



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Dongen
T.a.v.
Postbus 10153
5100 GE Dongen

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

Onze referentie
1153446

Olonummer
Zaaknummer gemeente
2021-007275
Aanvraagnummer 6045395

Datum 25 augustus 2021
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam JAL (schoenenfabriek J.A. Ligtenberg)
Adres Sint Josephstraat 39
Postcode/plaats 5104 EA Dongen
Gemeente/provincie Dongen; Noord-Brabant;
Monumentnummer 517182

Geacht college

Op 5 mei 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.

Na het adviesverzoek ontving ik op 12 juli 2021 aanvullende informatie met betrekking tot deze aanvraag.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- Een betere integratie van de voorzieningen van het dakterras in het ontwerp van de dakopbouw en het aanleveren van informatie over het toepassen van installaties op het dak van de opbouw.
- Een nadere en aangepaste uitwerking van de te vervangen lichtstraat, het aanbrengen van de houten scheidingswand bij de trappenhuizen en het perron bij de oostgevel.
- Aandacht voor het handhaven van het ontwerpuitgangspunt van de visuele beleving van de betonconstructie in de woningen en de gang in het oostelijke deel van de fabriek.
- Een inrichtingsplan voor het voormalige fabrieksterrein waaruit blijkt hoe met de vormgeving van de buitenruimte en aspecten zoals parkeren rekening wordt gehouden met de ensemblewaarden en de beeldbepalende waarden van het fabrieksgebouw.

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 monument, waarvan delen van de stalen vensters, de lichtkappen, de betonnen vensterkaders en het metselwerk in een matige tot slechte staat verkeren, wordt gerestaureerd zodat het monument in de toekomst in stand kan worden gehouden. In het fabrieksgebouw worden achttien woningen ondergebracht. Het plan hiervoor omvat onder meer een uitbreiding in de vorm van een terugliggende dakopbouw, het opdelen van de open werkvloeren, het verwijderen van zes stalen vensters in de oostgevel voor het maken van woningentrees en het plaatsen van een bordes voor deze gevel. De aanvraag is goed gedocumenteerd en omvat een bouwhistorische verkenning, een aanzet tot een kleurhistorische verkenning en uitgebreid overzicht van de toestand van de stalen vensters. Wel ontbreken nog enkele voor de beoordeling wezenlijke details.

Motivering

Het fabrieksgebouw uit 1924 naar ontwerp van H. Frankefort maakt deel uit van een ensemble van rijksmonumenten en andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen van de vroege schoenenfabriek J.A. Ligtenberg. Het complex heeft cultuurhistorische waarde vanwege de herinnering aan de leer- en schoenenindustrie als belangrijke historische bedrijfstak in Dongen en de Langstraat. Het complex illustreert ook de ontwikkeling van handwerk naar machinalisering en de groei van de industrie in het Interbellum. Het fabrieksgebouw uit 1924 laat deze modernisering, door toepassing van een betonskelet, open werkvloeren en veel daglicht door stalen ramen, goed zien.

Het plan voor het geven van een nieuwe functie aan het monument en het noodzakelijke restaureren van het casco waarbij ook verschillende details van de architectuur worden hersteld, draagt bij aan het behoud van de monumentale waarden en biedt een basis voor de toekomstige instandhouding daarvan.

Het herbestemmen tot woningen betekent het opdelen van de open werkvloeren van de fabriek. Hoewel met een minder zwaar of ander functioneel programma mogelijk meer van de ruimtelijkheid in stand zou kunnen blijven, blijft het karakter van het monument ook met dit plan bewaard. De stalen gevelvensters en de historische hoogte van de ruimten en het zicht op de betonconstructie zal in de woningen en algemene ruimten het interieurbeeld blijven bepalen. Dit is onder meer gelukt doordat de thermische schil gedeeltelijk los van het historische casco is gehouden en gekozen is voor het aanbrengen van isolatie op het dak en aan de bovenzijde van vloeren. Er is in het plan ook aandacht voor het behoud van historische details die verwijzen naar het vroegere, dagelijkse werken in de fabriek. Te vermelden zijn de fabriekstrap achter de hoofdentree, een grote houten scheidingswand in de historische kleurstelling, toilet- en wasvoorzieningen met historisch tegelwerk en een handliftje.

Op het dak wordt een opbouw voorgesteld om bij te dragen aan het project. Het nieuwe volume is ingetogen vormgegeven en zal ver terug liggen van de randen van het historische dak. De dakopbouw heeft daarom acceptabele gevolgen voor het monument, waarbij ik opmerk dat voorkomen moet worden dat het aanvullende gebruik als dakterras maatregelen met zich meebrengt die het monument alsnog verstoren. In het ingediende ontwerp wordt de compacte vorm

van de dakopbouw teniet gedaan door de aan de westzijde voorgestelde hoge privacyschermen met klimplanten en een terrasafscheiding dicht bij de dakrand. Ik adviseer het dakterras verder terug te leggen en afscheidingen zo veel mogelijk te integreren in het compacte ontwerp van de dakopbouw. Daarnaast vraag ik om aandacht voor de impact van eventuele installaties op het dak van de opbouw.

Het restauratieplan is over het algemeen terughoudend en gaat uit van het behoud van historisch materiaal en gebruikssporen. In de gevels blijven de stalen vensters uit twee tijdslagen grotendeels behouden, op enkele plekken vindt reconstructie van vensters plaats. Voor de restauratie van vensters en houten gevel- en interieuronderdelen vormt het historische kleurbeeld het uitgangspunt. Voor een nog meer gefundeerde kleurkeuze is te overwegen om het kleuronderzoek te voltooien met aanvullende onderzoekstechnieken, zoals ook in de notitie over het verkennende onderzoek is aangegeven. Wanneer bij de restauratie het verfpakket volledig moet worden verwijderd, is dit ook noodzakelijk voor een goede documentatie van het kleurarchief.

Op enkele plekken wordt gekozen voor vernieuwen in moderne vorm, zoals bij de stalen lichtstraat op het lagere dak die zal worden vervangen in aluminium. De keuze kan ik volgen, vanwege de slechte staat in combinatie met de eis om woningscheidingen te maken. Het is wel van belang dat het historische concept van de lichtstraat, een doorlopende lichte constructie, nauwgezet vertaald wordt in de nieuwe materialisering. In het voorstel wordt de lichtkap visueel onderbroken ter plaatse van de woningscheidingen door de maatvoering van het raster in combinatie met een afwijkende materialisering. Overigens ontbreekt het bestaande detail van deze kap in de aanvraagstukken.

Andere opmerkingen op de uitwerking van het plan zijn:

-Afwijkend van het ontwerpuitgangspunt wordt de onderzijde van het plafond achter de oostgevel geïsoleerd. Ik adviseer indien mogelijk vast te houden aan het principe het zicht op de historische plafonds overal te handhaven.

-De betonkolommen ter plaatse van de woningen op de begane grond aan de oostzijde zijn opgenomen in slaap- en badkamers en niet in de vide van de woonruimte. Het uitgangspunt van de beleving van de betonconstructie zou hier nog beter tot zijn recht kunnen komen.

-Het is positief dat de waardevolle houten scheidingswand behouden blijft door deze in twee delen te verplaatsen naar de collectieve (vlucht)trappenhuizen. Ter plaatse van de nieuwe gang sluit de pui echter niet meer op de gevel of de betonbalk aan, wat een fragmentarisch beeld geeft. Ik adviseer het ontwerp op dit punt aan te passen en daarnaast te voorkomen dat de kopse kant van de nieuwe gangwand een zichtbare beëindiging van de pui vormt. Ik zou het bovendien een meerwaarde vinden wanneer ook het glas in deze wand gehandhaafd blijft of opnieuw wordt aangebracht.

- De bestaande plafonds zijn nog voorzien van enkele constructies en leidingen van de vroegere technische uitrusting van de fabriek. Het spreekt aan dat het nieuw te ontwerpen systeem in de woningen hierop is geïnspireerd. Ik ga ervan uit dat de historische elementen en gebruikssporen daarbij behouden blijven.

-De aansluiting van het toe te voegen bordes (perron) tegen de historische oostgevel is in de aanvraag niet uitgewerkt. Mijn aanbeveling is het perron ter plaatse van de gevel duidelijk los te houden.

Tot slot merk ik op dat een plan voor de terreininrichting dat ingaat op de cultuurhistorische waarden kan bijdragen aan de beleving van het monument na de herbestemming. In de toelichting in de aanvraag wordt al ingegaan op de toekomstige gevelafwerking van twee gebouwen in het ensemble, maar nog niet op aspecten met mogelijk negatieve visuele gevolgen, zoals bijvoorbeeld parkeren op het voorplein en in de zichtas van de voorgevel van de fabriek.

De aanbevelingen en voorbehouden in dit advies heb ik vertaald in een voorstel voor aan de vergunning te verbinden voorschriften. Deze vindt u bovenaan deze brief.

Uitgangspunten

De uitgangspunten die ten grondslag liggen aan dit advies zijn verwoord in het document '*Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten*' op www.cultureelerfgoed.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,