



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Tilburg
T.a.v. Afd, Vergunningen
Postbus 90118
5000LA Tilburg

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

Olonummer
7907485

Onze referentie
1445204

Datum 01-11-2023
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam Van Nunen Boes – herbestemming appartementen
Adres Heuvelstraat 68
Postcode/plaats 5038AG Tilburg
Gemeente/provincie Tilburg; Noord-Brabant;
Monumentnummer 521174

Geacht college,

Op 28 september 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.

Plan

Voorliggend plan omvat de herbestemming van voormalige winkel- en bedrijfsruimtes naar vier appartementen. Op de 2^e en 3^e verdieping van Heuvelstraat 66 en 68 en de 1^e en 2^e verdieping van de Alexanderstraat 2. Ik spreek graag waardering uit voor deze inzet van leegstaand erfgoed. Hiertoe komt er een nieuwe indeling in het interieur en worden aan de achtergevels wijzigingen aan de kozijnen uitgevoerd tbv. ontsluiting, brandveiligheid, spui ventilatie en daglicht. Ontsluiting geschiedt via de steeg vanaf de Alexanderstraat 2, met een gezamenlijke corridor over het dak van de 2^e verdieping. Appartement 1 wordt ontsloten vanaf de 1^e Verdieping.

Ik adviseer u de omgevingsvergunning nog niet te verlenen.

Een aantal punten van het plan acht ik onvoldoende uitgewerkt en een aantal ingrepen aan de monumentwaarden zijn onvoldoende onderbouwd of op alternatieven onderzocht.

Graag zie ik in het aangepaste plan de volgende uitwerkingen tegemoet, te verwerken in de details en tekeningen:

- doorsnede 1:100 langs en dwars over het monumentale gedeelte van nr. 68, incl. aansluitingen met de belendende delen van Heuvelstraat 66 en Alexanderstraat 2
- details 1:5 verticaal over de kozijnvervanging voorgevel nr. 66, welk type kozijn en borstwering zijn hierbij voor ogen? Wordt hierboven ook het dak aan de buitenzijde geïsoleerd en hoe?
- details H+V 1:5 over het kozijnonderhoud en bijplaatsing soortgelijke kozijnen in de rechter 'achtergevel' van nr. 68, haaks op Alexanderstraat 2
- details verticaal 1:5 over de achterzetbeglazing tpv. de monumentale glas-in-lood ramen

De ronde hoek met glas-in-lood en belettering glas-in-lood

Het huidige voorstel met dichte achterzetwanden per verdieping heeft een aantal negatieve gevolgen voor het monument:

- sterke vermindering van daglicht in achtergelegen interne ruimtes
- sterke afname van kwaliteit en beleving van het interieur (opgesloten hoek)
- geen toegang om onderhoud te plegen
- geen ventilatie van het glas in lood

Graag zie ik een nadere uitwerking ondersteund met schetsen waarom de volgende alternatieven hierop niet mogelijk zijn:

- verticale scheiding thv. bv. vloerniveau
- glazen, te openen achterzetramen/deuren (indien nodig dubbel) evt. raambekleding aan te brengen achter deze lijn aan interieurzijde
- afsluitbare, ondoorzichtige, te openen achterzetdeuren (dicht, brandwerend, akoestisch)

Nadere uitwerking van dit belangrijkste gevelfragment:

- meer foto's van de bestaande toestand binnen- en buitenzijde (de bouwhistorische rapportage geeft hier onvoldoende inzicht in)
- doorsnede en plattegrond in schaal 1:50 of 1:20
- details H + V (alle aansluitingen rondom) 1:5
- principe van ventilatie, verlichting, toegang voor onderhoud
- kleur/afwerking/beleving van de achterzetwand van buitenaf
- spullen/reclame weg laten halen op de 1eV door de sportwinkel exploitant

Monumentale trap

Het slopen van de interne houten trap tussen de 2^e en 3^e verdieping wordt onvoldoende onderbouwd terwijl dit het enige, overgebleven originele interieurelement lijkt te zijn. Een alternatieve indeling die voorziet in behoud van de trap kan zijn een verticale verdeling van de appartementen, met ontsluiting op de tweede verdieping vanaf het dak met interne trappen.

Graag zie ik een nadere toelichting ondersteund met schetsen waarom behoud trap en alternatieven niet mogelijk zijn.

Circulatie en indeling ruimtes in en rondom appartement 1

- het gedeelte naast de toegang van app. 1 staat bestaand als 'niet in gebruik' aangegeven, nieuw is deze weergegeven als magazijn. Kan deze ruimte bij app 1 bijgetrokken worden en de indeling hiervan herzien? Deze is nu erg krap ingedeeld, met oa. te weinig ruimte achter de entree. Onder een bestaande trap staat een luchtinstallatieruimte getekend, hoe verlopen deze kanalen?

- Tevens zou hier een kwalitatieve gezamenlijke entree voor de appartementen van grote meerwaarde zijn, zeker gezien de intentie om later extra appartementen bij te willen maken op de 1e verdieping. Het plan voorziet nu in een kruip-door-sluip-door-ontsluiting via steeg, langs containers en over verschillende trappen en hoekjes omhoog. Deze route doet qua kwaliteit en toegankelijkheid sterk onder die ten opzichte van de appartementen.
- komen er zowel meterkasten per appartement als ook op de begane grond aan de Alexanderstraat?
- de fietsenstalling met slechts 4 plaatsen is ons inziens te krap bemeten en hierdoor niet bruikbaar

Techniek

Een aantal aspecten is nog niet duidelijk, met mogelijk gevolgen voor het monument:

- Hoe zijn de vloerbalken opgelegd in de gevel? Hoe ziet het detail met de na-isolatie aan de binnenzijde rondom eruit? Is deze aansluiting rondom het staal of hout bouwfysisch beoordeeld, waar zit het condensatiepunt?
- Op hoofdlijnen het verloop van de WTW kanalen en evt. rookgasafvoer, waar vergen deze doorbraken door de monumentale constructies?
- Is duurzame energie opwekking middels PV panelen op het bovenste platte dak overwogen? Hier ontbreekt het dakaanzicht van, graag deze toevoegen 1:100.

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,