

Tussenreactie RCE op voorstel ontwikkeling Fransepad 11, Blaricum

RM: 9604

23 november 2021

Op 4 november 2021 heeft Sibó de Man, architect voor de aanpassingen van de rijksmonumentale boerderij Fransepad 11 te Blaricum de gewijzigde en voorlopige plannen toegestuurd voor een tussentijdse afstemming in aanloop richting de definitieve aanvraag omgevingsvergunning. Het gaat nadrukkelijk om tussentijdse stukken, aangezien veel informatie die noodzakelijk is voor een omgevingsvergunning nog ontbreekt.

In het voorjaar van 2021 is een locatiebezoek gebracht en is door ondergetekende een preadvies geschreven over de destijds voorgenomen wijzigingen. In combinatie met het advies de CRK-E is afgezien van het ophogen van de kap boven de woning voor de daglichttoetreding. Hieronder mijn reactie op de plannen zoals die nu voorliggen vanuit de RCE.

Algemeen:

Er spreekt een hoog ambitieniveau uit de plannen, wat gepaard gaat met een hoge ontwerpqualiteit. Al met al is sprake van een veelomvattend en ingrijpend plan, waarmee de boerderij en het omliggende erf een enorme kwaliteitssprong maken op gebied van gebruikscomfort en voorzieningen. Deze herbestemming en investering in onderhoud is belangrijk voor het behoud van het monument. Tegelijkertijd ontstaat een spanningsveld tussen het nieuwe gebruik (wonen) en het oorspronkelijke gebruik (agrarisch en wonen). Het is van belang om hierin een goede balans te vinden.

Het hoofdgebouw

Begane grond

De meeste en de ingrijpendste ingrepen vinden plaats in de voormalige boerderij. De boerderij, inclusief stalruimte, wordt getransformeerd tot één woning met kantoorruimte voor eigen gebruik. Op de begane grond wordt de bestaande plattegrond van de woning grotendeels gevolgd/behouden. Dit is een positief punt. In de voormalige stalruimte blijven de deeldeuren naar binnen draaiend behouden. Ook dit is akkoord.

In de noordgevel wordt een groot deel van de gevel van de deel gesloopt ten behoeve van het overdekte terras en meer daglicht in de woning. De wens van daglicht is goed te begrijpen en vraagt ook om een oplossing. Echter, er is nu sprake van meerdere grote openingen in de zij- én achtergevel. Gezamenlijk is dit een te grote aantasting van het rijksmonument. Hierdoor raakt de geslotenheid en herkenbaarheid van de boerderij te veel aangetast. Met name de extra opening in de achtergevel nabij de hooiberg roept vraagtekens op. De meerwaarde van deze ingreep is niet duidelijk. Ook is onvoldoende duidelijk hoe de huidige gevel en de nieuwe gevelindeling zich tot elkaar verhouden. Hiervoor ontbreken de tekeningen bestaand en nieuw. Het uitgangspunt is om bestaande gevelopeningen zo veel mogelijk te benutten. Daar waar nodig zijn nieuwe openingen denkbaar. In de definitieve aanvraag is het van belang om van alle gevels een tekening aan te leveren van zowel de bestaande als de nieuwe situatie.

De vormgeving van de geopende kap met draaiende delen is goed denkbaar en komt vaker voor bij herbestemde boerderijen. Nadere uitwerking (maatvoering, details, materialisering etc.) van dit punt is wel noodzakelijk.

Het glazen volume tussen de stal en de boerderij is met 280 centimeter nog erg breed. Gezien de geringe diepte adviseer ik de breedte te beperken zodat er duidelijk een pragmatische verbinding tussen beide gebouwen bestaat, zonder opslag of verblijfsruimte. Ook zijn de tekeningen op dit punt niet eenduidig qua exacte plaatsing.

Met betrekking tot de kelder onder de boerderij wordt niet duidelijk hoe het plan zich verhoudt tot de bestaande situatie en monumentale waarden. Nadere uitwerking van de plannen op dit onderdeel is noodzakelijk.

Kap

In voorliggend plan worden er twee dakkappen geplaatst in de ruimte die als slaapkamer gebruikt zal worden. Hiermee wordt rieten kap aan de zuidzijde nadrukkelijk geopend. Daarnaast staan er vijf dakramen gepland in deze kapzijde. De dakramen zijn niet ingetekend op de plattegrond maar vallen in de overloop boven de deel. Een overloop is geen verblijfsruimte, waardoor daglicht niet of minder noodzakelijk is. Het aantal van vijf dakramen is dan ook te fors. Ik adviseer om dit terug te brengen tot één dakraam om enig daglicht op de overloop te brengen en verder de kap zo veel mogelijk gesloten te laten. (Het huidige dakraam kan indien noodzakelijk vervangen worden).

Mede door de vele openingen in de kap aan de zuidzijde is het aantal nieuwe openingen in het hoofdgebouw o te fors. Hierdoor raakt de balans tussen ingreep en monumentale waarden zoek. De gesloten kappen van dergelijke boerderijen zijn zeldzaam geworden als gevolg het nieuwe gebruik en de noodzakelijke daglichttoetreding. Het advies is en blijft om de vooral de noordzijde te benutten voor daglichttoetreding en de zuidzijde gesloten te houden. De dakramen aan de noordzijde, ten gunste van daglichttoetreding in de slaapkamers zijn wel akkoord. Over de exacte afmetingen kan nog niets gezegd worden, aangezien de maten nog ontbreken, maar de dakkappen lijken erg fors in omvang.

Ik adviseer daarom de dakkapel aan de zuidzijde achter wege te laten en de vijf dakramen te beperken tot één dakraam. De dakkapel(en) ogen erg fors. De vormtaal acht is wel passend en ligt in lijn met de overige ingrepen. Hierdoor is sprake van een heldere eigentijdse vormtaal.

Nieuwe Bijgebouwen en erf

De nieuwe bijgebouwen, zwembad en wagenschuur, komen op de plek van enkele bijgebouwen die nauwelijks waarde bezitten. De volumes zijn omvangrijk en groots en van een hoogwaardige kwaliteit en zorgvuldig ontworpen. Het onderscheid in gebruik tussen de nieuwe volumes (verblijf en stalling) is aan de buitenzijde afleesbaar en de volumes passen qua positionering en uitstraling goed op het voormalige boerenerf. Met het toevoegen van deze twee nieuwe volumes en de oriëntatie van de woning naar het noorden krijgt het erf een nieuwe centrale plek in het wonen in de boerderij. Dit is een positief punt in het plan.

De wagenschuur lijkt daarentegen wel erg groot en lijkt qua afmetingen de boerderij te overstijgen. Naast het stallen van auto's is het programma voor dit bijgebouw, dat ook nog eens volledig onderkelderd wordt (bergingsruimte), niet helemaal duidelijk. Te meer ook omdat de voormalige schuur aan de straatzijde ook ruimte biedt aan een auto en ook het erf ruimte biedt voor auto's. Graag de onderbouwing voor (de omvang van) dit volume expliciet maken.

Bestaande bijgebouwen en erf

De belangrijkste bestaande bijgebouwen blijven behouden en worden van een nieuwe functie voorzien, wat positief is. Uit de stukken wordt echter nog niet duidelijk wat er wordt gedaan met de hooiberg en het oude bakhuisje. Ik raad aan dit wel mee te nemen in de definitieve plannen. De schuur (aan het Fransepad gelegen) wordt benut voor fietsen en autostalling. De schuur wordt gerestaureerd. Meer informatie is hierover nog niet meegestuurd. Behoud van materiaal is van belang voor het patina en de historische uitstraling. Uitwerking van de restauratieplannen (inclusief inventarisatie huidige toestand) dient bij de definitieve aanvraag bijgevoegd te worden. De herbestemming tot berging is voor de hand liggend en goed passend.

Conclusie

De herbestemming kent een sterke fysieke component in de vorm van nieuw te bouwen volumes en ingrepen aan zowel kelder, gevels en kap het hoofdgebouw. Tegelijkertijd blijven de belangrijkste bijgebouwen behouden, krijgt het erf weer een duidelijke gebruiksfunctie en is er sprake van een passende 'ontwerptaal'. Op hoofdlijnen stuiten de plannen dan ook niet op bezwaren. Echter, de stukken zijn nog verre van compleet voor definitieve beoordeling.

Op onderdelenniveau adviseer ik om nog aanpassingen door te voeren. Zo adviseer ik om de dakkapel aan de zuidzijde achterwege te laten, het aantal dakramen aan de zuidzijde terug te brengen tot één, de glazen verbinding tussen deel en schuur aanzienlijk te versmallen en de opening in de achtergevel/terras achterwege te laten. Ook dienen de openingen in de noordzijde nog nader uitgewerkt te worden, waarbij duidelijk wordt de bestaande situatie als uitgangspunt wordt genomen. Ten aanzien van de nieuwe volumes vraagt de wagenschuur nog om nadere

onderbouwing en is nog onvoldoende duidelijk hoe de hooiberg en het bakhuisje worden gebruikt. Ook de kelder onder de schuur roept nog vragen op m.b.t. omvang, diepte en behoud van monumentale waarden.

Ik zie de nader uitgewerkte stukken graag tegemoet als definitieve vergunningsaanvraag.

M.F. (Maurits) van Putten

Adviseur Architectuurhistorie

Regio Noord-West