



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Coevorden
T.a.v. de vergunningverlener
Postbus 2
7740 AA Coevorden

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

Olonummer

Onze referentie
1345041

Datum 17 februari 2023
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam Woonhuis
Adres Friesestraat 42
Postcode/plaats 7741GX Coevorden
Gemeente/provincie Coevorden; Drenthe;
Monumentnummer 11484

Geacht college,

Op 1 december 2022 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 nog niet te verlenen, totdat de volgende adviezen zijn opgevolgd:

- Er is inzicht gegeven in werkzaamheden die in het kader van de technische instandhouding van het rijksmonument plaats zullen vinden;
- Er wordt aangetoond dat de huidige positionering en vorm van de trappen geen negatieve consequenties heeft voor de hooggewaardeerde balklagen;
- De brandmuur op de eerste verdieping links van de boezemschouw wordt behouden;
- In het plan wordt geborgd dat hooggewaardeerde binnendeurkozijnen worden hergebruikt;
- Inzicht wordt gegeven in de consequenties van het verloop van leidingen en kanalen, en dakdoorvoeren, voor hooggewaardeerde onderdelen van het rijksmonument;
- De detaillering van naisolatie van gevels en het dak worden aangepast.
- Aanvullende informatie wordt aangeleverd over het plaatsen van isolatieglas in de bestaande vensters.

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

De voorliggende opgave betreft het herbestemmen en verduurzamen van een deel van het rijksmonument tot een horecagelegenheid op de begane grond en twee appartementen op de eerste verdieping en de zolder.

Monumentale waarden

Een bouwhistorische opname is aan de aanvraag toegevoegd. Uit het rapport blijkt dat de monumentale waarden met name volgen uit de 17^e-eeuwse oorsprong en de wijzigingen van de bouwmassa uit de 18^e eeuw tot aan 1900. Ik kan mij vinden in de inhoud en de conclusies uit dit rapport en acht deze voldoende bruikbaar voor de voorliggende opgave. Opvallend is dat er in de waardenstellingstekeningen verschillende positief gewaardeerde binnenwanden en rookkanalen staan aangeduid die niet op de tekeningen van de bestaande situatie van de architect worden weergegeven. Bij de beoordeling van de voorgestelde ingrepen zijn om die reden de plattegronden uit de bouwhistorische opname als uitgangspunt genomen. De waardenstelling heeft gevolgen o.a. gevolgen voor de eerder voorgestelde sloopwerkzaamheden van hooggewaardeerde vloeren, binnenmuren en de kap, en te maken ravelingen ten behoeve van trapsparingen. In onderstaand advies wordt hier nader op ingegaan.

Ingrepen en de gevolgen voor de monumentale waarden

Naast de bouwhistorische opname zijn een nieuwe bouwtekening toegevoegd, met als laatste wijzigingsdatum 30 november 2022, en een rapportage bouwbesluitberekeningen d.d. 21 december 2021. Het is positief dat er ten opzichte van de eerdere aanvraag slechts twee appartementen in het monument worden gerealiseerd in plaats van drie. Dit verkleint de programmatische druk op het monument. Wel heb ik verschillende opmerkingen en adviezen op een aantal van de voorgestelde wijzigingen.

In het vorige advies is aangegeven dat uit de aanvraag niet duidelijk werd of werkzaamheden ten gunste van de technische instandhouding van het rijksmonument reeds zijn uitgevoerd, op welke wijze en met welke kwaliteit. Op basis van de nu aangevulde stukken kan geen antwoord worden gegeven op de vraag. Uit de stukken blijkt wel dat er door de Monumentenwacht een inspectierapport is opgesteld in mei 2022 dat als leidraad zal dienen tijdens de restauratie van het pand. Dit document is echter niet aan de aanvraag toegevoegd. Een inspectierapport geeft onvoldoende inzicht in de wijze waarop werkzaamheden worden uitgevoerd, en de relatie tussen de verschillende werkzaamheden. Ik herhaal daarom het eerder gegeven advies dat een verduidelijking op dit punt noodzakelijk is om de voorgestelde herbestemming te kunnen toetsen, aan de hand van het inspectierapport en een omschrijving van de werkzaamheden, waarbij de URL's van de ERM als uitgangspunt worden gebruikt.

Ten gunste van de appartementen worden drie nieuwe trappen aangebracht. Hiervoor worden drie nieuwe trapsparingen voorgesteld in hooggewaardeerde vloeren. In de conclusie van de bouwhistorische opname wordt gesteld dat de te maken ravelingen ten behoeve van de gekozen trapvormen tasten de vloeren

(balklagen met beschot) flink aan. Door het maken van een trapsparing met rechte trappen tussen twee balken wordt alleen het vloerbeschot aangetast. Uit de stukken wordt niet duidelijk op welke wijze de positionering en de vorm van de trappen eventueel consequenties hebben voor de historisch waardevolle balklagen. Ik adviseer u daarom de balklagen weer te geven op de tekeningen, om aan te tonen dat de nu voorgestelde trappen geen negatieve consequenties hebben voor de hooggewaardeerde balklagen.

Op de eerste verdieping worden verschillende binnenwanden gesloopt, evenals positief gewaardeerde rookkanalen. Ik kan mij vinden in het verwijderen de positief gewaardeerde rookkanalen, en juich het behoud van de hooggewaardeerde schouwboezems toe. Het verwijderen van de voormalige brandmuur ter plaatse van de trapopgang en de toegang tot appartement 2, links van de schouwboezem, heeft negatieve consequenties voor de hooggewaardeerde oorspronkelijke structuur van het pand. Ik adviseer u de plattegrond zodanig aan te passen dat de oorspronkelijke brandmuur hier niet hoeft te verdwijnen. In de nieuwe indeling voor de appartementen is daarnaast geen rekening gehouden met positief gewaardeerde kamerscheidende wanden waarin aldus de bouwhistorische opname enkele hooggewaardeerde binnendeurkozijnen zijn opgenomen. Het verdwijnen van deze binnenwanden is acceptabel, mits wordt geborgd dat de hooggewaardeerde binnendeurkozijnen in het plan worden hergebruikt.

In de linkerzijgevel wordt een nieuwe deur toegevoegd op de plaats van een bestaand venster. Uit de bouwhistorische opname blijkt dat er geen beletsels zijn voor het aanpassen van het venster. Ik ga dan ook akkoord met deze ingreep. Het is positief dat in de rechterzijgevel de bestaande dakramen gehandhaafd blijven. Het toevoegen van een dakraam in de linkerzijgevel is acceptabel gezien de beperkte afmeting, mits deze tussen de bestaande daksporen wordt geplaatst. Op tekeningen staan geen schachten of doorvoeren voor installaties van bijvoorbeeld keukens en sanitair aangegeven. Onduidelijk is welke impact de doorvoer van kanalen en leidingen heeft voor hooggewaardeerde vloeren en plafonds. Ook dakdoorvoeren zijn niet op tekening aangegeven. Geadviseerd wordt om dit inzichtelijk te maken.

In het vorige advies is geadviseerd om bij het isoleren van de kap een dampdichte folie aan de binnenzijde (warme zijde) van het isolatiemateriaal te plaatsen en niet aan de buitenzijde. In het nu aangeleverde detail is de dampdichte folie komen te vervallen. Ik adviseer u daarom opnieuw om aan de binnenzijde van het isolatiemateriaal een dampdichte folie toe te passen.

Met betrekking tot de wijze van isoleren van de gevels is in het vorige advies verzocht om de luchtsponw achterwege te laten, afstand te houden tot de balklaag en de dampdichte folie aan de binnen (warme) zijde van het isolatiemateriaal te plaatsen. Uit de aangevulde stukken blijkt dat aan de binnenzijde van het isolatiemateriaal nu inderdaad een dampdichte folie wordt aangebracht. De sponw maakt nog steeds onderdeel uit van het detail. Ik adviseer u opnieuw om de luchtsponw achterwege te laten, of aan te tonen dat deze luchtsponw op adequate wijze kan worden geventileerd, zonder dat hiervan aanpassingen nodig zijn aan de hooggewaardeerde gevels. Uit de stukken wordt niet duidelijk of de balkkoppen rondom vrij worden gehouden van isolatiemateriaal. Ik adviseer u dit inzichtelijk te maken.

Gekozen is voor het vernieuwen van het glas door isolatieglas en het na isoleren van de gevels en de kap. Uit de bouwhistorische opname blijkt dat een aantal vensters deels is voorzien van isolatieglas. De bouwhistorische opname vermeldt niet of de overige ruiten monumentale waarden vertegenwoordigen. Het vernieuwen van het glas door isolatieglas is bespreekbaar als is aangetoond dat ook deze ruiten geen monumentale waarde vertegenwoordigen. Gezien de technische staat van ramen en kozijnen kan het isolatieglas niet in het bestaande raamhout worden geplaatst. In het vorige advies is reeds gesteld dat aanvullende informatie nodig is over de omgang met (de monumentale waarde van) het raamhout. Over de omgang met de vensters is echter geen nadere informatie toegevoegd aan de stukken. Ik adviseer u daarom opnieuw om aanvullende informatie hierover ter beschikking te stellen.

Tenslotte geef ik u het volgende mee ter overweging. Ik constateer dat de begane grond wordt herbestemd tot horecavoorziening. Het realiseren van een horecavoorziening kan, afhankelijk van de aard van de horeca, grote installatietechnische consequenties met zich meebrengen, zoals afzuiging van keukens. Dit heeft mogelijk negatieve impact op het monument. Uit de stukken blijkt niet of er in de planvorming al rekening is gehouden met eventuele benodigde voorzieningen voor een horecafunctie. Ik adviseer u in een vroegtijdig stadium hier rekening mee te houden.

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.

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,

de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,

Onze referentie

1345041