



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Oldambt
Postbus 175
9670 AD Winschoten

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

Onze referentie
1504987

Uw referentie

Datum 27 februari 2024
Betreft Advies omgevingsvergunning rijksmonumentactiviteit

Naam
Adres Hoofdweg West 25
Postcode/plaats 9944EA Nieuwolda
Gemeente/provincie Oldambt; Groningen;
Monumentnummer 522097

Geacht college,

Op 23 februari 2024 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 4.32 lid 1 onder b, van het Omgevingsbesluit (Ob). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen nadat enkele ondergeschikte wijzigingen op tekening zijn aangepast. Een opsomming volgt onder de kop motivering.

Daarnaast adviseer ik het volgende voorschrift aan de vergunning te verbinden:

Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen het restauratiebestek (op basis van ERM-richtlijnen) ter advisering te overleggen aan de RCE.

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, daarbij aangevuld met een document dat mij omwille van de druk op het tijdspad ter beschikking is gesteld door de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit. U bent hiervan door mij op de hoogte gesteld.

Het plan

Het plan betreft de restauratie, gecombineerd met versterkingsmaatregelen en herbestemming van de bijschuur tot Bed&Breakfast.

Motivering

De stukken zijn als definitieve aanvraag ingediend. Door de omstandigheden is helaas geen vooroverleg met mij gepleegd. De definitieve stukken zijn aangeleverd op 23 februari 2024. Daarna heb ik contact met uw gemeente gehad over (ontbrekende) stukken. Daarvoor is een oplossing gevonden.

Op 29 februari 2024 heeft een zeer constructief overleg plaats gevonden met eigenaar, ontwerper en beide wettelijke adviseurs. Ik ben ervan op de hoogte dat er een enorme tijddruk op het project staat. Daarom adviseer ik u per omgaande.

Ik kan mij voor het overgrote deel vinden in het plan en adviseer positief, maar adviseer u de vergunning pas te verlenen nadat een aantal wijzigingen op tekening zijn aangebracht. Nadrukkelijk adviseer ik u de vergunning spoedig te verlenen en mij de aangepaste volledige tekeningenset ter archivering en niet ter advisering toe te sturen. Daarvoor bestaat, mede door het gesprek, voldoende vertrouwen bij mij in de betrokken aanvrager en diens architect.

De gewenste aanpassingen betreffen:

- De bestaande houten deuren en bovenluik in voor- en rechter zijgevel te behouden en op tekening te zetten. In dichte toestand blijft dan de oude situatie en functie van de bijschuur afleesbaar en bovendien betreft dit bij koud weer een extra isolerende maatregel. Ik adviseer voor de deuren en het luik de restauratieladder toe te passen en in het nog aan te leveren restauratiebestek (zie voorschrift) op te nemen op elke wijze behoud danwel vernieuwing zal worden doorgevoerd. Het betreffen cruciale onderdelen voor de afleesbaarheid van het gebouw.
- Een legplan voor de zonnepanelen (ontwerp opgave) zodat zichtbaar is hoe de beoogde zonnepanelen op het dak worden gelegd.
- Met betrekking tot de detailtekeningen de volgende zaken aan te passen en/of duidelijk op te nemen in het bestek:

Document: Kouwen_04_detail_vloer.pdf:

1. In het detail van de woningscheidende wand ontbreekt de dampremmende folie. Deze dient per appartement aangebracht en luchtdicht te zijn.

Document: Kouwen_05_detail_buitenwand.pdf:

1. Aan de warme zijde van de constructie in de gevels als in het dak dient een dampremmende folie te worden aangebracht die luchtdicht is afgewerkt. Houd hierbij rekening met aan te brengen wandcontactdozen, schakelaars, spotjes en andere openingen of doorbrekingen in voorzetwanden of in het dak.
2. Bij het verhogen van het dak t.g.v. het aanbrengen van isolatie dient de waterlijn van op de dakpannen uiteindelijk uit te komen in de goten. Dit vraagt mogelijk om een aanpassing in de isolatie om een dunnere laag isolatie toe te passen. Dit is ook in het mondelinge overleg aan de orde geweest en een belangrijk punt van aandacht dat door beide wettelijke adviseurs is uitgesproken.

Document: Kouwen_07_detail_buitendeur.pdf:

1. In de details is een grote koudebrug zichtbaar. Ik adviseer de dagstukken van de kozijnen isolerend uit te voeren. Een optie kan zijn om Bluedek of

PIR of gelijkwaardig toe te passen achter de dagstukken in een zo dun mogelijke variant i.v.m. de beperkte ruimte.

2. In de details dient een dampremmende folie te worden opgenomen aan de warme zijde van de constructie. Van de kozijnen tot in de voorzetwanden, ter voorkoming van condensatie en houtrot problemen.

Document: Kouwen_08_detail_buitenkozijn.pdf:

1. In detail 4 adviseer ik om een waterhol aan te brengen in de onderdorpel van het raam. Dit ter voorkoming van vasthouden van capillair vocht.

- Aansluitend hierop attendeer ik op eventuele gevolgen voor de beeldwaarde (en materiaalwaarde) door aan te brengen installaties (afvoerpijpen en dergelijke). Zo mogelijk deze al op tekening aan te brengen en anders, zo nodig, voor start werkzaamheden hierover overleg te voeren.

Met betrekking tot de versterkingsmaatregelen is op het overleg van donderdag 29 februari gesproken over het feit dat de aangeleverde stukken tegenstrijdig zijn. Mondeling is bevestigd dat dit samenhangt met de verschillende uitgangspunten van de documenten waar in het ene geval nog geen en in het andere geval wel in een woonfunctie van het monument was beoogd. Ook is duidelijk gemaakt dat de isolerende maatregelen in de vorm van voorzetwanden en dakplaten in de benodigde versterking zullen voorzien. Dat komt overeen met de opmerkingen die ik had willen maken, waarin een integratie van restauratie, verbetering en isolerende maatregelen wordt voorgesteld. Indien gewenst kan ik de detailopmerkingen op de aangeleverde tekeningen en berekeningen van het constructeursbureau nog aanleveren, maar het mondelinge overleg heeft denk ik voldoende duidelijk gemaakt dat deze integratie al plaats vindt. Mocht dit anders zijn dan verneem ik dat graag van u. Een en ander moet echter het tijdspad niet verstoren.

Tot slot ontbreekt aan de stukken een restauratiebestek waarin de toe te passen constructies, materialen, afwerkingen en kleuren en de wijze van uitvoering/verwerking. Daarvoor kan gebruik worden gemaakt van de Uitvoeringsrichtlijnen (URL's) van de Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (ERM): www.stichtingerm.nl De URL's moeten specifiek gemaakt worden voor het object en de werkzaamheden die opgenomen zijn in het plan. Dit houdt bijvoorbeeld in dat dat wat al op tekening staat, zoals de gebrekentekening of andere voorstellen voor restauratie ne herstel, in het bestek worden gespecificeerd. Dit is zowel van belang voor de aannemer als de gemeentelijke toezichthouder. De architect is op de hoogte van deze methodiek en ERM gecertificeerd, waardoor ik het opstellen van een restauratiebestek met vertrouwen tegemoet zie. Ik adviseer u daarom het volgende voorschrift aan de vergunning te verbinden:

- Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen het restauratiebestek (op basis van ERM-richtlijnen) ter advisering te overleggen aan de RCE.

Het is nadrukkelijk niet mijn advies het bestek te ontvangen voordat het werk wordt vergund met het oog op het zeer krappe tijdspad. U bent op de hoogte van de achtergronden daarvan.

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 verleende omgevingsvergunning

Graag wijs ik u op de verplichting in artikel 10.22a van het Omgevingsbesluit om de staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap binnen een week na verlening van een omgevingsvergunning voor een rijksmonumentenactiviteit een afschrift van de vergunning toe te zenden. Dit kan door toezending aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, via de Samenwerkingsfunctionaliteit van het Digitaal Stelsel Omgevingswet.

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,