

Molenstraat 44 (monumentale status)

MONUMENTNUMMER :	06-08
ADRES :	Molenstraat 44 Ophemert
DATUM AANWIJZING :	17 april 1990
BESCHERMD DOOR :	Gemeente Neerijnen
BESCHRIJVING GEWIJZIGD :	28 juni 2011 (naam object), 2013
KADASTRAALNUMMER :	-
NAAM OBJECT :	"De Gulhof"
OMVANG OBJECT :	Erf met boerderij, (fruit-)schuur
HUIDIGE FUNCTIE :	Woonhuis/boerderij
OORSPRONKELIJKE FUNCTIE :	Boerderij
BOUWJAAR :	11 oktober 1915 ("de eerste steen gelegd door K. van Lent, 11 okt. 1915")
ARCHITECT :	-
BOUWTYPE :	T-boerderij
BOUWSTIJL :	Traditioneel/ambachtelijk, streekeigen
TUINKENMERKEN :	-
LITERATUUR / ARCHIEF :	-
OPMERKINGEN :	Op één van de nog overgebleven pijlers van het toegangshek staat het opschrift "hof"

1. BESCHRIJVING

Aan de Molenstraat gelegen en daarop met de voorgevel georiënteerde omvangrijke boerderij met dwarsgeplaatst voorhuis en met naastgelegen (fruit-)schuur.

Voorhuis op langwerpig grondplan met twee bouwlagen en schildkap waarop gesmoorde Tuile du Nord pannen en op elk nokeinde een schoorsteen. Langs de dakranden houten bakgoten op klossen. Bakstenen gevels (kruisverband) met aangesmeerde plinten en met hoeklisenen.

Symmetrische gevelindelingen met T-schuiframen (bovenlichten begane grond met roedeversdeling) met persiennes (op de begane grond deels met panelen dichtgezet), waarboven ter plaatse van de begane grond lateien en van pleisterwerk voorzien ontlastingsboogjes; tegeltabelau in de boogvelden. Op de verdieping gemetselde en deel gepleisterde strekken. Een gietijzeren rondvenster in de achtergevel (links). Voorgevel met middenrisaliet, waarin een verdiepingsschuifraam en de hoofdingang met fraai geornamenteerd kalf en met paneeldeur (met bovenlicht waarin siersmeedwerk); een aangesmeerde stoep. Aan weerszijden twee (begane grond) en één (verdieping) venster(s). Linker en rechter zijgevel elk met twee vensterassen (als genoemd).

Achterhuis met afgewolfd zadeldak, waarop gesmoorde tuiles du nord. Sterk uitkragende hooisteek, welke karakteristiek is voor de Betuwe. De achtergevel is opnieuw opgetrokken en symmetrisch ingedeeld. Middenlangsdeel afgesloten met segmentboog; deze wordt geflankeerd door halfrond beëindigde gietijzeren stalramen. De staldeur (rechts) is vervangen door brede moderne deuren. Een vernieuwd liggend venster links. Rechter zijgevel met drie getoogde stalramen ter plaatse van de deel. Twee staande vensters met kalf en één luik ter plaatse van de keuken. Linker zijgevel met ter plaatse van de keuken twee moderne gevelopeningen (de rechtse tevens met deur). Ter plaatse van de deel, twee getoogde gietijzeren stalramen met ruitvormige traceringen.

(Fruit-)schuur, welke via een plat tussenlid rechtszijdig aan het achterhuis is gekoppeld. Deze langwerpige bouwmasa van een bouwlaag een zolder heeft langs de beide topgevels van het zadeldak waterborden, windveren, trekplaten en makelaars. In de geveltop voorzijde een getoogd hooiluik, geflankeerd door rondvensters. Het rondvenster midden voor is dichtgezet.

Achtergevel met drie liggende, gedrieëndeelde vensters. In het metselwerk zijn de originele venstertracering en een varkensdeurtje nog goed waarneembaar. Rechter gevel is een blinde gevel.

2. MOTIVATIE

De omvangrijke boerderijcomplex is vanwege zijn omvang, zijn statige voorhuis met fraaie originele detailleringen en zijn voor de Betuwe typerende (fruit-)schuur zowel wat betreft de afzonderlijke bouwmassa's als met betrekking tot interne samenhang ervan, bijzonder waardevol. Het complex draagt bij

aan het zichtbaar houden van de historisch gevormde stedenbouwkundige structuur.

3. WAARDENSTELLING BOERDERIJCOMPLEX

In april 2015 heeft een waardenstelling van het boerderijcomplex plaatsgevonden, naar aanleiding van een verzoek om De Gulhof af te voeren van de gemeentelijke monumentenlijst. De waardenstelling is uitgevoerd door het Gelders Genootschap en vervat in een rapportage. Gesteld kan worden dat Molenstraat 44 in Ophemert op basis van de architectuurhistorische, stedenbouwkundige en algemeen historische waarden die meerwaarden bezit die een plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst van de gemeente Neerijnen rechtvaardigt. Om bovengenoemde reden heeft het Gelders Genootschap geadviseerd om het complex te handhaven als gemeentelijk monument. Op 26 mei 2015 nam het college van Burgemeester en Wethouders dit advies over in een besluit om het pand te handhaven op de gemeentelijke monumentenlijst.

4. UITGANGSPUNT (cultuurhistorisch beleid gemeente Neerijnen 2009 – 2023)

Uitgangspunt bij iedere wijziging is het huidige beschermde monument (de optelsom van ontwerp, hoofdvorm, materiaal, uitvoering en details). Bij wijzigingen draait het telkens om het vinden van een goede balans tussen de wensen van de gebruiker en de mogelijkheden die het monument biedt. Elke ingreep wordt gemotiveerd door een zorgvuldige afweging.

Het bijzondere van monumenten wordt in hoge mate bepaald door de zichtbare ouderdom en de daadwerkelijke beleving van die ouderdom. Deze komen niet alleen tot uitdrukking in de verschijningsvorm en de bouwstijl, maar ook in de manier waarop materialen zijn verwerkt en de wijze waarop ze verouderen. Zo straalt een schuur met ruwhouten gepotdekselde gevels soberheid en functionele eenvoud uit, terwijl een betimmering in een interieur rijkdom en verfijning ademt. Behoud van historisch bouw materiaal is daarom een belangrijk punt. Een ander essentieel aspect is de wijze waarop onze monumenten zijn gebouwd: hoe de constructie in elkaar steekt, en hoe details en afwerking zijn uitgevoerd. De constructie van een gebouw vertelt iets over de tijd waarin het monument gebouwd is, de streek waarin het staat of de functie die het had. Zo ontstaat een beeld van veranderend technisch vakmanschap. Sommige gebouwen hebben een volledig houten draagconstructie. Bij andere gebouwen zijn alleen de vloeren van hout en is de rest van de constructie opgetrokken in steen. Bij jongere monumenten zien we ook constructies in beton, gietijzer en staal. Ook kenmerkende afwerkingen en detailleringen verhalen over de bouw- en gebruikersgeschiedenis van het monument. Datzelfde geldt voor de toepassing van kleur.

5. BOUWEN BIJ MONUMENTEN (ZONDER VERGUNNING), (cultuurhistorisch beleid gemeente Neerijnen 2009 – 2023)

Afbakening beschermd perceel

In z'n algemeenheid: het vlak, gemeten vanaf de achterste lijn van het bouwkundig hoofdgebouw of een bijgebouw dat een onderdeel is van de bescherming, tot aan de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Begrenzingslijn loopt daarbij evenwijdig aan de gevellijn van het hoofdgebouw. Specifiek voor dit monument: achtererf na 20 meter vanaf het monument beschermingsvrij. Onder het monument wordt verstaan het hoofdgebouw inclusief aangebouwde schuur. De in de tweede helft van de twintigste eeuw gerealiseerde aanbouw heeft geen monumentale status. Het zij- en voorerf vallen tevens binnen de monumentale status en zijn dus beschermd. Binnen het beschermde perceel geldt de vergunningplicht zoals bedoeld in de Erfgoedverordening en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De afbakening sluit wijziging van het beschermde deel niet uit. Indien nodig vindt overleg met de monumentencommissie plaats.

Binnen het beschermde perceel zijn er altijd mogelijkheden om zonder vergunning tuinmeubilair, speeltoestellen e.d. te plaatsen die passen binnen de volgende randvoorwaarden:

- tuinmeubilair als banken, schommels e.d., sportattributen zoals kunststof opblaas- of schotten zwembaden, basketbal palen, tennisnetten of voerbaldoelen e.d. vallen niet onder de vergunningplicht voor zover deze objecten geen ernstige, blijvende, visuele schade brengen aan het monument. Visuele schade is ernstig indien dit schade betreft aan een evenwijdig of nagenoeg evenwijdig aan de straat gerichte gevel van een beschermd object en daarbij een buitengewoon deel van het zicht op het object verstoord wordt.
- kippenhokjes e.d. minder dan 4 m² grondoppervlak waarvan de hoogte voor meer dan de helft van het grondoppervlak 1 meter of lager en waarbij het hoogste punt niet meer bedraagt dan 2 meter, zijn vergunningsvrij mits deze op het achter- of zijerf en niet aan het beschermde gebouw vast gebouwd worden.

Buiten het beschermde perceel

Bouwwerken buiten het beschermde perceel dienen altijd te voldoen aan redelijke kwaliteitseisen, zoals verwoord in het welstandsbeleid.

6. OMGEVINGSVERGUNNING ACTIVITEIT M.B.T. EEN BESCHERMD MONUMENTEN (cultuurhistorisch beleid gemeente Neerijnen 2009 – 2023)

Vergunningsvrij in relatie met gemeentelijke- en rijksmonumentale panden

Voor werkzaamheden aan een gemeentelijk monument is geen omgevingsvergunning nodig indien de werkzaamheden betrekking hebben op:

- gewoon onderhoud, voor zover detaillering, profilering en vormgeving niet wijzigen;
- gewoon onderhoud, voor zover ook materiaalsoort en kleur niet wijzigen;
- gewoon onderhoud aan of in een tuin, park of andere aanleg, waarbij de aanleg niet wijzigt;
- een activiteit die uitsluitend leidt tot inpassende veranderingen van een onderdeel van het monument dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft.

Vergunningsplicht:

In beginsel is voor alle werkzaamheden aan een monument, anders dan hierboven benoemd, een omgevingsvergunning nodig, tenzij de gemeente in haar verordening bepaald heeft dat voor bepaalde onderdelen geen omgevingsvergunning nodig is.

Inpassende wijzigingen van onderdelen zonder monumentale waarde

In veel gevallen gaat het hierbij om recente toevoegingen (dat zijn bijvoorbeeld onderdelen die ten tijde van de aanwijzing als beschermd monument nog niet bestonden). Voorbeelden zijn bijvoorbeeld gipsplaten, systeemplafons etc. Voor al deze vergunningvrije activiteiten geldt dat ze zonder hak- en breekwerk in het casco worden uitgevoerd. Anders is toch een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een monument nodig.

Vergunningvrije activiteit bouwen in, aan, op of bij een monument

Voor al deze vergunningvrije activiteiten geldt dat ze zonder hak- en breekwerk in het casco worden uitgevoerd. Anders is toch een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een monument nodig.

De meeste vergunningsvrije activiteiten zijn ondergebracht in bijlage 2, artikelen 2 en 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In bijlage 2, artikel 4a Bor staat onder welke voorwaarden deze bouwactiviteiten vergunningsvrij zijn. Voor zover deze bouwactiviteiten het monument wijzigen, is wel nog een omgevingsvergunning voor wijziging van een monument nodig, tenzij het gaat om vergunningvrij gewoon onderhoud (zie hiervoor). Vergunningvrij betekent hier dus alleen vergunningvrij voor de activiteit bouwen. Bouwwerkzaamheden die een monument wijzigen zijn in Wabo-termen een project waarvan de activiteit 'wijzigen van een monument' vergunningplichtig blijft.

Overige vergunningsvrije bouwactiviteiten bij monumenten

Activiteiten met betrekking tot tuinmeubels, speeltoestellen, schuttingen en hekken, keermuren, vlaggenmasten, bouwwerken voor infrastructuur en nutsvoorzieningen, tijdelijke bouwketen, kleine gebouwtjes van maximaal 2 m² en maximaal 1 meter hoog, zwembaden, silo's en alle overige veranderingen van beperkte betekenis aan een bouwwerk (zoals het vervangen van dakbedekking).

7. ERFGOEDVERORDENING NEERIJNEN 2010

De erfgoedverordening van Neerijnen bevat diverse bepalingen die toezien op het in standhouden van gemeentelijke monumenten, waaronder artikel 10: instandhoudingsbepaling:

1. het is verboden een gemeentelijk monument, als bedoeld in artikel 1, onder a, sub 1, te beschadigen of te vernielen;
2. het is verboden zonder vergunning of in strijd met bij zodanige vergunning gestelde voorschriften van het bevoegd gezag:
 - a. een gemeentelijk monument, als bedoeld in artikel 1, onder a, sub 1, af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen;
 - b. een gemeentelijk monument, als bedoeld in artikel 1, onder a, sub 1, te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.
3. het verbod en de vergunningplicht, als bedoeld in het tweede lid, gelden niet indien het college nadere regels stelt met betrekking tot de wijze waarop werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd.
4. het bevoegd gezag verleent, met betrekking tot een monument met een religieuze bestemming, geen vergunning als bedoeld in het tweede lid, dan in overeenstemming met de eigenaar indien en voor zover het een vergunning betreft, waarbij wezenlijke belangen van de godsdienstuitoefening in het monument in het geding zijn.

8. VASTGESTELDE BELEIDSREGELS MONUMENTENZORG

Voor veel voorkomende wijzigingsvoorstellen zijn beleidsregels vastgesteld om de aanvraagprocedures te vereenvoudigen en duidelijkheid te geven aan de belanghebbende.

Dakkapellen op boerderijen

- dakkapellen op het achterhuis van boerderijen dienen zoveel mogelijk vermeden te worden;
- indien het aanbrengen van dakkapellen noodzakelijk is voor het verkrijgen van sta-hoogte kan voor een kleine dakkapel toestemming verleend worden indien deze boven de historische uitbreiding van de woonruimte in de deel aangebracht wordt;
- onder de historische uitbreiding moet dan verstaan worden die uitbreidingen die ontstaan zijn in de periode dat het pand nog een agrarische functie had en welke bij een dergelijke functie gebruikelijk waren;
- boven de historische deel kan alleen door middel van dakramen licht en lucht toetreding gerealiseerd worden.

Dakramen en zonnecollectoren

- collectoren en dakramen dienen zoveel mogelijk op een visueel ondergeschikte plaats aangebracht te worden;
- dakramen dienen zo min mogelijk aangebracht te worden;
- collectoren gelijk behandelen als dakramen waarbij rekening gehouden wordt met de technisch noodzakelijke locatie;
- collectoren en dakramen dienen bij voorkeur niet in het voordak aangebracht te worden.

Terug-restaureren

- het terug-restaureren van verdwenen onderdelen wordt subsidiabel gesteld indien de aanvrager aan kan tonen dat de betreffende onderdelen oorspronkelijk aanwezig geweest zijn en de bestaande situatie als een verstoring aangerekend kan worden. Subsidie alleen toekennen indien de gemeentelijke monumentencommissie positief adviseert.

Herbouw bijgebouwen bij monumenten

- de reconstructie van bijgebouwen, uit de periode van functioneren van het monument, toe te staan ook als hierdoor de 75 m² grens, uit de bijgebouwenregeling, overschreden wordt indien aan de hierna genoemde uitgangspunten voldaan wordt:
 - a. de eigenaar moet aantonen dat het te reconstrueren onderdeel aanwezig geweest is in de periode dat het monument nog in zijn historische functie in gebruik was. Dit bewijs dient minimaal geleverd te worden door een kadastrale opmeting of een opgraving;
 - b. de reconstructie moet plaatsvinden op de oorspronkelijke locatie en onderdeel uitmaken van de reconstructie van het erf;
 - c. de reconstructie dient vorm te krijgen volgens de oorspronkelijke bouwwijze en materiaalgebruik zodat deze reconstructie een stuk verdwenen bouw-geschiedenis zichtbaar maakt;
 - d. voorafgaand aan de reconstructie dient er een bouw-historisch onderzoek en een volledig reconstructieplan ter goedkeuring aangeboden te worden;
 - e. de reconstructie moet in het belang zijn van de monumentenzorg.

Deze reconstructieregels zijn niet zonder meer van toepassing. Indien er al "moderne" bijgebouwen geplaatst zijn op een erf dan kan het wenselijk zijn om aan de reconstructie de voorwaarde te stellen dat deze bijgebouwen verwijderd (of aangepast) worden. Uitgangspunt moet dan zijn dat het bijgebouw een storend element is.

9. UITVOERINGSVOORSCHRIFTEN ONDERHOUD MONUMENTEN NEERIJNEN

Alle werkzaamheden in, op of aan monumentale panden dienen te voldoen aan uitvoeringsvoorschriften. Deze zijn vervat in de definitieve versie van de 'Uitvoeringsvoorschriften onderhoud monumenten Neerijnen 1997'.

Hierin worden regels verbonden aan werkzaamheden ten aanzien van o.a. gevels, daken en materialen.