

Adviescommissie Gemeente Waalre

bouwadres	advies	Erfgoed
Dommelseweg 5, Waalre	Gespreksnotitie	Ja
betreft	kenmerk	datum
het verbouwen van een woonhuis (erfgoed)	906534	25-06-2025
Gemandateerde/ adviseur	status plan	behandeling
	Omgevingsvergunning	3

Geacht College van burgemeester en wethouders,

Naar aanleiding van uw adviesverzoek bericht de commissie u als volgt:

PLAN-/PROCESCONTEXT

Op 14 mei 2025 heeft de commissie advies uitgebracht over eerdere versies van het plan. Daarbij is steeds aangegeven dat het plan in hoofdlijnen voorstelbaar is. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is echter een nadere uitwerking noodzakelijk. Dit sluit aan bij het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) van 18 januari 2022. Aangezien het om een rijksmonument gaat, is een gedetailleerde beschrijving van de voorgenomen ingrepen vereist. Tijdens de afgelopen twee behandelingen is benadrukt dat de ingediende stukken nog onvoldoende zijn uitgewerkt om tot een inhoudelijk advies te komen.

De opdrachtgevers en adviseur zijn bij het overleg aanwezig om het plan toe te lichten.

UITGANGSPUNTEN

Op basis van de regels van het omgevingsplan die betrekking hebben op de omgevingskwaliteit en de daarmee verbonden beleidsregels in de gemeentelijke nota, biedt de commissie advies. Het plan bevindt zich in het deelgebied *Buitengebied* en is beoordeeld op basis van de criteria die horen bij dit welstandsgebied en het daarvoor vastgestelde welstandsniveau *Gewoon*.

Het object is aangemerkt als *Rijksmonument*, met monumentnummer 38183. De erfgoedregels als vastgesteld in het vigerende omgevingsplan voor deze locatie en de gemeentelijke nota m.b.t. erfgoed, zijn hier van toepassing. Aangezien het plan rijksmonumentale waarden bevat, zijn de regels van de Erfgoedwet van toepassing en baseert de commissie haar advies op deze regels, in overeenstemming met artikel 8.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, dat de beoordelingsregels voor rijksmonumentenactiviteiten bevat.

BEVINDINGEN

Ten opzichte van het vorige advies zijn enkele documenten aangevuld. Zo is er één doorsnede toegevoegd van de nieuwe situatie, waarin het gewenste detailniveau is opgenomen om de ingrepen op die specifieke locatie te kunnen beoordelen. Echter, het plan omvat meerdere ingrepen die buiten deze doorsnede vallen. Hierdoor blijft het inzicht in de totale impact van de verbouwing op het monument onvoldoende.



Daarnaast is het tekenwerk op meerdere punten onduidelijk: niet alle tekeningen zijn correct, en er ontbreken duidelijke verwijzingen naar bijvoorbeeld detailtekeningen. Dit dwingt de commissie tot het doen van aannames, terwijl juist helderheid vereist is.

Ten behoeve van het proces benoemt de commissie na een uitgebreide toelichting op haar advies het plan aan te houden, specifiek de documenten die nodig zijn voor een definitief advies.

- *Kozijnenstaat*: Een overzicht van alle kozijnen, inclusief detaillering en roedeverdeling. Tevens is het noodzakelijk dat de kozijnen duidelijk worden aangeduid in de gevelaanzichten voor een compleet beeld.
- *Constructie*: De constructieve ingrepen (zoals staalconstructie en nieuwe vloer) zijn op tekening aangeduid met de vermelding 'volgens constructeur'. Een definitieve vaststelling van deze constructie, inclusief eventuele gevolgen voor het tekenwerk, wordt nog verwacht.
- *Doorbraak met woonhuis*: Voor de nieuwe verbinding tussen het woonhuis en het staldeel dient een detailtekening van de doorbraak te worden aangeleverd.
- *Slooptekening*: De huidige slooptekening is onvolledig. Belangrijke ingrepen, zoals de doorbraak tussen woonhuis en staldeel en wijzigingen in de voorgevel, ontbreken.
- *Correct tekenwerk*: Het tekenwerk komt op meerdere punten niet overeen met de bestaande situatie of met andere tekeningen. Zo lijkt in de linker kopgevel van het staldeel de begane grond indeling op de verdieping te zijn getekend. Ook de wand tussen woonhuis en staldeel wijkt af van de slooptekening (bijvoorbeeld: wat gebeurt er met de bestaande deur?). Eenduidigheid in het tekenwerk is essentieel.
- *Bemonstering materialen*: Tijdens het overleg is gesproken over het nieuwe metselwerk in de voor- en achtergevel. De bestaande stenen uit de sloop zullen deels worden hergebruikt, aangevuld met een gelijksoortige nieuwe steen. Een monster van deze nieuwe steen wordt nog verwacht. Tevens is aangegeven dat het bestaande metselverband en voegwerk worden toegepast; dit dient ook op de tekeningen te worden vermeld.

Tenslotte doet de commissie de aanbeveling om de werkzaamheden aan het monument uit te voeren:

- volgens de richtlijnen van de ERM;

Informatie hierover kan gevonden worden op www.stichtingerm.nl.

CONCLUSIE

Zodra de hierboven genoemde stukken zijn aangeleverd, kan de commissie overgaan tot beoordeling van het plan en het uitbrengen van een advies.

BEOORDEELDE GEGEVENS

- 20-34-B-01c-17062025.pdf
- 20-34-B-02c-17062025.pdf
- 20-34-B-03a-17062025.pdf
- 20-34-B-04.pdf
- 20-34-Opm-01-16062025.pdf
- 2025.01.10 Aanvraagformulier OV 906534.pdf
- 2025.01.10 Blauwdruk originele stalindeling.jpg
- 2025.01.10 Foto bestaande te handhaven dakconstructie.JPG
- 2025.01.10 Foto binnen 67058b2c-976f-4ba8-bbc3-1e1a013a1d01.JPG



- 2025.01.10 Foto binnen 6a067e26-da55-455b-96f5-85a0252fcd97.JPG
- 2025.01.10 Foto binnen af38398d-1950-486e-add5-bea22fd21e1c.JPG
- 2025.01.10 Foto blauwdruk doorsnede A-B IMG_0348.jpg
- 2025.01.10 Foto blauwdruk doorsnede F-E IMG_0343.jpg
- 2025.01.10 Foto blauwdruk plattegrond verdieping woonhuis IMG_0344.jpg
- 2025.01.10 Foto blauwdruk plattegrond woonhuis IMG_0340.jpg
- 2025.01.10 Foto blauwdruk zijgevel IMG_0345 (1).jpg
- 2025.01.10 Foto buiten 1a660d35-57d3-4c46-b981-65741712b8a8.JPG
- 2025.01.10 Foto oorspronkelijke brandmuur te handhaven.JPG
- 2025.01.10 Foto oorspronkelijke achtergevel met plaats oud hooiluik.JPG
- 2025.01.10 Foto oorspronkelijke achtergevel 1.JPG
- 2025.01.10 Foto oorspronkelijke achtergevel 2.JPG
- 2025.01.10 Foto oorspronkelijke achtergevel 3.JPG
- 2025.01.10 Foto oorspronkelijke achtergevel.JPG
- 2025.01.10 Foto oorspronkelijke doorsnede.jpg
- 2025.01.10 Plattegrond woonhuis met stallen IMG_0349.jpg
- 2025.01.10 Publiceerbare aanvraag.pdf
- 2025.01.10 Statische berekening 22101 d.d. 26-08-24.pdf
- b05-16-06-2025.pdf
- verzoek.pdf
- volledig-verzoek.pdf
- werkomschrijving17062025.pdf

De plek en de directe omgeving zijn bekeken via Streetsmart op straatniveau en alzijdig vanuit de lucht.

Namens de adviescommissie.

