



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Oudewater  
T.a.v.  
Postbus 100  
3420 DC Oudewater

Smallepad 5  
3811 MG Amersfoort  
Postbus 1600  
3800 BP Amersfoort  
[www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl)

Contactpersoon

Datum 12 april 2021  
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Onze referentie  
1112390

Olonummer  
5645679

Bijlagen  
0

#### Gegevens beschermd(e) monument(en)

Adres Havenstraat 12  
Postcode/plaats 3421BS Oudewater  
Gemeente/provincie Oudewater; Utrecht;  
Monumentnummer 32023

Adres Havenstraat 13  
Postcode/plaats 3421BS Oudewater  
Gemeente/provincie Oudewater; Utrecht;  
Monumentnummer 32016

Geacht college,

Op 20 februari 2021 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument.<sup>1</sup> U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

#### Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.

In hoofdlijnen is het voorgestelde programma denkbaar. Echter ontbreekt het aan een aantal onderbouwingen en toelichtingen welke noodzakelijk zijn om tot een (positief) definitief advies te komen.

Graag ontvang ik de volgende stukken en zie ik mijn opmerkingen verwerkt;

<sup>1</sup> 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).

- Uitwerking keuzes m.b.t. kozijnen en beglazing;
- Inzichtelijk maken wat de huidige wijze van funderen is;
- Funderingsdetails ter plaatse van gevels en bouwmuren;
- Aantonen noodzaak van vervangen fundering;
- Inzichtelijk maken hoe de bestaande kelder wordt opgenomen in het nieuwe funderingsplan;
- Inzichtelijk maken hoe de kap van Havenstraat 12 wordt rechtgezet;
- Bestaande opleggingen in gevel doorzagen is niet wenselijk;
- Doorzagen van de bouwmuur tussen Havenstraat 10 en 11 is niet wenselijk;
- Extra aandacht voor aanbrengen van isolatie en hiermee samenhangende elementen.

Ik zie de stukken waarop op bovenstaande een antwoord wordt gegeven graag tegemoet. Vervolgens zal ik bepalen of ik alsnog positief kan adviseren op de plannen. Ik kan dit echter niet op voorhand toezeggen.

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 werkzaamheden aan een tweetal rijksmonumenten aan de Havenstraat te Oudewater. Havenstraat 12 dateert vermoedelijk uit de 17<sup>e</sup> eeuw en is een voormalig café. Havenstraat 13 dateert uit 1670 en is een voormalig winkelpand. De vorige eigenaar heeft de twee panden in het verleden samengevoegd en diverse historische elementen toegevoegd als gotische lambrisering, houten trap en diverse tegeltableaus.

Het voorliggende plan omvat het wederom splitsen van de twee panden. Havenstraat 12 zal weer als woonhuis dienstdoen, Havenstraat 13 wordt opgesplitst in een zestal appartementen. Omdat alle panden aan de Havenstraat verzakt zijn, ligt er tevens een voorstel voor fundering- en constructiewerkzaamheden aan Havenstraat 12 en 13.

#### Motivering

##### *Algemeen*

De interne structuur van Havenstraat 12 en 13 is door de jaren heen flink gewijzigd. Hier zijn dan ook weinig elementen hoog gewaardeerd. Tevens is de kap van nummer 12 door een brand verwoest, waardoor slechts enkele historische onderdelen resten. De buitengevels zijn daarentegen minimaal gewijzigd. Graag wil ik opmerken dat het ontbreekt aan een uitgebreid bouwhistorisch onderzoek. De bouwhistorische opname (d.d. 15-09-2020) is erg summier.

De realisatie van een zestal appartementen in nummer 13 lijkt goed inpasbaar in de resterende structuur. Al eerder adviseerde ik tijdens overleg dat nummer 12 zich niet leent voor meerdere appartementen. Ik ben dan ook zeer positief dat

hier slechts één woning gerealiseerd zal worden. Aanpassingen om de nieuwe woningen te laten voldoen aan de huidige tijd en eisen is begrijpelijk. Ik adviseer echter het monument leidend te laten zijn hierbij.

Het plan is op enkele onderdelen (nog) niet volledig uitgewerkt. Voor de kozijnen en ramen worden nu diverse opties geschetst. De afweging tussen het plaatsen **van een binnenvoorzetraam of vervangen in 'restauratieglas'** hangt af van de reeds aanwezige beglazing. Dit geldt tevens voor het vervangen of herstellen van de kozijnen. Bij historische kozijnen is het uitgangspunt herstel van de aanwezige ramen en kozijnen, vervangen conform bestaand is de laatste optie. De bouwhistorische opname (d.d. 15-09-2020) maakt dit niet inzichtelijk.

#### *Constructief*

Het plan voorziet in het voorstel om Havenstraat 12-13 van een nieuwe fundering te voorzien. Hoewel ik deze wens begrijp ontbreekt het aan een onderbouwing van de noodzaak van een nieuwe fundering. Enerzijds is het onduidelijk wat de huidige wijze van fundering is. Gezien de verzakking zal dit waarschijnlijk op staal zijn. De sonderingen geven aan dat met name de achterzijden van de panden nu niet op een draagkrachtige laag zijn gefundeerd. De huidige situatie lijkt gestabiliseerd, want ter plaatse zijn geen nieuwe zettingsscheuren aangetroffen. Dit maakt dat anderzijds de noodzaak voor een nieuwe fundering nog niet is aangetoond. Ik adviseer dan ook om meer inzicht te verkrijgen in de mate van de te verwachten verzakking/ verzetting, ook als uitgangspunt voor het berekenen van de nieuwe constructie. Een onderbouwing van een mogelijk constructief instabiele toestand is nodig om u van een nieuw advies te kunnen voorzien.

Vooruitlopend op het aantonen van de noodzaak van een nieuwe fundering wil ik u reeds van advies voorzien op het voorliggende voorstel:

Het ontwerp voor de nieuw aan te leggen fundering door het aanbrengen van een betonplaat op palen en deze in de gevels in te kassen is goed voorstelbaar. Alternatief voor schroefinjectiepalen zijn drukpalen, ook in verband met puinresten van voorgaande bouwperioden. Archeologische begeleiding van deze werkzaamheden is gewenst. Het voorliggende voorstel omvat nog niet hoe de bestaande kelder in de nieuwe fundering wordt opgenomen.

Het voordeel van het geheel oppakken van de twee panden is dat de balken en kappen hun opleggingen kunnen behouden. Het gehele casco dient dan wel hersteld te zijn met goede opleggingen en verankeringen van de overige balken. Bij de presentatie (bouwplanoverleg, d.d. 16-02-2021) werd gemeld dat de bestaande opleggingen in de gevel worden doorgezaagd. Dit is gezien het gekozen funderingsprincipe niet nodig en vanuit behoud van monumentale waarden ook onwenselijk. Daarop adviseer ik dan ook negatief.

Ter plaatse van de gedeelde bouwmuur van nummer 11 en 12 is de situatie anders. De nieuwe houtskeletbouwwand parallel aan de gedeelde muur zal de belasting van de vloeren en kap van nummer 12 afdragen op de nieuwe fundering. Het voorstel de monumentale balklaag hierin te korten is ook in deze situatie niet noodzakelijk noch wenselijk. Bij de constructieve scheiding zullen de bestaande opleggingen van de balken in de gedeelde muur vrij moeten worden gemaakt om enige zetting op te kunnen vangen. Dit kan door deze rondom vrij te hakken. Voor de nieuwe HSB-wand is nu geen WBDBO-waarde bekend, voor de instandhouding en het creëren van een veilige vluchtroute zal deze conform het bouwbesluit moeten 60 minuten standhouden in geval van calamiteit.

Daarbij is het raadzaam casco met herstel van bestaande balklagen en kappen inclusief de opleggingen weer in haar kracht te zetten. Mocht bij gebrek aan (zijdellingse) stabiliteit verstijvingen nodig zijn, zoek dan eerst naar passende oplossingen in metselwerk met als basis de oude structuur.

#### *Verduurzaming*

Het plan voorziet in het reduceren van het thermisch verlies door de historische buitenschil aan de binnenzijde van isolatie te voorzien. Het aanbrengen van een isolatiepakket brengt risico's voor het aanwezige historische materiaal als voegwerk, metselwerk, houten balken en detailleringen met zich mee. Doordat de **buitengevel door de isolatie niet van binnenuit 'verwarmd' wordt zal de gevel** moeilijker opdrogen in periodes van regenval. Voor gevels gelegen op het noorden en/of met kwetsbare voegen en relatief zachte stenen bestaat gerede kans dat met vorst sprake kan zijn van uitvallend voegwerk en afschilferende stenen. Gecontroleerd moet worden of de aanwezige pleisterlaag voldoende dampopen is. Als hier sprake is van een dampdichte laag (bijvoorbeeld een stuclaag op basis van portlandcement) dan dient deze te worden verwijderd. Als vervolgens een nieuwe stuclaag gewenst is, dan deze uit te voeren in een mortel op basis van kalk.

**Bovenstaande risico's kunnen enkel worden geminimaliseerd door een uiterst zorgvuldige uitvoering van het luchtdicht afsluiten van het binnenklimaat middels de voorziene dampremmende folie op de bestaande gevels en kozijnen.** 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 en dicht naden luchtdicht af zoals opgegeven door de betreffende leverancier. In de nieuwe details is een luchtsponw getekend. Deze sponw is af te raden om te voorkomen dat eventueel aanwezige damp zich vrij door de constructie kan verspreiden. De bijgeleverde detailleringen staan of vallen met de kwaliteit van het geleverde werk. Ook het binnenschilderwerk is hierbij zeer belangrijk daar deze de luchtdichte afsluiting vormt van het hout welke in direct contact staat met de gemetselde buitengevels.

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 waar de isolatie niet mag worden aangebracht, zodat de thermische condities rondom de balkkoppen niet veranderen.

Gezien nog gaaf aanwezige bijzondere historische kap bij nummer 13 is het isoleren hiervan aan de buitenzijde met de houten constructie aan de warme zijde een goed uitgangspunt. Wel geef ik mee dat de prestatie van de multifoil isolatiedeken uit praktijktesten van TNO niet de waarden behaalde die door de leverancier worden opgegeven.

Voor meer informatie over het na-isoleren van een rijksmonument verwijst ik u naar onze brochure '[Na-isoleren van historische woonhuizen](#)', welke te vinden is op onze website ([www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl)).

#### 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](http://www.cultureelerfgoed.nl) en op [www.stichtingerm.nl](http://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](mailto:omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl).

#### 90Vragen

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