



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Bergen op Zoom
T.a.v.
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

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

Olonummer

Onze referentie
1370296

Datum 07 juli 2023
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam
Adres Grote Markt 5
Postcode/plaats 4611NR Bergen op Zoom
Gemeente/provincie Bergen op Zoom; Noord-Brabant;
Monumentnummer 9115

Geacht college,

Op 22 maart 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.

Na indiening van de aanvraag ontving ik op 8 juni 2023 een gewijzigde tekening.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning nog niet te verlenen. Vervolgens benoem ik de benodigde aanpassingen in het plan die tot een positief advies kunnen leiden.

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.

Het plan

Verbouwing van het rijksmonument tot een winkel op de begane grond en drie appartementen op de twee verdiepingen en in de kap. Een lift wordt verwijderd en er wordt een trap toegevoegd tussen kelder en begane grond. In de kelder worden bergingen ingericht. In de rechter zijgevel komt een extra venster. De kap wordt voorzien van thermische isolatie, de vloeren voorzien van brandwerende en akoestische isolatie en in de kap komen zes extra dakramen waarvan een centraal in het voorste dakschild aan de Markt. Inwendig wordt de bestaande indeling op de verdiepingen vervangen door een nieuwe indeling. In de

kelder worden wanden toegevoegd. Het plan omvat verder het inpassen van alle voor de woonfunctie benodigde voorzieningen en leidingenwerk.

Motivering

Mijn advies is gebaseerd op de planversie dd. 29-3-23. Zoals ook in de bouwhistorische verkenning is geconcludeerd is de bouwmassa van het stadswoonhuis op de hoek van de Grote Markt en de hierop uitkomende Kremerstraat vanwege de situering, de ouderdom van de draag- en kapconstructie en de toepassing van natuursteen in de voorgevel van grote betekenis voor Bergen op Zoom.

Met het verwijderen van de bestaande indeling op de verdiepingen gaan geen waarden verloren. Met de nieuwe indeling kan ook worden ingestemd. Wel adviseer ik deze nader uit te werken en zorgvuldige aan te sluiten (zowel in vormgeving als fysiek) op de historische balklagen en kapconstructie.

Ook het maken van een opening en aanbrengen van een nieuw venster in de rechter zijgevel, ter plaatse van de eerste verdieping, is gelet op de waardestelling acceptabel. Uitkomende bakstenen (bij de restauratie in 1968 hergebruikt materiaal) zouden wel behouden moeten blijven voor toekomstige restauratie van het monument.

Er lijkt een installatieschacht in het pand te worden opgenomen of hergebruikt. Ik ga ervan uit dat hiervoor geen balklagen worden aangetast, maar adviseer dit nader in beeld te laten brengen.

Er worden zes dakramen in het dak aangebracht. Dit is minder dan de aanvankelijk aan u voorgestelde aantal van tien, maar toch nog veel gelet op de ligging van dit hoekpand aan de Grote Markt en de betekenis van het dakenlandschap in het beschermde stadsgezicht. Ik adviseer te bekijken of de dakramen in formaat of aantal nog kunnen worden teruggebracht zodat het beeld minder wordt aangetast.

Het isoleren van het dak heeft gevolgen voor de monumentale waarden. Het is niet duidelijk hoe de aansluitingen met de goten en de gevel worden vormgegeven. De sporen zijn voor een deel nieuw (1968), maar bevatten ook oudere delen. Ook ontbreken berekeningen voor de eventueel te verzwaren constructie en de bouwfysische gevolgen van de toepassing van deze producten.

Ook het leidingenverloop kan gevolgen hebben voor de monumentale waarden. Tekeningen hiervan ontbreken. Advies is om zoveel mogelijk bestaande leidingschachten en dak doorbraken/schoorstenen te gebruiken. Hetzelfde geldt voor de riolering en de eventuele pijpjes vanwege mechanische ventilatie. Ik adviseer ook uit te laten werken op welke wijze de woningen verwarmd zullen worden indien hierin iets wijzigt ten opzichte van de bestaande situatie.

De vloeren dienen brandwerend te worden gemaakt. Bij voorkeur gebeurt dit door een brandwerende laag op de vloer, zodat het beeld van balken aan de onderzijde niet wezenlijk wijzigt.

De maatvoering van de kapconstructie in de tekeningen op zolder is niet duidelijk. Ik ga ervan uit dat er voldoende stahoogte is om de nieuwe functie onder te brengen zonder het aanpassen van de constructie.

In het monument is het origineel van het beeld in de gevel bewaard. Ik ga ervan uit dat dit ook na de herbestemming duurzaam in het monument behouden blijft.

Vinden er behalve het inpassen van het nieuwe kozijn nog onderhouds- of restauratiewerkzaamheden plaats? Wordt de zijgevel bijvoorbeeld opnieuw gekeimd, of gaat het slechts om plaatselijk herstel?

Concluderend stel ik vast dat tegen de herbestemming geen bezwaar hoeft te bestaan, maar dat ingrijpende werkzaamheden nodig zijn voor het maken van woningscheidingen, het aanbrengen van installaties en het na-isoleren van het monument. Het plan is op deze punten nog onvoldoende uitgewerkt en kan daarom aantasting van het monument kan betekenen. Ik adviseer het plan op deze punten aan te passen en te verduidelijken.

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,