



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Edam-Volendam  
T.a.v. Vergunningen  
Postbus 180  
1130 AD Volendam

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

**Onze referentie**  
1636086

**Uw referentie**

Datum 29-1-2025  
Betreft Advies omgevingsvergunning rijksmonumentactiviteit

Naam De Toekomst  
Adres Nieuwehaven 66  
Postcode/plaats 1135VM Edam  
Gemeente/provincie Edam-Volendam; Noord-Holland;  
Monumentnummer 511035

Geacht college,

Op 18 december 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 (nog) niet te verlenen. In onderstaande motivering licht ik dit nader toe. Vervolgens benoem ik welke aanpassingen in het plan nodig zijn om tot een positief advies te komen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

### **Het plan**

De aanvraag betreft het gedeeltelijk verbouwen van kaaspakhuis De Toekomst ten behoeve van een herbestemming naar fietsenwerkplaats op de begane grond, werkplekken en kookstudio op de eerste verdieping en vergaderzalen op de tweede en derde verdieping. Hiertoe worden -naast enkele wijzigingen in de gevels- voornamelijk wijzigingen in het interieur voorgesteld.

Bij de aanvraag is een bouwhistorisch onderzoek aangeleverd (uitgevoerd door R. de Vries). Het onderzoek is niet opgesteld volgens de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek (URL 2007). Het onderzoek bevat een globale waardering, waarbij het onderliggende onderzoek ontbreekt. Het onderzoek bevat goede aanbevelingen voor het ontwerp, maar er ontbreekt een plantoelichting

met een onderbouwing welke aanbevelingen wel/ niet zijn overgenomen. De aanbevelingen roepen samen met het plan daarom veel vragen op. Ik adviseer om bij een nieuwe aanvraag de tekeningen te verhelderen en een plantoelichting toe te voegen.

De volgende wijzigingen zijn voorgesteld:

- In de gevel van de uitbouw wordt een doorbraak voorgesteld ten behoeve van een deur. Waarom wordt deze niet uitgelijnd met de vensters daarboven zoals geadviseerd in het historisch rapport?
- De gevels worden aan de binnenzijde geïsoleerd. Volgens de tekening wordt de kap niet geïsoleerd, terwijl de derde verdieping een bijeenkomst functie krijgt. Uit het plan wordt niet duidelijk welke wijzigingen hiervoor worden voorgesteld. Wordt de huidige isolatie van de kap (spaanplaat) gehandhaafd? Worden de dakramen gehandhaafd of vervangen? Aanbevolen wordt om dit te verduidelijken in de tekeningen en details.
- Er worden wijzigingen in de vensters voorgesteld, maar het is onduidelijk in hoeverre vensters (kozijnen, ramen, glas) worden aangepast. Uit de geveltekeningen blijkt dat in de achtergevel brandwerend glas wordt toegepast. In de voorgevel, zijgevel en gevel van de uitbouw wordt volgens de tekeningen achterzetglas aangebracht. Er zijn details getekend voor de vensters in de voorgevel, niet voor de overige gevels. Worden de vensters in de achtergevel geheel vernieuwd of alleen het glas? Uit het bouwhistorisch onderzoek blijkt in de voorgevel gefigureerd glas te zitten en wordt voorgesteld om dit naar de zijgevel te verplaatsen. Wordt het gefigureerde glas op deze locatie behouden of verplaatst? En als het (deels) verplaatst wordt, waarom is dan toch gekozen voor achterzetglas? En hoe wordt het glas verplaatst, zonder schade? Aanbevolen wordt om dit te verduidelijken in de tekeningen, details en een nauwkeurige werkomschrijving.
- In het interieur worden op de eerste verdieping 8 van de 14 kolommen verwijderd. Op de tweede verdieping worden 10 van de 14 kolommen verwijderd. Volgens de indeling en het nieuwe gebruik van de plattegrond is het verwijderen van deze hoeveelheid kolommen niet noodzakelijk. Aanbevolen wordt om dit te verduidelijken in een plantoelichting.
- De voormalige hijsluiken worden behouden, maar volgens de details worden ze volledig ingepakt en zijn ze niet meer beleefbaar. Gevraagd wordt om inzicht te geven hoe deze luiken beleefbaar blijven.
- In het pand zijn volgens de bouwhistorische verkenning gevelluiken aanwezig. Het is onduidelijk in hoeverre deze worden hergebruikt of duurzaam opgeslagen. Aanbevolen wordt om dit te verduidelijken in een plantoelichting.
- Vloerbalken worden ingepakt met hout. Een constructierapport met een onderbouwing van deze keuze ontbreekt. Aanbevolen wordt om dit toe te voegen.
- Trapgaten worden verplaatst en trappen vervangen. De noodzaak voor het verplaatsen is onduidelijk. Aanbevolen wordt om dit te verduidelijken in een plantoelichting.
- Toiletgroep wordt verwijderd en verplaatst.
- De installaties (doorvoeren/ leidingwerk voor ventilatie, verwarming) zijn niet getekend, terwijl die voor een kookstudio, kantoor- en vergaderruimte aanzienlijk zullen zijn. Aanbevolen wordt om dit te verduidelijken in de tekeningen en details.

- Er ontbreekt een technische opname van het gebouw: heeft het plan alleen betrekking op een nieuwe inrichting of is ook technisch herstel nodig? Aanbevolen wordt om dit te verduidelijken in een plantoelichting.

### **Motivering**

Kaaspakhuis De Toekomst is gebouwd omstreeks 1890 in de stijl van de Neo-Renaissance en ligt in het beschermde stadsgezicht van Edam. Het gebouw is van algemeen belang wegens de cultuur- en architectuurhistorische en typologische waarde als zeldzaam en gaaf bewaard gebleven voorbeeld van een kaaspakhuis uit de tweede helft van de 19de eeuw. Het heeft bovendien een beeldbepalende ligging aan de Nieuwe Haven in het beschermde stadsgezicht.

Volgens de bouwhistorische verkenning hebben de gevels een hoge monumentwaarde, maar van de vensters is onduidelijk in hoeverre er sprake is van monumentwaarden. In het interieur zijn de monumentwaarden gelegen in de kolomstructuur (hoge monumentwaarde) en de voormalige hijsluiken (positieve monumentwaarde).

Het is positief dat er in het exterieur geen grote wijzigingen worden voorgesteld. Omdat het plan op veel punten nog onduidelijk is, zijn de gevolgen voor de monumentwaarden op die punten ook niet te beoordelen.

Naast bovengenoemde aanbevelingen voor het verduidelijken van het plan geef ik de volgende aanbevelingen mee voor aanpassing en uitwerking:

- De omgang met de vensters is vooralsnog onduidelijk, maar aanbevolen wordt om zoveel mogelijk oorspronkelijke vensters (kozijnen, ramen, gefigureerd glas) te behouden. Verplaatsen van gefigureerd glas is voorstelbaar, wanneer dit gepaard gaat met een plan voor de uitvoering.
- In het interieur worden meer dan de helft van de kolommen verwijderd en de kolommen die gehandhaafd worden verdwijnen in scheidingswanden waardoor ze niet meer beleefbaar zijn. Dit zijn ruimtelijke elementen waarbij de kepen restanten zijn van de constructie voor kaasplanken. Het zijn een van de weinige interieurelementen die uitdrukking geven aan de oorspronkelijke functie. Aanbevolen wordt om het behoud ervan nader te onderzoeken en meer kolommen te behouden.
- De voormalige vloerluiken worden behouden, maar zijn niet meer beleefbaar in het huidige plan. Geadviseerd wordt om ze ofwel vanaf de bovenzijde of onderzijde zichtbaar te houden.

Gelet op bovenstaande roept het plan veel vragen op en is (de noodzaak van) een groot deel van de voorgestelde wijzigingen onvoldoende beoordeelbaar. Daarnaast worden enkele ingrepen voorgesteld -zoals het verwijderen van een flink aantal kolommen- die afbreuk doen aan de monumentale waarden en planaanpassing behoeven. Ik adviseer u daarom de vergunning (nog) niet te verlenen.

### **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)

**Onze referentie**

1636086

### **Afschrift verleende omgevingsvergunning**

Graag wijs ik u op de verplichting in artikel 10.22a van het Omgevingsbesluit om de minister 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 minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,  
namens deze,  
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,