

ADVIESCOMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT DORDRECHT

Secretariaat:
Cluster Stad – vakteam stedenbouw en landschap
Postbus 8
3300 AA DORDRECHT
Bezoekadres Spuiboulevard 300
E-mail: secretariaatWMC@dordrecht.nl

VERSLAG GROTE COMMISSIE 27 MEI 2024

Aanvang: 13.15 u. – 19.00 u.
Locatie: Stadskantoor, vergaderkamer 1
Aanwezig: Mevr. E. Marcusse (voorzitter), dhr. J. Baijense, dhr. S. van der Spuij, mevr. A. Riel, mevr. A. Krusinga, mevr. V. Herzberg, dhr. D. Smit (secretaris)

1. Leerpark kavel 6B

Omschrijving: meergezinswoningen en bedrijfsunits
Architect: Atelier Brink
Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Ontwikkelgebieden
Welstandsniveau: Ontwikkeling
Beeldkwaliteitplan Leerpark

Advies volgt

2. Copernicusweg t.h.v. N3

Omschrijving: digitaal billboard BB5
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Welstandsniveau: Regulier

Advies commissie

Het plan past binnen de welstandscriteria. Wel vraagt de commissie zich af of het hier plaatsen van een digitaal scherm gevolgen heeft voor de flora en fauna, in het bijzonder vanwege de hier aanwezige waterpartij. Hier vraagt de commissie aandacht voor.

Positief met aandachtspunt

3. Laan der Verenigde Naties, oprit A16

Omschrijving: digitaal billboard BB5
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Welstandsniveau: Regulier

Advies commissie

Het plan past binnen de welstandscriteria. Wel vraagt de commissie zich af of het hier plaatsen van een digitaal scherm gevolgen heeft voor de flora en fauna. Hier vraagt de commissie aandacht voor.

De commissie onderschrijft de opmerking in het stedenbouwkundige advies dat de locatie die uit de 3d impressie blijkt, ruimtelijk de beste optie is.

Positief met aandachtspunt

4. Piet Heynstraat ong.

Omschrijving: plan Oranjetuin

Architect: Stijl architectuur

Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Wederopbouw - Stempelwijken

Welstandsniveau: Regulier

De stedenbouwkundige licht toe dat het plan het resultaat is van een tender, waarvan de bouwvelop door de commissie op 22-08-2023 akkoord is bevonden. Een belangrijk aandachtspunt is de samenhang tussen de verschillende fases waaruit deze ontwikkeling bestaat, onder ander wat betreft het kleur- en materiaalgebruik. Andere aandachtspunten betreffen de vormgeving van de voorzones en de situering van bergingen ten opzichte van tuinmuren.

De architect licht het plan toe, onder andere aan de hand van de structuur van de wijk. In het plan wordt aangesloten op groenzones. Het kleur- en materiaalgebruik van de eerdere fases is fraai, en hierop wordt in het plan overwegend aangesloten. Dit met uitzondering van daar waar daar in de ogen van de architect minder geslaagd is. Ook sluit het plan aan op het gevelbeeld van de eerdere fases, met een minder 'rommelige' c.q. gevarieerde gevelopzet.

In het plan is een plek voor afvalcontainers opgenomen. Zonnepanelen zijn, zowel wanneer er niet of wel wordt gekozen voor een dakkapel, op dezelfde plek op het dakvlak gesitueerd.

De gevelopzet wordt toegelicht, De architectuur wordt onder meer gekenmerkt door reliëf in het metselwerk, betonnen gevelbanden, en door gekoppelde ramen. De overgang openbaar-privé wordt vormgegeven door middel van plantenbakken en bankjes. Plantenbakken worden om en om toegepast. Aan de voorkant komt steeds een tuinbank. De toe te passen steen en dakpan worden getoond.

De ontwikkelaar heeft de vergadering bijgewoond en licht toe dat het behoud van het groen wordt vastgelegd in de koopovereenkomst.

Advies commissie

De commissie vindt het een mooi en passend plan, zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de eerdere fases van deze ontwikkeling. Van belang is een goede samenhang met fase 1 en 2, ook wat betreft kleur- en materiaalgebruik. De getoonde steen en dakpan zijn akkoord.

Ten aanzien van de nadere uitwerking maakt de commissie een aantal opmerkingen:

-maat luifel ter plaatse van de entrees van de woningen met een plat dak oogt heel smal. De commissie vraagt om hier nog eens naar te kijken.

-een goede samenhang wat betreft kleur- en materiaalgebruik tussen de verschillende fases van deze ontwikkeling is erg belangrijk. De kleur van de bankjes en de pergola's is nu te contrastrijk (te wit)

-De voorgestelde plantenbakken en bankjes zijn een mooi aspect van het plan, als vormgeving van de overgang openbaar-privé / tussen de woningen onderling. De commissie vraagt om de plantenbakken tussen alle woningen in het plan terug te brengen (niet om en om afwisselen met een bankje). Naast de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit die het hier toepassen van een plantenbak oplevert, roept het voorstel ten aanzien van het onderling delen van een bankje ook wat betreft het praktische gebruik vragen op.

-combineer de tuinmuren met een direct daaraan gelegen berging (situeren van de bergingen op de hoek, tegen de tuinmuur). Dit borgt het behoud van het beeld van de tuinmuren het beste. De commissie vraagt het plan hierop aan te passen.

- dakkapellen: deze ogen nu fors. Dakkapellen dienen te voldoen aan de daarvoor geldende welstandscriteria.

-Aandacht voor de uitbouwen. Goed om te borgen dat, indien deze gerealiseerd worden, de kwaliteit van het nu voorgelegde beeld ook goed is geborgd

-zonnepanelen op het platte dak moeten niet goed zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte -de commissie vraagt om nog eens naar de positie / situering van de zonnepanelen op het schuine dakvlak te kijken, mede in relatie tot de hier mogelijke dakkapellen.

-maatregelen in het kader van natuurinclusiviteit: de commissie verwijst naar het Handboek Natuurinclusief Bouwen van de gemeente. Hierbij vraagt de commissie in het bijzonder aandacht voor het creëren van een habitat / voor de onderlinge samenhang van de maatregelen in het kader van natuurinclusiviteit. De commissie aandacht voor een goede situering (onder andere de hoogte, en de vleermuiskasten op het zuiden maken) van de faunaverblijven, kies voor meerdere soorten faunaverblijven, en aandacht voor de afwerking van het dak van de bergingen (kan dit een bloemenweide zijn? Dit is een grotere bijdrage aan de natuurinclusiviteit dan een sedumdak).

De commissie adviseert op hoofdlijnen positief en ziet het plan graag in een volgende vergadering terug, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen. Dit kan een aanvraag zijn.

Positief (hoofdlijnen)

5. Mauritsweg 157 (Thureborgh)

Omschrijving: Plan Nieuw Thureborgh
Architect: Urban Climate Architects
Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: Randen van de 19e-eeuwse schil - west
Welstandsniveau: Regulier

De gemeentelijke projectleider heeft de vergadering bijgewoond. De stedenbouwkundige licht het stedenbouwkundige advies toe.

De architect licht het plan toe. Het is een heel ander plan geworden dan de commissie eerder heeft gezien. Zodoende is gezocht naar een nieuw architectuurconcept / een nieuwe 'gronding' van het ontwerp. Er wordt een landschapsarchitect ingeschakeld.

De ontwikkeling zal bestaan uit verschillende fasen en er is nu sprake van losse gebouwen. Dit gebouw is de eerste fase. Het ontwerp houdt zowel rekening met de bestaande situatie als met de toekomstige ontwikkeling van de vervolgfases. Er wordt een beeld gegeven van onder meer (de aansluiting op) het binnenterrein, de fietsenkelder en de hier te realiseren Wasbar.

De architectuur van het gebouw verwijst naar de bestaande architectuur, maar heeft ook een bepaalde eigenheid. In het gevelontwerp is zowel gezocht naar aansluiting op de hoogtes van de bestaande bebouwing, als op de hoogte van de mogelijke vervolgfases. De positie van de entree is gekozen gezien vanuit de hele ontwikkeling waarbij de entrees zijn gericht naar het binnengebied (entrees van de gehele ontwikkeling 'kijken naar elkaar toe'). Het gebouw staat stevig op de grond en wordt naar boven toe steeds luchtiger. Aspecten waarmee in het ontwerp rekening moet worden gehouden zoals geluid en natuurinclusiviteit, zijn nog in onderzoek. Er is geen sprake van een modulair bouwsysteem maar van een betoncasco.

Advies commissie

De commissie is heel positief over de ontwikkeling, en heeft waardering voor het plan. Het hier maken van een plek om te wonen is een aanwinst voor de stad. De commissie geeft een aantal aandachtspunten mee:

- het ontwerp van de kopgevels en de voorgestelde open vluchtrap. Deze ogen nu respectievelijk te gesloten en te armoedig. De commissie vraagt om meer evenwicht in het gevelontwerp (rondom beschouwd) aan te brengen, ook gezien de zichtbaarheid van grote afstand

-mooi dat er gezamenlijke voorzieningen in het plan zijn opgenomen, zoals de Wasbar. De commissie vraagt om te onderzoeken of dit er wellicht nog meer gezamenlijke voorzieningen zouden kunnen komen

-het fietsparkeren moet in de praktijk ook echt gaan functioneren en goed worden beheerd, ook gelet op de af te leggen afstand tussen het fietsparkeren en de plek van bestemming. Voorkomen moet worden dat fietsen niet alsnog elders worden gestald. Als aanbeveling geeft de commissie mee om te onderzoeken of het mogelijk is een extra uitgang naar het hof te maken

-entree: aandacht voor de hoogte hiervan. Is dit nu voldoende een gebaar voor een complex van deze omvang? Dit mede gelet op de gezamenlijke voorzieningen als de Wasbar die hier zijn gesitueerd. Het mooiste zou zijn hier een entree met een dubbele of anderhalve verdiepingshoogte te maken. De commissie vraagt om hier naar te kijken en dit nog te optimaliseren.

-het materiaal- en kleurgebruik: bezie de hierin gemaakte / te maken keuzes breder dan alleen het zoeken van aansluiting op het bestaande complex. Dit ook gelet op de nu voorgestelde hoeveelheid verschillende kleuren en materialen (beperk de hoeveelheid verschillende 'knoppen' van het nu voorgestelde palet) en maak het minder contrastrijk

-erfafscheidingen / borgen privacy: hoe goed is dit geborgd, ook op de langere termijn?

-natuurinclusiviteit : de commissie verwijst naar het Handboek Natuurinclusief Bouwen van de gemeente. Bezie de maatregelen ook in onderlinge samenhang (creëren habitat).

De commissie is op hoofdlijnen positief over het plan, en ziet het plan graag als vooroverleg in een volgende vergadering terug, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen en inclusief het ontwerp van het binnengebied.

Positief (hoofdlijn)

6. Stevensweg 107

Omschrijving: herbouwen van de woning
Architect: Stijl architectuur
Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische linten en kernen
Welstandsniveau: Regulier

De architect licht het plan toe, en geeft een indruk van de omgeving. De straat wordt gekenmerkt door een kleine korrel en een gedifferentieerd beeld. Er is ook nieuwbouw gerealiseerd. De bestaande woning verzakt langzamerhand, wat heeft geresulteerd in het voorstel om hier een nieuwe woning te bouwen. Het plan volgt (het bouwvlak van) het bestemmingsplan, wat een relatief smal hoofdvolume oplevert. Om het verticale beeld te doorbreken is er verticaal een opdeling gemaakt met aan de onderzijde baksteen en daarboven stucwerk. De kap is aan 1 zijde doorgezet, wat een asymmetrisch beeld oplevert. De keuken krijgt een hoekraam. Een gemetselde schijf langs de erfgrans zorgt voor privacy. De bestaande garage wordt gesloopt.

Advies commissie

De commissie vindt het jammer dat de bestaande woning niet behouden kan blijven en zal worden gesloopt. Straten als deze worden gekenmerkt door bebouwing met een bepaalde eenvoud: in hoofdzaak traditioneel vormgegeven woonhuizen met een zadel- of mansardekap. Het huidige ontwerp sluit hier nog onvoldoende bij aan. Dit betreft zowel de massaopbouw, de gevelindeling, als het kleur- en materiaalgebruik. De commissie verwijst in dit verband ook naar de hier geldende gebiedsgerichte criteria.

Beter denkbaar is het hoofdgebouw een relatief eenvoudige, en in deze omgeving passende, massaopbouw en gevelopzet te geven. Goed denkbaar is de gevel in metselwerk uit te voeren, en de gevelopeningen (die aan alle zijden zijn omringd door gevelmateriaal) een verticale / staande beeldverhouding te geven. Het maken van een aanbouw is goed denkbaar. Het kleur- en materiaalgebruik moet goed in de omgeving passen en moet (zowel ten opzichte van de omgeving als op zichzelf beschouwd) niet te contrastrijk zijn. De commissie vraagt om in het ontwerp te zoeken naar een goed evenwicht. Als aandachtspunt geeft de commissie mee om de erfafscheiding door te laten lopen naar de straat en mee te ontwerpen.

De commissie houdt het plan aan.

Aanhouden

7. Johan de Wittstraat 1 / Bagijnhof 17 BS

Omschrijving: Renovatie / vernieuwen gevel

Architect: Stijl architectuur

Aanvraag omgevingsvergunning, 2e behandeling (eerder behandeld als vooroverleg)

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Een erfgoedadviseur licht toe dat het aangepaste voorstel onder andere het reinigen van het metselwerk betreft, en het verbeteren van de detaillering. Het eerder voorgestelde keimwerk is komen te vervallen. Het vakteam is enthousiast over het behouden van het bestaande schoonmetselwerk. Na reinigen zal er een meer egaal beeld ontstaan die duurzaam zal verouderen. Boven de entree wordt geanodiseerd aluminium gevelbeplating voorgesteld. Dat is denkbaar, wanneer het niet te spiegelen is. Wordt hetzelfde materiaal ook bij de luifels toegepast? De voorgestelde eigentijdse ingreep boven de entree is denkbaar.

De architect licht het aangepaste voorstel toe. De bij het plan betrokken gevelreiniger denkt dat een en ander kan worden uitgevoerd met gevelbewassing. De gevel zal dan al een wat lichtere uitstraling krijgen. Gelet op het duurzame behoud van dit beeld van het metselwerk worden stoorvoegen geopend en komen er stootvoegen bij. De overige ingrepen verbeteren de detaillering van de gevel ten opzichte van de bestaande situatie. Kozijnen krijgen de kleur Ruttien grijs. Als derde materiaal (naast het metselwerk en de kozijnen) worden geanodiseerde gevelpanelen voorgesteld. Dit materiaal wordt ook ter plaatse van de entree voorgesteld. In plaats van de huidige verdeling in 4 panelen, wordt een verdeling in 8 panelen voorgesteld. De naden worden op bepaalde plekken 'opengetrokken' en krijgen verlichting en er komt op 1 plek een gevelopening, waarvan het kozijn ter plaatse van de vloer wordt ingevuld met colorbell.

Advies commissie

De commissie is positief over het nu voorgelegde aangepaste plan, en over hoe het ontwerp zich heeft (door)ontwikkeld. De commissie is blij dat (de conditie van) het bestaande metselwerk kan worden hersteld en dat het zodoende behouden en zichtbaar kan blijven.

De commissie benoemt een aantal aandachtspunten:

-bemonstering kleur- en materiaalgebruik te beoordeling voorleggen.

-de reclame-uiting van de afzonderlijke winkelruimte niet op de gevel / het metselwerk situeren, maar bijvoorbeeld op de luifel.

-aandacht in de uitwerking voor het plafond van de luifels.

-de verbijzondering van de gevel boven de (hierdoor benadrukte) hoofdentree vindt de commissie een vondst. Als aanbeveling geeft de commissie mee om nog te kijken naar de omvang van het logo naast deze verbijzondering. Deze moeten onderling niet gaan concurreren. De commissie vraagt om dit nog wat eleganter vorm te geven.

De commissie is op hoofdlijnen positief over het plan in deze vorm. De commissie houdt het plan aan en vraagt om het plan verder uit te werken en te detailleren conform de nu getoonde opzet en met inachtneming van de gemaakte opmerkingen.

Aanhouden (hoofdlijn positief)

8. Bagijnhof 46 GM (SH)

Omschrijving: Transformatie naar wonen en winkelen

Architect: MCK architectuur

Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling (eerder behandeld als vooroverleg)

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

De architect heeft aangegeven verhinderd te zijn. Een erfgoedadviseur licht het plan toe, per onderdeel.

Hoofdingreep

Verreweg de belangrijkste ingreep is het saneren van het achterste bouwdeel boven maaiveldniveau. Dit blijft een bijzonder drastische ingreep waarvan het vakteam al eerder heeft aangegeven dat dit op de rand wankelt van wel of niet acceptabel. Eerder heeft de commissie uitgesproken dit bij een hoogwaardig plan wel acceptabel te vinden, mits verder op een zeer respectvolle manier met het monument omgegaan wordt.

Eerder heeft de commissie gevraagd om de aanwezige structuren van de bouwmuren aan de zijkanten zoveel al mogelijk te behouden. In het sloopplan wordt duidelijk dat deze aan de achterzijde ter plaatse van de nieuwbouw desondanks in zijn geheel gesaneerd worden. In de plattegronden wordt duidelijk dat dit met name aan de linkerzijde het geval is. Is er geen enkele mogelijkheid om hier meer van te behouden?

Het vakteam merkt op zich zorgen te maken over het risico dat meer van het monument aangetast wordt dan nu gepland bij de sloopwerkzaamheden. De sloopwerkzaamheden dienen daarom ook zeer beheerst uitgevoerd te worden om dit te voorkomen.

Atrium

Het atrium heeft nu een voorgestelde diepte van 7,5 m. Waar de historische constructie in eerste instantie in zijn geheel weggehaald was, is deze ten dele weer teruggekomen. Deze constructie blijft tot halverwege het atrium aanwezig en in het zicht. De staalconstructie wordt niet omkleed. Het vakteam vindt het impressiebeeld van het atrium overtuigend, maar merkt wel op dat er nu een hele duidelijke knip is tussen oudbouw aan de voorzijde en nieuwbouw aan de achterzijde. De industriële stalen trappen met stalen spijlenbalustraden zijn geïnspireerd op de bordestrap in de bestaande achteraanbouw. Dit vindt het vakteam overtuigend omdat het een bij het monument eigen beeld oplevert. Desalniettemin is het spijtig dat de trap waarop het geheel geïnspireerd is, in zijn geheel verdwijnt.

Detailering die duidelijk maakt hoe de overgang van de bestaande staalconstructie die van binnen naar buiten loopt lijkt te ontbreken. Het vakteam is benieuwd hoe deze koudebrug opgelost wordt, hoe de staat van de staalconstructie gegarandeerd wordt al gevolg van weer en wind en of de bestaande staalconstructie daadwerkelijk behouden blijft.

Hoewel enige groenvoorziening in het atrium aanwezig zullen zijn in de vorm van een groene gevel en wellicht enkele plantenbakken, lijkt het nog steeds vrij versteend. Een weloverwogen inrichtingsplan waarbij rekening gehouden wordt met klimaatadaptatie en biodiversiteit zou het atrium naar een hoger niveau kunnen tillen.

Plattegronden bouwdeel voorzijde (monument)

De kelder zal ingezet worden als magazijn voor de bovenliggende winkels, voor private bergingen en voor een techniekruimte. Deze zal ontsloten worden door liften en trappen. Een dergelijke functie en de inrichting is passend.

De plattegrond van de begane grond is beperkt gewijzigd. Eén van de wijzigingen is wel het trappenhuis wat verkleind is. Eerder stond de trap hier vrij in de verkeersruimte, refererend naar de trap die hier heeft gezeten en ten dele op de verdieping nog zit. Het is jammer dat het trappenhuis door deze ingreep aan ruimtelijkheid verliest.

Op de plattegrond van de tweede en derde verdieping valt met name het leidingverloop op. Er wordt een balansventilatiesysteem voorgesteld. Wat betekent dit voor resterende historische afwerkingen? Balklagen? De staalconstructie? Op detailtekeningen (V7 & V13) wordt duidelijk dat alle afwerkingen verwijderd worden en een aanzienlijk verlaagd plafond zal worden toegepast om het geheel aan leidingen weg te kunnen werken en isolerende voorzieningen te kunnen treffen. Dat is een aanzienlijke aantasting van het monument. Niet alleen omdat historisch materiaal daar in grote mate verloren gaat, maar ook omdat de architectonische accentuering van de staalconstructie geheel ontkend wordt. Dit is juist een bijzondere kwaliteit van het monument. Het vakteam kan zich in deze insteek dus niet vinden omdat het monument volstrekt ontkend wordt. Een oplossingsrichting zou kunnen zijn om zwevende (installatie) dekvloeren te onderzoeken zodat de plafondafwerkingen en kolom betimmeringen behouden kunnen blijven.

Op de plattegrond van de vierde verdieping blijft een belangrijk deel van de monumentale binnenmuurstructuur behouden. Daarnaast worden bestaande deuren met bovenlicht hier herplaatst. Dit is nog steeds een goed uitgangspunt. Daarnaast speelt nog steeds dezelfde kwestie als op de tweede- en derde verdieping. Ook hier zullen sterk verlaagde plafonds worden toegepast en zullen alle historische afwerkingen worden gesaneerd.

De daktuin is verder ingericht en ingedeeld. Een impressiebeeld weergeeft eveneens hoe de beoogde situatie er uit moet komen te zien. De dakterrassen zullen opgesplitst worden in private delen voor elk van de onderliggende woning. Het is positief dat buitenunits en warmtepompen opgenomen worden in de plantenbakken en dat een opstelplaats is gereserveerd voor zonnepanelen. Wel merkt het vakteam op dat pergola's of andersoortige hoge elementen niet (in het zicht) toegestaan zijn. Daarnaast is het vakteam benieuwd is hoe verre rekening is gehouden met de biodiversiteit van de inrichting.

Plattegronden bouwdeel achterzijde (nieuwbouw)

De plattegronden van de nieuwbouw zijn beperkt gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. Nog steeds worden maisonnette appartementen voorgesteld met een smalle beukmaat. De appartementen ontsloten op de begane grond hebben aan de Lenghengang een overgangszone. Deze is nader uitgewerkt en er is een entreetrapje met geïntegreerde plantenbak geïntroduceerd. Dit is nu een overtuigende en prettige overgangszone.

Op de dakverdieping zullen de appartementen gelegen op de twee bovenste bouwlagen een dakterras krijgen. Deze zullen ontsloten worden door middel van een schuifraam. Door de dakterrassen in het midden te plaatsen van het dak met aan de voor- en achterzijde nog de suggestie van zadeldaken worden deze aan het zicht onttrokken. Een risico bij dergelijke dakterrassen is dat ze wel uitnodigen voor tal van zonwerende voorzieningen zoals pergola's. Dit moet voorkomen worden om aantasting van het dakenlandschap tegen te gaan. Zodoende is het te adviseren om over een oplossing na te denken.

De borstwering van deze dakterrassen wordt deels gevormd door de schildkappen, en deels door een gesloten doorlopende balustrade. Het vakteam is er nog niet van overtuigd dat deze zware gesloten balustraden de beste oplossing zijn. Immers, de suggestie van het zadeldak wordt hiermee doorbroken. Een transparantere balustrade, bijvoorbeeld in een spijlenhekwerk, zou passender kunnen zijn.

Gevels

In de voorgevel wordt een nieuwe transparant gelakte teakhouten winkelpui voorgesteld, omkaderd door een composiet gevelsteen. Het vakteam is zeer enthousiast over de voorgestelde winkelpui. Deze refereert op een mooie wijze naar de oorspronkelijke vitrine-pui. Het terugtrekken van de entrees zorgt daarnaast voor een mooie overgangszone van de openbare weg naar de winkelruimten. De entree aan de voorzijde is subtiel weg gewerkt. Het vakteam is wel nieuwgierig wat je dan door deze etalage ziet. Kijkt de voorbijganger een donkere gang in of wordt het glas direct beplakt met reclame uitingen? Het zou goed zijn om de reclame uitingen reeds op de geveltekening te weergeven.

Op de detailtekeningen valt op dat een composiet gevelpaneel wordt voorgesteld als borstwering onder de winkelpui. Daarnaast wordt de winkelpui gekaderd met een (kunst)stenen rand. Wordt hiervoor dezelfde composiet voorgesteld? Bij voorkeur wordt een natuursteen-soort toegepast, passend bij de voorname winkelpui. Datzelfde geldt voor de vloertegels. Deze materialen dienen inclusief te gevelpui bemonsterd te worden.

Verder zullen in de voorgevel de vensters op de verdiepingen vernieuwd worden. Hoewel de voorgestelde detailleringen een bijzonder fraai slank gedetailleerd kozijnprofiel laat zien, is de noodzaak tot vervanging onduidelijk. Behoud gaat immers voor vernieuwing.

Eerder heeft de commissie het reeds gehad over de beëindiging van de toren. Een eigentijdse bekroning zag de commissie als passend. Voorgesteld wordt nu een teruggetrokken, met zink bekleedde rondlopende borstwering. Het vakteam kan zich in deze sobere vormgeving vinden.

De gevel aan de Lenghengang is qua vormgeving en materialisatie aanzienlijk gewijzigd. Voorgesteld wordt een cortenstalen gevelbekleding met perforaties daar waar de oorspronkelijke vensters zaten. Het vakteam merkt op dat het impressiebeeld niet overeenkomt met de geveltekening ten aanzien van

de aflijning en vormgeving van gevelopeningen. Wat wordt er nu voorgesteld? Aflijning van gevelopeningen is wenselijk. Daarnaast vraagt het vakteam zich af of het terug trekken van de entreepui niet voor een betere overgangszone en een duidelijkere entree kan zorgen

Verder wordt voorgesteld om de bovenste bouwlaag contrasterend in Lunawood uit te voeren. Dit is een thermisch gemodificeerde houtsoort die onbehandeld wordt toegepast. Onbehandeld hout is niet passend binnen het beschermd stadsgezicht. Verder valt het op dat de opstand van de bovenste verdieping visueel hoger is geworden. Het vakteam is niet overtuigd of de verhouding nu passend is, de bovenste bouwlaag lijkt te hoog en daardoor te zwaar in het gevelbeeld. Daarnaast zou de dakbeëindiging – de opstand van de nu in cortenstaal uitgevoerde gevel – meer geaccentueerd kunnen worden.

Voorgesteld wordt om de binnengevels eveneens in Lunawood uit te voeren. Deze gevels ogen vrij vlak. Daarnaast zou het toepassen van bijvoorbeeld Franse balkons of dergelijke voorstelbaar zijn. Ook kan gedacht worden aan het verder integreren van groen of andere voorzieningen in het kader van biodiversiteit.

Het vakteam concludeert dat het plan een aanzienlijke ontwikkeling heeft meegemaakt. Desondanks komt het monument er weer slecht van af. Alle resterende monumentale binnen afwerkingen dreigen te worden gesaneerd. Datzelfde geldt voor de vensters in de voorgevel. Uitgangspunt bij een monument is altijd behoud gaat voor vernieuwing, daar is nu onvoldoende rekening mee gehouden. Er wordt al dermate veel van het monument gesloopt, dat een respectvolle omgang met de resterende monumentale onderdelen op zijn plaats is.

Advies commissie

De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed, en verwijst volledigheidshalve naar dit advies. In eerdere behandelingen is steeds als belangrijk hoofdonderwerp de balans in het ontwerp aan de orde geweest tussen het behoud van monumentale waarden enerzijds, en de sloop / het verwijderen van onderdelen daarvan in verband met de transformatie van het pand anderzijds. De commissie is van mening dat er in het nu als aanvraag voorgelegde plan nog geen sprake is van een goede balans.

Ter ondersteuning / aanvulling van het advies van het vakteam Erfgoed maakt de commissie de volgende opmerkingen:

- het vervangen van alle kozijnen in de voorgevel is niet akkoord. Een onderbouwing van de eventuele noodzaak hiervan ontbreekt.
- het behoud van, en het zichtbaar laten, van een deel van de staalconstructie in het atrium is goed denkbaar. Onderzoek het behoud van de trap waarop het uiterlijk van de nieuwe trappen is geïnspireerd.
- de omgang met de historische afwerkingen in het interieur is niet akkoord. De commissie vraagt om dit anders op te lossen. Als aanbeveling geeft de commissie mee om te onderzoeken of de bestaande situatie niet al voldoet aan de eisen wat betreft brandveiligheid
- ter plaatse van de achtergevel wordt een ten opzichte van het vooroverleg afwijkend gevelmateriaal (cortenstaal in plaats van metselwerk) voorgesteld, en wordt een afwijkende gevelindeling / afwijkend gevelconcept voorgesteld. Dit is niet akkoord. Cortenstaal is niet goed denkbaar hier, in dit kleine in beschermd stadsgezicht gesitueerde straatje.
- te weinig 'vlees' boven de ramen van de achtergevel. De 'dakopbouw' en de kleur van de kozijnen sloot eerder aan op de kleur van het metselwerk en vormde hierdoor één geheel
- aan de achterzijde de zijgevels behouden
- de hoofdentree is nu niet goed vindbaar / herkenbaar. De commissie vraagt om dit meer uit te werken en te benadrukken. Denk hierbij ook aan de integratie van voor woningen noodzakelijke voorzieningen als huisnummers, en aan de integratie van verlichting.
- het toepassen van onbehandeld hout als gevelmateriaal is niet goed denkbaar, en niet akkoord.
- de commissie onderschrijft de opmerkingen van het vakteam ten aanzien van het dakterras. Het is niet passend om teveel objecten op het dakterras te situeren. Het hekwerk tussen de 'kappen' niet dicht uitvoeren
- een uitwerking van de warmtepompen (aantal, afmetingen, etc) ontbreekt. Het voorstel ten aanzien van de zonnepanelen is onvoldoende uitgewerkt

-het toepassen van kunststeen, toegepast als gevelmateriaal in de voorgevel en op de vloer, is niet goed denkbaar. Goed voorstelbaar is bijvoorbeeld natuursteen. De commissie geeft als uitgangspunt om te onderzoeken wat er zat, en om dat als uitgangspunt te nemen

-het ontwerp van de pui in de voorgevel is op hoofdlijnen goed denkbaar. Wel vraagt de commissie om het beeld van de pui beter inzichtelijk / beoordeelbaar te maken, onder andere ter plaatse van de daaraan grenzende lange gang, en de (noodzaak van het hier maken van) de lange gang toe te lichten. Daarnaast vraagt de commissie om een ontwerp te maken voor de vitrines.

-de draairichting van ramen en deuren is niet aangegeven op tekening

-de lantaarn / zinken opbouw van de toren is akkoord.

-komen er in het nieuwe deel natuurinclusieve maatregelen? Welke invulling krijgt het groene dak? Kunnen er in de optopping van de toren natuurinclusieve maatregelen worden geïntegreerd? Wat was de uitkomst van de flora en fauna quickscan?

De commissie houdt het plan aan.

Aanhouden.

Rondvraag