



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Baarle-Nassau
T.a.v. Vergunningen/Erfgoed
Postbus 105
5110 AC Baarle-Nassau

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

Olonummer
7660631

Onze referentie
1299604

Datum 02 mei 2023
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam
Adres Singel 20, Kerkplein 2
Postcode/plaats 5111CG Baarle-Nassau
Gemeente/provincie Baarle-Nassau; Noord-Brabant;
Monumentnummer 521518

Geacht college,

Op 30 maart 2023 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument 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). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen. Vervolgens benoem ik de benodigde aanpassingen in het plan die tot een positief advies kunnen leiden.

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 herbestemming van het woon-winkelpand tot horeca, logies en een woonappartement. Tevens vinden herstelwerkzaamheden plaats, wordt het monument geïsoleerd en wordt de dakbedekking vervangen in verband met asbestsanering. Aan de achterzijde wordt een aanbouw vervangen en een vluchtrap toegevoegd. Inwendig wordt binnen de hoofdstructuur van het historische woonhuis een woonindeling gerealiseerd op zolder, een badkamer ingepast in een van de kamers op de verdieping en een bestaande badkamer vernieuwd. In opslag bewaarde suitedeuren krijgen opnieuw een plek op de begane grond. De voormalige keuken op de begane grond wordt verbouwd tot wc's. Het winkelinterieur in de uitbouw wordt verwijderd en de ruimte wordt vergroot door het slopen van een wand.

Motivering

De wijzigingen betreffen een beeldbepalend op een straathoek gelegen gaaf bewaard gebleven woonhuis met winkel uit 1925 naar ontwerp van architect A.L. Pastijn uit Turnhout van een tabaksfabrikant.

Bij de verbouwing tot horeca met logies en een appartement op zolder wordt gebruik gemaakt van de historische opzet van het woonhuis. De hiervoor kenmerkende middengang, met betegeling en monumentaal trappenhuis en kamers met schoorsteenmantels blijven bestaan. De aanpassing ten behoeve van B&B kamers op de verdieping heeft enig effect op de monumentale waarde. Ik vraag vooral aandacht voor een zorgvuldige aansluiting van de nieuwe wand op de schouwmantel in de rechter achterkamer. Het aanbrengen van een vluchtrap en een nieuwe uitbouw aan de achterzijde vormt een aantasting van de achtergevel en de kap, maar is onvermijdelijk gelet op het beoogde programma. Ik kan in deze wijzigingen meegaan met het oog op het gebruik van het pand. Het vervangen van asbesthoudende leien door vergelijkbare vezelcementleien is voorstelbaar. Wel adviseer ik het vervangende materiaal te laten bemonsteren. Daarnaast merk ik op dat het installatieplan nog niet volledig is uitgewerkt. In elk geval moet erop gelet worden dat eventuele installaties niet zichtbaar op het platte dak van de winkeluitbouw aangebracht zullen worden. Ik ga ervan uit dat het historische hang en sluitwerk van vensters en deuren behouden blijft.

Op twee punten adviseer ik negatief over de voorgestelde wijzigingen. Het betreft het verwijderen van het volledige winkelinterieur en van de wand die het voorste deel van de winkel afscheid (vml.bureel) en het opdelen van de voormalige keuken tot wc's waarbij de vloer en wandtegels uit beeld verdwijnen. Deze ingrepen vormen een aantasting van de monumentale betekenis van het pand. Ik adviseer de betegelde afwerking van de keuken in het zicht te houden en dit kan wellicht door functies te verschuiven. Het handhaven van een deel van het historische winkelinterieur uit de jaren vijftig (bijv. kasten en ruitenplafond) hoeft niet in tegenspraak te zijn met een horecagebruik en draagt tevens bij aan het afleesbaar houden van de geschiedenis van het pand. Dit is van betekenis omdat de cultuurhistorisch waarde mede gelegen is in de historische functie van het pand als winkel-woonhuis. Ik heb waardering voor de herontwikkeling maar adviseer het plan op deze punten te laten aanpassen.

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 staatssecretaris 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.

Onze referentie

1299604

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