



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Goes
T.a.v.
Postbus 2118
4460MC Goes

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

Olonummer
7152087

Onze referentie
1300721

Datum 10 januari 2023
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam
Adres Oprit Grote Markt 11
Postcode/plaats 4461AK Goes
Gemeente/provincie Goes; Zeeland;
Monumentnummer 16371

Geacht college,

Op 6 oktober 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.
Op 7 december 2022 heeft een locatiebezoek aan het monument plaatsgevonden.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.
In onderstaande motivering licht ik dit nader toe en benoem ik de benodigde aanpassingen in het plan die tot een (gedeeltelijk) 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 een verbouwing van de verdiepingen met als doel woningen in het rijksmonument te maken. Het plan betreft ook het naastgelegen hoekpand (geen rijksmonument) waarmee het rijksmonument verbonden is en van waaruit deze verdiepingen ontsloten zijn. De begane grond blijft als winkelruimte in gebruik. De in de stukken aangegeven wijzigingen omvatten onder meer de sloop van bestaande trappen en het plaatsen van nieuwe trapopgangen in het volume gelegen achter het historische voorhuis, het na-isoleren van het monument, het verwijderen van wanden en het maken van een nieuwe indeling, het realiseren van enkele doorbraken in de kap ten behoeve van daglichtopeningen en het

transformeren van het achtervolume waarbij de bestaande kap (ca. 1971) wordt vervangen door een kap met plat waarop zonnepanelen zullen worden geplaatst.

Bij het locatiebezoek is geconstateerd dat reeds een aanvang is genomen met voorbereidende sloopwerkzaamheden waarbij de kinderbalken van de zolderbalklaag en de vloerdelen van de zolderbalklaag en de vliering zijn verwijderd. Van de samengestelde balklaag van de zoldervloer resteren alleen nog de moerbalken en één kinderbint. Van de vliering zijn de vloerdelen verwijderd. Deze sloopwerkzaamheden zijn niet in de aanvraag aangegeven.

Motivering

Het realiseren van een geheel nieuw inbouwpakket en het na-isoleren ten behoeve van de woonfunctie ontmoet geen bezwaar omdat er in het rijksmonument geen oude indeling of wand-, plafond- of vloerafwerking meer aanwezig is. Het aanbrengen van enkele bescheiden dakramen zal mits zorgvuldig uitgevoerd, weinig impact op het monument hebben. Achter het monumentale voorhuis wordt een nieuwe trap geplaatst. Vanuit de historische opbouw van het monument bekeken is dit een goede keuze.

Het plan is echter op verschillende punten onvoldoende uitgewerkt en daarom is de aanpak niet te beoordelen. Bovendien zijn bouwhistorische waarden verloren gegaan door het voortijdig slopen van delen van de samengestelde balklaag en van de vlieringvloer. Ik kan u daarom nog niet adviseren de vergunning voor dit plan te verlenen en geef hieronder aan op welke punten informatie ontbreekt en wat een te grote ingreep in het monument betekent.

1. De oude samengestelde balklaagconstructie en de vloerdelen van de zoldervloer zijn van hoge waarde en ik adviseer deze onderdelen integraal te behouden. Uit de bouwhistorische rapportage die deel uitmaakt van de aanvraag blijkt dat het pand waarschijnlijk in de zestiende eeuw gebouwd is en uit deze fase dateren vermoedelijk ook deze constructie-elementen. Ik kan niet instemmen met het voortijdig en zonder overleg met uw gemeente verwijderen van de kinderbinten en vloerdelen uit deze constructie. Tegen het wegnemen van enkele vloerdelen van de vlieringvloer bestaat echter geen bezwaar.

2. Ten aanzien van de voorgestelde na-isoleren van het monument (voorzetwanden, dakisolatie en binnen voorzetramen) ontbreekt informatie om de werkwijze te kunnen beoordelen. Relevante aansluitdetails op de historische constructie zijn hiervoor van belang. Het is overigens passend dat als uitgangspunt het behouden van de bestaande voorgevelramen (en toepassen van binnen voorzetramen) wordt gehanteerd.

3. In het plan zijn geen herstelwerkzaamheden opgenomen terwijl deze wel noodzakelijk zijn. Er ontbreken door aanpassingen in het verleden en door de recente sloopwerkzaamheden bijvoorbeeld verschillende constructieonderdelen uit de balklagen en de kapconstructie. Ik adviseer u een herstelplan op te vragen.

Tot slot merk ik op dat tegen het deels vervangen van de achterbouw, die in de jaren zeventig verhoogd is en voorzien is van een kap, geen bezwaar bestaat maar dat ik ten aanzien hiervan wel de suggestie doe om de jonge houten kapconstructie met vakwerkspanten (in het zicht) te behouden. Het is een mooie

constructie die een meerwaarde kan betekenen voor de nieuwe binnenruimte na herbestemming.

Onze referentie

1300721

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,