

Van: "5.1.2e"
Datum: Tue, 14 Jan 2020 19:00:03 +0000
Aan: "5.1.2e@rijksoverheid.nl" <5.1.2e@rijksoverheid.nl>; "5.1.2e" <info@pcwhuisvestingsadvies.nl>
Onderwerp: RE: Oosteinde 44, Blijham; verdere procedure

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Via deze weg maak ik graag nog een aanvulling op de onderstaande e-mail. In de onderstaande e-mail wordt aangegeven dat er voor de omgevingsvergunning voor het verwijderen en ter plaatse opslaan van de dakpannen, de schoorsteen en het plaatsen van de dakplaten enkel één activiteit dient te worden aangevraagd. Hierbij gaat het om de activiteit "*het handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten*" (artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo). Als aanvulling hierop maak ik graag de opmerking dat de activiteit "*het (ver)bouwen van een bouwwerk*" (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo) tevens aangevraagd dient te worden als er wijzigingen aan de (hoofd)draagconstructie van de monumentale schuur worden uitgevoerd. Hierbij gaat het om wijzigingen die verder gaan dan de technisch noodzakelijke werkzaamheden voor wat betreft het consolideren van de dakconstructie. Het herstellen van enkele panlatten of stukken van spanten, die door bijvoorbeeld wind/water schade kwalitatief in te slechte staat zijn, vallen hier niet onder. Verder dien ik wel op te merken dat stutwerkzaamheden (met de intentie dat deze na de restauratiewerkzaamheden van het dak van de schuur) die gerelateerd zijn aan het wind en water dicht maken van het dak hier niet onder vallen.

Tot slot hoop ik dat u op basis van de deze en de eerder verstuurde e-mails voldoende informatie heeft om verder aan de slag te gaan met hetgeen wat er aan Oosteinde 44 moet gebeuren.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Vergunningverlener Bouw & RO
Gemeente Westerwolde

T 0599 32 02 20
E 5.1.2e@westerwolde.nl
W www.westerwolde.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 14 januari 2020 17:05
Aan: 5.1.2e@rijksoverheid.nl; 5.1.2e
Onderwerp: Oosteinde 44, Blijham; verdere procedure

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Mede namens mijn collega 5.1.2e (adviseur cultuurhistorie & landschap) wil ik u graag het volgende voorleggen m.b.t. de rijksmonumentale boerderij aan het Oosteinde 44 te Blijham. In de afgelopen tijd zijn constructieve stappen gezet om te komen tot provisorisch herstel van deze zeer gezichtsbepalende boerderij (met erf) die representatief is voor de laatste fase van de zogenaamde "Champagnejaren" van de Groninger kleiboeren aan het einde van de 19^e eeuw. De boerderij is in slechte staat en de voorgenomen hersteloperaties dienen ervoor om het pand een betere positie op de vrije markt te geven. Als eerste fase wordt daarbij de schuur aangepakt, waarbij asbest wordt verwijderd, recente detonerende aanbouwen worden verwijderd en beoogd wordt om het lekkende (en deels ingestorte) dak waterdicht te maken. Het eerste deel van dit plan is nu om de schoorsteen in het schuurgedeelte te verwijderen (later opnieuw te plaatsen/ te vervangen) en de dakpannen van het schuurgedeelte te halen, deze ter plaatse op te slaan en vervolgens het dak met dakplaten te bedekken. Dit plan is zowel intern als met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed besproken. Gezien de slechte staat van het dak realiseren de gemeente Westerwolde en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zich dat de huidige situatie niet houdbaar is en de boerderij in deze staat geen gunstige startpositie op de vrije markt heeft.

Toch maken wij ons zorgen over de keuze om de oorspronkelijke bedekking met dakpannen te verwijderen en het dak met provisorische dakplaten te dichten. Gezien de rijksmonumentale staat van het pand, ligt het voor de hand dat een volgende eigenaar opnieuw het dak moet wijzigen in een vorm die cultuurhistorisch en vergunningstechnisch verantwoord is. Dit lijkt ons echter geen aanmoediging voor een potentiële nieuwe koper om aan een "project Oosteinde 44" te beginnen; het gaat om een grote ingreep met dito kosten. Wegens het belang van de schoorsteen, maar vooral de bestaande dakbedekking van het schuurgedeelte voor de monumentale waarde die het pand heeft vragen wij ons af of het voor de waarde en het belang van het monument niet beter zou zijn om het herstel van het dak in oorspronkelijke staat te herstellen voordat het pand wordt aangeboden voor de veiling/verkoop. Rekening houdend met de investeringen die gemaakt moeten worden om het voorhuis, de overige bebouwing en de tuin te herstellen, hebben wij het idee dat het

in oorspronkelijke staat herstellen van het dak de verkoopbaarheid van het pand bevordert. Zou het niet de voorkeur verdienen dat het dak van Oosteinde 44 direct in deze staat wordt hersteld? Wilt u dit in uw overwegingen meenemen? Dank alvast.

Voor wat betreft de verdere gang van zaken voor het "project Oosteinde 44" stel ik voor dat de vergunningprocedure in twee onderdelen wordt 'opgeknipt'.

In de eerste plaats dient er voor het verwijderen van de dakpannen, de schoorsteen en het plaatsen van de dakplaten een aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend. Deze aanvraag omgevingsvergunning kan, wegens de urgentie hiervan, binnen de reguliere procedure vallen als het enkel de hiervoor genoemde werkzaamheden bevat. De aanvraag omgevingsvergunning dient via de website www.omgevingsloketonline.nl te worden ingediend. Hierbij dienen de volgende zogenaamde activiteiten te worden aangevraagd:

- Het handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten (artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo).

Naast het aanvraagformulier ontvangen wij graag tekeningen (een kopie van de bestaande tekeningen zal per mail/Filecap naar u worden gestuurd) waarop de aard/omvang van de werkzaamheden wordt aangegeven en een motivering/(ruimtelijke) onderbouwing van de uit te voeren werkzaamheden, met daarin o.a. de noodzaak van de werkzaamheden, aard en omvang van het project, het opslaan van de pannen/schoorsteen en de manier waarop het Rijksvastgoedbedrijf de boerderij/manege op Oosteinde 44 wil verkopen. Zoals in de tweede alinea is genoemd zien wij graag dat de huidige dakpannen en de schoorsteen weer op het dak worden geplaatst tijdens de restauratiewerkzaamheden die, volgend op deze actie, nog uitgevoerd zullen moeten worden. Om deze reden zijn wij voornemens om een voorwaarde op te nemen bij deze vergunning waarin wordt verplicht om de dakpannen en schuursteen te gebruiken in de restauratie. Mocht het uiteindelijke herstel van het dak worden uitgevoerd door de nieuwe eigenaren van het pand, dan zien we graag dat een dergelijke voorwaarde in de verkoopacte wordt gezet.

Nadat de bovenstaande werkzaamheden zijn afgerond zal er gekeken moeten worden hoe het monument gerestaureerd moet worden. Hierbij gaat het om de werkzaamheden die vallen buiten het 'veilig stellen' van de dakconstructie van de monumentale schuur. Voor wat betreft de werkzaamheden die gerelateerd zijn aan de restauratiewerkzaamheden zal een separate aanvraag omgevingsvergunning ingediend moeten worden. Deze aanvraag vergt vanwege het rijksmonumentale karakter en het cultuurhistorische belang van de boerderij een uitgebreide procedure. De gemeente Westerwolde wil daar waar mogelijk constructief meewerken aan dit proces vanwege het belang van het pand.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Vergunningverlener Bouw & RO
Gemeente Westerwolde

T 0599 32 02 20

E 5.1.2e@westerwolde.nl

W www.westerwolde.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 2