



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Goeree-Overflakkee
T.a.v.
Postbus 1
3240 AA Middelharnis

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

Contactpersoon

Onze referentie
1160429

Olonummer

Bijlagen
0

Datum 16 augustus 2021
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Naam Cichoreifabriek "Ceres"
Adres Smalle Einde 2
Postcode/plaats 3253XH Ouddorp
Gemeente/provincie Goeree-Overflakkee; Zuid-Holland;
Monumentnummer 524378

Geacht college

Op 19 juni 2021 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 te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- Het kiezen voor een smallere ingreep aan de terraszijde
- Het monitoren van detail 3 (bestaand) en eventueel aanpassen wanneer dit bij hevige regenval problematisch wordt
- Bouwfysische onderbouwing nader te overleggen, verduurzaming van de brouwerij mee te nemen in de planvorming voor het complex.

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 plan betreft een herbestemming van de vrijstaande schuur behorende bij de vm. cichoreifabriek Ceres. De schuur is enkele jaren geleden gerestaureerd, waarbij het dak reeds is geïsoleerd. Tevens is er in het interieur een verdiepingvloer aanwezig die twee traveeën breed is.

Het voorgelegde plan betreft het (her)bestemmen van de schuur tot Brewpub Ceres. Het betreft een uitbreiding van een bestaand proeflokaal in de regio. In de

schuur zal een bescheiden brouwerij komen incl. horeca (80-100 zitplaatsen). Aan de noordzijde van het pand komt een terras.

In de schuur komen drie toegangen vanaf de begane grond. Hierbij worden twee reeds bestaande openingen gebruikt (kopse kanten) en aan de achterzijde een nieuwe dubbele deur toegevoegd. Deze laatste ten behoeve van het terras. In het achterdakvlak komen acht dakramen, gelijkmatig verdeeld over de traveeën, om voor daglichttoetreding in de ruimte te zorgen.

In het interieur wordt de bestaande verdiepingsvloer met een travee uitgebreid. Onder deze vloer komen keuken, opslag en sanitair. Ook komt hier een trap naar de verdieping.

Ten behoeve van comfort is het uitgangspunt dat het complex in de toekomst zelfvoorzienend wordt in zijn energie. Hiervoor wordt er op de bestaande vloer van de schuur een isolatielaag en vloerverwarming aangebracht. De wanden worden voorzien van een voorzetwand, waarbij de muurstijlen (deels) zichtbaar blijven. Een gedeelte van de voorzetwanden wordt met tegels afgewerkt.

Dit plan voor de schuur maakt deel uit van een grotere gebiedsontwikkeling. Over de planvorming voor het fabrieksgebouw Ceres en de bijbehorende erfaanleg vindt- ten behoeve van procesvoortgang- een separaat overleg plaats.

Motivering

Het is bewonderenswaardig te zien dat het complex – dat na jarenlange leegstand in slechte staat is- nieuw leven in geblazen wordt. De omvorming van schuur naar Brewpub kan hierin gezien worden als een eerste stap. Het voorgestelde plan is duidelijk gepresenteerd. De functie is zeer passend bij het industriële karakter van het complex. Alhoewel ik overwegend positief ben over de aanpassingen geef ik de volgende voorschriften en adviezen mee:

- 1) Voor toekomstig gebruik van het terras is het voorstelbaar een nieuwe doorgang te maken aan de achterzijde van het pand. De voorgestelde dubbele deur past precies tussen de lisenen, waardoor deze visueel wegvallen. Passender zou een oplossing zijn met een smallere deur (bijv. enkele deur, of smallere dubbele deuren) waardoor de architectuur van de lisenen minder wegvalt.
- 2) In het detailblad valt detail 3 op. Met name de daklijn in combinatie met de diepte van de goot lijkt problematisch. In de rapportage wordt aangegeven dat dit een bestaande situatie betreft (na restauratie). Mijn advies is deze situatie te monitoren en tijdig in te grijpen als bij heftige regenval water langs de gevels loopt. Indien dit blijkt op te treden, dient het detail aangepast te worden.
- 3) Wat ontbreekt in de stukken is een bouwfysische onderbouwing van het voorgestelde na-isoleren. Wel wordt aangegeven dat er momenteel met een energieadviseur wordt gewerkt aan een duurzaamheidsplan voor het hele complex. Mijn advies is ook het plan voor de schuur mee te nemen in deze overleggen, waardoor de keuzes duidelijker onderbouwd kunnen worden. Waarom wordt er bijvoorbeeld gekozen voor 90 cm. PIR? Vraagt de functie brouwerij om aanvullende ventilatie? Welke warmte genereert

deze en hoe wordt deze gebruikt in het duurzaamheidsconcept?
Interessant is te verkennen hoe deze functie kan bijdragen aan het zelfvoorzienende doel dat gesteld wordt voor het complex.

Tot slot merk ik nog het volgende op.

Vanuit het proces is het begrijpelijk dat de brouwerij losgekoppeld is van de rest van de aanvraag. Wel is het belangrijk het geheel in zicht te houden. Zo zijn het terras en de parkeerplaats geen onderdeel van deze aanvraag. Wel zijn ze onlosmakelijk verbonden met het plan voor de Brewpub. Inmiddels ben ik met uw gemeente ook in vooroverleg over deze onderdelen (incl. de herbestemming van het fabrieksgebouw van Ceres). Ik vraag u erop toe te zien dat dit overleg ook structureel doorgang vindt en de ingrepen in samenhang met elkaar besproken en beoordeeld kunnen worden.

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,

Adviseur bouwkunde Zeeland en zuidelijk deel Zuid Holland
Adviseur architectuurhistorie Goeree-Overflakkee