



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Arnhem
T.a.v. de vergunningverlener
Postbus 9200
6800 HA Arnhem

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

Olonummer
7697547

Onze referentie
1408854

Datum 24 augustus 2023
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam
Adres Koningstraat 15
Postcode/plaats 6811DE Arnhem
Gemeente/provincie Arnhem; Gelderland;
Monumentnummer 516861

Geacht college,

Op 19 juni 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.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning nog niet te verlenen. De volgende onderdelen vragen om een nadere uitwerking of aanpassing, waarbij ik adviseer om:

- het bouwhistorisch onderzoek beter te onderbouwen aan de hand van historische en hedendaagse foto's en tekeningen, en hierbij rekening te houden met een hoge waardering van de ingrijpende verbouwing uit 1887-1888;
- de werkwijze van het herstel van kozijnen en ramen in de voorgevel nader te omschrijven. Dat geldt ook voor eventuele andere herstelwerkzaamheden aan bijvoorbeeld metselwerk, goten en dak;
- de detaillering van nieuwe deuren en puien, en de detaillering van het isoleren van de kap toe te voegen aan de stukken;
- om ter plaatse van de woning op de begane grond van het voorhuis te komen tot een meer integraal ontworpen omgang met de voormalige winkelpui;
- de achtergevel in de bestaande vorm te behouden, en het aanbrengen van aangehangen balkons, en daarbij het verwijderen van de borstweringen en aanpassen van de kozijnen, achterwege te laten;

- de sectionaaldeur in het achterhuis in het geheel te verwijderen;
- inzicht te geven in waar zich nog precies welke onderdelen uit de bouwtijd en uit de periode 1887-1888 bevinden, en hoe hiermee in de planvorming wordt omgegaan;
- de loggia in het achterdakvlak te laten vervallen;
- inzicht te geven in het type en de uitvoering van de nieuwe dakramen;
- het hergebruik van bestaande binnendeuren te borgen in de stukken.

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

Het plan voorziet in opsplitsing van de zeer grote bovenwoning, het achterhuis en een deel van de begane grond in vijf appartementen (41m² tot 81m² per stuk) en vier studio's, in totaal 9 eenheden.

Monumentale waarden

Er is bouwhistorisch onderzoek naar het pand verricht. Dit rapport kent door het ontbreken van documentatiemateriaal, zoals bouwtekeningen en foto's, zowel van de historische situatie als de huidige situatie de nodige beperkingen. Voor veel onderdelen is onduidelijk waarop de waardering gebaseerd is. Vooropgesteld dat ik adviseer om het bouwhistorisch onderzoek beter te onderbouwen, kan ik mij daarnaast niet vinden in de positieve waardering van elementen die stammen uit de periode 1887-1888. In deze periode werd het pand grotendeels opnieuw opgebouwd. Om die reden adviseer ik om alle onderdelen uit deze bouwfase hoog te waarderen. Bovendien is onduidelijk waarom het interieur van het achterhuis (uit 1889?) niet is meegenomen in het onderzoek en de waardering, terwijl aan de hoofdopzet wel hoge monumentwaarde wordt toegekend. Ik adviseer u dit in de stukken nader toe te lichten. Hoge monumentwaarden worden in het rapport toegekend aan de volgende onderdelen:

- Vorm van het huis met het daarachter aanwezige achterhuis;
- Het originele metselwerk van de voorgevel, lichthof en de achtergevel met de daarop aanwezige afwerkingen en de daarin aanwezige openingen, lateien, verankeringen en sporen;
- De oorspronkelijke bij de bouw behorende balklagen van de drie bouwlagen en de zolder met het daarop aanwezige vloerbesot. Verhoogde vloerconstructies waarin staalplaat is verwerkt en vloerafwerkingen zijn hiervan uitgezonderd;
- De oorspronkelijke bij de bouw behorende kapconstructie. Hiervan zijn de moderne beschietingen, voorzien van isolatie en dakbedekking uitgezonderd;
- De in de gevelopeningen aanwezige vensters met ramen en deuren. Hiervan zijn uitgezonderd de vensters in de voorgevel;

- De oorspronkelijke binnendeurkozijnen met hun paneeldeuren en uit de bouwtijd daterende omlijstingen op de tweede bouwlaag;
- Trappen die de kelder via de bouwlagen verbinden met de zolder waarop balustraden, handlijsten en de open gepaneelde borstweringen met muurleuning;
- Oorspronkelijke schoorsteenmantels en keukenschouwen op de drie bouwlagen en de op de zolder aanwezige schoorstenen;
- Oorspronkelijke gestucte plafonds met getrokken kooflijsten, perklijsten hoekornamenten en middenrozetten.

In het rapport worden de volgende elementen uit oudere bouwfases, die een indruk geven dan de voormalige toestand, positief gewaardeerd. In de kelder betreffen het de arcades, gemetselde schotten en het restant van de troggewelven. Op de tweede bouwlaag betreft het de vier schuifvensters in de voorgevel en het rechter venster in de achtergevel. Op de derde bouwlaag betreffen het de gepaneelde binnendeuren met de verschillende omlijstingen aan binnen en buitenzijde, de vensters in de voorgevel en het 4-ruits venster in de achtergevel. Zoals hierboven gesteld sluit ik mij niet aan bij de waardering van deze onderdelen wanneer het de bouwfase van 1887-1888 betreft en adviseer ik om deze onderdelen hoog te waarderen.

Gevolgen van de ingrepen voor de monumentale waarden

Op de begane grond wordt in de voormalige winkelruimte links een appartement ingepast. Ik maak mij zorgen over verrommeling van de voorgevel ter plaatste van de woning die nu op de begane grond wordt ingepast in de huidige winkelruimte. De bestaande volledig glazen winkelpui wordt aan de binnenzijde voorzien van achterzetbeglazing, maar blijft het karakter houden van een winkelpui, terwijl hierachter wordt gewoond. Een meer integraal ontworpen oplossing is hier wenselijk, terwijl tegelijkertijd rekening wordt gehouden met de geschiedenis en het karakter van het pand.

In de achtergevel worden enkele borstwering van de kozijnen verwijderd, om toegang te geven tot nieuwe, aangehangen balkons. Hier worden de bestaande kozijnen aangepast, de bestaande kozijnstijlen worden verlengd en voorzien van een onderdorpel. In het kozijn worden naar binnendraaiende deuren geplaatst voorzien van geïsoleerde HR++ beglazing. De achtergevel van het monument, zowel het metselwerk als de kozijnen, hebben een hoge monumentale waarde. Het verwijderen van de borstweringen onder alle vensters, het aanpassen en verlengen van de vensters, en het aanhangen van de balkons brengen niet alleen fysieke schade toe aan het monument, maar hebben ook een grote negatieve impact op het aanzien van het monument. Van een reversibele ingrepen, zoals de architect stelt, is mijns inziens geen sprake. Ik adviseer dan ook negatief op de aanpassingen in de achtergevel en adviseer om de bestaande gevelindeling te behouden.

De kozijnen en ramen (incl. beglazing) in de voorgevel worden gehandhaafd en waar nodig worden gerepareerd en geschilderd. Ik adviseer u aan te geven op welke wijze reparaties plaats zullen vinden, verwijzend naar de relevante uitvoeringsrichtlijn.

De entree van studio 1 zal via het entreeportaal plaats vinden. De bestaande vaste deur zal worden vervangen door een glas-paneeldeur met dezelfde detaillering. Ik adviseer om deze detaillering toe te voegen.

De kozijnen (ramen en beglazing) van het achterhuis blijven gehandhaafd met uitzondering van de bestaande sectionaaldeur op de begane grond. Deze zal worden vervangen door een houten pui met glasdeuren. Het plaatsen van een pui met openslaande deuren ter plaatse van de huidige sectionaaldeur verbetert het aanzien van het achterhuis aanzienlijk, en is om die reden akkoord. Wel maak ik uit de tekeningen op dat de sectionaaldeur in geopende staat wel behouden blijft. Ik adviseer, om verfrommeling van de gevel te voorkomen, om de sectionaaldeur in het geheel te verwijderen.

De voor- en achtergevels worden voorzien van geïsoleerde voorzetwanden met geïsoleerde achterzetbeglazing. Hierbij wordt het lijstwerk verwijderd en nadien herplaatst. De detaillering van de voorzetwanden is in principe akkoord. Op tekening staat een dampdichte folie getekend, maar deze is niet opgenomen in de tekstuele omschrijving van de opbouw van de voorzetwand. Geadviseerd wordt om de detaillering hierop aan te passen. Daarnaast is in detail N1 te zien dat niet de volledige profilering van het lijstwerk wordt herplaatst. Geadviseerd wordt om ook hier het detail (N1) op aan te passen.

Het dak van voor- en achterhuis zal aan de binnenzijde worden voorzien van een minerale wol die tussen de gordingen of sporen zal worden aangebracht. De detaillering hiervan is echter niet aan de stukken toegevoegd. Ik adviseer de stukken hierop aan te passen.

In het schilddak aan de achtergevel wordt een loggia gecreëerd. Hoewel ik de wens begrijp om hier een buitenruimte te maken, vormt het realiseren van een loggia een te grote aantasting van het dakvlak. Ik adviseer dan ook negatief op deze ingreep. Wel acht ik het mogelijk om hier een eenvoudige dakkapel te realiseren.

In de zijdakvlakken van het voorhuis en het achterdakvlak van het achterhuis worden enkele dakramen gerealiseerd ter aanvulling op de reeds bestaande dakramen. Onduidelijk is hoe deze worden uitgevoerd, en welke impact deze hebben op de kapconstructie. In principe is het voorgestelde aantal en de afmetingen voorstelbaar, maar ik adviseer aanvullende informatie toe te voegen over de plaatsing en het type. Uitgangspunt zou moeten zijn dat de dakramen geplaatst worden tussen de bestaande sporen.

De nieuwe indeling van de eerste en tweede verdieping van het voorhuis houdt rekening met de verschillende hoog en positief gewaardeerde binnenwanden uit de rapportage van het bouwhistorisch onderzoek. Echter, gezien het ontbreken van een onderbouw van deze waardering is het niet mogelijk om de ingrepen in het interieur te kunnen toetsen. Zo worden nieuw te plaatsen binnenwanden (woningscheidend en ruimtescheidend) opgetrokken uit metal-studframe welke worden afgewerkt met gipsplaten. Hoewel deze methode in principe akkoord is, wordt uit de stukken niet duidelijk wat dit betekent voor de aansluiting met de plafonds, waarvan alleen tekstueel is omschreven dat deze in sommige vertrekken bijvoorbeeld nog lijstwerk heeft. Ook het toetsen van het voorstel om verlaagde plafonds aan te brengen onder de bestaande plafonds is om dit mogelijk niet mogelijk. Onduidelijk is ook wat er gebeurt met de hoog gewaardeerde schouwen, schoorsteenmantels en keukenschouwen, en eventueel andere negentiende-eeuwse onderdelen van het interieur. Ik adviseer dit aan te vullen in de stukken.

In verschillende bestaande binnenwanden worden deursparingen gemaakt. Gezien de nieuwe functie, en het bescheiden aantal en afmetingen van deze nieuwe doorbraken, adviseer ik in eerste instantie, in afwachting van een onderbouw van het bouwhistorisch onderzoek, positief op deze ingrepen.

In de stukken wordt aangegeven dat de bestaande binnendeurkozijnen welke niet in situ kunnen worden gehandhaafd en worden herplaatst elders in het pand. Uit de stukken is echter niet op te maken om welke deuren dit gaat. Om te voorkomen dat tijdens de bouwwerkzaamheden deze kozijnen en deuren verdwijnen, adviseer ik om dit goed vast te leggen op tekening.

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,