



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Land van Cuijk
T.a.v.
Postbus 7
5360 AA Grave

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

Olonummer
7591989

Onze referentie
1373291

Datum 28 juni 2023
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam	Regouin
Adres	Grotestraat 3
Postcode/plaats	5431DG Cuijk
Gemeente/provincie	Land van Cuijk; Noord-Brabant;
Monumentnummer	517506

Geacht college,

Op 29 maart 2023 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging van bovengenoemd monument.¹ U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden. Het betreft de herbestemming en verbouwing van de voormalige leerlooierij (het fabriekshuis), onderdeel van het industrieel complex in het centrum van Cuijk. Het pand gaat onderdak bieden aan meervoudig wonen. Het adviesverzoek is een vervolg op een eerdere aanvraag d.d. 27 juli 2021. Het uitgebrachte advies destijds was kritisch. Onder andere werd er relevante informatie gemist, waaronder een bouwhistorische waardenstelling. Tevens waren er inhoudelijke opmerkingen. De huidige aanvraag is een reactie op het eerdere advies (d.d. 09 december 2021).

Advies

Centrale vraag is of het plan voldoende rekening houdt met de cultuurhistorische waarden van het pand en het omliggende ensemble aan historische en deels monumentale bebouwing (destijds horend bij de leerfabriek). Bij de beoordeling is het aanwijzingsbesluit met de registeromschrijving betrokken. Daarnaast is kennis genomen van de relevante planstukken, de lezingswaardige en uitvoerige bouwhistorische waardenstelling en de bouwtekeningen.

¹ De juridische grondslag is vastgelegd in artikel 2.26, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het advies is de gevraagde omgevingsvergunning vooralsnog *niet te verlenen*. Daarvoor ontbreken relevante details t.a.v. relevante details, de werkomschrijving en een restauratieplan. Daarnaast worden enkele aanpassingen in het plan gevraagd, met name t.a.v. het dak. Zie voor de concrete adviezen paragraaf *Vereenvoudiging van het dakplan*

Door het aanvullen van informatie en het aanpassen van enkele onderdelen van het plan, is de verwachting dat er positief geadviseerd kan worden.

In onderstaande motivering worden de verschillende punten nader toegelicht.

Motivering

Aan het advies ligt de volgende motivering ten grondslag:

- *Meervoudig gebruik van een voornaam huis*
De gebruiksgeschiedenis van het pand is meervoudig en dynamisch. Herkenbaar en van grote invloed is de 19^{de} eeuwse industriële geschiedenis (olierosmolen, azijn- en keefabriek). Met enkele slagen om de arm lijkt het forse gebouw oorspronkelijk een voornaam stenen woonhuis te zijn geweest. Dat is goed denkbaar en ook niet uniek. In meerdere plaatsen in de Peel en het Maasland in Noord-Brabant zijn dergelijke huizen bewaard gebleven, zoals in Gemert en Reek. Bijzonder aan dit pand is dat de oorspronkelijke hoofdconstructie relatief gaaf bewaard is gebleven. Mogelijk dateert de kap uit de 17^{de} of mogelijk 16^{de} eeuw. Dit geeft te denken. Het nieuwe programma lijkt in basis de historische bouwstructuur te ontzien, maar verlangt aanpassingen aan met name het dak.
- *Vereenvoudiging van het dakplan*
In de kapruimte worden 4 appartementen gerealiseerd, hetgeen betekent dat het dak op 19 plekken wordt geopend t.b.v. daglichttoetreding. Een zwaar programma, gezien de leeftijd van het dak. De wens is ter hoogte van de primaire woonfuncties balkonvensters te plaatsen. De zolderlaag wordt aan beide zijden van het dak voorzien van een kleiner dakvenster. In combinatie met een dakvullend programma van zonnepanelen op de zuidelijke flank en het plaatsen van nieuwe donkerkleurige pannen, gebeurt er veel op het dak. Te veel gezien de leeftijd, de ligging en de positie van het dak in het centrum van Cuijk.
 - Het advies is het programma aan de zuidelijke flank te vereenvoudigen. Voorstel is de zolderlichten te laten vervallen, de zonnepanelen te concentreren op het bovenste deel van het dakflak en de huidige pankleur te behouden, wetende dat de zonnepanelen daarmee meer aftekenen. Mocht er alsnog gekozen worden voor een alternatieve pan, dan is het verzoek deze te laten bemonsteren door de monumentencommissie.
 - De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is terughoudend met het toelaten van balkonvensters. Het advies is één balkonvenster per woning toe te laten. De overige kunnen in een gelijke maat als regulier dakraam geplaatst worden.

- Het is onbekend op welke wijze de noodzakelijke installatiekanalen een plek krijgen in het dak. Het verzoek is dit alsnog inzichtelijke te maken in een tekening.
- Het is onbekend of de 19^{de} eeuwse hijsconstructie behouden en/of functioneel gemaakt wordt. Advies is deze te behouden. De omgang met de hijsconstructie kan opgenomen worden in een nog aan te leveren restauratieplan en werkomschrijving.
- *Restauratieplan, werkomschrijving en details*

Om volledig te kunnen adviseren is er behoefte aan meer informatie wat betreft de relevante bouwkundige details, de wijze van werken en de restauratieaanpak. In willekeurige volgorde worden de volgende zaken genoemd:

 - Het verzoek is relevante details aan te leveren, zoals de wijze waarop de gevels worden geïsoleerd, de omgang met de bestaande ramen en op welke wijze de ventilatie via de ramen gaat plaats vinden.
 - Het verzoek is een werkomschrijving aan te leveren waarin inzage wordt gegeven over de werkzaamheden en de aanpak per ruimte, installaties, dak, materialen, de aansluitingen tussen oud en nieuw, etc.
 - Het verzoek is een restauratieplan aan te leveren waarin wordt omschreven op welke wijze men omgaat met de bestaande materialen, het herstel, de noodzaak van vervanging, materiaalkeuze en de eventuele bouwhistorische 'verrassingen' tijdens de verbouwing. etc. In de voorgevel wordt genoemd dat de boeiboorden moeten worden vervangen. Is dat werkelijk nodig? De eigenaar zou hier meer info over moeten aanleveren.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is de conclusie dat het bouwplan nog niet voldoende overtuigd. Hiervoor ontbreekt het vooralsnog aan relevante informatie. Tevens worden er enkele wijzigingen gevraagd. Het advies is de bouwvergunning vooralsnog niet te verlenen.

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,