

Onderbouwing behoud karakteristieke waarde van de Zuidweg 20 te Rijpwetering

Indeling:

- Hoofdstuk 1 – Inleiding
- Hoofdstuk 2 – Ruimtelijke kenmerken
- Hoofdstuk 3 – Omschrijving erfgoedregister
- Hoofdstuk 4 – Planbeschrijving
- Hoofdstuk 5 – Omgeving en bedrijven
- Hoofdstuk 6 – Bijlagen

**Behoort bij besluit W2021/261
van het college van Kaag en
Braassem d.d. 14-09-2021**



Hoofdstuk 1 – Inleiding

Algemeen:

Voor de aankoop, met 2 gezinnen, van de Zuidweg 20 te Rijpwetering is een omgevingsvergunning benodigd voor het splitsen van de woning.

De woning aan de Zuidweg 20 betreft een karakteristiek pand in de Gemeente Kaag en Braassem.

Kadastrale gegevens:

De aankoop van de Zuidweg 20 te Rijpwetering zal gepaard gaan met een overdracht van de percelen AKM01 – F – 1526 (gedeeltelijk), 1637 en 1640 (gedeeltelijk)

Doel:

De aankopende partijen kunnen na goedkeuring van de omgevingsvergunning het perceel en de wooneenheden opsplitsen, zoals beoogd wordt door de aankopende partijen.

Vervolgens kan er een taxatie afgegeven worden, waarna de financiering in gang gezet kan worden.

Bestemmingsplan:

Door de Gemeente Kaag en Braassem is ons gevraagd, om de punten voor het verkrijgen van de vergunning t.b.v. het splitsen van een karakteristiek pand, toe te lichten in deze onderbouwing.

De corresponderende letters bij elk punt zullen terugkomen in de onderbouwing.

De volgende punten werden hierbij doorgegeven.

- a. de wijziging wordt uitsluitend toegepast indien de woningsplitsing bijdraagt aan het behoud of verbetering van het oorspronkelijke en cultuurhistorische waardevolle karakter van de bebouwing;
- b. de totale inhoud van het hoofdgebouw dat gebruikt wordt voor de woningsplitsing dient ten minste 1.000 m³ te bedragen;
- c. na splitsing bedraagt het aantal wooneenheden maximaal 2;
- d. het gebouw dient na woningsplitsing door één aaneengesloten dak afgedekt te blijven;
- e. het hergebruik dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume: het uitwendige karakter van het hoofdgebouw - zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting - dient behouden te blijven;
- f. de splitsing mag niet leiden tot beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

Hoofdstuk 2 – Ruimtelijke kenmerken

Algemene kenmerken:

Soort woonhuis

Woonboerderij, Vrijstaande woning.

Soort bouw

Bestaande bouw

Bouwjaar

Ca. 1810

Soort dak

Zadeldak

Oppervlakten inhoud en maatvoeringen:

Wonen

393m²

Externe bergingen

205m²

Perceel

3.386m²

Inhoud

Ca. 1800m³ (punt B.)

Hoofdstuk 3 – Omschrijving erfgoedregister

Omschrijving erfgoedregister

Adres: Zuidweg 20 – Rijpwetering

Functie: Woonhuis

Categorie: Boerderij

Datering: 1890

Kadastraal: Alkemade F 1640



Omschrijving:

Boerderijcomplex genaamd "Zwanenburg" bestaande uit woning + stal + hooibarg en zomerhuis. Beiden op een rechthoekige plattegrond; met lengtes evenwijdig aan elkaar gesitueerd. Complex authentiek in hoofdvorm en ensemble als geheel karakteristiek voor agrarisch gebied. Schuur achter het zomerhuis heeft geen karakteristieke waarde.

Hoofdgebouw:

Vooraan woongedeelte, deels onderkelderd, met topgevel naar straat en recht erachter een lagere en smallere stal. In de voorgevel entree met klein trapbordes van gepleisterde treden. Rode baksteen in kruisverband. Gele baksteen decoratief gebruikt in getoogde strekken boven vensters, deuren, en in spekbanden. IJzeren sierankers in zijgevels. Gepleisterde spatrand. Voegwerk is in aangepaste vorm vernieuwd. Boven de plint kruisjes in zwart geglazuurde baksteen, één in voorgevel, twee in zijgevel. De zesruits vensters zijn, zowel op begane grond als op de verdieping, in aangepaste vorm vernieuwd. Keldervensters met luiken. In de linker zijgevel drie originele blinde vensters en twee andere vensters zijn vervangen door een groot ontsierend raam met behoud van strekken. In rechter zijgevel een zijentree met houten boogvenster en stalen vensters naast de deur. Zadeldak met golfplaten; oorspronkelijke dakbedekking: dakpannen.

Stal (grenzend aan het woongedeelte):

Gevels van stal geheel gepleisterd, met spaarvelden. IJzeren stalvensters. Zadeldak met golfplaten; oorspronkelijke dakbedekking: dakpannen.

Zomerhuis:

Voorgevel met dezelfde detaillering als het hoofdgebouw. In voorgevel zesruits vensters, op de eerste verdieping een ijzeren roosvenster. Metselwerk van de zijgevels vervangen in aangepaste vorm. Pannendak.

Hooibarg:

Beton roeden met houten gevels en stalen dak. Gevels en dak vernieuwd in aangepaste vorm.

Hoofdgebouw en zomerhuis omgeven door kastanjabomen.

Hoofdstuk 4 – Planomschrijving

Hoofdgebouw / Woonboederij:

Het hoofdgebouw zal één van de twee wooneenheden worden na de kadastrale splitsing, dit betekent dat na de splitsing het maximaal 2 wooneenheden zijn. (punt C.)

Zoals omschreven staat in de omschrijving van het erfgoed register, zullen de aankopende partijen de karakteristieke punten van het pand waarborgen en onderhouden.

Na aankoop is de wens om als eerst de dakbedekking te veranderen van het huidige asbest dak naar een dak bedekt met zwarte dakpannen, zoals dit vroeger ook was, en vervolgens te voorzien van kleine dakkapellen in een landelijke uitstraling (Zaaknummer W2021/262).

De constructie van het dak wordt niet aangepast, en zal ze oorspronkelijke vorm en maatvoering behouden (punt D. en punt E.)

Stal (grenzend aan het woongedeelte):

In deze stal, welke grenst aan het Hoofdgebouw bevindt zich de andere wooneenheid.

De karakteristieke waarde van deze stal zal door de bewoners bewaard blijven. (punt A.)

Enkel het dak, welke nu bedekte is met asbest, zal worden vervangen naar een dak met zwarte dakpannen en een aantal kleine dakkapellen in landelijke uitstraling (Zaaknummer W2021/262).

De constructie van het dak wordt niet aangepast, en zal ze oorspronkelijke vorm en maatvoering behouden (punt D. en punt E.)

Zomerhuis:

Het zomerhuis zal eigendom worden van de nieuwe eigenaar, welke het hoofdgebouw aankoopt.

Deze zal deel uitmaken van het adres van Zuidweg 20.

Het zomerhuis zal conform de omschrijving behouden blijven in zijn huidige staat. (punt A.)

Hooiberg:

De hooiberg zal eigendom worden van de nieuwe eigenaar, welke de stal grenzend aan het woongedeelte aanschaft.

Deze zal deel uitmaken van het adres van Zuidweg 20a.

Algemeen gezamenlijk onderhoud:

De aankopende partijen van beide wooneenheden, zullen in samenspraak het onderhoud uitvoeren indien dit noodzakelijk is of gewenst is. Doordat het huidige karakteristieke pand door twee gezinnen wordt aangeschaft, zullen er vier inkomens bijdragen aan het onderhoud en behoud.

Hierdoor wordt het betaalbaarder om de karakteristieke elementen te behouden. (punt A.)

Na de aankoop en verbouwing zullen de eigenaren een spaarrekening openen waarbij een nog nader te bepalen bedrag, gestort zal worden t.b.v. het algemeen gezamenlijk onderhoud van de panden en het erf.

Het onderhoud aan de karakteristieke eigenschappen van de panden, zal eerst ter goedkeuring bij de Gemeente neergelegd worden.

Pas na de goedkeuring van de Gemeente over het onderhoud zal het onderhoud plaatsvinden zoals afgesproken.

Bekendstelling

Beide aankopende partijen zijn zich bewust van de karakteristieke kenmerken van het woonhuis en de verschillende objecten.

Deze zullen dan ook te allen tijde behouden blijven. (punt A.)

Hoofdstuk 5 – Omgeving en bedrijven

Doel:

De aankopende partijen van de Zuidweg 20 en de Zuidweg 20a te Rijpwetering zullen de objecten gaan bewonen en gebruiken conform het bestemmingsplan voor dit gebied.

Hierdoor zullen er, naar ons inziens, geen negatieve gevolgen of beperkingen optreden voor bedrijven in de buurt.

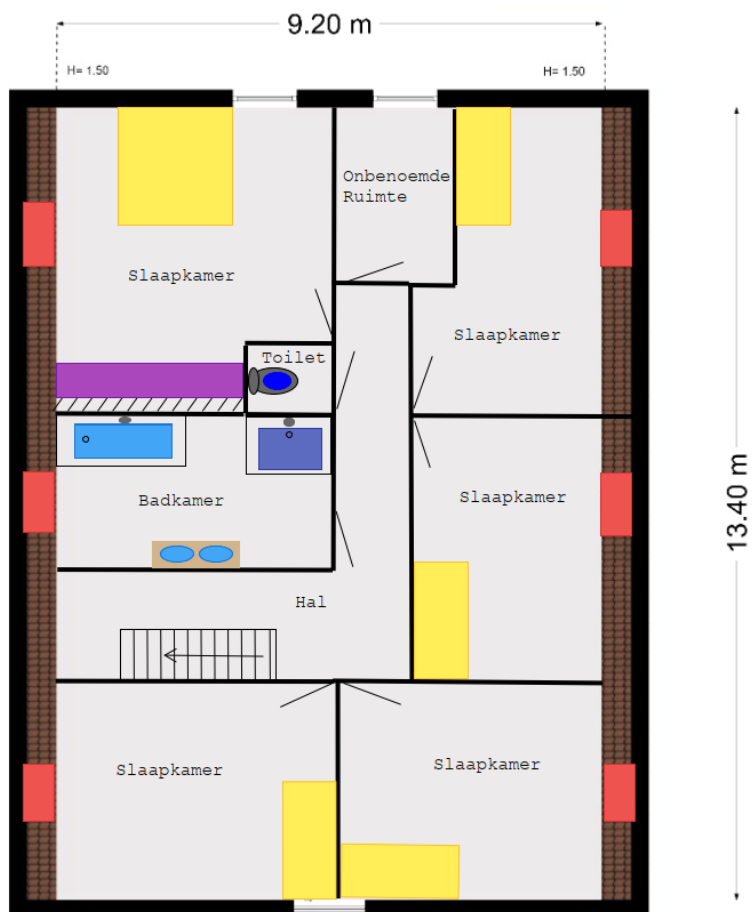
(punt F.)

Hoofdstuk 6 – Bijlages

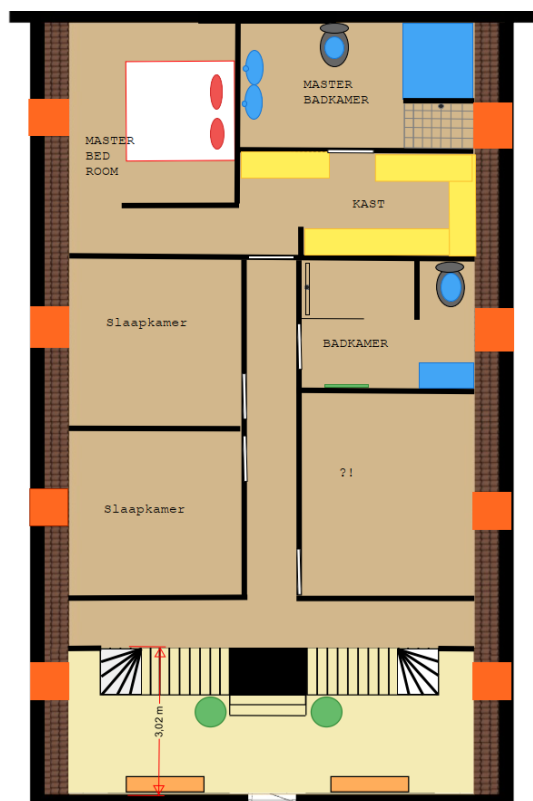
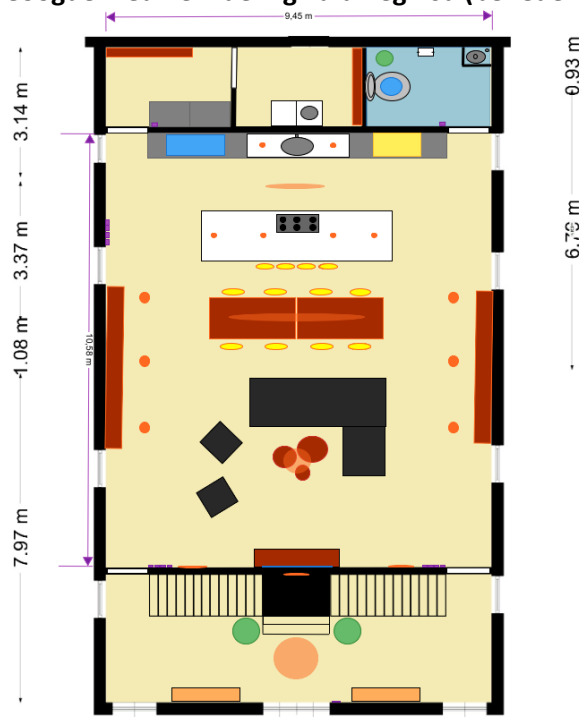
Beoogde splitsing wooneenheden en erf:



Beoogde nieuwe indeling Zuidweg 20 (beneden en boven)



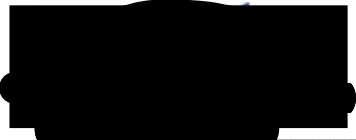

Beoogde nieuwe indeling Zuidweg 20a (beneden en boven)



Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, verblijven wij,

Kopers ondertekend:

Zuidweg 20 Rijpwetering

A black rectangular redaction box covering a signature.A black rectangular redaction box covering a name.A black rectangular redaction box covering a signature.A black rectangular redaction box covering a name.

Kopers ondertekend:

Zuidweg 20a Rijpwetering

A black rectangular redaction box covering a signature.A black rectangular redaction box covering a name.A black rectangular redaction box covering a signature.A black rectangular redaction box covering a name.