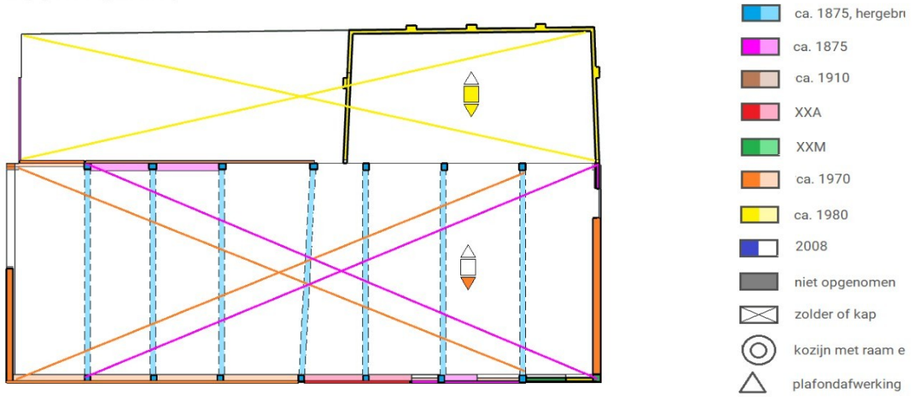
Boerderij, Dorpsstraat 29, 7814 PS Emmen

Aanvraag omgevingsvergunning - definitief - verbouw schuur

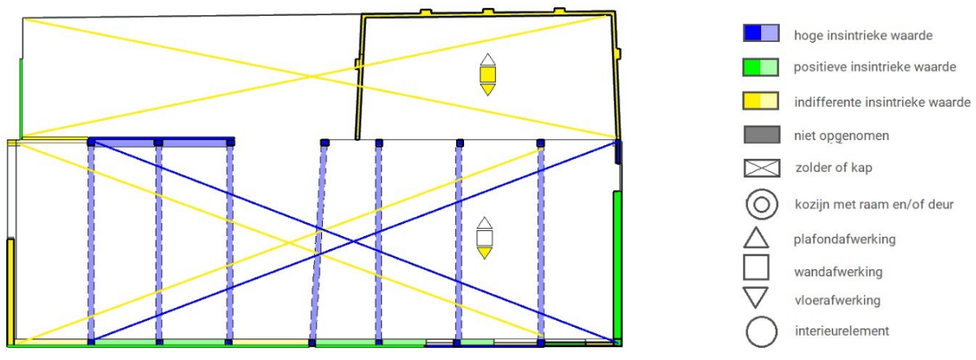
Boerderij: rijksmonument nr.: 510929, schuur: rijksmonument nr.: 510930

Bouwgeschiedenis en waardestelling Ormel, Cultuurhistorie en Bouwtechniek

BOUWFASERING



WAARDESTELLING





RESTAURATIEVISIE

Op het beeldbepalende erf achter de boerderij (rijksmonument, bouwjaar rond 1875) staat de oude rietgedekte schuur (rijksmonument, bouwjaar rond 1885). De oorspronkelijk eenbeukige schuur heeft zeven ankerbalkgebinten en een afgewolfd zadeldak, sporenkap. Ten gevolge van schaalvergroting werd de schuur rond 1972 verbouwd; er werd aan zuidwestzijde een aangesleepte aanbouw aangebouwd. Rond 1980 gebeurde dit ook aan noordwestzijde. Deze aanbouwen zijn voorzien van (asbestboudende) golfbeplating. Beide aanbouwen zijn in de waardenstelling als indifferent aangeduid.

Voor het behoud van de schuur die momenteel in vrij slechte staat verkeerd is een goede bestemming van wezenlijk belang. Eigenaren willen de schuur verbouwen, verduurzamen en herbestemmen tot B&B onderkomen waarbij een deel van de schuur ongemoeid blijft. Dit gedeelte wordt wel gerestaureerd maar niet na-geïsoleerd. Voor de verbouwing is gekozen voor het terugbrengen van de schuur naar de oorspronkelijke hoofdvorm; een eenbeukige schuur met zeven ankerbalkgebinten.

Ten behoeve van de woonruimte zal een doosconstructie in de schuur worden gebouwd waarin de verblijfsruimten worden gerealiseerd. Deze doos wordt geïsoleerd. Voor meer daglicht worden er achter de terug te plaatsen oorspronkelijke baanderdeuren glaspuien aangebracht. Bij de entree komt deze pui verder naar binnen, zodat er een voorportaal ontstaat. De oorspronkelijke doorgang door de schuur wordt op deze wijze visueel teruggebracht (doorzicht dwars door de schuur heen). Verder worden er enkele nieuwe vensters en lichtsleuven toegevoegd. De lichtsleuven krijgen precies de breedte van een plank, zodat ze in het gevelbeeld wegvallen. Ze worden teruggeplaatst in de gevel. De oorspronkelijke noordwestgevel is grotendeels verdwenen toen er hier een aanbouw werd aangebracht. De oorspronkelijke zijgevel wordt hier teruggebouwd. De aangesleepte aanbouw wordt gesloopt, evenals de aanbouw aan zuidwestzijde. Historisch bouwmateriaal afkomstig van de (deels te slopen) varkensschuur zal hergebruikt worden. Denk aan het toevoegen van gietijzeren stalraampjes en gebruik van oude gevelstenen voor restauratiewerk van het trasraam.

Voor de restauratiewerkzaamheden worden de uitvoeringsrichtlijnen (URL) van de stichting Erm (Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg) gehanteerd en de restauratieladder; conserveren, onderhoud en repareren gaan voor vernieuwen. De restauratiewerkzaamheden zijn in de “Werkomschrijving” nader uitgewerkt.

Boerderij, Dorpsstraat 29, 7814 PS Emmen

Aanvraag omgevingsvergunning - definitief - verbouw schuur



ERFINRICHTINGSPLAN TOELICHTING

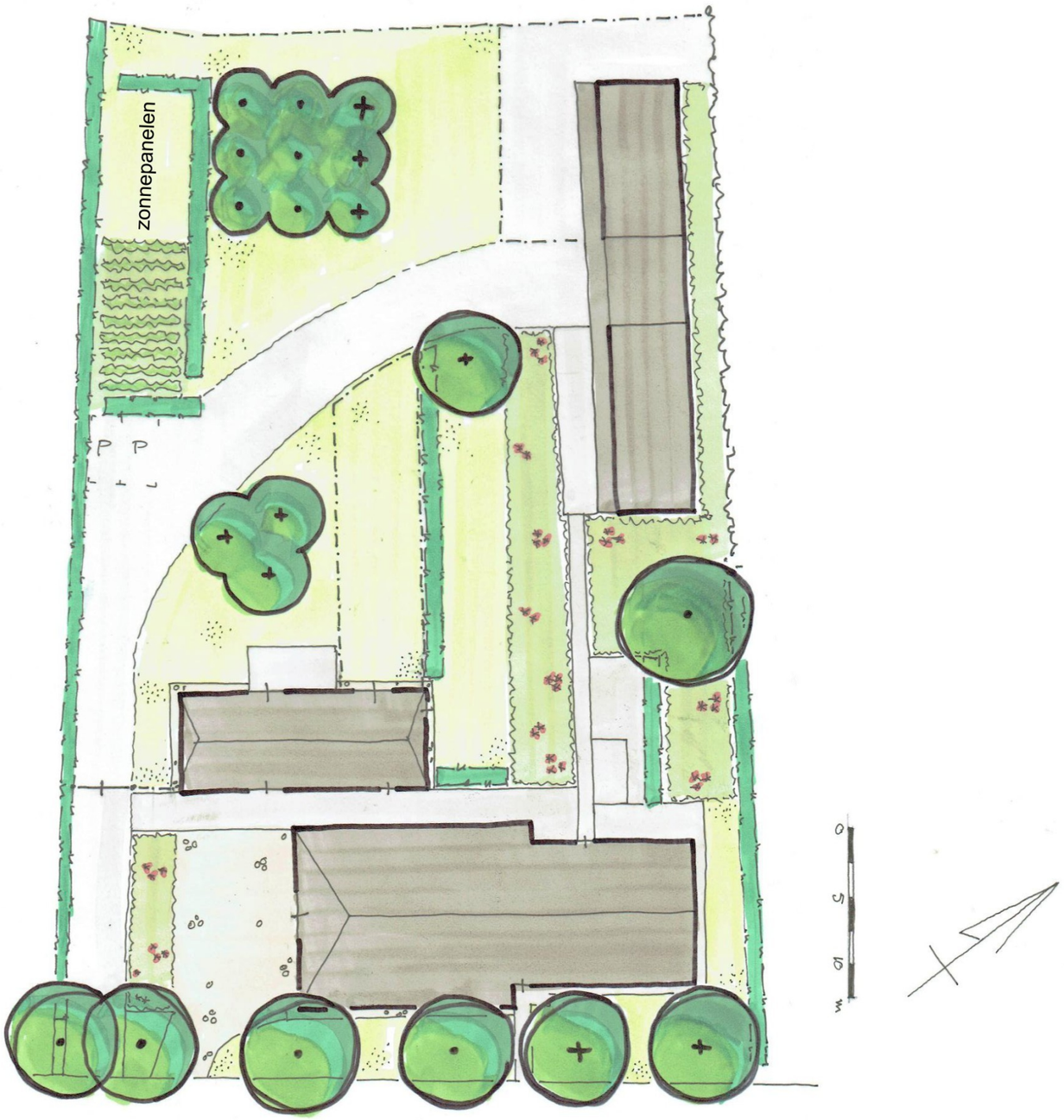
Het erf met een monumentale boerderij en monumentaal bijgebouw bevindt zich op een markant punt in Weerdinge. Vanuit Emmerhout rijd je, via de Emmerhoutstraat en in het verlengde daarvan de Buiskoolstraat, recht op de zijgevel van het hoofdgebouw af. Dit vraagt om een inrichting van het voorerf aan de Dorpsstraat die passend is voor een monumentale boerderij. Daarnaast moet het voorerf zich ook voegen naar de dorpse sfeer van deze hoofdroute door Weerdinge.
Achter het perceel waarop de boerderij met bijgebouwen is gelegen bevindt zich de nog geheel open es van Weerdinge.
Naast de twee monumentale bouwvolumes staat er op het achtererf nog een grote kapschuur, evenwijdig aan de erfafscheiding van het noordoostelijk gelegen erf.

De bewoners hebben het volgende programma van eisen:

- Handhaving van de monumentale eiken op het erf; vier op het voorerf en één aan de achterzijde ten noorden van het hoofdgebouw;
- Inpassing in het inrichtingsplan van de bestaande zonnepanelen en boomgaard;
- Een groot terras aan de achterzijde waarbij de footprint van het voormalige kookhuis wordt ingepast;
- Een sier- en een moestuin met een kleine kas;
- Doorzicht vanuit het hoofdgebouw naar de achtergelegen es;
- Beslotenheid creëren door middel van hagen;
- Er moet een toegang blijven voor voertuigen naar de kapschuur. Deze toegang moet ook ruimte bieden voor het parkeren van twee auto's voor het te verbouwen bijgebouw.

Teruggrijpen naar een authentieke erfinrichting bij een monumentale boerderij als deze is lastig, omdat de erfinrichting in de tijd dat de boerderij nog in landbouwkundig gebruik was niet of nauwelijks sierwaarde had. Het uiterlijk van deze erven is drastisch veranderd door de overgang naar een woonboerderij. Daardoor ontstond er behoefte aan privacy en de toevoeging van terrassen en bloemperken. Het huidige beeld van dergelijke erven in Drentsche dorpen wordt gekenmerkt door een verharding met gebakken klinkers en/of flinten, gras, vaak monumentale, eiken en hagen om enige duiding te geven aan de erfgrens. Deze elementen zijn de uitgangspunten geweest voor de inrichting van het voorerf aan de Dorpsstraat. De bestaande verharding naar de voordeur en de flinten langs de deel blijven gehandhaafd. Aan de voorzijde van het voorhuis worden de gewassen grindtegels vervangen door een rand bakstenen. In het verlengde van de vier eiken worden naast het voorhuis twee eiken aangeplant conform de vroegere situatie. Voorgesteld wordt om de vaste planten van het voorerf te verplanten naar de ruime border op het achtererf, mooi in het zicht vanuit de boerderij en vanaf het aldaar aan te leggen terras. De strook met vaste planten tussen de verharding met flinten achter de deel en de toerit naar het achtererf wordt, op verzoek van de eigenaren, gehandhaafd.

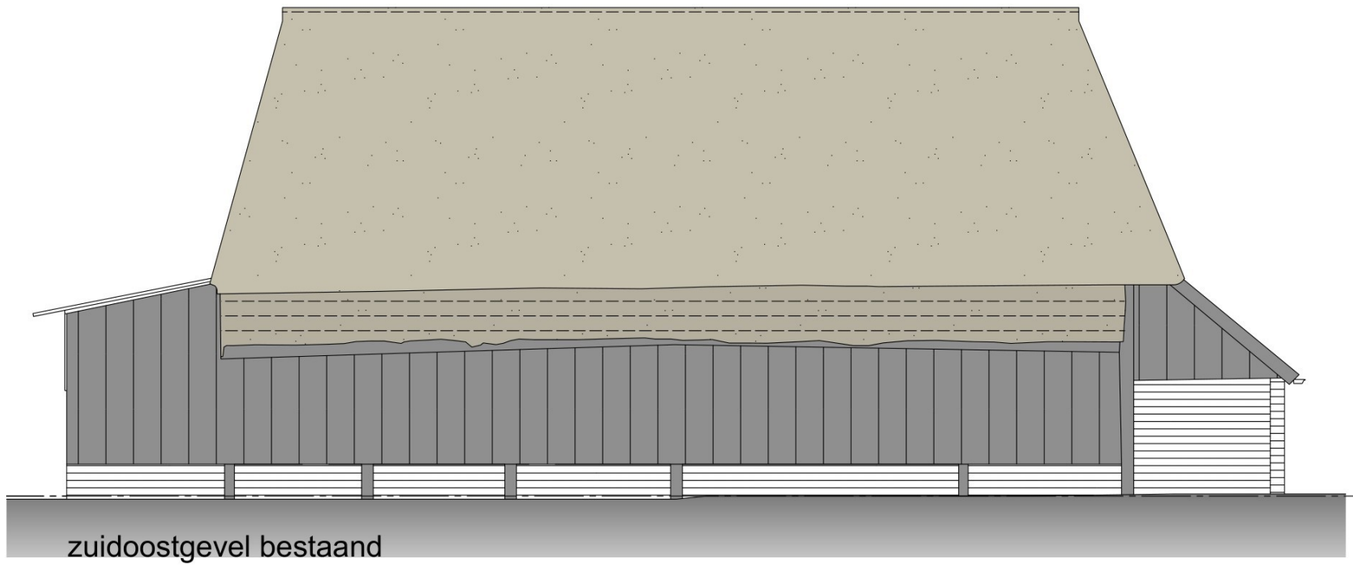
Boerderij, Dorpsstraat 29, 7814 PS Emmen



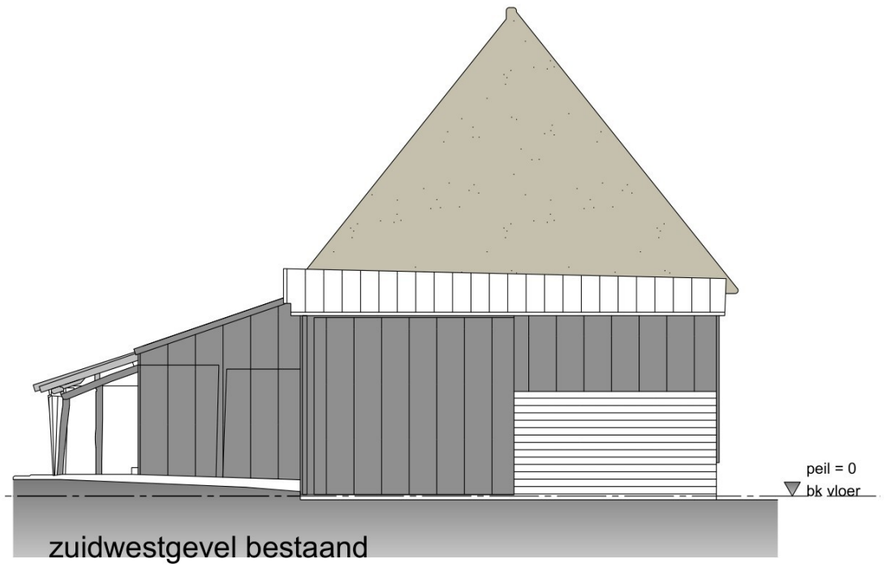
ERFINRICHTINGSPLAN TOELICHTING

Op het achtererf wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande verharding. Deze wordt uitgevoerd in gebakken klinkers. Rond de monumentale schuur worden, op de drainage rond deze schuur, flinten aangebracht voor de opvang van het regenwater vanaf het rieten dak.
Het achtererf krijgt een strakke indeling in rechthoekige percelen met een weide voor de geiten, gazon en een grote border met vaste planten. Hiermee wordt gerefereerd aan de vroegere langwerpige goorns bij de boerderijen. Door deze langgerekte vorm blijft er ook een goed doorzicht vrij vanuit het hoofdgebouw naar de achter het erf gelegen es. In dit doorzicht wordt een solitaire boom geplant voor het creëren van diepte (bijvoorbeeld Quercus robur, Tilia x vulgaris). De boomgaard wordt aangevuld, zodat het doorzicht naar achteren meer gekaderd wordt. Bij de zonnepanelen worden een moestuin en twee parkeerplaatsen aangelegd. Aanbevolen wordt om de haag van Thuja rond de zonnepanelen op termijn te vervangen door een meer passende soort, zoals beuk (Fagus sylvatica of meidoorn (Crataegus monogyna).
Voor voertuigen richting kapschuur wordt een baan met halfverharding over het erf aangebracht. De twee parkeervakken worden met deze baan gecombineerd.

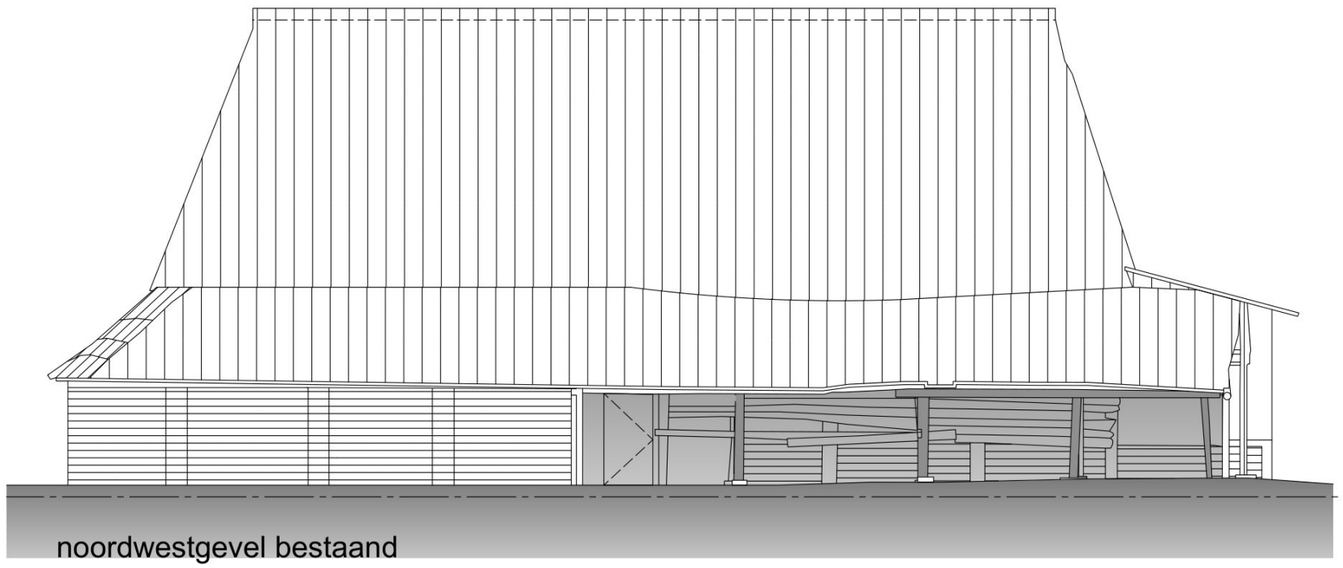
LEGENDA
- BEBOUWING
- KLINKER VERHARDING
- HALFVERHARDING
- FLINTEN
- AFRASTERING
- HAAG
- MOESTUIN
- VASTE PLANTEN BORDER/BODEMBEDEKKERS
- GAZON
- NIEUW TE PLANTEN BOOM
- BESTAANDE BOOM



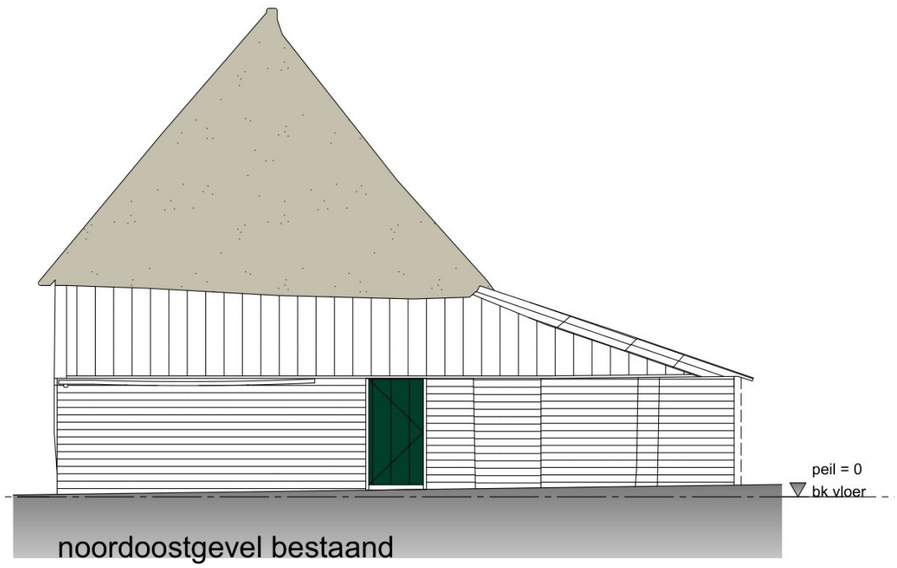
zuidoostgevel bestaand



zuidwestgevel bestaand

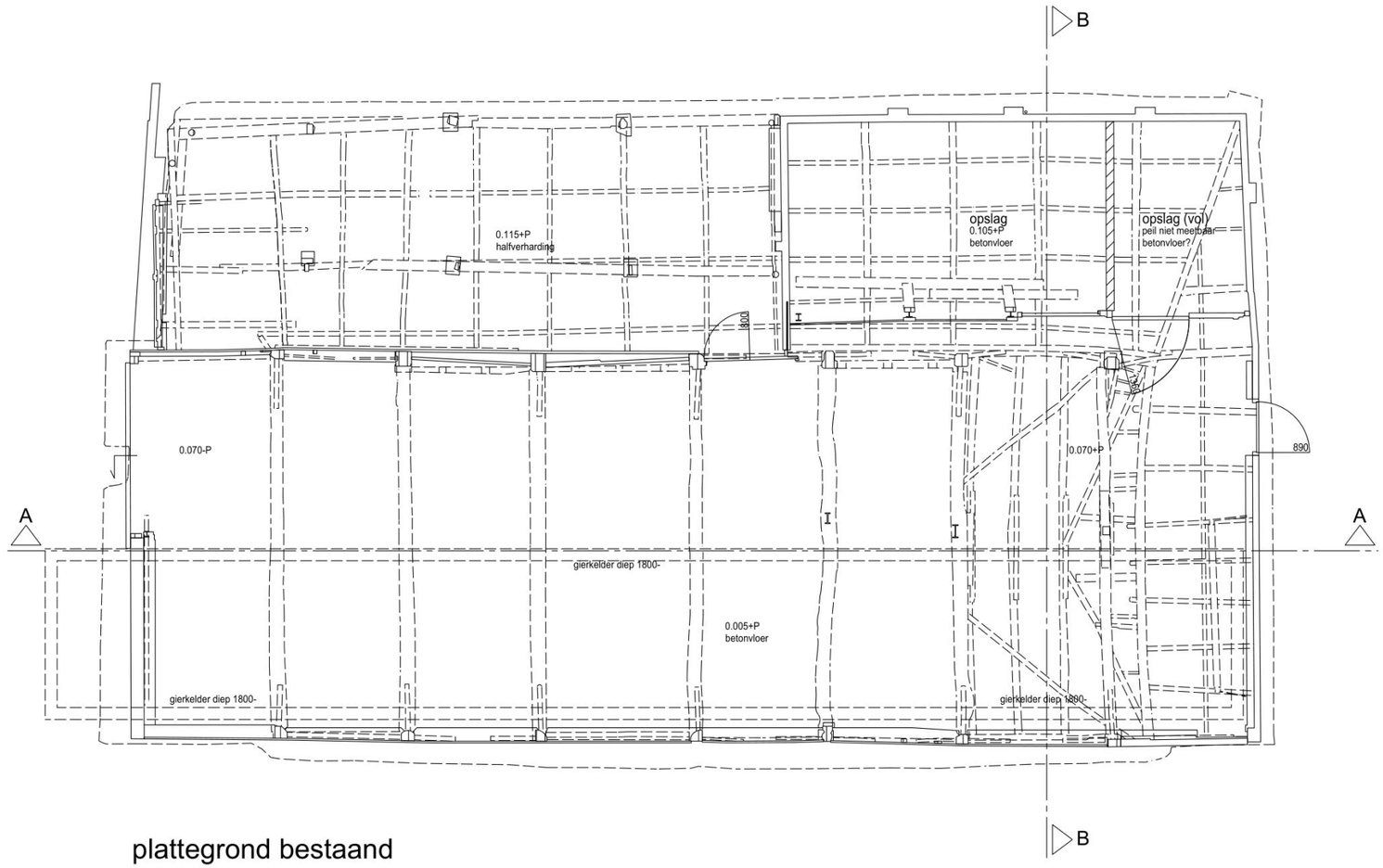


noordwestgevel bestaand

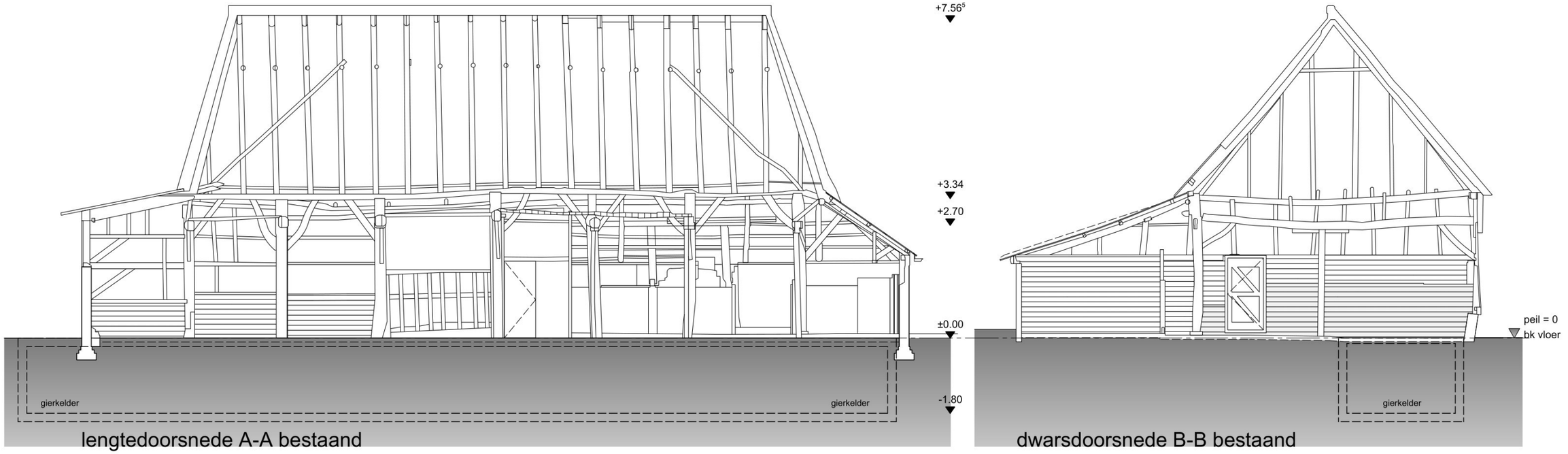


noordoostgevel bestaand

VERBOUW MONUMENTALE SCHUUR . Dorpsstraat 29 te Emmen . Bestaande situatie . schaal: 1:100 BUREAU SIEM [redacted] Assen . BLAD 01 . 11-04-2025

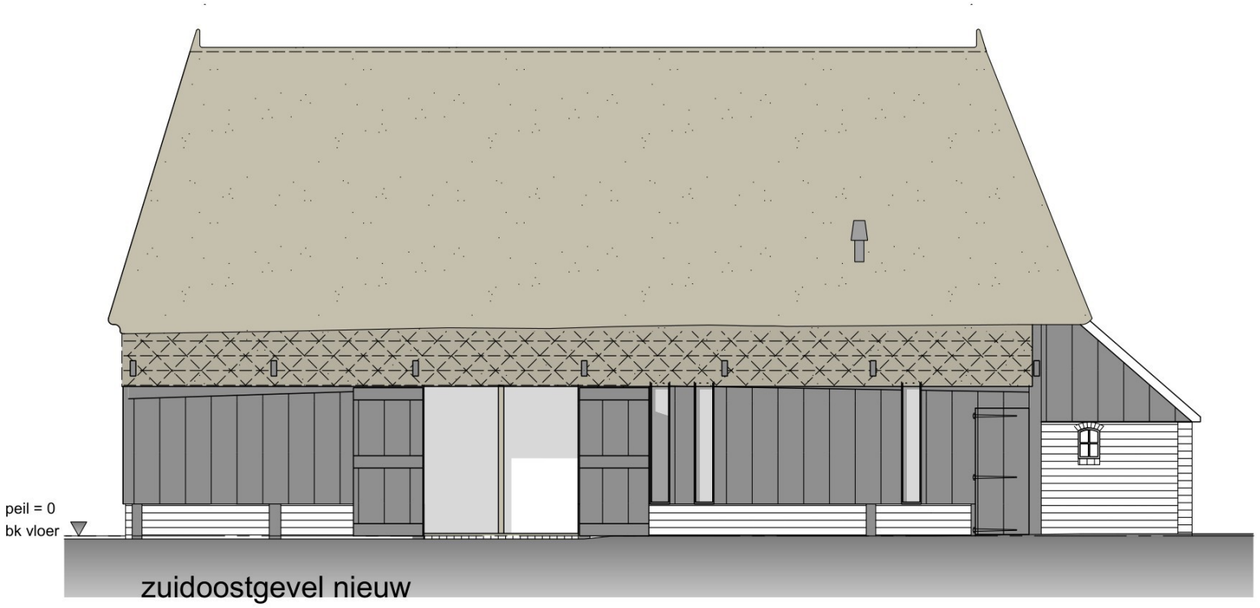


plattegrond bestaand



lengtedoorsnede A-A bestaand

dwarsdoorsnede B-B bestaand



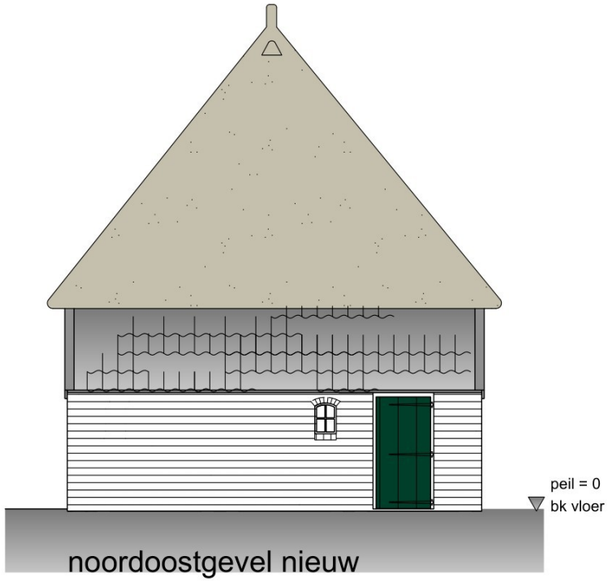
zuidoostgevel nieuw



zuidwestgevel nieuw

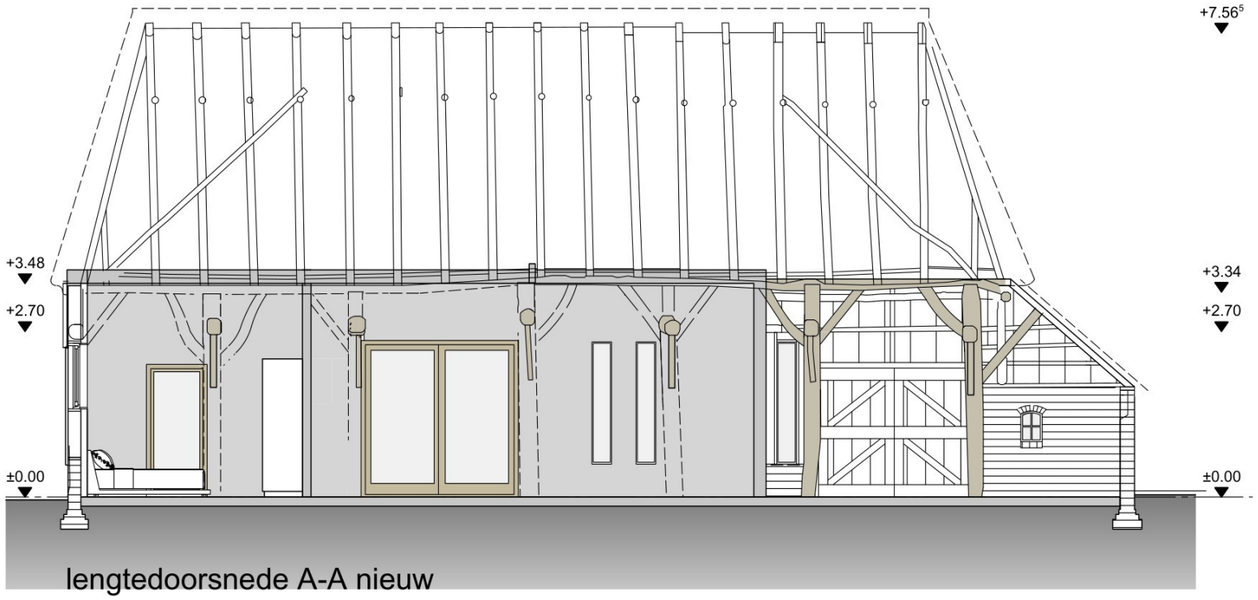


noordwestgevel nieuw

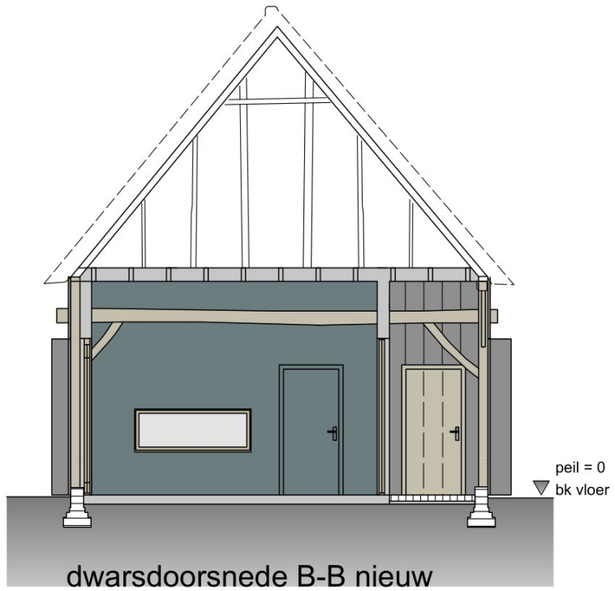


noordoostgevel nieuw

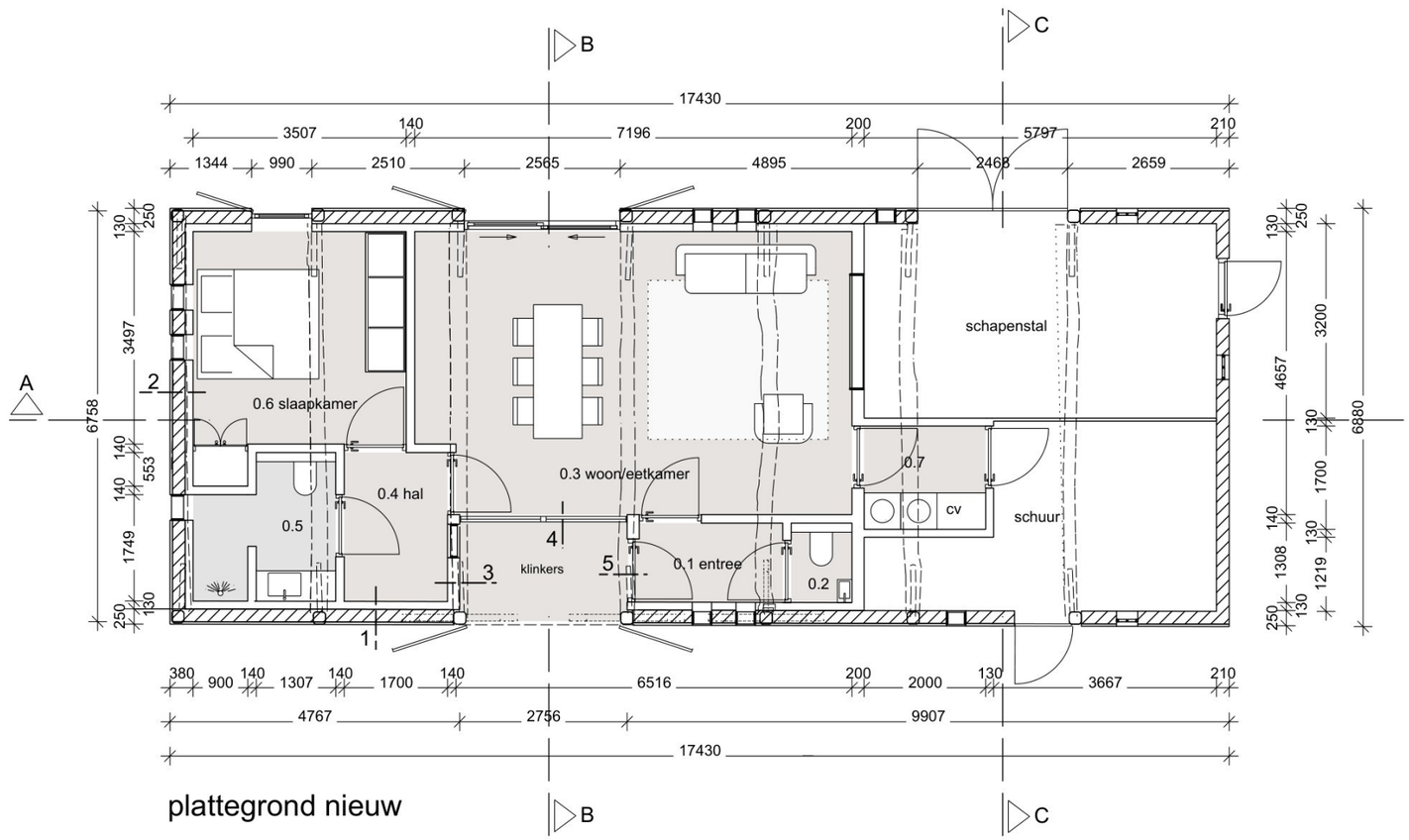
VERBOUW MONUMENTALE SCHUUR . Dorpsstraat 29 te Emmen . Definitief ontwerp . schaal: 1:100 BUREAU SIEMER [redacted] Assen . BLAD 04 . 19-02-2026



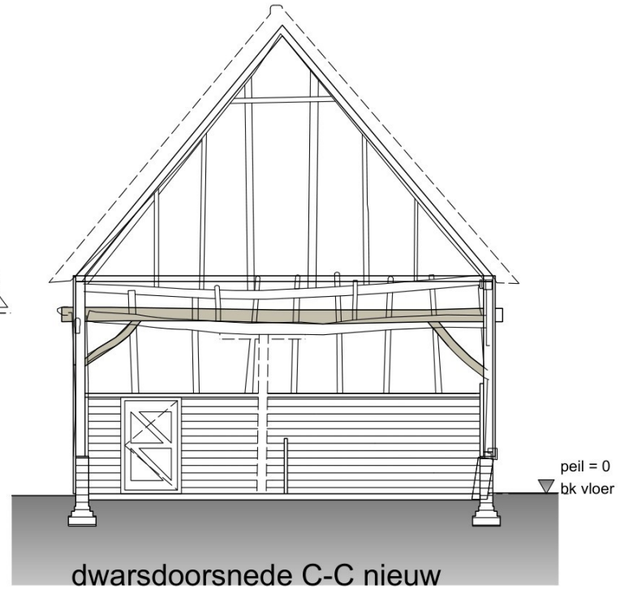
lengtedoorsnede A-A nieuw



dwarsdoorsnede B-B nieuw



plattegrond nieuw



dwarsdoorsnede C-C nieuw









keukenblok vervalt i.v.m. functie: B&B

LEGENDA WANDEN EN MATERIALEN:

bestaande gevels: trasraam metselwerk met houten framewerk met verticale beplanking

bestaande gevels; trasraam metselwerk met houten framewerk met verticale beplanking
Aan bovenzijde afgewerken met riet met siervlechtwerk
Aan int. zijde voorzien van een isolatievoorzetwand

houtskelet binnenwanden
CLS stijl en regelwerk 38 x 89mm;
90mm Isovlas tussen de regels aan beide zijden aftimmeren met 12mm OSB waarover 12,5mm gipsplaat type AK

MATERIALEN
Kozijnen ramen en deuren:
Baanderdeuren: douglas als geveldelen; d.bruin/zwart
Lichtsleuven: douglas als geveldelen; d.bruin/zwart
Schuifpui en draaikiepraam: Accoya; transparant
Beglazing: HR++ (veiligheidsglas)
Bestaande dakbedekking: riet herstellen/terugbrengen; nok: rietrol
Dakpannen: aangesleepte aanbouw noordoost: rode keramische pan; Model Oude Holle
Trasraam: oude handvorm gevelstenen hergebruiken; kalkvoeg
Houten gevels: bestaand/douglas houten delen d.bruin/zwart

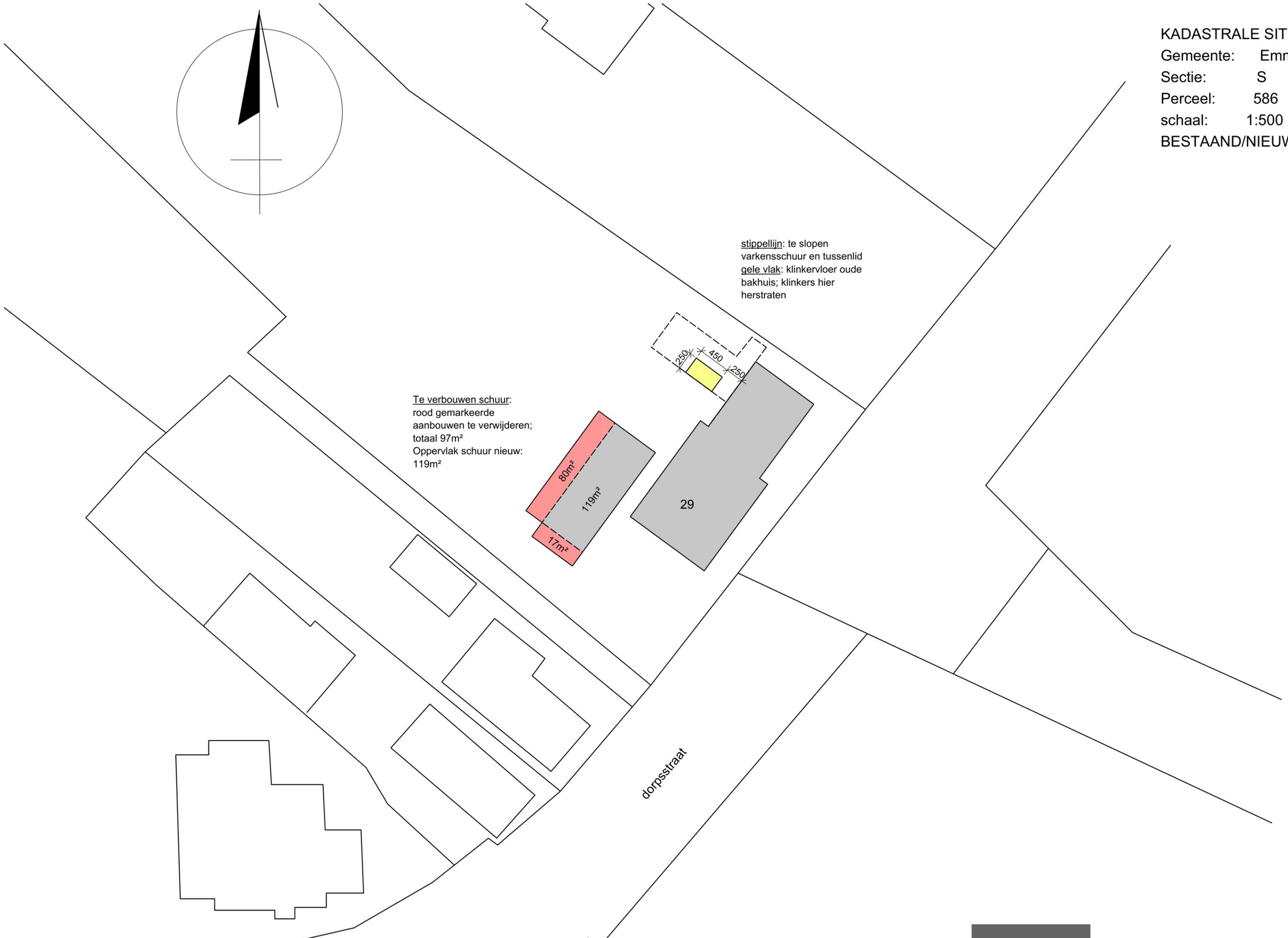
RENVOOI GEBRUIKSVEILIGHEID, GEZONDHEID
EN BEPERKING WARMTE VERLIES:

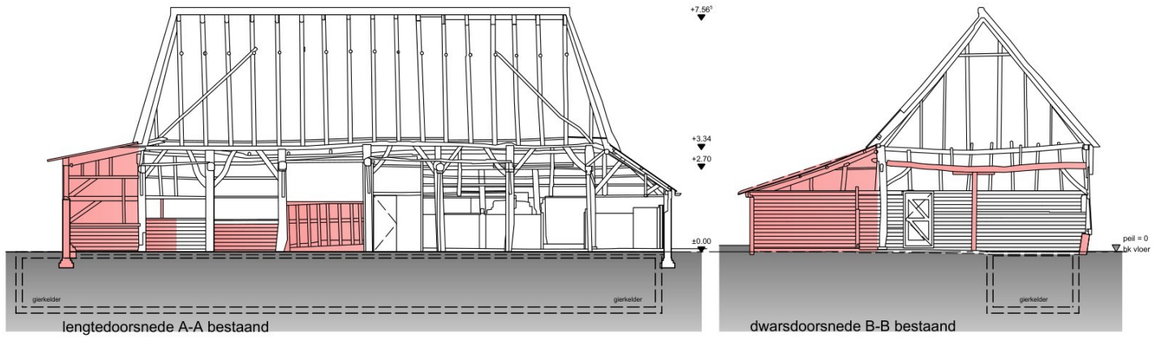
Gebruiksveiligheid (2.2): Trappen en balustrades conform bouwbesluit hoofdstuk 2.2 'Gebruiksveiligheid' N.V.T.
Inbraakwerendheid (2.4): Kozijnen, ramen en deuren dienen te worden uitgevoerd met een inbraakwerendheid van minimaal weerstandsklasse 2, volgens NEN 5096
Geluidwering (3.1): Een uitwendige scheidingsconstructie (3.1.1) van een verblijfsgebied heeft een karakteristieke geluidwering van minimaal 20 dB.
Geluidsniveau installaties (3.1.2): < 30 dB
Vochtwering (3.2.2): Toiletruimtes en badruimtes betegelen: vloeren en de wanden tot minimaal 210cm + vloer
Ventilatie en daglicht: Zie berekeningen. Voor de ventilatie een gebalanceerd ventilatiesysteem met luchttoevoer en -afvoer uitvoeren volgens Bouwfysische berekeningen. Leidingen en kanalen hiervoor over de zoldervloer aanbrengen. Ventilatieventielen in het nieuwe plafond aanbrengen. Uitvoering volgens opgave installateur.
Toegankelijkheid; vrije doorgang (4.3.1): Alle binnenkozijnen een vrije doorgang van 900x2100mm (bestaand)
Meterruimte: Tussenmeters; aangesloten op woonboerderij.
Energiezuinigheid: Rc-waarden zie constructiedetails.
Verwarmingsinstallatie: Cv-combiketel, gasgestookt; vloerverwarming in nieuwe cementdekvloer.

KADASTRALE SITUATIE:
Gemeente: Emmen
Sectie: S
Perceel: 586
schaal: 1:500
BESTAAND/NIEUW

stippellijn: te slopen varkensschuur en tussenlid
gele vlak: klinkervloer oude bakhuis; klinkers hier herstraten

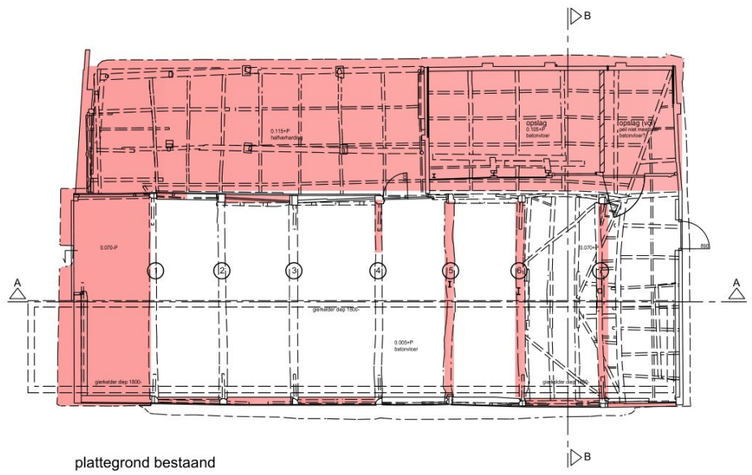
Te verbouwen schuur:
rood gemarkeerde aanbouwen te verwijderen;
totaal 97m²
Oppervlak schuur nieuw: 119m²





lengtedoorsnede A-A bestaand

dwarsdoorsnede B-B bestaand



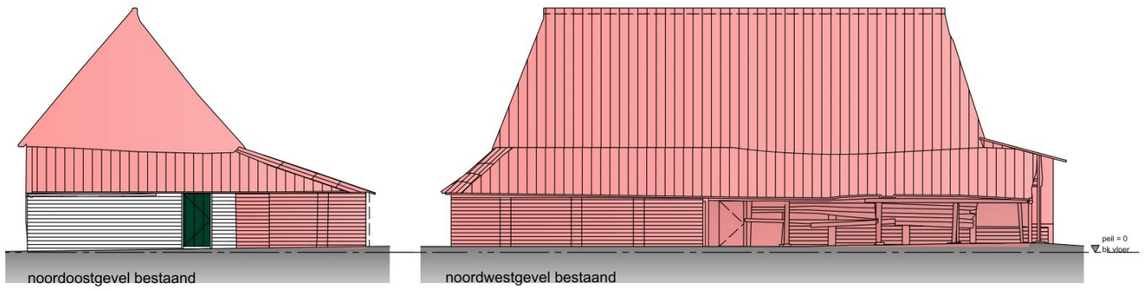
plattegrond bestaand

SLOOPTEKENING schaal 1:200

SLOOPWERK - RESTAURATIE

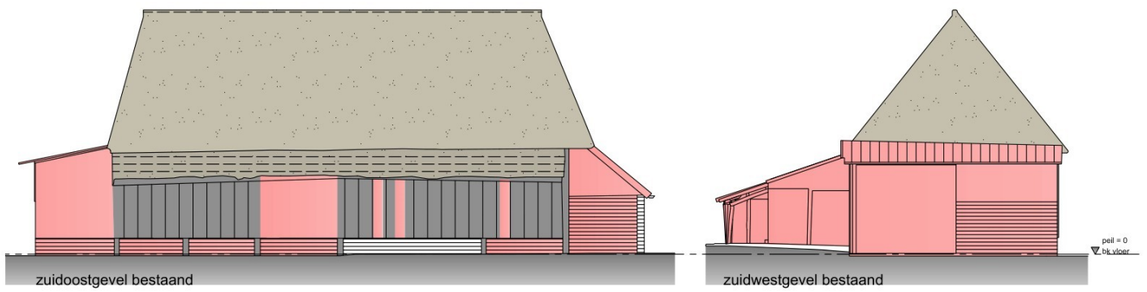
Voor het metselwerk en voor de gebintconstructie en kapconstructie de restauratieladder hanteren; conserveren, onderhoud en repareren gaan voor vernieuwen. Zoveel mogelijk oude gevelstenen en oud eikenhout gebruiken bij het restauratiewerk.

Uitvoering volgens ERM-richtlijnen (URL4003, Historisch metselwerk en URL 3001, Historische houtconstructies).
Voor herstelwerk van het metselwerk en van de gebint- en kapconstructie geldt voor de delen die rood zijn gemarkeerd dat de werkomschrijving d.d. 09-12-2025 gehanteerd moet worden.
Exacte uitvoering in het werk nader te bepalen onder begeleiding van de architect, de vertegenwoordigers van de gemeente Emmen en van de RCE (Rijksdienst Cultureel Erfgoed).



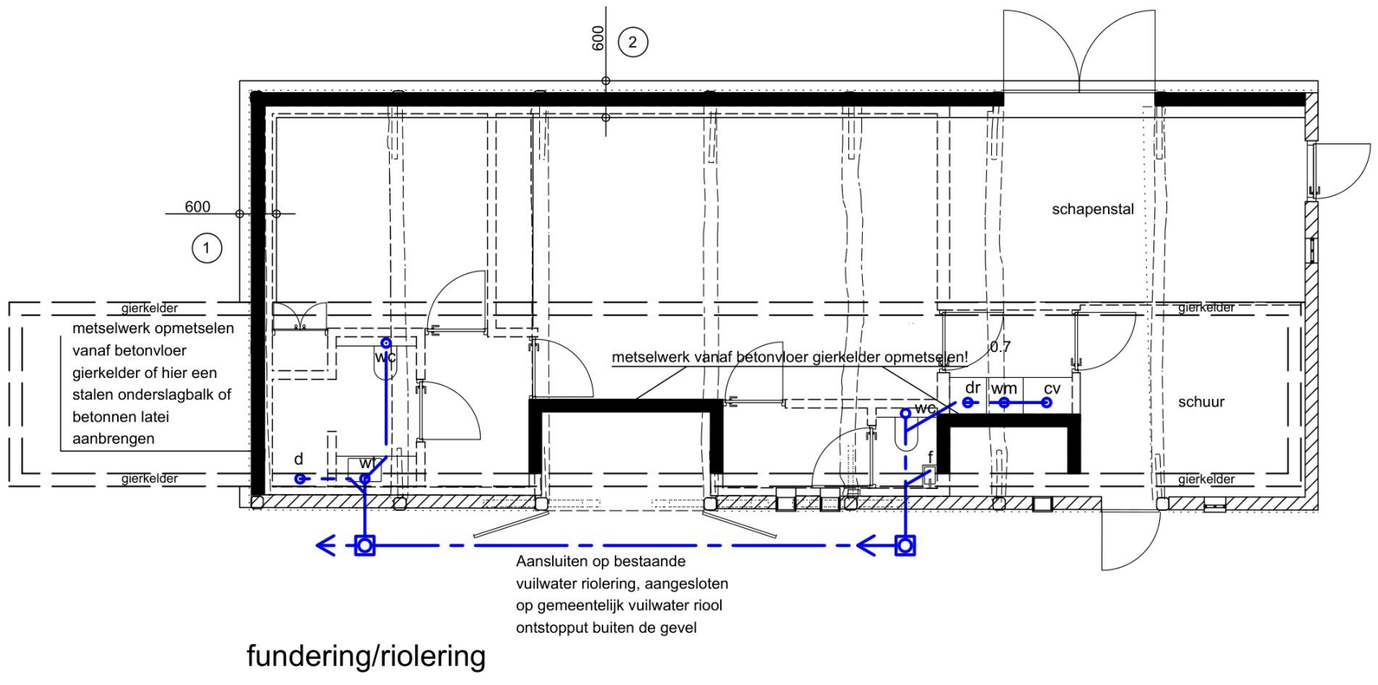
noordoostgevel bestaand

noordwestgevel bestaand

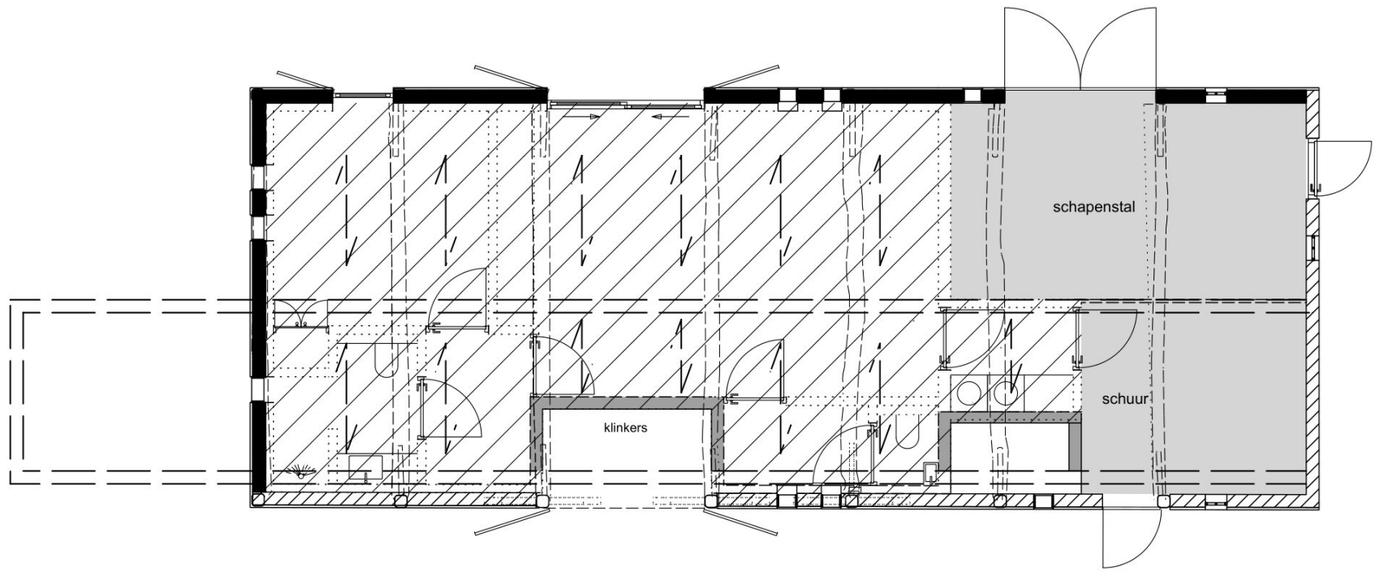


zuidoostgevel bestaand

zuidwestgevel bestaand



fundering/riolering



begane grondvloer

Funderingsstroken:
Uitvoeren volgens berekeningen en
voorschriften constructeur
Stroken 1 en 2:
Dikte: 200mm
Breedte: 600mm
Wapening: ondernet Ø8-150
BETON: C20/25
STAAL: FeB500
DEKKING: 30mm

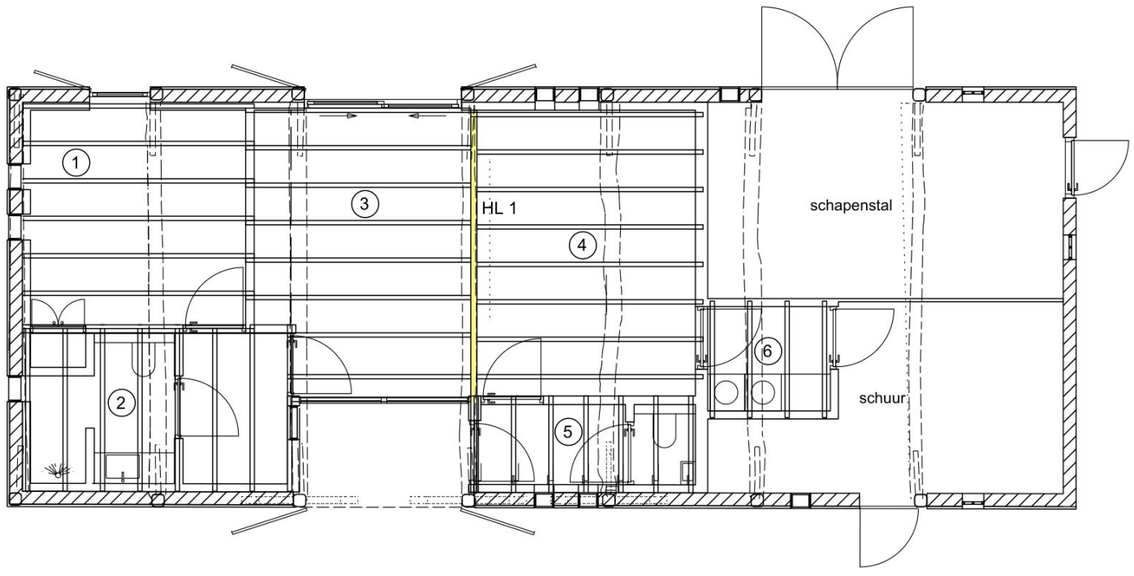
	RENVOOI riolering
a	aanrecht ø 50
d	douche ø 50
f	fontein ø 32
wt	wastafel ø 50
bad	ligbad ø 50
wc	watercloset ø 110
wm	wasmachine ø 75
dr	droger ø 75
vw	vaatwasser ø 50
cv	centrale verwarming ø 40
u	uitstortbak ø 50

Betonvloer 1:
VBI PS-isolatievloer 200 Rc = 3,7 m² K/W
Betonnen liggers opleggen op betonwanden
gierkelder en op nieuwe funderingsmetselwerk
van de zijgevel en in de gierkelder
Betonvloer 2:
Bestaande betonvloer op zand

VLOER 1 — Nieuwe PS-isolatievloer

BETON: C20/25
STAAL: FeB500
DEKKING: 30mm

VLOER 2 — Bestaande betonvloer/bestrating



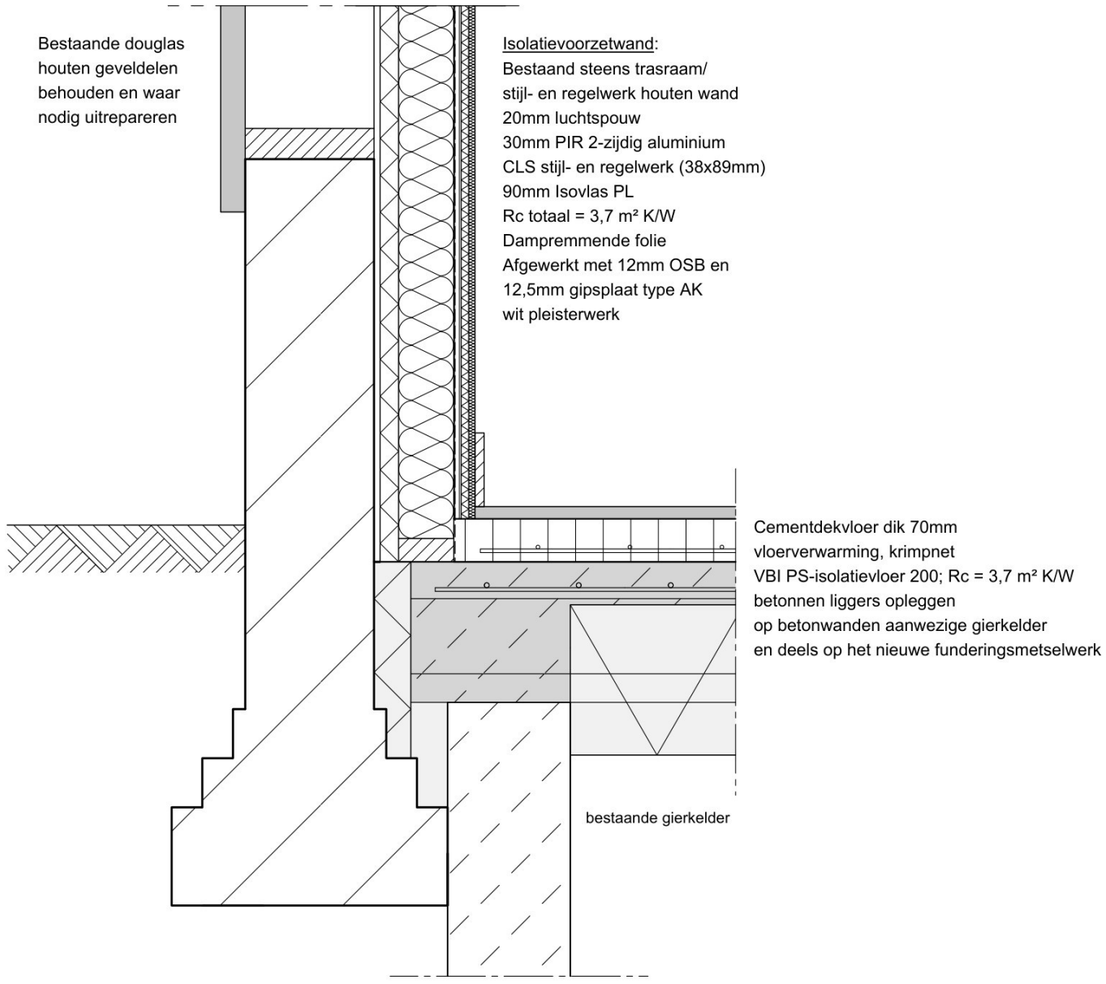
verdiepingsbalklaag

Ankerbalkgebinten restaureren:
Bestaande ankerbalkgebinten niet extra belasten. Gebintstijlen, korbelen, jachtbanden, gebintplaat, gordingen: waar mogelijk handhaven; indien slecht aanhelen met oud eiken hout van gelijke houtzwaarte als oorspronkelijk. Uitvoering conform werkomschrijving en in nader overleg architect!

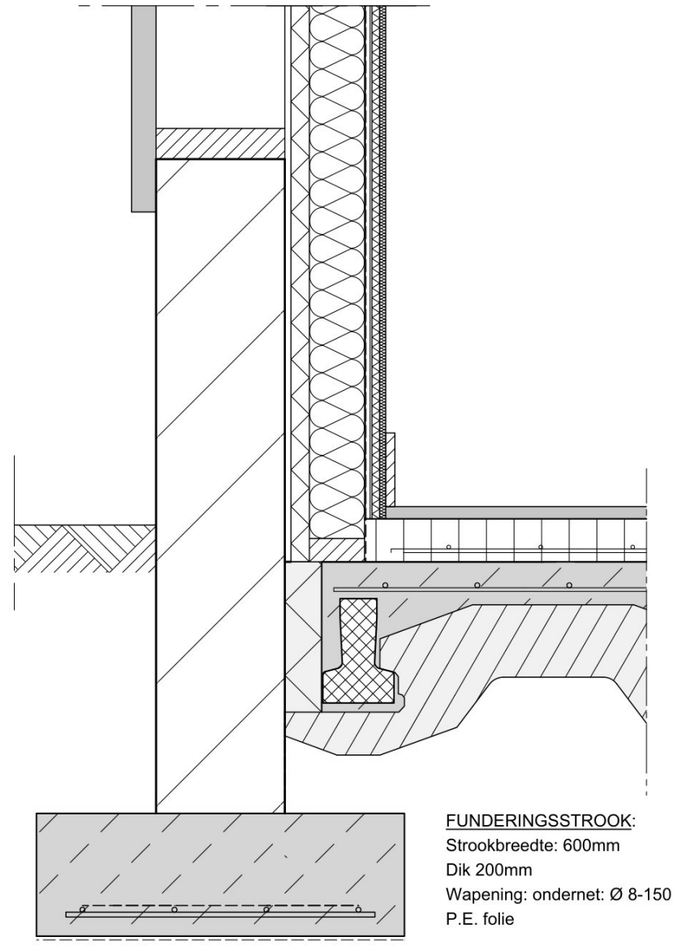
Houten balklagen verdieping:
1: 70x195, h.o.h. 610mm
2: 70x156, h.o.h. 610mm
3: 70x195 h.o.h. 610mm
4: 70x195, h.o.h. 610mm
5: 70x120, h.o.h. 610mm
6: 70x120, h.o.h. 610mm

Houten liggers:
HL1: 140x320 gelam GL26c (aan plafondzijde onderkant gelijk houden met onderkant balklaag)
Balken van balklagen 3 en 4 aan houten ligger (HL1) bevestigen met balkdragers

AFMETINGEN EN OPLEGGING VOLGENS BEREKENINGEN CONSTRUCTEUR!

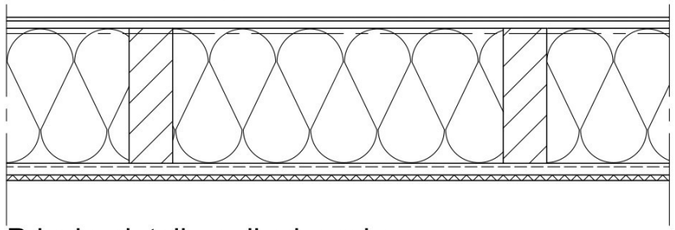


Principedetail 1: isolatievoorzetwand
bestaande houten buitengevels
bestaand trasraam en gierkelder
PS-isolatievloer
schaal: 1:10

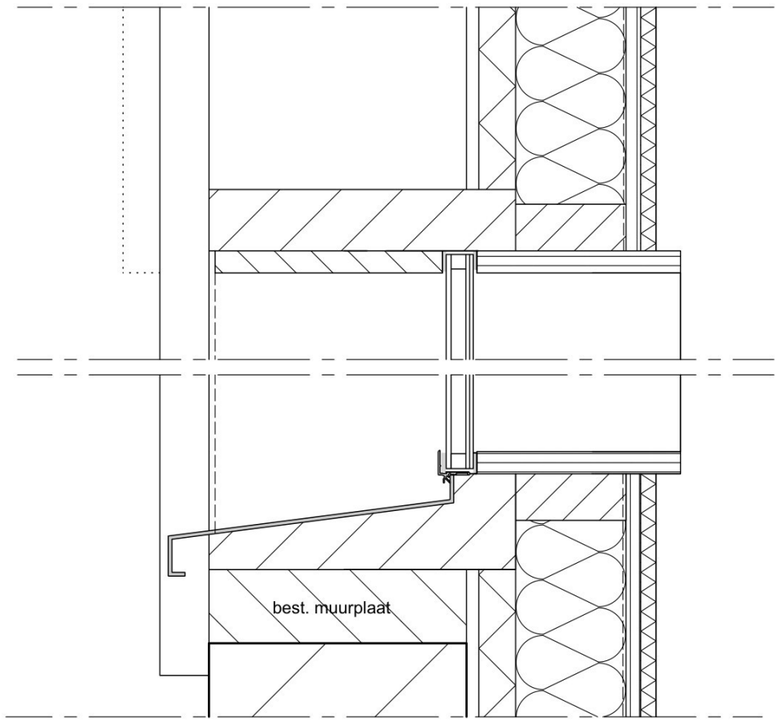


Principedetail 2: isolatievoorzetwand
bestaande houten buitengevels
PS-isolatievloer
Stroken fundering bij nieuw trasraam
schaal: 1:10

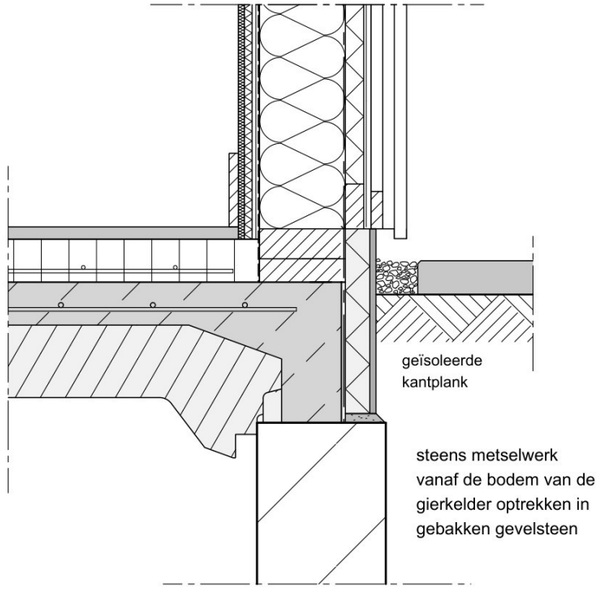
Opbouw verdiepingsvloer:
De balklagen van de verdiepingsvloer/plafond afsteunen op de nieuwe hsb-binnenwanden en voorzetwanden
Afm.: 70x220mm, h.o.h. 610mm
Ruimte tussen de balken volledig opvullen met Isovlas PL
Aan plafondzijde dampremmende folie; 9mm gipsplaat AK over een regelwerk
Aan verdiepingszijde waterkerende dampdoorlatende folie waarover 18mm underlayment



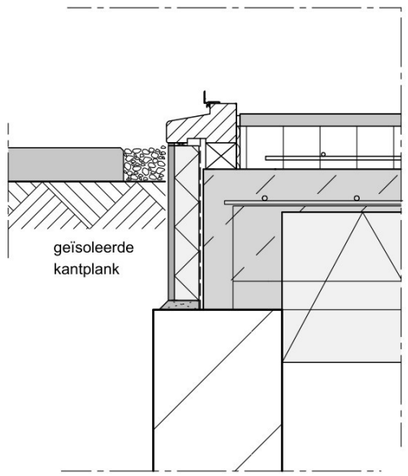
Principedetail verdiepingsvloer
schaal: 1:10



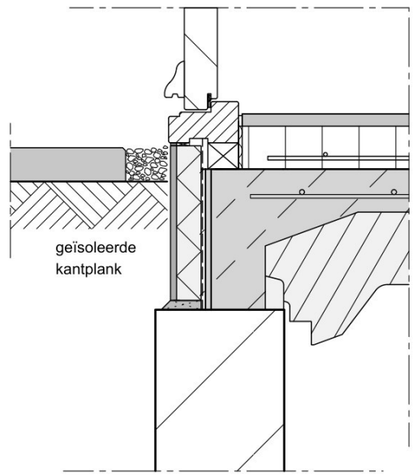
Principedetail lichtstroken
schaal: 1:5



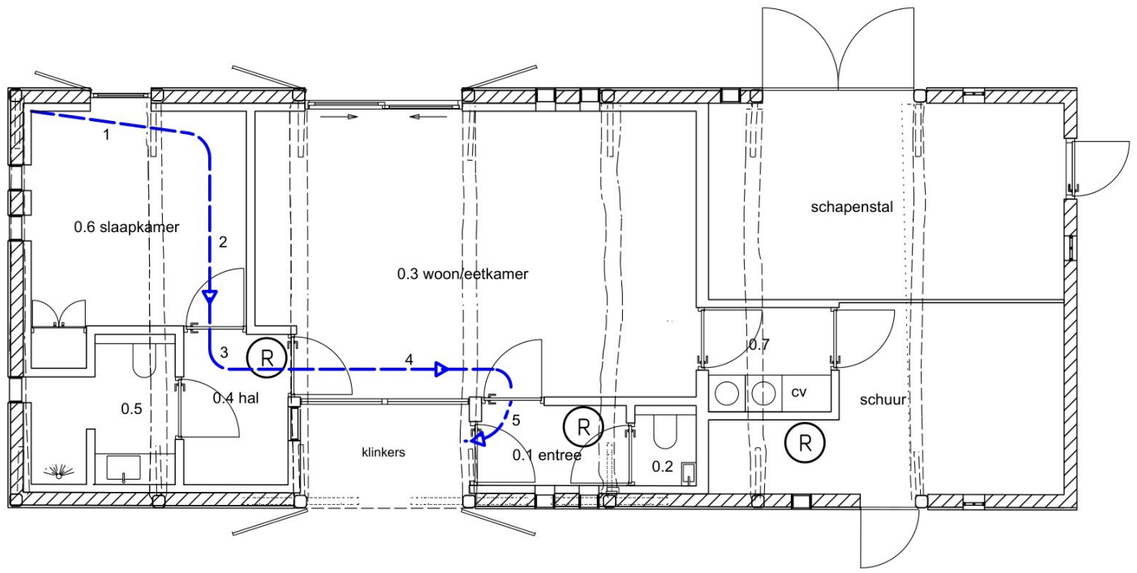
Principedetail 3: hsb-gevels bij entree
PS-isolatievloer
schaal: 1:10



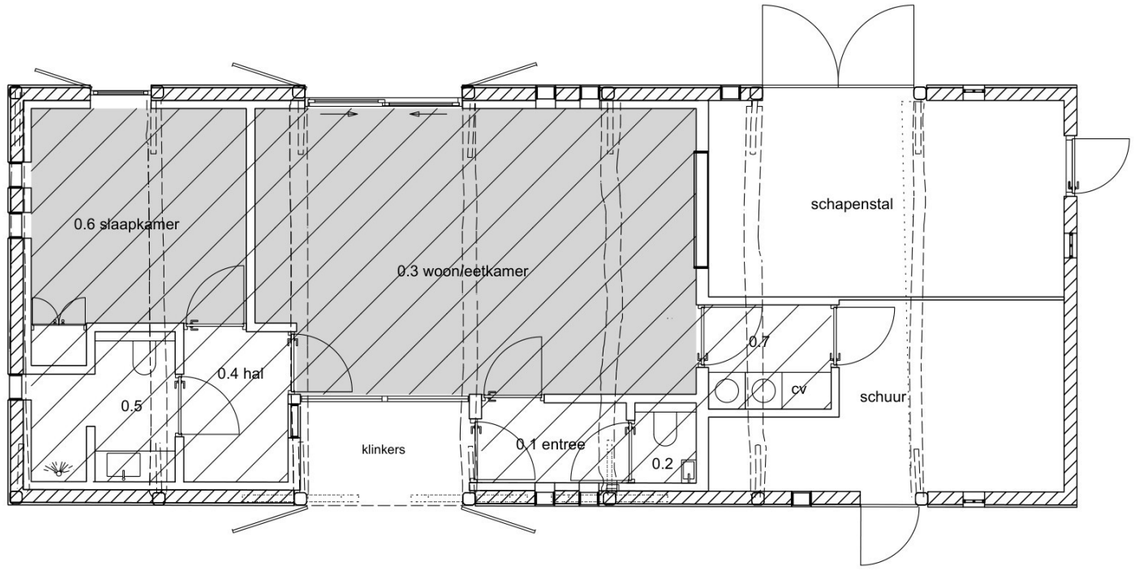
Principedetail 4: t.p.v. glaspui
PS-isolatievloer
schaal: 1:10



Principedetail 5: entreedeur
PS-isolatievloer
schaal: 1:10



vluchtroute



functieindeling

Brandveiligheid

Afdeling 2.9 Beperking van het ontwikkelen van brand en rook
Artikel 2.67 Binnenoppervlak: Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht voldoet aan de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse en aan rookklasse s2, beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1

Artikel 2.68 Buitenoppervlak: Een zijde van een constructieonderdeel
die grenst aan de buitenlucht voldoet aan de brandklasse D, bepaald volgens NEN-EN 13501-1

Artikel 2.69 Beloopbaar vlak: Een voor de bovenzijde van personen
bestemde vloer en een trap die grenst aan de binnenlucht rookklasse s1fl en de in tabel 2.66 voldoet aan de aangegeven brandklasse Dfl,
beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1

R optische rookmelder; koppelbaar (advies)
aangesloten op voorziening voor elektriciteit;
te voldoen aan NEN 2555

BRANDCOMPARTIMENTENSCHEIDING:
Het gebouw wordt ingedeeld in de volgende gebruiksfunctie:
1) Woonfunctie:
Brandcompartiment: alle besloten ruimten liggen in een
brandcompartiment. In het brandcompartiment liggen alleen
de woonfunctie en een nevenfunctie.
Het brandcompartiment is niet groter dan 1000m².
Rookcompartiment: het brandcompartiment is tevens rookcompartiment.

VLUCHTROUTE
1 = 2,9 m
2 = 3 m
3 = 0,7 m
4 = 4,5 m
5 = 1,3 m
loopafstand is: 12,4 m < 30m

RENVOOI GEBRUIKSFUNCTIES		
Woonfunctie 1:	GO	VG
0.1 verkeersruimte:	3,1 m²	
0.2 toiletruimte:	1,3 m²	
0.3 verblijfsruimte:	32,7 m²	32,7 m²
0.4 verkeersruimte:	4,2 m²	
0.5 badruimte:	4,9 m²	
0.6 verblijfruimte:	12,3 m²	12,3 m²
0.7 bergruimte:	3,4 m²	
55% van GO = 55% x 61,9 m² = 34 m²		
34 m² < totaal VG = 45 m²		
verblijfsgebied	woonfunctie	