



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Amersfoort
T.a.v.
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort

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

Olonummer

Onze referentie
1199505

Datum 7 januari 2022
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Adres Nieuwstraat 10
Postcode/plaats 3811JZ Amersfoort
Gemeente/provincie Amersfoort; Utrecht;
Monumentnummer 8047

Geacht college,

Op 1 november 2021 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument.¹ U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

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

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor het realiseren van een viertal appartementen in het voormalig pakhuis aan de Nieuwstraat 10 te Amersfoort. Ten behoeve van deze nieuwe functie wordt het trappenhuis verlegd, worden de luiken permanent opengezet en de openingen van glas voorzien. Tevens worden een aantal nieuwe openingen in zowel gevels als dak gerealiseerd en zal het rijksmonument aan de binnenzijde worden geïsoleerd.

¹ Op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Motivering

Het voormalig pakhuis met woonfunctie zal worden herbestemd tot een viertal appartementen, op elke verdieping een appartement. Door Huysch Monumentenadvies is een Bouwhistorische verkenning (d.d. 29-03-2021) uitgevoerd. Ik onderschrijf de conclusies die in deze verkenning worden getrokken. Het pakhuis is omstreeks 1800 gebouwd en heeft geruime tijd zodanig dienst gedaan. In 1958 is het pand door brand getroffen. De gemetselde gevels en de balkconstructie, zij het met zichtbare brandsporen, en delen van de spantconstructie op de zolderverdieping zijn bewaard gebleven. In 1963 is het pakhuis hersteld en heeft deze een nieuwe functie als vergaderlocatie gekregen. De verzwakte constructie is toen op enkele punten verstevigd door het toevoegen van nieuwe onderslagbalken. De positie ervan wisselt per verdieping en is niet overal even zorgvuldig uitgevoerd. Tevens zijn in 1963 de kappanten aangevuld met nieuwe onderdelen en relatief lichte sporenkap. Verder is een nieuw trappenhuis aan de straatzijde gerealiseerd.

Op 15 december 2021 heeft een locatiebezoek aan het pakhuis plaatsgevonden waarbij de initiatiefnemer, architect, gemeente en de RCE aanwezig waren. Het pakhuis is inmiddels ontdaan van alle inpandige toevoegingen uit de jaren '60, op de trap na. Tevens zijn de houten balken onder lage druk gestraald om de brandhuid te verwijderen.

Om een betere indeling van de appartementen te realiseren, met zoveel mogelijk daglicht, wordt het trappenhuis verplaatst. Daar deze pas van na de brand dateert kan ik mij hierin vinden. Bij het verplaatsen van de trap wordt rekening gehouden met het nog aanwezige rookkanaal. De trap is in de jaren '60 op historiserende wijze zorgvuldig uitgevoerd en bevat enige monumentale waarde. Ik adviseer deze trap op de nieuwe positie te hergebruiken.

De initiatiefnemer is met de gemeente en een constructeur in gesprek om de stalen balkconstructie te verwijderen of te verplaatsen daar deze op een onlogische en minder fraaie locatie is gesitueerd. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de nieuwe indeling, maar ook een eventuele wijziging in de toekomst. Ik sta positief tegenover deze aanpak.

De luiken, welke na de brand opnieuw zijn aangebracht, worden opengezet. In de openingen wordt isolatieglas gerealiseerd. Ik heb hiertegen geen bezwaar. Ik geef ter overweging mee om deze nieuwe invulling als een Frans balkon uit te voeren.

Voorgesteld wordt om het gehele dak te vervangen. Beargumenteerd wordt dat de huidige constructie sterk genoeg is, weinig ruimte voor isolatie bevat en met een nieuw dak gelijk een isolatiepakket kan worden ingebracht. Hoewel de materialisatie van het dak weinig monumentale waarden bevat, adviseer ik om te onderzoeken of deze behouden kan blijven door tussen de sporen een lichte, hoogwaardige isolatie toe te voegen. Verder adviseer ik om het aan de voorgevel grenzende en oorspronkelijke deel van de kap te behouden.

Verduurzamen

Het rijksmonument wordt ten behoeve van de verduurzaming aan de binnenzijde voorzien van een isolatiepakket. Ik geef hiervoor de volgende aandachtspunten en adviezen mee:

- Het plan voorziet in het reduceren van het thermisch verlies door de historische schil aan de binnenzijde van isolatie te voorzien. Het aanbrengen van een isolatiepakket brengt risico's met zich mee voor het aanwezige historische materiaal zoals voegwerk, metselwerk, houten balken en detailleringen. Doordat de muur nu niet van binnenuit 'verwarmd' wordt, zullen de buitengevels moeilijker opdrogen na periodes van regenval. Voor gevels gelegen op het noorden en/of met kwetsbare voegen en relatief zachte stenen bestaat gereede kans dat met vorst sprake kan zijn van uitvallend voegwerk en afschilferende stenen. Ik adviseer een uiterst zorgvuldige uitvoering van het luchtdicht afsluiten van het binnenklimaat middels de voorziene dampremmende folie op de bestaande gevels en kozijnen. Dit minimaliseert de risico's op inwendige condensatie en daarmee de kans op vervolgschade. Een extra uitdaging betreft hierin de diverse aansluitingen op aanwezige vloeren, kozijnlijsten en plafonds welke nooit geheel waterpas zijn of goed aansluiten;
- Vermijd zoveel mogelijk holten, zet de isolatie door tot tegen het metselwerk (nooit de metal-stud constructie zelf!) en dicht naden luchtdicht af zoals opgegeven door de betreffende leverancier. In de nieuwe details is een luchtsponw getekend. Ik adviseer deze sponw niet te realiseren omdat eventueel aanwezige damp zich vrij door de constructie kan verspreiden;
- Vloerbalken zijn in de nieuwe geïsoleerde toestand opgelegd in koude potentieel vochtige muren, waardoor het gevaar van aantasting door houtrot ontstaat. Ik adviseer om rondom de balkkoppen die opliggen in het metselwerk een ruimte vrij te houden van isolatie zodat de thermische condities rondom de balkkoppen niet veranderen;
- Indien toch besloten wordt de kap te vernieuwen adviseer ik dit vanuit de binnenzijde te doen zodat het aanzicht ongewijzigd blijft. Houdt hierbij rekening mee met de ietwat golvende lijn van het dak.

Techniek

Voor het verwarmen en ventileren van de appartementen is het toevoegen van installaties noodzakelijk. Graag vraag ik aandacht voor de wijze waarop kanalen zowel horizontaal als verticaal door het pand worden aangebracht. Ik adviseer om de dak-doorvoeren zoveel mogelijk bundelen en waar mogelijk in bestaande schoorsteenkanalen op te nemen.

Uitgangspunten

Onze referentie

1199505

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,