is immers geen zichtrelatie tussen de verblijfplaats van de indianers en die van de verweerder.

Adviezen

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft een negatief advies geleverd. Naar aanleiding van het hier beschreven bezoek ter plekke (waarbij veel wat niet duidelijk was, duidelijk is geworden) is nu de vraag aan de RCE of dit advies gegrond is:

- een schuurberg, welke verschijningsvorm de hooiberg nu in zekere zin heeft aangenomen, is geen wezensvreemde typologie in de omgeving;
- er wordt gesproken van een aangebouwde stal, waarmee bedoeld wordt op de ondergeschikte en cultuurhistorisch indifferente losstaande schuur naast de hooiberg;
- ook de stelling dat het terrein het karakter zou hebben aangenomen van een recreatiepark blijkt niet helemaal te kloppen met de realiteit.

Losstaande schuur



De gecombineerde monumenten-/ welstandscommissie MooiSticht (thans Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit) wil akkoord gaan omdat het ensemble nog steeds herkenbaar is. Uit het in dit verslag beschreven bezoek ter plaatse is gebleken dat dit inderdaad het geval is.

Eerder advies cultuurhistorie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug was in principe niet positief: 'de hooiberg is te veel aangetast en zal nog meer aangetast worden'.

Na bezoek is het inzicht gewijzigd: de verschijningsvorm is daadwerkelijk al gewijzigd, de kennel is geïntegreerd met de hooiberg en maakt onlosmakelijk deel uit van de indeling en ten behoeve van de recreatieve functie zullen geen wijzigingen meer plaatsvinden. Wel is het spijtig dat de soberheid van de hooiberg verloren is gegaan. Bovendien is er (zowel vanuit oogpunt van fysieke constitutie als van esthetiek) zorg over de onverstandige en detonerende uitvoering van de isolatie van de kap (met veel purschuim).



Isolatie 'zolder' met purschuim

Update

Op 14-2-2024 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de RCE en de gemeente. De huidige adviseur architectuurhistorie van de RCE ziet wel kans en aanleiding om tot een genuanceerder advies te komen. Hij zal navragen bij zijn collega die een grote kennis op het gebied van duurzaamheid bezit, of de forse hoeveelheid purschuim die is toegepast ter isolatie in het interieur van de voormalige hooiberg, schade kan toebrengen aan de houten opbouw van het gebouw en mogelijk verwijderd moet worden.

Recapitulerend

Afgesproken is dat alle stukken, waaronder ook de zienswijzen m.b.t. deze zaak, gebundeld naar de adviseur van de RCE worden gestuurd. Onderhavig verslag zal worden aangevuld met de foto's die tijdens het bezoek zijn gemaakt. Gestreefd wordt om rond 1 maart 2024 een mogelijke herziening van het eerdere advies van de RCE te ontvangen. Dat is dan gebaseerd op de feiten zoals ze ter plekke zijn waargenomen: het ensemble en de samenhang tussen de verschillende samenstellende delen daarvan zijn nog heel goed herkenbaar. Er zijn delen verbouwd en aangebouwd zonder vergunning, zoals de kennel aan de hooiberg. Deze heeft hiermee meer de vorm van een schuurberg aangenomen. Een groot aantal verbouwingen heeft plaatsgevonden toen het geheel nog niet beschermd was als rijksmonument.
