



HAVEZATHE HUIZE DE KAMP NEEDE

TOELICHTING AANPASSINGEN OP VERLENDE OMGEVINGSVERGUNNING VERBOUWING RIJKSMONUMENT



Momenteel wordt er volop gewerkt om de Rijksmonumentale Havezathe Huize de Kamp aan de Peppelendijk 8-10 in Neede te verbouwen, restaureren en te renoveren tot een fraaie trainings-, vergader- en congreslocatie met overnachtingsmogelijkheden.

Voor de verbouwing van de Havezathe is op 27 febr. 2018 een omgevingsvergunning door de gemeente Berkelland verleend, op basis van een uitgebreide aanvraag met bijbehorende berekeningen, rapporten, toelichtingen en tekeningen.



Het afgelopen jaar is de wereld behoorlijk veranderd en dit heeft ook consequenties gehad voor de uitvoering van de plannen voor de verbouwing en de exploitatie van de Havezathe.

Met dit gegeven zijn de totaalplannen voor de Havezathe enigszins aangepast waardoor het nog steeds mogelijk is om een hoogwaardige verbouwing mogelijk te maken met een daarbij passende en realistische begroting en exploitatie.

Vooralsnog is het daarom noodzakelijk het eerder ingediende plan in te krimpen en kleinschaliger te houden waarbij de nadruk volledig is gericht de restauratie en weer in gebruik nemen van de Havezathe

De training, yoga, vergader en congresfaciliteiten worden derhalve alleen eerst in de Havezathe ondergebracht. Op de begane grond en tweede verdieping van de Havezathe wordt onveranderd de beschikbare ruimten ingericht voor de hierboven genoemde functies.

Maar om het hele totaal businessplan (weliswaar in afgeslankte vorm) toch goed uit te kunnen voeren en exploitabel te kunnen krijgen, alsmede het concept overeind te houden, is het hiervoor nodig dat er in de Havezathe ook overnachtingsmogelijkheden worden gecreëerd. Op de eerste verdieping van de Havezathe zijn daarom de bestaande aanwezige kamers ingericht als kamers met mogelijkheid tot overnachting .

Aanpassingen bestaande toestand

Daarnaast zijn er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden aan het rijksmonument, een aantal veranderingen aan het licht gekomen ten opzichte de oorspronkelijke situatie en tekeningen. Hierbij is het gebouw nog exacter in beeld gebracht hoe het er daadwerkelijk uit ziet.

Deze aanpassingen zijn verwerkt op een nieuwe Huidige Toestand tekening (d.d. 24-09-2019). Ten opzichte van de Huidige Toestand tekening (d.d. 10-02-2017) zoals ze zijn ingediend waarop de vergunning is verleend zijn de wijzigingen als volgt.
De nummers corresponderen met de nummers op een aparte tekening (H-H-01 wijzigingen d.d. 24-09-2019) waarbij de wijziging in het rood is aangegeven

Veranderingen recente H tekening t.o.v. vergunningstekening H:

1. Een bestaand kelderraam in de voorgevel in de technische ruimte is ingetekend.
2. Het tekenen van de bestaande muur t.p.v. de hellingbaan in de linkerzijgevel.
3. Hier bevindt zich geen ruimte is een loze ruimte
4. De keldermuur blijkt een verdikking in de muur te hebben.
5. Het weergeven van de bestaande tongewelven in de kelder op basis van inmetingen.
6. In de kelder is de bestaande ruimte van de technische installaties weergegeven.
7. Uit inmetingen is gebleken dat de linker- en rechterzijgevel niet haaks staan t.o.v. de voorgevel.
8. Het weergeven van de bestaande houten balklagen van de verdiepingsvloeren.
9. Het weergeven van het gips ornament van het bestaande gipsplafond
10. Het weergeven van een extra doorsnede, voor meer informatie
11. Verdere uitwerking van de bestaande opbouw van het pand
12. Het weergeven van de bestaande houten dakbalklagen

Wijzigingen plannen

Gaandeweg de verbouwingswerkzaamheden en het uitvoeringstraject zijn er door voortschrijdend inzicht en door wijzigingen in de daad werkelijke aangetroffen toestand, enkele aanpassingen genomen ten opzichte van de eerste planvorming waarop de omgevingsvergunning is verleend.

Deze aanpassingen zijn aangegeven op een wijzigingstekening (BV-H-01 d.d. 10-02-2017). Waarbij de wijziging zijn aangegeven met nummers en in het rood aangegeven op de tekening. De nummers corresponderen met de volgende punten:

Aanpassingen op vergunningstekening: (2017-02-10):

1. De nieuw bedachte trap + balustrade aan de linkerzijgevel om naar de steiger aan het water te komen, wordt niet uitgevoerd. De aanpassingen aan het bestaande raam (dit zou worden gewijzigd in een nieuwe deur) zal daarom ook niet worden uitgevoerd en de deur naar de steiger wordt hier niet geplaatst.
Het bestaande raam aan de linkerzijgevel blijft derhalve ongewijzigd en in tact.
2. De hellingbaan aan de rechterzijgevel zal niet worden uitgevoerd. Door het vervallen van de bestaande lift in het gebouw zijn de kelder, 1^e en 2^e verdieping al niet toegankelijk voor mindervaliden. De bestaande situatie aan de rechterzijde met de stenen trap is gehandhaafd zonder hiervoor aanpassingen te doen.
Hier worden geen wijzigingen gemaakt zoals in eerste instantie wel in de omgevingsvergunning is opgenomen.
3. Naar aanleiding van het in beeld krijgen van de exacte plaats van houten dakbalklaag en sporen worden er geen dakramen in de zijgevels aangebracht. De wens van de monumenten commissies was overigens ook om zo min mogelijk dakramen aan te brengen in het gave dakvlak.

In het vervolg op bovenstaande aanpassingen zijn er nieuwe tekeningen (BV-H-01 d.d. 10-12-2020) opgesteld waarin de aanpassingen zijn verwerkt. Ter verduidelijking zijn deze wijzigingen met rood aangegeven en genummerd op een aparte tekening BV-H-01 wijziging d.d. 10-12-2020).

De nummers corresponderen met de volgende punten:

Aanpassingen t.o.v. vergunningstekening: (2020-12-10)

1. De daadwerkelijke uitvoering van de balustrade van de steiger is enigszins gewijzigd t.o.v. de verleende vergunning doordat het hekwerk nu constructief en bouwbesluit technisch verder is uitgewerkt.
2. De toegang tot de steiger is nu gerealiseerd door op de plaats van een bestaand raam in de achtergevel een deur te maken. Hierbij wordt de toegangsdeur iets verdiept uitgevoerd om voldoende doorloophoogte te creëren. De keldervloer t.p.v. de deur wordt gedeeltelijk verlaagd, om een verbinding te maken tussen het gebouw en de nieuw te bouwen steiger.
3. In het dakvlak van de achterzijde worden 5 dakramen geplaatst i.p.v. de 6 dakramen zoals in de verleende omgevingsvergunning is aangegeven. Zoals aangegeven is deze wijziging aangebracht op basis van de exacte plaatsen van de bestaande houten spanten en sporen.
4. De ruimte K.04 in de kelder wordt een bergruimte i.p.v van de eerder omschreven barruimte.
5. Na exacte plaatsbepaling van de bestaande betonnen buitenvloer en door de verdere (constructieve) uitwerking is de maatvoering van de steiger enigszins aangepast.
6. Door het handhaven van de meterkast ruimte met de technische installaties in de kelderruimte waarin alle nutsleidingen binnenkomen is het noodzakelijk de indeling van de toiletgroep iets aan te passen. Ook de toegang naar de toiletruimten is nodig op het hoogste punt van het tongewelf in de kelder.
7. De meterkastruimte met de technische installaties blijven op de bestaande positie gehandhaafd.
8. Door de daadwerkelijke verdikking in de kelderwand, de constructieve mogelijkheden binnen de kelder en de toegangsdeur naar de toiletten in het midden van het gewelf, is het noodzakelijk de positie van de trappen te spiegelen ten opzichte van de entree hal. De aangevraagde plaats van de trappen kon niet worden gerealiseerd worden.
9. De draairichting van de deur is gewijzigd.
10. De positie van de dubbele deuren van de entreehal naar de salon is iets opgeschoven, i.v.m. het handhaven van de bestaande wand, die constructief van belang is.
11. Door de noodzakelijke wijziging van de trap in de kelder, zijn de trappen in de entree hal en op de eerste verdieping ook gespiegeld t.o.v. de eerder aangevraagde vergunning.
12. Zoals in de rapporten is aanbevolen is de bestaande betonvloer op de begane grond vloer voorzien van een flexibele randstrook t.b.v. het voorkomen van vochtproblemen in de kelder.
13. Het verwijderen van de bestaande trap in de keuken naar de verdieping en het dichtzetten met wanden t.b.v. afscheiding bestaande keldertrap.
14. Het tekenen van een extra langdoorsnede, voor meer informatie
15. De nieuwe steiger wordt constructief verankerd aan de bestaande betonvloer buiten, i.p.v het aanbrengen van heipalen welke in het water dienden te worden aangebracht.
16. Het wijzigen van de functie van de kamers op de eerste verdieping. De kamers zijn qua afmetingen en indeling gelijk gebleven aan de indeling zoals op de vergunningstekening is aangevraagd. Alleen de functie is nu gewijzigd in kamers met overnachtingsmogelijkheid. En is de ruimten van de pantry en de gemeenschappelijke toiletruimten nu ook aangepast aan een kamer met

overnachtingsmogelijkheid. In principe is de indeling op de 1^e verdieping hetzelfde als bij de verleende omgevingsvergunning..

17. De positie van de trap op de 1^e verdieping naar de 2^e verdieping is gespiegeld zoals reeds bij punt 8 en 11 is aangegeven. .
18. Het verplaatsen op de 2^e verdieping van de nieuwe CV-ruimte naar de linkerkant. Hierdoor kan de ruimten op de 2^e verdieping beter worden gebruikt en is het verticale transport van leidingwerk beter.
19. Het realiseren van een pantryblok op de 2^e verdieping.
20. Het veranderen van de functie van een yoga-/fitnessruimte naar een multifunctionele plenaire vergaderruimte/training/yoga-ruimte.
21. Het toevoegen van renvooi bouwbesluit voor de bestaande bouw, om aan te geven waar de verbouwingen aan moeten voldoen.

Door voortschrijdend inzicht, daadwerkelijk aangetroffen toestand en economische ontwikkelingen is de noodzaak om het totaalplan voor de Havezathe de Kamp (voorlopig) enigszins bij te stellen en kleinschaliger te maken.

Om uiteindelijk deze prachtige monumentale locatie weer een passende bestemming te geven, die exploitabel is te maken vanaf het eerste begin.

Met de voorliggende aanpassingen kan de Havezathe weer op een goede wijze in gebruik worden genomen en kunnen bezoekers en de lokale bewoners, weer jarenlang genieten van deze bijzondere locatie.

Havezathe Huize de Kamp B.V.
16 december 2020