Initiatief:
Monumentenherstel/behoud

Molenromp “Baas”
Lentemorgen 122, Zevenaar



Inhoudsopgave

1. Gegevens 3
2. Doelstelling 3
3. Feitelijke situatie 4
4. Behoud van het monumentale karakter van de Molen 5
5. Huidige staat 5
6. Eisen gesteld door Monumentencommissie aan initiatief ter behoud van de culturele waarde 8
7. Plan analyse 9
8. Het initiatief 9
9 Renovatie/restauratie en herstelwerkzaamheden 19

Bijlage: A - Inspectierapport Monumentenwacht Gelderland

1. Gegevens

1.1 Gegevens Belanghebbenden:



1.2 Gegevens huidige eigenaar



2. Doelstelling

Belanghebbenden zijn voornemens de molenromp te kopen van de huidige eigenaar. De molen zal onderdeel gaan uitmaken van een eengezinswoning en zal geïntegreerd worden in de toekomstige aanbouw.

Voor het bouwplan als ook de renovatie is reeds een omgevingsvergunning verleend. Onderdeel van het vergunningstraject was het verkrijgen van goedkeuring door de Monumenten- en Welstandscommissie. Deze commissies hebben uitvoerig naar het plan gekeken. Tevens zijn er meerdere schouwen bij de molen geweest. De commissie heeft ingestemd met het plan en haar goedkeuring verleend.

3. Feitelijke situatie

Figuur 1: voor aanzicht molen



Figuur 2: linksvoor aanzicht molen



Het betreffende gemeentelijke monument:



Lentemorgen 122
Lentemorgen Zevenaar

Gemeentelijk monument

Oorspronkelijke functie/bouwperiode
Molenromp XIXd, XXa

Korte omschrijving karakteristieke historische waarde
Enig overgebleven restant, dat herinnert aan de activiteiten van de agrarische gemeenschap van Het Grieth.
Is nu in een moderne woonwijk gelegen.

Bron: CVZ (Cultuurhistorische Vereniging Zevenaar) Monumenten en beschermwaardige objecten in Zevenaar

4. Behoud van het monumentale karakter van de Molen

De restauratie en herbestemming betreft de voormalige korenmolen, type Bergmolen / Beltmolen en Pottenbakkerij (hierna: "de molen") gelegen aan de Lentemorgen 122 te Zevenaar.

Binnen de gemeente Zevenaar is een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig. Een integrale benadering bij de welstandsadvisering is hier een meerwaarde, zowel procedureel als inhoudelijk. Voor verbouw van gemeentelijke- of rijksmonumenten is een advies van de integrale Welstands- en Monumentencommissie benodigd. Op grond van de Wabo en de Bor dienen aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de wijziging van een rijksmonument in een aantal gevallen voor advies te worden voorgelegd aan de minister van OCW, vertegenwoordigd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, alsmede aan het college van Gedeputeerde Staten van de betreffende provincie. Het college van Burgemeester en Wethouders kan vervolgens, gehoord de ontvangen adviezen (inclusief het advies van de gemeentelijke monumentencommissie), een besluit nemen over de aanvraag om omgevingsvergunning.

5. Huidige staat

De molen is een gemeentelijk monument en is thans sterk in verval aan het raken. Stenen brokkelen af en er zit nagenoeg geen voegwerk meer aan de voorzijde van de molen. Ook wordt er al jaren niet meer gestookt in de molen waardoor het stucwerk volledig aan het afbladeren is. De houten balken in de molen zien er nog goed uit en zijn in het verleden geïmpregneerd.











6. Eisen gesteld door Monumentencommissie aan initiatief ter behoud van de culturele waarde

Ter behoud van de culturele waarde van het monument heeft de gemeente / Monumenten en Welstandscommissie de volgende eisen aan het project gesteld.

1. Initiatiefnemers stellen een restauratieplan op en stemmen deze af met de gemeente/monumentencommissie;
2. De molen dient het middelpunt van de woning te worden;
3. De aanbouw dient ondergeschikt te zijn aan de molen. De molen dient de eye-catcher te blijven;
4. De aanbouw mag niet verder dan de helft van de molen naar de straatkant worden gebouwd;
5. De aanbouw mag niet hoger dan 2 verdiepingen (6 meter);
6. Er mogen uitsluitend bestaande of voormalige openingen worden gebruikt als doorgang;
7. Er mag geen molenkap geplaatst worden;
8. De bestaande opening aan de linkerzijde van de molen mag worden dichtgemaakt maar dient in te springen ten einde zichtbaar te maken dat daar voorheen een doorgang zat;
9. Alleen bestaande openingen mogen worden opengemaakt.

10. De kleurstelling van de aanbouw dient te passen bij de rood/bruine stenen van de molen en dient hieraan ondergeschikt te zijn (reeds afgestemd en geaccordeerd door Monumenten en Welstandscommissie en rayonarchitect);
11. De molen dient goed zichtbaar te zijn. Door het vrije zicht aan de voorzijde en de raampartij aan de achterzijde blijft de molen geheel zichtbaar.

7. Plan analyse

Initiatiefnemer heeft een plan ingediend dat geheel voldoet aan de eisen van de Monumenten- en Welstandscommissie. Initiatiefnemers zullen obv het restauratieplan de molen in eren herstellen en behouden voor de toekomst.

8. Het initiatief

Initiatiefnemers zijn voornemens de molen te renoveren en zijn voornemens een aanbouw te realiseren die bewoond gaat worden en waarvan de molen een centraal onderdeel uit gaat maken. De molen zal als verkeersruimte en opslag gaan dienen. Door de vele ramen, zal de molen mooi zichtbaar blijven en een echte ‘eye catcher’ worden. De aanbouw wordt modern en kubistisch, zodat deze afsteekt bij de oude ronde molen. Hierdoor komt de molen als het ware naar voren en daardoor nog meer tot haar recht.

Initiatiefnemers hebben de wens, om van dit monumentale stukje Zevenaar, iets heel moois te maken.

Figuur 3: Initiatief bouwplan





8.1 Specifieke werkzaamheden aan het monument

Openen voormalig raam (voorzijde molenromp): Figuur 1: A
Dichtzetten bestaande deuropening (linkerkant molen): Figuur 1: B
Openen voormalige doorgang mosterdhuisje (rechter achterzijde molenromp): Figuur 2: C
Openen voormalige doorgang eerste verdieping (rechterzijde molenromp): Figuur 2: D

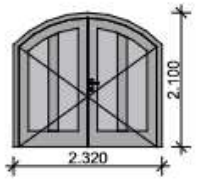
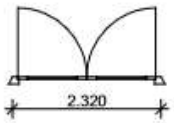
Figuur 1:



Figuur 2:



8.2 Toelichting specifieke onderdelen

Kozijnstaat buitenkozijnen	
ID	H1
Quantity	1
View from Opening ...	
2D Symbol	
Hoogte element	2.100
Breedte element	2.320
Rollaag	Uit
Hoogte deuropening	2.000
Breedte dagmaat	2.120
Hoogte deurpaneel	2.017
Breedte deurpaneel	2.154
Glas opp raamen	
Glas opp deuren	1,85
Ventilatie	—
Opmeriking	loopdeur rechts, met luiken
Opmerking	Houten kozijn met matglas

Ramen en deuren 1:1

<u>Toelichting molen entree (begane grond):</u> Opdrachtgevers zijn voornemens de bestaande houten deuren te behouden en te herstellen. Achter de houten deuren zit thans een binnen kozijn dat aan de onderkant aan het rotten is. Daarnaast sluit het kozijn niet goed aan op de molen waardoor er grote kieren zitten die kou en vocht naar binnen laten. Opdrachtgevers zijn voornemens het huidige kozijn te vervangen door een op maat gemaakt houten kozijn met matglas. Het glas zorgt voor een mooie lichtinval op de begane grond van de molen.

Figuur 4: Foto's begane grond monument





Toelichting: Opdrachtgevers zijn voornemens de doorgang naar het voormalige mosterdhuisje te heropenen. Deze doorgang zal de toegang zijn naar de aanbouw. De opening aan de linker zijkant zal worden gesloten met de stenen van de molen. Op verzoek van de heer Weijkamp (Monumentencommissie) zal de voormalige opening zichtbaar blijven.
De trap van de begane grond naar de eerste verdieping zal worden vervangen door een minder steile en veilige opgang. De opgang zal op dezelfde plek komen als de huidige opgang eveneens langs de wand van de molen.

Opdrachtgevers zijn voornemens de houten balken in het zicht te laten en het huidige stucwerk te herstellen. Het stucwerk is thans ernstig beschadigd doordat de huidige eigenaar niet meer in de molen stookt en de muren zeer vochtig zijn geworden. Rotte balkkoppen zullen worden hersteld.

Toelichting molen eerste verdieping:

Figuur 5: Foto's eerste verdieping monument





Toelichting: Opdrachtgevers zijn voornemens het raam aan de rechter achterzijde te heropenen om een doorgang te creëren naar de eerste verdieping van de aanbouw. Toen de molenwal nog rond de molen zat was hier eveneens een doorgang (rode cirkel).



Aan de voorzijde van de molen is thans een voormalig raam dichtgemetseld (blauwe cirkel). Opdrachtgevers zijn voornemens dit raam wederom zichtbaar te maken en te herstellen. Dit zorgt voor de nodige lichtinval op de eerste verdieping.

Thans is er een vlizotrap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping. Opdrachtgevers zijn voornemens de vlizotrap te vervangen door een veilige opgang langs de muur van de molen vergelijkbaar met de opgang van de begane grond naar de eerste verdieping.

Opdrachtgevers zijn voornemens de houten balken in het zicht te laten en het huidige stucwerk te herstellen. Het stucwerk is thans ernstig beschadigd doordat de huidige eigenaar niet meer in de molen stookt en de muren zeer vochtig zijn geworden. Rotte balkkoppen zullen worden hersteld.

Toelichting molen tweede verdieping:

Figuur 6: Foto's tweede verdieping monument





Toelichting: Op de derde verdieping zitten twee grote houten balken waar vroeger de wieken op steunden. Deze balken lopen midden over het plafond van de tweede verdieping.

Opdrachtgevers zijn voornemens het plafond van de tweede verdieping (welke niet origineel is en door de pottenbakker zelf is geplaatst) te verhogen en een nieuw plafond boven de twee grote balken op de derde verdieping te plaatsen. Op deze manier komen ook deze historische robuuste elementen (de twee grote balken) in het zicht.

Thans is er een losse trap geplaatst om van de tweede verdieping naar de derde verdieping te komen. Opdrachtgevers zijn voornemens een vaste trap te plaatsen om van de tweede naar de derde verdieping te komen.

Opdrachtgevers zijn voornemens de houten balken in het zicht te laten en het huidige stucwerk te herstellen. Het stucwerk is thans ernstig beschadigd doordat de huidige eigenaar niet meer in de molen stookt en de muren zeer vochtig zijn geworden. Rotte balkkoppen zullen worden hersteld.

Toelichting molen derde verdieping:

Figuur 7: Foto's derde verdieping monument

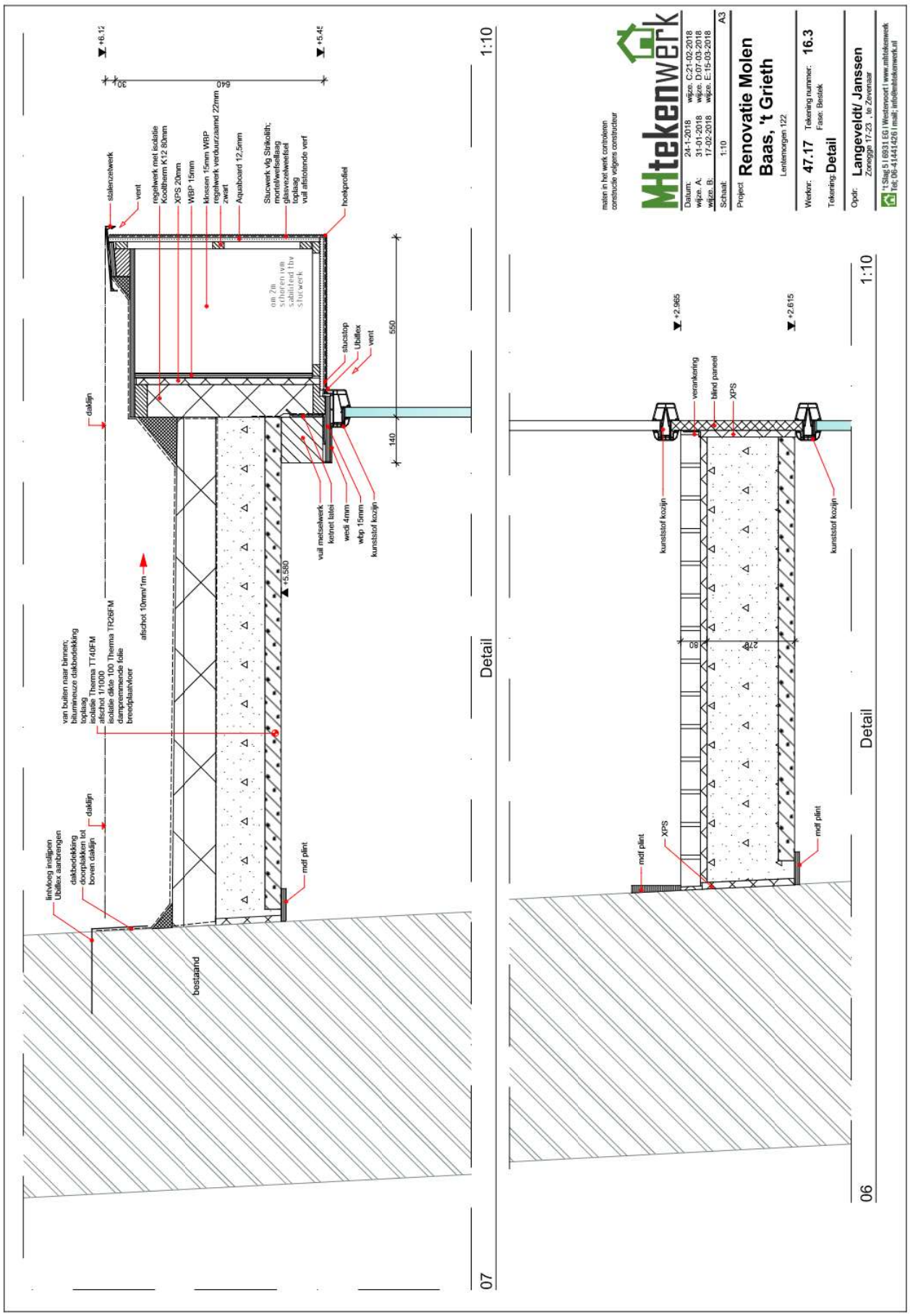


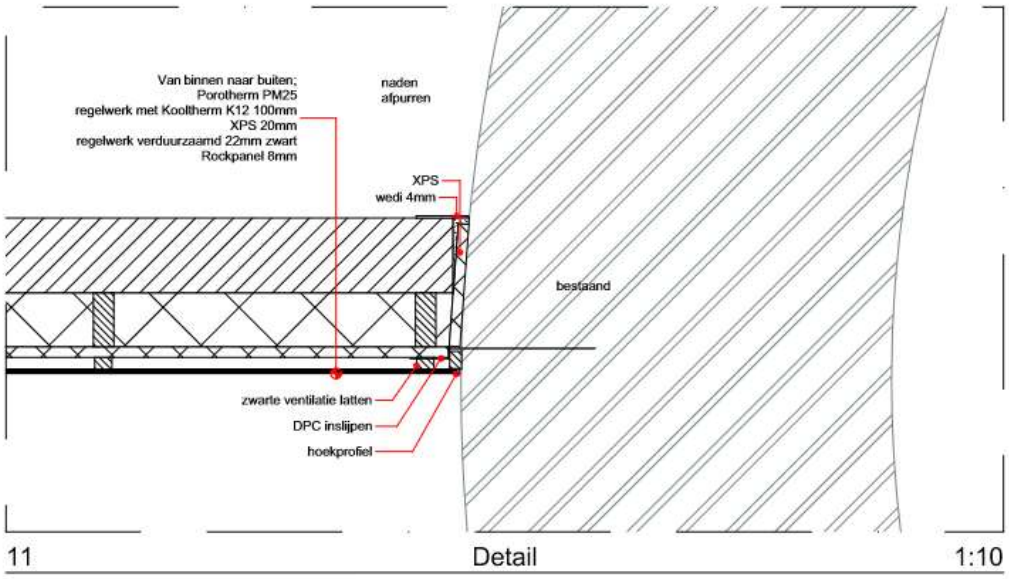


Toelichting: Opdrachtgevers zijn voornemens de muren op de derde verdieping te reinigen. Thans is er een losse trap geplaats om van de derde verdieping naar het dakterras te komen. Opdrachtgevers zijn voornemens een vaste wenteltrap te plaatsen om van de derde verdieping naar het dakterras te komen.

Het dakterras zal worden behandeld teneinde een goede waterdichte aansluiting te realiseren. Op de bitumenbedekking van het platte deel zal tegen de binnenzijde van de borstwering ook bitumenbedekking worden aangebracht in combinatie met een deugdelijke afdekking op de rollaag kan zo een duurzaam waterdicht geheel verkregen worden. Daarnaast wordt er een nieuwe uitstaplichtkoepel aangebracht.

Figuur 8: Technische tekeningen aansluiting aanbouw aan monument (dak aan molen)





maten in het werk controleren
constructie volgens constructeur

MHtekenwerk

Datum:	24-1-2018	wijze. C:	21-02-2018
wijze. A:	31-01-2018	wijze. D:	07-03-2018
wijze. B:	17-02-2018	wijze. E:	15-03-2018
Schaal:	1:10		A3

Project **Renovatie Molen Baas, 't Grieth**
Lentemorgen 122

Werknr: **47.17** Tekening nummer: **16.5**
Fase: Bestek
Tekening: **Detail**

Opdr: **Langeveldt/ Janssen**
Zonegge 17-23 , te Zevenaar

't Slag 5 I 6931 EG I Westervoort I www.mhtekenwerk
Tel; 06-41441426 I mail; info@mhtekenwerk.nl

9 Renovatie/restauratie en herstelwerkzaamheden

Voor de restauratie van de molen en het zorgdragen van het behoud van het monument heeft initiatiefnemer een externe gespecialiseerde consultant (Monumentenwacht, Gelderland) ingehuurd ten einde een inspectie uit te voeren en aan te geven welke onderdelen van het monument gerestaureerd dienen te worden. Tevens zijn door deze externe specialist aanbevelingen gedaan met betrekking tot het uitvoeren van de renovatie en herstelwerkzaamheden. Voor het inspectierapport opgemaakt door de Monumentenwacht verwijzen wij naar bijlage A.

Het bouwinitiatief voldoet op alle onderdelen met de adviezen van de externe consultant. Geen van de bouwwerkzaamheden tast het monument en haar karakter aan. De consultant heeft daarnaast in het inspectierapport geconcludeerd dat het in het belang van de monumentale molenromp is dat het herstel op een zo kort mogelijk termijn wordt

uitgevoerd en ook dat de verlaten toestand uitnodigt tot vandalisme en inbraak hetgeen een bedreiging is voor het voortbestaan van het monument.

Initiatiefnemers hebben het advies van de externe consultant overgenomen en zullen dan ook in lijn met deze adviezen de restauratie uitvoeren. Het advies van de consultant is dat ook gelijk het restauratieplan van initiatiefnemers. Op advies van de consultant zullen de diverse onderdelen van de restauratie uitgevoerd worden door gespecialiseerde bedrijven.

Voor de details met betrekking tot de uit te voeren restauratie en herstelwerkzaamheden wordt verwezen naar het rapport van Monumentenwacht.

Bijlage: A - Inspectierapport Monumentenwacht Gelderland