



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

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

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

Contactpersoon

Olonummer  
6302205

Onze referentie  
1172649

Datum 25 oktober 2021  
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen  
0

Naam  
Adres Hoge Ham 82  
Postcode/plaats 5104JH Dongen  
Gemeente/provincie Dongen; Noord-Brabant;  
Monumentnummer 517202

Geacht college

Op 14 augustus 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.

Op 12 oktober 2021 ontving ik aanvullende bescheiden met betrekking tot deze aanvraag.

Advies

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

- Nadere uitwerking van het restauratieplan;
- Nadere uitwerking van het plan voor het na-isoleren van het monument in relatie tot het behoud van kraaldelen, de detaillering van de dakkapellen en het handhaven van de historische vensters met bovenlichten en glas-in-lood;
- Aanpassen van de indeling en de positie van nieuwe deuren in de lange achtergevel.

Daarnaast beveel ik aan om een plan te laten overleggen voor het inrichten van de buitenruimten, aangezien deze aansluiten op de gevel van het monument (o.a. vormgeving en materialisering van afscheidingen).

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 heeft betrekking op het maken van woningen in het rijksmonument en het naastgelegen beeldbepalende drukkerijgebouw. In het rijksmonument worden drie woningen ondergebracht. Tussen de gebouwen worden, verborgen achter een te behouden muur aan de straat, individuele tuintjes afgescheiden. De wijzigingen omvatten het maken van een nieuwe inwendige indeling, het slopen van ondergeschikte aanbouwen en het maken van nieuwe gevelopeningen. In het dak worden aan de tuinzijde enkele nieuwe kleine dakramen geplaatst. De bestaande schoorstenen worden iets verplaatst op het dak om deze geschikt te maken voor het nieuwe gebruik waardoor minder ingrepen in het dak nodig zijn. Het plan betreft verder het isoleren van het monument en een algehele restauratie van de gebouwschil.

#### Motivering

Het hoekpand ligt beeldbepalend aan de entree van de Hoge Ham in het centrum van Dongen en heeft een traditionele, langgerekte hoofdvorm, een mansardekap en eclectische stijlelementen uit de late negentiende eeuw. Het rijksmonument kent een oudere geschiedenis maar fungeerde lange tijd als onderdeel van een drukkerij. Kenmerkend voor de gebruiksgeschiedenis is onder meer de op de hoek gesitueerde winkelpui en het drukkerijgebouw. Ik heb er waardering voor dat deze elementen in het straatbeeld behouden blijven.

Het opdelen van het monument in drie wooneenheden heeft inwendig geen grote gevolgen voor de monumentale waarden, omdat de indeling al in verschillende tijden is aangepast. De wel belangrijke brandmuur en een deel van de opzet van de winkelruimte blijft in pandig behouden en dit geldt ook voor de historische kapconstructie die grotendeels beleefbaar blijft. De meest oorspronkelijk bewaarde straatgevels en de dakvlakken worden in de bestaande vorm zonder grote ingrepen gerestaureerd, terwijl aan de naar het binnenterrein gerichte gevels – die eerder al gewijzigd werden – nieuwe raam- en deuropeningen worden gemaakt. De eenvoudige nieuwe gevelinvulling van de zuidwestelijke kopgevel, waar aanbouwen worden verwijderd, is neutraal in het gevelbeeld. Ik vind het belangrijk dat in het plan uitgegaan wordt van herstel van scheurvorming en niet van de sloop van deze gevel zoals in het conceptplan werd voorgesteld.

Gelet op bovenstaande kan ik met het plan zoals dat in de meest actuele versie is aangeleverd (ingekomen 12-10-2021 bij de RCE) op hoofdlijn instemmen. Bij mijn positieve advies adviseer ik wel om het restauratieplan en het plan voor het na-isoleren van het monument nader te laten uitwerken. De reden hiervoor is dat er nog gegevens in de uitwerking ontbreken en de uitwerking nog niet op alle punten voldoende rekening houdt met de monumentale aspecten. Het betreft de volgende aspecten:

- In de aanvraag wordt de achtergevel en de hierin aanwezige bouwsporen nog niet volledig in beeld gebracht met de juiste duiding van de bouwsporen. Aangegeven wordt dat zich geen historische vensters meer in de gevel bevinden, terwijl geconstateerd kan worden dat tenminste een kozijn nog historische verbindingen heeft. Ik kan desondanks wel instemmen met het aanbrengen van drie dubbele deuren, maar adviseer hierbij posities beter af te stemmen op het behoud van de bouwsporen. Daarnaast adviseer ik de invullingen te vereenvoudigen tot dubbele

deuren zonder zijlichten, omdat dit beter aansluit bij het ontwerfpunt om rust en eenheid in de gevel te creëren.

- Uit het plan blijkt niet dat de afwerking met kraaldelen op zolder (o.a. ter plaatse van dakkapellen) behouden blijft. Hierop is in het vooroverleg gewezen. Door een nadere afweging ten aanzien van het isoleren van het monument te maken of door een aangepaste uitvoering, kunnen deze elementen en wellicht ook het dakbeschot in het beeld behouden blijven. Ik merk op dat details van het isoleren ter plaatse van de historische dakkapellen ontbreken.
- Het plaatsen van nieuwe ramen met isolatieglas in historische kozijnen is akkoord, wanneer de ramen niet hersteld kunnen worden of niet historisch zijn. In het plan wordt dit niet aangetoond. Daarnaast is onduidelijk hoe met het glas-in-lood in de bovenlichten wordt omgegaan (het nieuwe voorstel is niet in details uitgewerkt). **Het plaatsen van dun isolatieglas in de bestaande ramen kan een alternatief zijn, terwijl bij de bovenlichten mogelijk een achterzetraam kan worden toegepast.**
- Een zorgvuldige restauratie met behoud van historisch materiaal is van belang en dit vraagt, gelet op de vele nog fraai en oorspronkelijk bewaard gebleven details van de gevels en het dak, om een goed restauratievoorstel en het betrekken van deskundige partijen in de voorbereiding en uitvoering (constructeur, restauratieaannemer). Dit kan nog beter worden uitgewerkt. De restauratie is summier omschreven en het is niet duidelijk op welke wijze, in welke hoeveelheden en via welke methoden zal worden hersteld. In het vooroverleg is al gewezen op het belang hiervan.
- De invulling van de bestaande entree-deuren in de gevels aan de Hoge Ham en de Gasthuisstraat is in de tekeningen niet weergegeven, maar ik ga ervan uit dat dit een omissie is in het tekenwerk en het wel de bedoeling is om de bestaande (historische) deuren te handhaven.

#### Uitgangspunten

Dit advies is gebaseerd op de '*Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten*'. De uitgangspunten zijn raadpleegbaar op [www.cultureelerfgoed.nl](http://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](mailto: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,

Onze referentie  
1172649

Adviseur Architectuurhistorie