



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Loppersum
T.a.v.
Postbus 25
9919ZG Loppersum

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Contactpersoon

Onze referentie
158492

Olonummer
5012759

Bijlagen
0

Datum 05 oktober 2020
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Gegevens beschermd(e) monument(en)

Naam	Hotel Spoorzicht
Adres	Molenweg 11
Postcode/plaats	9919AE Loppersum
Gemeente/provincie	Loppersum; Groningen;
Monumentnummer	517392

Geacht college,

Op 28 juli 2020 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met daaraan verbonden het volgende voorschrift: Bij het aanbrengen van de platen ter versterking van het monument, dient het aanbrengen van schroeven beperkt te worden tot de balken en sporen en geen verlijming plaats te vinden van de platen aan de monumentale onderdelen. Dit met het oog op gebruik en behoud van de monumentale vloeren en kapconstructie in de toekomst.

Uit de stukken blijkt niet of er plannen zijn voor wijziging van de kleuren of verfsystemen in interieur en / of exterieur van het monument. Omdat dit een vergunningplichtige activiteit is, ontvang graag informatie daarover. Wanneer een wijziging wordt beoogd, adviseer ik een voorwaarde tot kleurhistorisch onderzoek (verkenning) en advies aan de vergunning toe te voegen.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

Het plan betreft de herbestemming van en nieuwbouw bij Hotel Spoorzicht in Loppersum.

Motivering

Op het plan voor het rijksmonumentale deel van Hotel Spoorzicht en de buitenruimte bij de hoofdentree heb ik u een preadvies gegeven op 14 mei 2020 (ons zaaknummer: 148455). In de nu voorliggende aanvraag fase 2 zijn ook de plannen voor de gehele nieuwbouw toegevoegd. Dit definitieve advies volgt de opbouw van het preadvies en opmerkingen m.b.t. de nieuwbouw en kleurhistorisch onderzoek.

Hoofdentree historisch hotel Spoorzicht

In mijn preadvies adviseer ik om met hulp van historisch beeldmateriaal een ontwerpslag te maken voor de buitenruimte ter plaatse van de hoofdentree van het hotel, omdat dit een kernwaarde is van het monument. Ik verwijs daarbij naar de geschiedenis van Spoorzicht als eerste gebouw binnen de kleine villaontwikkeling die volgde op de bouw van het station Loppersum (beschermde dorpsgezicht). Het hotel ligt recht tegenover het station en is speciaal ontworpen om van verre herkenbaar te zijn. Niet voor niets heet het Spoorzicht. Je oog wordt er meteen naar toe getrokken. De open ruimte aan de voorzijde draagt daar sterk aan bij.

Ik geef in mijn preadvies bovendien aan, ervan overtuigd te zijn dat een aanpassing haalbaar is, ook vanuit de wens om gasten in de toekomst naar de nieuwe hoofdentree te geleiden en de druk op de oude entree te beperken.

Het voorliggende plan zie ik als een verbeteringslag, omdat er in een open ruimte zonder hekwerk, 'slechts' twee blokhagen worden geplant. In het licht van bovenstaande analyse belemmeren de hagen echter nog te veel de openheid en het karakteristieke doorzicht tussen station en hoofdingang van het hotel. Vanuit de kernwaarden van het monument en de belangrijke as-werking binnen het beschermde dorpsgezicht, beveel ik aan om dit deel van het groenontwerp qua positionering, vorm en hoogte nogmaals tegen het licht te houden. Ik verwacht dat er nog meer openheid en doorzicht gecreëerd kan. Deze aanbeveling staat mijn advies om de vergunning te verlenen niet in de weg.

Hoofdentree nieuwe situatie uitbouw rechterzijde

In mijn preadvies geef ik in overweging om door te ontwerpen op de nieuwe hoofdentree. De nieuwe entree is beoogd in de overgangszone tussen het kloke en typologisch als historisch hotel met bovenzaal zeer herkenbare Spoorzicht en de soberder uitspanning en achtererf.

Ik sta positief tegenover het voorliggende, aangepaste ontwerp, dat in lijn is met mijn preadvies. De aangepaste vormgeving en verbijzondering maakt de nieuwe hoofdentree van het hotel duidelijk herkenbaar, maar zonder de concurrentie aan te gaan met het monument. Hotel Spoorzicht is en blijft het 'hoofdmoment' van het complex. Dat is een compliment waard.

Overige nieuwbouw

Over de uitbreiding aan het rijksmonument en de ligging in het beschermde gezicht heb ik u, in het kader van vooroverleg, geadviseerd. De ter advisering voorliggende uitbreiding is in lijn met dit advies. Het deel van de uitbreiding dat

nu los staat van het rijksmonument, is ter verdere advisering aan uw gemeentelijke adviescommissie.

Het vernieuwde bouwdeel aan de achterzijde maakt nog wel deel uit van de van beschermde onroerende zaak. De voorgestelde sloop is te aanvaarden vanwege de geringe monumentale waarde van dit bouwdeel (in latere tijd vervangen en vergroot gebaseerd op het oorspronkelijke grondplan van de voormalige schuur). De voorgestelde vernieuwing voegt zich voldoende in de karakteristiek van het rijksmonument. Het is positief dat bij de kopse gevel gekozen is voor een indeling en materialisering die het bestaande gevelbeeld / aanzicht vanuit het beschermde dorpsgezicht in stand en herkenbaar houdt.

Wijzigingen interieur

Begane grond: In mijn preadvies geef ik aan dat het plan voor de begane grond rekening houdt met de interieurwaarden die in de bouw- en cultuurhistorische onderzoeken zijn vastgelegd. Ik accepteer dat dit leidt tot het dichtzetten van enkele onderdelen (kelder en binnendeur). Het is positief dat deze elementen gehandhaafd blijven. Het 'verhaal van het gebouw' kan daardoor goed worden verteld. Met betrekking tot de lift accepteer ik de keuze voor behoud op de beoogde plek, die als gevolg heeft dat de binnendeur op zijn huidige positie niet meer functioneel bruikbaar zal zijn. Ik acht dit een betere oplossing dan verplaatsing van de deur, omdat met behoud op de oorspronkelijke positie de bouwhistorie van het pand op dit punt intact en afleesbaar blijft. Graag ontvang ik, voordat tot uitvoering wordt over gegaan, detailinformatie over de wijze waarop de dicht te zetten binnendeur zal worden dicht gezet danwel belicht.

Verdieping: De uitgewerkte tekeningen maken inzichtelijk hoe de nieuwe hotelkamers op de verdieping als een 'doos in doos' zijn ontworpen. Daardoor is de karakteristieke feestzaal met tongewelf goed zichtbaar en herkenbaar. Dit sluit aan op mijn preadvies, met een compliment voor de gekozen oplossing. De feestzaal hoort echt bij een Gronings hotel uit deze bouwperiode. De herkenbaarheid ervan is van grote betekenis voor het verhaal van de plek, dat straks aan de gasten kan worden verteld.

Versterkingsplan

Ik ben positief over het feit dat de versterking minder ingrijpend zal zijn dan aanvankelijk werd gedacht. Graag word ik, zoals gevraagd in mijn preadvies, alsnog geïnformeerd welke afweging ten grondslag ligt aan de keuze om de aanvankelijk voorgestelde trillingsvrije en absorberende schuimbetonvloer in het restaurant achterwege te laten en te volstaan met alleen een dergelijke vloer boven de kelder. Deze informatieve vraag staat een positief advies over de beoogde versterking niet in de weg.

Wel adviseer ik wel met klem om, daar waar ter versterking platen worden aangebracht in kappen en wanden, de benoemde / voorgeschreven schroeven alleen in de balken en sporen aan te brengen en niet in het vloerhout of dakbeschot. Dat voorkomt dat onder de vloeren en aan de binnenzijde van het dakbeschot versplintert hout ontstaat, waar de schroeven ruim 3 cm doorheen steken. Dat is gevaarlijk en niet fraai voor het aanzicht. Bovendien ontstaat het risico dat de houten onderdelen waarin te veel gaten en versplintering aanwezig zijn, worden weg gegooit wanneer de platen in de toekomst worden verwijderd (als de versterking niet meer nodig is). Wellicht zijn ook nog kortere schroeven

mogelijk? Eveneens ter voorkoming van schade aan monumentale onderdelen, adviseer ik met klem, om de te versterken onderdelen niet met elkaar te verlijmen. Ik adviseer om over bovenstaande een voorschrift in de vergunning op te nemen.

Kleurhistorisch onderzoek

Graag ontvang ik informatie over het beoogde schilderwerk in het monumentale deel. Is er een plan of wens om de kleuren te wijzigen of andere verfsystemen toe te passen? Dan is dit zowel voor het exterieur als interieur vergunningplichtig en adviseer ik om een voorwaarde hierover in de vergunning op te nemen.

Het is van belang om werkzaamheden uit te voeren op basis van een professioneel kleurhistorisch onderzoek (verkenning) en advies. Ik verwijs daarvoor naar de URL 2004 van de Stichting ERM

<https://www.stichtingerm.nl/kennis-richtlijnen/url2004>

Uitgangspunten

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij '*Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten*' op www.cultureelerfgoed.nl en op www.stichtingerm.nl

Afschrift en tekeningen

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de minister van OCW, via het Omgevingsloket online of omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,

adviseur architectuurhistorie