



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Arnhem
T.a.v.
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

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

Onze referentie
1163462

Olonummer

Datum 27 september 2021
Betreft Advies RCE | herbestemming Presickhaeffs Huys

Bijlagen
0

Naam Presickhaeffs Huys
Adres Kerkstraat 19
Postcode/plaats 6811DL Arnhem
Gemeente/provincie Arnhem; Gelderland;
Monumentnummer 8341

Geacht college

U vroeg mij 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. In onderstaande motivering licht ik dit nader toe. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

Het voorliggende plan betreft de herbestemming van het Presickhaeffs Huys. Daarbij krijgt de begane grond een horecafunctie. Op de verdieping komt in de zalen van de hoofd vleugel (achterzijde) kantoorruimte. Op de verdieping hierboven wordt in de kap een appartement met entresol voorgesteld aan de linkerzijde, in de rechterzijde is eveneens een kantoorfunctie voorzien. Het tweede appartement wordt voorgesteld in het bouwdeel aan de straatzijde op de eerste verdieping en in de kap, verbonden door een spiltrap.

Motivering

Het Presickhaeffs Huys is een van de oudste en belangrijkste monumenten van de stad Arnhem. Het oudste bouwdeel met zijn (hout)constructies dateert uit 1358 en 1368 en het voorste deel aan de straatzijde uit 1560. Het is daarom positief dat een bouwhistorisch onderzoek is uitgevoerd.

Om de drie beoogde functies (horeca, kantoor, wonen) in het pand onder te kunnen brengen, zijn enkele ingrepen noodzakelijk. In mijn eerdere preadvies van 5 september 2018 heb ik aangegeven dat de voorgestelde indeling goed rekening lijkt te houden met de hoofdstructuur van het pand. De fysieke impact op het

rijksmonument was in deze fase echter nog niet goed te beoordelen. Daarbij heb ik de nodige kritische opmerkingen en aandachtspunten meegegeven voor een verdere uitwerking van het plan, om de ingrepen en de gevolgen voor de monumentale waarden goed te kunnen beoordelen. Dit betrof met name de brandcompartimenteringen: aanpassingen aan het pand die nodig zijn om de verschillende voorgestelde functies met elkaar te verenigen.

Een paar van deze aandachtspunten zijn opgevolgd en verder uitgewerkt, zoals het inzichtelijk maken of de voorgestelde nieuwe stijpunten daadwerkelijk passen tussen de moerbalken.

Ten behoeve van de nieuwe functie van restaurant met keuken op de begane grond leken geen ingrijpende wijzigingen nodig. Wel is een afvoerpijp voorzien. Het verloop hiervan zal plaatsvinden door een bestaande sparing in de achtergevel, die op de verdieping naar buiten komt. Hier zal de pijp buitenlangs verder lopen. Het is geen fraaie oplossing, echter heeft deze fysiek de minste impact op de monumentale waarden. De pijp hoeft nu niet door een extra verdieping en de kap heen en is de pijp niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Gecombineerd hiermee zijn nog 3 dakdoorvoeren voorgesteld ten behoeve van ventilatie van de appartementen en kantoren.

Voor de toekomst van het pand is het positief dat het een nieuwe functie krijgt. Een belangrijk monument als het Presickhaeffs Huys verdient echter een plan dat vanuit zijn totaliteit en de monumentale waarden is gezien. De voorliggende aanvraag is wat dat betreft zeer mager. De gekozen weg van aanpassing op aanpassing naar aanleiding van besprekingen met de gemeentelijke commissie, maken de stukken van de aanvraag er niet helderder op. Het plan kent op dit moment bovendien onvoldoende samenhang. Het wringt met name bij alle ingrepen ten behoeve van brandcompartimenteringen. De vraag kan worden gesteld/ De vraag is of deze combinatie van functies wel wenselijk is voor dit belangrijke pand, vanwege de vele voor het monument nadelige ingrepen die nodig zijn om dit mogelijk te maken.

Hieronder benoem ik de belangrijkste punten, bezwaren en onduidelijkheden:

- **Isolatie kap:**
De kapconstructie heeft een zeldzaamheidswaarde gezien zijn ouderdom (1358, 1368 en 1560) en heeft een zeer hoge monumentale waarde. Vanuit het oogpunt van monumentenzorg is het in dit geval niet wenselijk om de kap van binnenuit te isoleren. In mijn eerdere advies heb ik dit reeds benadrukt en geadviseerd om de kap van buitenaf te isoleren met een zeer dun en hoogwaardig isolatiemateriaal, zodat er geen problemen ontstaan met de aansluiting op de goten. Voorgesteld wordt nu de kap aan de binnenzijde tussen de sporen te isoleren met minerale wol en een afwerking met gipsplaten. Het argument dat wordt aangevoerd is dat het aan de buitenzijde niet mogelijk is vanwege het flora en fauna. Aangeleverd is slechts een geschetst detail van een isolatiepakket tussen twee sporen. Deze kap met alle sporen en de vele aansluitingen is zeer lastig van binnenuit te isoleren. Daarvoor zijn grondig bouwkundig onderzoek en met een kritisch oog tekenen van diverse details en oplossingen/aanpassingen noodzakelijk. De beoogde en **feitelijk ongewenste isolatie brengt bovendien grote bouwfysische risico's met zich mee**. Daarnaast raak je het beeld van de oorspronkelijke kapconstructie geheel kwijt. Dit is gezien de hoge leeftijd en daarmee hoge waarde van de kapconstructie geen wenselijke ontwikkeling. De genoemde constructie behoort immers tot de oudste van de stad. Vanuit bouwfysisch oogpunt en vanuit de waardenstelling kan ik niet anders adviseren dan isoleren van de buitenzijde. Door daarbij te werken met buigbare platen of dunne isolatiedekens is eveneens de zeeg in het dakvlak te behouden.

- Ingrepen brandcompartimentering (vloeren):
In de stukken wordt het volgende geschreven over het ophogen van de vloeren:
 - *De vloeren in het gebouw zijn deels opgehoogd. De oude verhoogde vloeren worden vervangen door nieuwe verhoogde vloeren zodat er ruimte is voor leidingen, brandscheidingen en isolatie.*
 - *De balkenlaag wordt intact gelaten inclusief de vloerdelen. Op de verdieping wordt een brandwerende plaat aangebracht welke voldoet aan de gesteld eisen. Deze vloerplaat wordt sluitend en aansluitend tussen wanden en overige constructiedelen aangebracht en daar waar nodig worden leidingen, zowel horizontaal als verticaal, brandwerend omkleed*Het is onduidelijk wat hier uiteindelijk wordt voorgesteld. Bovenstaande tekstuele opmerkingen zijn niet uitgewerkt in de aangeleverde tekeningen en details. In de eerste bespreking op locatie is aangegeven dat horeca en kantoor een gezamenlijk brandcompartiment vormen en hiertussen dus geen brandscheidingen noodzakelijk zijn. Het is niet wenselijk om de houten vloerdelen van beide zalen op de verdieping af te dekken met een vloerplaat. Deze zalen vertegenwoordigen een hoge monumentale waarde, een samenspel tussen vloerdelen, constructie in plafond en wanden, plint en deuren, die samen zorgen voor de middeleeuwse uitstraling. Het ophogen heeft daarnaast gevolgen voor de aanwezige plinten en deuren.
- Ingrepen brandcompartimentering (deuren):
Voorgesteld wordt om de deuren (A&B) van de zalen op de verdieping aan de binnenzijde af te dekken. De bestaande deuren zullen dan voorzien worden van een brandwerende aluminium silicaat plaat. Deze ingreep doet geen recht aan de monumentale waarden van dit pand en het hiervoor beschreven samenspel van deze middeleeuwse uitstraling. Mijn advies is om met een voorstel te komen dat recht doet aan deze uitstraling. Er zijn meerdere voorbeelden van het opdekken van monumentale deuren met een imitatie. Ik adviseer een nieuw voorstel uit te werken dat recht doet aan deze historische uitstraling.
Deur C zal worden opgeslagen in het pand en vervangen worden door brandwerende kopie. Een detailuitwerking hiervan ontbreekt in het ingediende plan. Die ontvang ik graag nog van u alvorens ik u ook hierover kan adviseren.
- Inbouw spreekkamer/vergaderkamer in linkerzaal op verdieping:
Op de nieuwe plattegrond is in de ruimte een inbouw ingetekend. Ik heb mijn bedenkingen bij deze ingreep in combinatie met de hoge monumentale waarde van deze ruimte. Daarnaast ontbreekt de beoogde uitwerking, die is nodig om dit goed te kunnen beoordelen: ontwerp/vormgeving, wat is de hoogte, welke materialen, aansluiting op de monumentale ruimte/constructie, etc.?
- Kapverdieping (kantoorruimte/vergaderkamer)
In de kapverdieping is aan de linkerkant een appartement voorzien en aan de rechterkant een vergaderkamer behorend bij de kantoorfunctie. De scheiding houdt rekening met de oorspronkelijke bouwdelen uit 1358 en 1368. In het rechterdeel wordt echter een opdeling met een nieuwe wand voorgesteld. Deze ingreep heeft negatieve gevolgen voor de beleving van de kap van dit bouwdeel. Ik adviseer deze wand achterwege te laten.
- Dakramen en voorzetramen kapverdieping
In het dakvlak worden nu vijf dakramen voorgesteld, uitgevoerd in hout en geplaatst tussen de sporen. Dit aantal dakramen is fors en houdt onvoldoende

rekening met de monumentale waarde van deze kapverdieping met zijn gesloten dakvlak. Ik adviseer het aantal dakramen terug te brengen tot maximaal drie.

In de stukken wordt geschreven dat de overige vensters worden voorzien van voorzetramen. Het ontwerp/detailuitwerking hiervan ontbreekt echter.

- **Realiseren openslaande deuren in nis straatzijde**
Voorgesteld wordt om de bestaande nis op de begane grond aan de Kerkstraat open te werken en te voorzien van openslaande deuren. Gesteld wordt dat dit een oude dichtzetting zou zijn. Dit betreft echter geen dichtzetting maar een restant van een nis van de voormalige koetshuisgevel. De nis openen is een wezensvreemd element in dit historische huis en veroorzaakt daarnaast voor vreemde verhoudingen in het gevelbeeld.
- **Akoestische panelen**
In de stukken wordt voorgesteld om in de toekomst isolerende akoestische panelen op wanden en plafonds toe te passen. Mijn advies is om deze ingrepen vooraf aan de gemeente voor te leggen om de impact op de monumentale uitstraling te kunnen afwegen.

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 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,