

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 3 APRIL 2024

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

1. Besloten

2. Christiaan de Wetstraat 50

Omschrijving: Vervangen bestaande bedrijfspanden door nieuwbouw
Architect: Stijl architectuur
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling (eerder behandeld als vooroverleg)

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel
Welstandsniveau: Regulier

De architect licht het plan toe wat betreft onder meer de relatie tot de context, de gebouwkorrel en de gevelopbouw. Twee ornamenten op de hoek van het bestaande gebouw worden in de nieuwbouw op de hoeken herplaatst. Het hek tussen de gebouwen wordt bevestigd aan kolommen (gemetselde penanten) met stenen afdekkers. Wat betreft de voordeur zijn varianten onderzocht, maar dit is een glasdeur gebleven. Brievenbussen worden in het metselwerk opgenomen.

Advies commissie

De commissie is positief over het nu als aanvraag voorgelegde verder uitgewerkte plan. De commissie heeft waardering voor het voorstel en voor de aanpak van het project. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de zoektocht van de architect naar een in deze straat passende korrelgrootte, wat tot dit gevelbeeld heeft geleid. De door de commissie tijdens het vooroverleg gemaakte opmerkingen zijn op een goede manier in het plan verwerkt.

De voordeur zoals aangegeven op de geveltekening is passend en is akkoord (in de impressies is nog een glasdeur zichtbaar; dit is niet akkoord omdat dit onvoldoende bij de hier voorgestelde architectuur past). De situering van de gebouwen leent zich goed voor natuur-inclusieve maatregelen. De commissie vraagt om bij beide gebouwen op een daarvoor geschikte hoogte aan de achterzijde vleermuiskasten in het plan op te nemen. Ook vraagt de commissie om ter plaatse van de zijgevel, daar waar nu ook al gevelbegroeiing (klimop) aanwezig is, in de nieuwe situatie weer gevelbegroeiing aan te brengen.

Onder de genoemde voorwaarden is het plan akkoord.

Positief met voorwaarden

3. Statenplein (Kolfstraat, Steenstraat) BS (SH)

Omschrijving: Herbestemming winkelcomplex (renoveren/verdichten/verduurzamen van het bouwblok)

Architect: Abrahamse De Kock Architecten, dhr. de Kock

Aanvraag omgevingsvergunning, 1^e behandeling (eerder behandeld als vooroverleg in 2020, 2022 en 2023)

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Een erfgoedadviseur licht toe dat het plan eerder als vooroverleg in de commissie is besproken, en nu als vergunningsaanvraag is ingediend. Het vakteam complimenteert de aanvrager en de architect voor de omgang met het pand en het ambitieniveau wat uit de stukken spreekt. Het plan voorziet in een verrijking van het gevelbeeld, draagt bij aan de vergroening van het Statenplein en leefbaarheid van de historische binnenstad.

Wel merkt het vakteam wel op dat niet aan alle door de commissie gemaakte opmerkingen gehoor is gegeven. Dit betreft bijvoorbeeld de dakbeëindiging in relatie tot de korrelgrootte. Het benadrukken van een kleine(re) korrelgrootte, ondanks de forse schaal van het pand, is passend bij de latere stadsvernieuwing en bij de schaal van de stad. Het gevelbeeld krijgt in het voorgestelde ontwerp een horizontaal accent, terwijl een verticaal accent passender is binnen een historische omgeving. Het vakteam kan zich in dit onderdeel van het gevelontwerp nog niet vinden.

Binnen het gevelontwerp zijn ter plaatse van de winkelplint reserveringen aangegeven voor reclame uitingen in een vlak van 3000 bij 600 millimeter aan de Statenplaats. Aan de Kolfstraat blijft de reclame haaks op de gevel gehandhaafd. Beiden zijn goed voorstelbaar, maar wordt reclame haaks op de gevel aan het Statenplein ook toegestaan? Verder wordt duidelijk gemaakt dat er geen verder verlichting tegen de gevels aan de Kolfstraat en Statenplaats worden gemonteerd. Het is wel onduidelijk of er voorzieningen getroffen worden ten aanzien van zonwering en dergelijk. Dit is het moment om zonwerende voorzieningen en dergelijke architectonisch te integreren.

De expeditiestraat blijft een open straat. De eerder voorgestelde roosterconstructie en gemeenschappelijke ruimte onder de kas zijn komen te vervallen. De vluchtrap uit de expeditiestraat zal nu uitkomen op de loopbrug die over de expeditiestraat geplaatst is. Het vakteam kan zich vinden in deze vereenvoudigde oplossing, maar is wel benieuwd wat nu de kwaliteit en functie is van deze trapopgang. Als dit primair een vluchtroute is die onregelmatig gebruikt wordt, hoe wordt voorkomen dat de toegang en trap geblokkeerd wordt door fietsen, containers, et cetera? Hoe gaan de hekken er daarnaast uitzien die de expeditiestraat afsluiten?

De plaatsing van de bergingen op de eerste verdieping is niet gewijzigd. Deze liggen nog steeds tegenover en naast appartementen. Wat wel veranderd is dat er een verbinding lijkt te zijn met een loopbrug/looppad naar de loopbrug en de trap die naar de expeditiestraat leidt. Is het waarschijnlijk dat deze route wegens de afstand effectief gebruikt wordt? De toelichting in het A3 boekje beschrijft dat er een gezamenlijke fietsenstalling is op de begane grond en in de kelder. Enig ongemak tussen passerende fietsers op de verdieping lijkt dus onwaarschijnlijk omdat deze hier niet gestald worden, op de begane grond en in de kelder lijkt de ontsluiting ruim genoeg om ongemak bij passerende fietsen te voorkomen.

Er zijn details uitgewerkt ten aanzien van het verticale groen. Zichtbaar is dat de beplanting in verticale bakken wordt aangeplant. Opvallend is dat deze bakken eerder op de gevel zitten dan erin. Met een dikte van 300 millimeter worden het daarmee visueel vrij zware elementen. Het gevelbeeld laat verder egale groenvlakken zien, maar ook gelet op de opmerking van de commissie, is het de vraag wat zichtbaar is buiten het seizoen of wanneer het groen toch niet zo perfect begroeid is. Deze verticale bakken, ofwel 'modulogroen', hebben van zichzelf een donkergroene kleur. Het is aannemelijk dat deze enigszins zichtbaar zullen zijn door de beplanting heen, zeker in bijvoorbeeld de winterperiode.

Vallen de bakken dan wegens de donkere kleur weg of zullen ze storend dominant zijn? Aan de onderkant zullen de bakken aan het zicht onttrokken worden door een element van gepoedercoat aluminium (gewijzigd) en aan de zijkant door een waterslag in een nader te bepalen kleur. Hoe zit het met vervuiling van deze elementen als gevolg van de beplanting? En hoe verouderen de materialen zoals de gelakte kozijnen en het gepoedercoate aluminium? Welke planten worden er bovendien toegepast en is hier een variatie in mogelijk? Hoe wordt duurzaam groen op lange termijn gegarandeerd? De gevel en de vergroening roept nog vragen op.

Op detailniveau is zichtbaar dat de gevel opgebouwd wordt uit geïsoleerde HSB-elementen met een afwerking van steenstrips. Ondanks dat de gevelbeelden doen vermoeden dat de steenstrips in tegelverband een andere kleurstelling hebben dan de steenstrips in halfsteenverband, is hier geen sprake van en wordt slechts één kleur toegepast. Wordt wellicht een andere voegkleur toegepast? Het vakteam zou tweekleurig metselwerk met een licht verschil in tint of textuur ook voorstelbaar vinden. Wel opvallend is dat op de geveltekeningen een donkere grijze plintsteen wordt voorgesteld, terwijl de foto in de presentatie een lichte steen laat zien. Van oudsher is metselwerk in een plint (trasraam) donkerder dan opgaand metselwerk. Gelet op de historische omgeving kan het vakteam zich hier niet in vinden.

Het vakteam is daarnaast benieuwd hoe het gelakte accoya zich verhoudt ten opzichte met de gekozen hardsteen grijze kleur van de verdere puin? De 'stofgrijze' kleur van de plantenbakken is wel erg licht in vergelijking met het donkere metselwerk. Het verdere kleurvoorstel lijkt zorgvuldig samengesteld.

Het vakteam is overwegend positief over het plan. Wel vraagt het vakteam zich af of de kwaliteit van de uitwerking nu overeenkomt met de ambitie die tijdens de behandeling van het vooroverleg is besproken. Zo ziet het vakteam bijvoorbeeld ten aanzien van de gevelbeëindiging nog verbeterpotentieel. Daarnaast ontbreken details ten aanzien van de wijzigingen aan de Kolfstraat, evenals alle horizontale details.

De architect licht het plan toe. Het plein kent nu een 'harde' uitstraling en de architectuur van het blok is gedateerd en heeft een schrale uitstraling. De transformatie beoogt om hier verandering in aan te brengen door het blok te verdichten, nieuwe gevels te maken en het gebouw op te toppen en te vergroenen. Het maken van een andere dakrandbeëindiging is onderzocht. Uiteindelijk heeft dit niet geleid tot een aanpassing van het plan, omdat dit hier niet passend is. De aansluiting op / relatie van het gebouw met de (historische) context is op een andere, meer subtiele wijze vormgegeven. Aspecten die daarbij ook zijn meewogen zijn de rust en balans in het gevelbeeld, en in het kleur- en materiaalgebruik. Een belangrijk aspect in de uitwerking / detaillering was het overtuigend toepassen van steenstrips. Wat betreft het gevelgroen is er gekozen voor een systeem inclusief bewatering, afwatering en onderhoud. Het onderhoud zal dus niet door de bewoners zelf hoeven te worden uitgevoerd. De toe te passen steen wordt getoond. Een plint in een lichte kleur komt veel voor in Dordrecht. Zonwering is er nu niet en komt er niet. Het hout wordt in kleur gelakt zoals het bureau eerder bij The Movies had toegepast. Op het dak komt sedum, en de airco's worden verplaatst naar het hogere dakvlak. Hoe toepassen van bomen wordt nog onderzocht, maar de constructie laat weinig toe. De transformatie van de winkelpuizen binnen het gevelontwerp zal afhangen van de aanbesteding en van de gebruikers.

Advies commissie

De commissie heeft veel waardering voor de planontwikkeling, wat heeft geleid tot het nu voorgelegde resultaat. De in het ontwerp gemaakte keuzes ten aanzien van de aansluiting op de omgeving, zoals wat betreft de volume-opbouw, zijn akkoord. De commissie maakt hierbij de volgende opmerkingen:

-het uitsteken van de plantenbakken is akkoord.

-ter plaatse van drie gevelvlakken wordt hout als gevelmateriaal voorgesteld. Dit komt nu in enige mate als incidenteel over, alhoewel de kleurstelling hiervan op zichzelf beschouwd passend kan zijn. De commissie vraagt om hierin een duidelijke keuze te maken: om te bezien / nader te onderbouwen wat de meerwaarde hiervan is, en of hier niet ook steenstrips zouden kunnen worden toegepast.

-het bemonsterde kleur- en materiaalgebruik is akkoord, onder meer wat betreft het ter plaatse van de plint toepassen van een lichte steen. Belangrijk is om de nu voorgelegde kwaliteit van de materialen vast te houden.

-de commissie is blij met de aandacht voor het groen in het plan. De commissie is blij dat er als onderdeel van het gevelbeeld is gekozen voor een groensysteem. De esthetische duurzaamheid

hiervan moet nog goed nader worden onderbouwd. Voorkomen moet worden dat het groen in de praktijk niet zo uit zal pakken zoals wordt beoogd.

-de commissie vraagt om de meerwaarde van het gekozen groene gevelsysteem ten aanzien van natuurinclusiviteit nader te onderbouwen. Dit omdat niet ieder type groen een bijdrage levert aan de biodiversiteit: niet al het groen is natuurinclusief. De commissie is daarnaast benieuwd wat er op het dak komt en vraagt om dit aan te geven. De commissie merkt op dat de aangegeven plantensoorten bijna allemaal een exoot zijn. Hoe gaan de natuurinclusieve maatregelen, ook in samenhang met elkaar, werken?

-het beeld van het plan in de presentatie, inclusief de gemaakte aanpassingen ten opzichte van het aanvankelijk ingediende plan, is overtuigend. De commissie vraagt om het aangeleverde tekenwerk hiermee (en onderling) overeen te laten komen, en een aangepaste tekeningenset aan te leveren waarin de wijzigingen zijn verwerkt.

Aanhouden (hoofdlijn positief)

4. Stadswerven A2

Omschrijving: blok A2

Architect: HilberinkBosch

Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Ontwikkelgebieden

Welstandsniveau: Ontwikkeling

Beeldkwaliteitplan Stadswerven

De stedenbouwkundige licht toe dat dit één van de drie gebouwen is die op de punt van Stadswerven een ensemble zullen vormen. Het is een goed plan dat goed reageert op de omgeving, de positie aan het plein, de stedenbouwkundige structuur en op de omliggende gebouwen.

De architect licht het plan toe. De drie blokken waaruit het ensemble bestaat zullen onderling samenhangen wat betreft bouwvolume, architectuur en materiaalgebruik. Het blok is vormgegeven als een gesloten bouwblok met een hoogte-accent en een binnentuin. Parkeren is op het maaiveld gesitueerd. In het ontwerp is veel aandacht besteed aan de aansluiting van het gebouw op het maaiveld. De 'trapjes' ter plaatse van een aansluiting van het gebouw op het maaiveld sluiten niet aan op een toegang maar zijn 'extra', en zijn derhalve haalbaar.

Het metselwerk kent een aantal verbijzonderingen. Ter plaatse van de entree is dit bijvoorbeeld vertand, afgeleid van de richting van het gebouw. Achter het Braziliaanse metselwerk van de dakrand zijn ventilatie units gesitueerd. De balkons aan de Merwekade zouden kunnen worden voorzien van beglazing. De galerij aan het hof is verbreed met een balkon ter plaatse van de entree. Met zonwering is nog geen rekening gehouden. Hwa's komen in beginsel in leidingkokers, aan de zijde van de binnentuin of worden mee-ontworpen in de gevels aan de buitenzijde.

De landschapsarchitect licht het daklandschap toe. Het beoogde beeld is een weelderige tuin waarin veel bloeit en veel te beleven valt. De gekozen soorten zijn niet allemaal inheems omdat het beeld dan wat te ingetogen zou worden. De dikte van het pakket is in de middenstrook 80 cm, en elders 30 cm. Een hogere opbouw is mogelijk. Er is een centrale groene ruimte ontworpen. Terrassen zijn per twee gekoppeld met daaromheen groen. Naast het groen omvat het plan ook een aantal andere natuurinclusieve voorzieningen zoals een insectenhotel en de toe te passen halfverharding.

Advies commissie

De commissie is heel positief over het plan op alle schaalniveaus, en complimenteert de architect. Het lijkt ogenschijnlijk een streng gebouw, maar de zorg en aandacht die in het ontwerp is besteed aan bijvoorbeeld de detaillering, de woningplattegronden, de menselijke maat en het binnenhof maken het een sympathiek en vriendelijk gebouw. Het wordt een mooie leefomgeving voor mens en dier.

De commissie geeft hierbij een aantal opmerkingen / aandachtspunten mee:

-kijk nog eens naar het ontwerp van de dwarsstraat. Kan dit nog worden verbeterd?

-aandacht voor de integratie van zonwering in de architectuur. Voorkomen moet worden dat een en ander later provisorisch moet worden opgelost

-verdere uitwerking tuin, hof en de natuurinclusieve maatregelen, en de onderlinge relatie en samenhang daarvan. Aandacht voor de habitat van dierenverblijven. De commissie is benieuwd naar de natuurinclusieve (meer)waarde van het voorgestelde type halfverharding.
-suggestie: wellicht kan, ter plaatse van het Braziliaanse metselwerk in de gesloten plint, het groen uit de binnentuin naar buiten komen?
- kijk nog eens naar het ontwerp van de buitenruimtes die meedoen in de schuine gevel. Laat deze er niet als 'vouwtjes' uitzien.

De commissie adviseert positief en ziet het plan graag in een volgende vergadering als aanvraag terug.

Positief

5. Pieter Hoebeeweg ong. hoek Jacobus Lipsweg en Donker Duyvisweg

Omschrijving: het realiseren van 2 bedrijfspanden
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Ontwikkelgebieden

Welstandsniveau: Ontwikkeling

Beeldkwaliteitplan Zeehaven Dordrecht en Dordrecht Inland Seaport

Beeldkwaliteitsrichtlijnen

De aanvragers hebben de vergadering bijgewoond. Het is mogelijk om de gevelbeplating in een andere kleur uit te voeren. De inrit aan de zijde van de Donker Duyvisweg is een calamiteiteninrit. Het is denkbaar om deze zo minimaal mogelijk uit te voeren, en het is mogelijk denkbaar om deze in grasbetontegels uit te voeren. Of de nu op tekening aangegeven schuine kanten van de inrit ook echt nodig zijn, is niet bekend.

Advies commissie

De commissie onderschrijft het advies van de stedenbouwkundige en het Q team van het HBR. Het plan is akkoord onder de volgende drie voorwaarden:

- de toepassing van een lichtere tint grijs voor de gevels en de borstwering. Voorstelbaar is bijvoorbeeld de kleur RAL 7022 of RAL 7039
- inrit aan de zijde van de Donker Duyvisweg: minder prominent maken in het beeld en een groenere uitstraling geven. Een en ander in overleg met de stedenbouwkundige en (het Q team van) het HBR. Denkbaar is de groenstroken aan beide zijden door te trekken tot de minimaal benodigde breedte van deze inrit.
- aaneengesloten groen heeft een grotere meerwaarde wat betreft natuurinclusiviteit / ecologie dan de nu voorgestelde losse stukjes. De commissie vraagt om het plan op dit punt nog nader uit te werken.

Positief met voorwaarden

6. Wijnstraat 115 RM, Wijnstraat 117 RM (Bonifatiuskerk) en Schrijversstraat 25-27-29 GM (SH)

Omschrijving: Herziening planvorming transformatie (legaliseren)

architect: Stijl architectuur, dhr. Dekker

Wabo aanvraag, 3e behandeling (eerder behandeld als aanvraag en als vooroverleg)

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Een erfgoedadviseur licht de situatie toe. De belangrijkste wijzigingen betreffen:

Entree parking

De garagedeur is herzien, waarbij de afmetingen in de bestaande situatie gehandhaafd blijven. Voorgesteld wordt om de bestaande garagedeur te schilderen in een grijze kleurstelling om

vervolgens hierop aluminium panelen aan te brengen die geperforeerd zijn door middel van waterstraalsnijden. De perforaties geven op een abstracte wijze de vroegere gevel met vensters en metselwerk weer. De kleurstelling van de aluminium panelen is niet beschreven, maar lijkt te worden uitgevoerd in een groene kleurstelling (Statengroen?). Ter plaatse van de bovenramen zullen de panelen op de oorspronkelijke diepte in de gevel liggen, terwijl de panelen daaronder tegen de garagedeur worden gemonteerd (detail 4). Het vakteam is in beginsel enthousiast over het voorgestelde beeld omdat hiermee de vroegere gevel afleesbaar blijft. Wel heeft het vakteam bedenkingen bij de 'knik' in de gevel omdat dit afbreuk doet aan de eenduidigheid van het geperforeerde beeld. Het blijft in die zin jammer dat de opening groter gemaakt is dan initieel vergund.

Een groot nadeel van de oplossing blijft daarnaast het gegeven dat de garagedeur feitelijk achter de gevel staat en niet in de gevel. Hierdoor ontstaat een diepe negge en onwenselijke schaduwwerking, waarmee de opening alsnog als een 'gat' in de gevel gezien kan worden. Dat is jammer, maar lijkt onoverkomelijk als gevolg van het gekozen parkeersysteem en veiligheidseisen.

Voorgesteld wordt om de gevelsnede te bekleden met een staalplaat in Statengroen. Een dergelijke eenvoudige afwerking lijkt het meest passend, maar het is de vraag of dit materiaal ook in Statengroen uitgevoerd moet worden of misschien niet beter in een materiaal met een contrasterende kleur. Het vakteam Erfgoed vind zink of een kleur aansluitend bij het metselwerk, ook voorstelbaar.

Ventilatioeroosters parking

Voorgesteld wordt om de bestaande roosters te verwijderen en te vervangen voor nieuwe roosters. Hoewel de geveltekening doet vermoeden dat een verbetering van de bestaande situatie optreedt, is het onduidelijk hoe deze nieuwe roosters eruit komen te zien. Hier moet nader inzicht in gegeven worden.

Glazen pui Schrijversstraat

Eerder is opgemerkt dat één van de bewoners van de woningen gelegen aan de Schrijversstraat een glazen pui achter de dubbele deuren heeft geplaatst en dat deze deuren overdag in een open stand staan. Hier is geen nadere toelichting over gegeven. Het vakteam Erfgoed kan eventueel op verzoek van de commissie contact opnemen met de eigenaar/bewoner.

Glas-in-lood raam

Eerder werd voorgesteld om de montanten (die hier al weg waren) te reconstrueren in een stalen reproductie. Het vakteam heeft bij de vorige vergadering aangegeven dit voorstel te waarderen, maar nog steeds volledige reconstructie te eisen. Nu wordt voorgesteld om naast het reconstrueren van de montanten in staal, restantstukken glas-in-lood te herstellen en terug te plaatsen. Hiervoor worden twee opties gegeven: één optie waarbij delen hersteld en gekanteld herplaatst worden en één optie waarbij twee herstelde panelen gekanteld herplaatst worden.

Het vakteam waardeert allereerst het voorstel. Op basis hiervan wordt het nog beschikbaar zijnde glas-in-lood gebruikt om een deels nieuw glas-in-loodraam te produceren. Als een duidelijk nieuwe laag met historisch materiaal. Hierbij heeft het vakteam een duidelijke voorkeur voor de eerste variant, omdat de glasplaten hier zoals van oudsher gebruikelijk was geplaatst zullen worden. Graag is het vakteam betrokken bij de verdere uitwerking.

Balkon steeg

Eerder is al aangegeven dat het balkon in de steeg tussen de Bonifatiuskerk en Wijnstraat 115 best voorstelbaar is, het ontbrak echter aan een goede uitwerking. In de voorgestelde uitwerking is zichtbaar dat een stalen hoeklijn gemonteerd zal worden tegen de zijgevel van Wijnstraat 115 met liggers die afsteunen op de onderdorpelsteen. Hierop worden vervolgens hardhouten vlonderdelen geplaatst. Het vakteam is nog steeds niet overtuigd van het balkon omdat deze circa 285 millimeter voor het dak van onderliggend bouwwerk zal zweven. Onderhoud wordt daarmee bemoeilijkt. Daarnaast heeft het vakteam tijdens de vorige vergadering aangegeven dat een plaatsing onder de onderdorpelsteen de voorkeur heeft.

Pui Wijnstraat 115

Onveranderd wordt nog steeds dezelfde forse pui voorgesteld. De aanvrager heeft in de schriftelijke toelichting aangegeven dat tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden onder het bovenlicht een dubbele deursparing naar voren kwam en dat het overgebleven muurdeel geraakt is met een shovel

waardoor deze niet bewaard kon blijven. Eerder heeft de commissie als aangegeven niet akkoord te zijn met het wijzigen van het muurdeel in een grote pui. Een pui van een dergelijke omvang wordt hier nog steeds als niet passend gezien.

Dakopbouw Wijnstraat 115

Eerder heeft de commissie al aangegeven dat het toepassen van een grijze zinkkleur als kleur voor de gevelbekleding beter passend is dan het nu voorgestelde vrij donkere Antrazinc (antraciet). Deze voorwaarde blijft zodoende nog steeds staan.

Binnenwanden Wijnstraat 115

Eerder heeft de commissie aangegeven dat het verwijderen van hoog monumentale (binnen)wanden en de realisatie van dubbele deuren niet akkoord is omdat dit niet passend is bij het monument. De aanvraag is op dit punt niet gewijzigd of inzichtelijk gemaakt.

Gevelopening herontdekte kapel

Eerder is aangegeven dat de geplande fietsenstalling bij appartement 'Wijnstraat 117F' (appartement 02) is gevoegd, omdat deze door het vervallen van een de appartementen in de kap niet langer noodzakelijk was. Recentelijk heeft de huidige bewoner hier echter een gat in gezaagd en een venster in geplaatst. Dit is als losse vergunning naderhand aangevraagd. Het vakteam vraagt om dit tegelijkertijd met deze aanvraag te behandelen.

De detailleringen laten een vrij eenvoudige profilering zien van een houten kozijn met raam. Het is onduidelijk of deze profielen overeenkomen met de toegepaste andere profielen van de nieuwe vensters in de kerk. Bijvoorbeeld de vensters die achter de glas-in-lood ramen zijn geplaatst. Omdat deze vensters in plaats van aluminium in hout zijn uitgevoerd, valt de detailleringen met de vergunningstekeningen niet te vergelijken en kan dit zodoende niet beoordeeld worden.

Verwijderde kast kooromsluiting

In het werk is geconstateerd dat de wandstructuur en de deuren tussen keuken en woonkamer bij appartement 04 zijn verwijderd. In het tekeningoverzicht van de gewijzigde situatie blijft deze echter ingetekend. Wordt deze gereconstrueerd? Er lijkt geen toelichting gegeven.

Concluderend merkt het vakteam op dat, alhoewel er stappen zijn gezet sinds de vorige behandeling, er toch nog steeds de nodige punten zijn die onduidelijk zijn, onbekend of niet de kwaliteit nastreven die gewenst is.

De projectontwikkelaars hebben de vergadering bijgewoond. De architect licht het plan toe. De garagedeur zal worden bekleed met een aluminiumplaat waarin een tekening is opgenomen. De achtergrond van de 'knik' van de garagedeur wordt toegelicht. De plaats hiervan sluit aan op lijnen in de gevel. De kleur van de plaat wordt Statengroen. Ten aanzien van het glas-in-lood zijn twee varianten ontworpen. De montanten worden in staal hersteld. De roos en het glas-in-lood dat er nog is wordt hersteld. Het raam in de kapel is uitgezaagd en heeft een hardstenen dorpel. Denkbaar is de negge te omkleden met hardsteen. De pui van Wijnstraat 115 wordt toegelicht. Het balkon wordt 'zwevend' aangebracht, om een afstapje te voorkomen. In verband met de auto's in de parkeeroplossing is ventilatie noodzakelijk. Het bestaande roostertje wordt vervangen door een nieuw rooster, vlak in het kozijn.

Advies commissie

Het is een complex project, dat de commissie de afgelopen jaren in verschillende stadia heeft beoordeeld. Te beginnen met de beoordeling van de aanvraag, en nu de (al dan niet reeds uitgevoerde) vele wijzigingen ten opzichte van de verleende vergunning. De beoordeling hiervan is derhalve ook niet eenvoudig. De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed, en verwijst volledigheidshalve naar dit advies.

Bij de beoordeling van het plan heeft de commissie altijd meegewogen hoe de aantasting van monumentale waarden (het project omvat meerdere monumenten) zich verhoudt tot het realiseren van woningen in de kerk en de daarbij horende parkeeroplossing. Bij de beoordeling van de voorgestelde ingrepen heeft de commissie mee laten wegen hoe zo'n ingreep zich verhoudt tot het grotere geheel. Dit leidde tot een vergund plan waarin een goede balans was gevonden tussen het behoud van

monumentale waarden bezien over het project als geheel, en het wonen in een kerk en de daarbij horende parkeeroplossing.

De commissie komt tot de conclusie dat die balans wordt verstoord als gevolg van de nu voorgestelde wijzigingen. De commissie vindt deze situatie betreuenswaardig. De nu voorliggende vraag is hoe in deze omstandigheden een zo goed mogelijk resultaat kan worden bereikt.

Wat betreft de hoofdonderwerpen geeft de commissie het volgende aan:

- de gevel aan de Schrijversstraat is in de nu voorgelegde vorm niet akkoord. De commissie stelde eerder al vast dat dat het in afwijking van de vergunning verwijderen van de bovenlichten boven de garagedeur in de Schrijversstraat onnodig was geweest. Wanneer de ramen in deze gevel worden gereconstrueerd zoals vergund, is de gewijzigde uitvoering van de garagedeur (node) akkoord. Het voorstel ten aanzien van de garagedeur beschouwt de commissie als 'damagecontrol', gezien de technische (on)mogelijkheden van een andere oplossing.
- Ventilatioorosters mogen niet zichtbaar zijn. De commissie vraagt een en ander in pandig op te lossen, met bijvoorbeeld een koof en ventilatieleiding naar een dakdoorvoer.
- het balkon (dakterras) is akkoord.
- nadat het raam en glas in lood onrechtmatig was gesloopt is overeengekomen dat er een volledige reconstructie zou plaatsvinden van het glas, de toepassing van een metalen reconstructie van de montant was akkoord. Nu wordt voorgesteld het glas slechts deels te reconstrueren met gevonden historisch materiaal. Dat is niet akkoord. Een oplossingsrichting zou zijn om de glas in loodvensters volledig te reconstrueren met gebruik van historisch en nieuw materiaal in combinatie met een metalen reconstructie van de montant, dit in overleg met het vakteam Erfgoed
- Het met natuursteen omkleden van de dagkanten van het venster in de kapel is akkoord.
- De grotere pui ter plaatse van Wijnstraat 115 is niet akkoord. Maximaal denkbaar ter vervanging van de grote niet vergunde deuropening is een dubbele deur (pui met alleen een stolpset en geen zijlichten))
- De glazen pui ter plaatse van de Schrijversstraat is niet door de projectontwikkelaar geplaatst. Gelet op die omstandigheid, omdat er hiervan nog geen goed beeld wordt gegeven en omdat detaillering niet is bijgevoegd, vraagt de commissie om deze pui uit deze aanvraag halen. De commissie vraagt het vakteam Erfgoed om in overleg met de desbetreffende eigenaar tot een goede oplossing te komen, en dit aan de commissie voor te leggen.

De commissie houdt het plan aan.

Aanhouden

7. Voorstraat 243, Grote Appelsteiger 2 RM & GM (SH)

Omschrijving: Splitsen naar woon/winkelpanden

Architect: BB architecten

Aanvraag omgevingsvergunning, 2^e behandeling (eerder behandeld als vooroverleg en als Wabo aanvraag)

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Een erfgoedadviseur licht toe dat het plan naar aanleiding van de tijdens de eerdere behandeling door de commissie en het vakteam Erfgoed gemaakte opmerkingen is aangepast. Ook zijn er de nodige wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de brandveiligheid. Eén van de belangrijkste opmerkingen die de commissie heeft gemaakt is om de tekeningen per pand op te splitsen. Dit is ook in het belang van toekomstige kopers, en het heeft ook de voorkeur van het vakteam Erfgoed. Hier is geen gehoor aan gegeven, mede omdat de Omgevingsdienst heeft aangegeven dat een en ander in het kader van de nu ter beoordeling voorliggende aanvraag niet in die vorm kan worden opgevraagd. Het vakteam zou de aanvrager willen vragen om geïntroduceerd te worden bij (toekomstige) kopers, om zo betrokken te blijven.

Voorstraat 241 (RM)

Dit betreft een ondiep pandje met een oppervlakte van 104 m² aan de Voorstraat. Uit recent dendrochronologisch onderzoek van de houtconstructies is gebleken dat dit deel in omstreeks 1430 moet zijn gebouwd, wat het circa 40 jaar ouder maakt dan Grote Appelsteiger 2.

Op de begane grond hebben geen grote ingrepen plaats gevonden. Opvallend is wel dat de indifferent gewaardeerde trap naar de eerste verdieping – waarvan aangegeven is dat deze onveranderd behouden blijft – op tekening is verplaatst. Ook de trap van de eerste naar de tweede verdieping lijkt te veranderen. Dit laatste is niet voorstelbaar omdat dit een hoog monumentale trap betreft van een hoge ouderdom. Wat wordt hier precies gedaan of is dit een tekenfout?

Verder valt op dat de indeling op de eerste verdieping zodanig is veranderd dat de wand met dubbele deur behouden blijft, evenals het schoorsteenkanaal en de toiletruimte. Voor deze twee laatste onderdelen wordt gevraagd om de tekeningen van de bestaande situatie te actualiseren (voorwaarde). Alle plafonds dienen uitgevoerd te worden als zelfdragende plafonds conform detail V09 (voorwaarde).

Op de tweede verdieping wordt de badkamer met toilet gerealiseerd. De locatie van de badkamer ten opzichte van de eerdere situatie is gespiegeld. Op deze wijze kunnen alle rioleringen aangesloten worden op één kanaal bij het toilet. Het hoogteverschil in de vloer zal uitgevlakt worden. Het vakteam kan zich in deze uitgangspunten vinden.

Voorstraat 243 (RM)

Dit betreft het grootste middelste winkelpand van 263 m². Eerder heeft het vakteam opgemerkt of de nieuwe binnenmuur die de trap afscheidt van de winkelruimte niet beter afgelijnd kan worden met het stucplafond, hier is gehoor aan gegeven. Wel vraagt het vakteam zich nog steeds af of de voorgestelde raveling wel gerealiseerd kan worden met behoud van plafond (pag. 47 statistische berekening interne trap Voorstraat 243). Het vakteam zou willen vragen om hier tijdens de uitvoering bij betrokken te worden om te bezien hoe de nieuwe raveling het stucplafond zo min mogelijk aantast (voorwaarde). Het nieuwe verlaagde plafond in de winkelruimte dient zelfdragend uitgevoerd te worden om het stucplafond zo min mogelijk aan te tasten (voorwaarde).

Verreweg de belangrijkste wijziging is dat de woning boven de winkelruimte een extra vluchtweg heeft gekregen, die gedeeld wordt met de woning boven de winkelruimte van Voorstraat 245. Dit in verband met vluchteisen bij brand. Expliciet moet vermeld worden dat het hier gaat om een vluchtweg in het geval van calamiteiten en niet een opgang in een reguliere situatie. De deur zal dan ook alleen aan de binnenzijde te openen zijn. Het vakteam vindt hetgeen voorgesteld goed voorstelbaar omdat het zorgt voor een brandveilige situatie zonder aantasting van het monument. Wel vraagt het vakteam zich af of de doorloop onder de trap van het buurpand afdoende is gelet op de vrije verdiepingshoogte.

Het vakteam blijft zich gezien de grootte van het pand verbazen dat er slechts één toilet is in de badkamer op de tweede verdieping en vraagt zich af of dit wenselijk is. Het is zodoende aannemelijk dat een toekomstige eigenaar met een herzieningsplan moet komen. Dat is natuurlijk jammer.

Voorstraat 245 (BBP)

Dit betreft het trapeziumvormige winkelpandje van 163 m². De belangrijkste wijziging is het toevoegen van de vluchtroute in het geval van calamiteiten van de naastgelegen bovenwoning (243) op het trappenhuis. Voor deze bovenwoning geldt dat er een zekere onafhankelijkheid ontstaat tussen winkel en woning, ondanks dat het wel één eigenaar zal zijn. Dit is een positieve ontwikkeling.

Grote Appelsteiger 2 (GM)

Dit betreft het eerste en grootste pand aan de Grote Appelsteiger van 222 m². Uit dendrochronologisch onderzoek van de houtconstructies is gebleken dat dit deel in omstreeks 1470 moet zijn gebouwd.

Eerder is opgemerkt dat het detail van de overdekte buitenruimte (V12B) op de eerste verdieping niet overeen kwam met de constructieberekeningen- en tekeningen (constructieschets verdieping). In de constructieschets en op tekening wordt een nieuwe balklaag voorgesteld om de patiovloer te verhogen, wat voorstelbaar is. Wel vraagt het vakteam zich nog steeds af of een dubbele isolatieopbouw zoals voorgesteld wenselijk is.

Op de tweede verdieping is de kapconstructie met een bijzonder hoge ouderdom gelegen. Eerder werd al voorgesteld om een nieuwe vlieringvloer aan te brengen en om een nieuwe trap te plaatsen. Dit blijft goed voorstelbaar omdat de aantasting aan het monument beperkt is (zie pag. 22 constructieberekening A en detail V13). Er wordt nu een strijk balk voorgesteld waar de nieuwe balklaag aan gemonteerd wordt. Dit voorkomt inkassingen, maar het vakteam adviseert wel om de strijk balk thermisch te ontkoppelen van de bouwmuur om zo een koudebrug te voorkomen.

Grote Appelsteiger 4 (RM)

Dit betreft het tweede kleinere pand aan de Grote Appelsteiger en Voorstraatshaven van 101 m2. Op de begane grond wordt nu voorgesteld om fietsen in de berging achterin het pand te plaatsen. Dat lijkt een onrealistische situatie vanwege de looproute met meerdere deuren en opstapjes. Anderzijds merkt het vakteam ook op dat andere opties er eigenlijk niet zijn. Dat de riolering niet langer meer de terrazzo vloer dreigt aan te tasten is positief.

In de nieuw te realiseren werk/winkelruimte wordt een verlaagd plafond voorgesteld om daarmee aan de brandwerendheidseis te voldoen. Een verlaagd plafond zou niet noodzakelijk hoeven zijn wanneer het een regulier woonhuis wordt, wat planologisch voor de panden gelegen aan de Grote Appelsteiger mogelijk is. Wanneer dit plafond er toch moeten komen, dan dient deze uitgevoerd te worden als zelfdragende plafond conform detail V09 om het stucplafond (BHO pag. 87) te ontzien (voorwaarde).

Op de eerste verdieping wordt voorgesteld om het verlaagde indifferente plafond te verwijderen. Dit is goed voorstelbaar, het vakteam is benieuwd of hier nog een historisch stucplafond boven zit. In de gangpartij zitten verder meerdere vensters die zullen moeten voldoen aan een brandwerendheid van 30 minuten. Detail H07 laat zien dat een voorzetkozijn voorgesteld wordt. Daar kan het vakteam zich in vinden, maar ziet ook een eenvoudigere mogelijkheid in brandwerende achterzetramen. Als laatste is aangegeven dat het Jugendstil tegelwerk in het voormalige toilet op de eerste verdieping (BHO pag. 95) behouden blijft.

Installaties

Op de tekeningen is meer duidelijkheid gegeven in het rioleringsplan en lijkt op een goede manier rekening gehouden met het voorkomen van aantastingen in stucplafonds en balklagen. Er heeft geen nadere uitwerking plaats gevonden van het verwarmings- of ventilatieplan. Wel is nu duidelijk dat uitgegaan wordt van natuurlijke toevoer van ventilatielucht. Afvoer vindt plaats door afzuiging in keukens, toiletten en badkamers. Deze lijken zoveel als mogelijk stijpunten te hebben in centrale kanalen, waardoor de aantastingen van stucplafonds en monumenten beperkt blijven.

In de verdere uitwerking wil het vakteam meegeven dat leidingen en kanalen geenzins de historische balklagen of geornamenteerde stucplafonds mogen aantasten of doorbreken (voorwaarde).

Details exterieur

Op detailniveau is het een en ander ten positieve veranderd. Wel valt op dat de commissie heeft geadviseerd om na-isolatie en beglazingprincipes te ontwikkelen voor alle panden. Hier lijkt maar beperkt een doorontwikkeling in te hebben plaats gevonden. Ondanks dat vrijwel overal voorzetwanden worden voorgesteld, blijft glasverbetering van de bestaande vensters en dakisolatie bij de panden aan de Voorstraat afwezig. Toekomstige eigenaren zullen dat als herziening moeten aanvragen.

Bij de aansluiting van geïsoleerde voorzetwanden op balkkoppen wordt aangegeven dat gestreefd wordt naar een luchtdichte aansluiting. Dat is een mogelijke oplossing die de RCE ook voorschrijft (informatiegids: Na-isolatie van historische woonhuizen). Maar tegelijkertijd vraagt dit wel om een bijzonder gedegen uitvoering. Dit zelfde geldt voor de kapconstructie. Ondanks dat het voorstelbaar is, valt hier nog steeds een dampopen capillair actief systeem te overwegen.

Gelet op de kozijndetails heeft de commissie aangegeven dat het toepassen van opdekplaten niet akkoord is. Dit is in beginsel aangepast, maar het is wel opvallend dat bij meerdere details (details V03; V06; V07; H05; H06) een los sier(?)profiel wordt voorgesteld. Dit is merkwaardig en lijkt niet noodzakelijk daar het hier gaat om nieuw raamhout.

In de achtergevel op de begane grond aan de havenzijde zullen twee vensters gereconstrueerd worden. In tegenstelling tot het eerdere draaikiepvvenster wordt nu een schuifraam voorgesteld

gebaseerd op bovenliggende schuiframen, maar met vacuüm beglazing (details H06 en V06). Het vakteam kan zich hierin vinden.

Ten aanzien van de kap van Grote Appelsteiger 2 heeft de commissie eerder opgemerkt dat dampopen isoleren vanuit de RCE de voorkeur heeft. Desondanks wordt nog steeds een gesloten isolatiesysteem voorgesteld (detail V10 en V11) en is het onduidelijk of dit nader bekeken is. Toch is het voorstel niet onvoorstelbaar, maar vraagt het wel om een gedegen uitvoering. Daarnaast wil het vakteam nogmaals opmerken dat een restauratieplan van de kapconstructie noodzakelijk blijft voor de nieuwe eigenaar. Uit het contact met de nieuwe eigenaar is duidelijk geworden dat deze een (eigen) plan aan het uitwerken is.

Voor het dakterras gelegen aan de achterzijde heeft de commissie gevraagd om de balustrade achter de muur te positioneren. Zichtbaar op de details is dat deze qua positie nog steeds op de muur is gelegen (detail V12A). Daarnaast vraagt het vakteam zich nogmaals af of een steenachtige afdekker (nu grindbeton) niet duurzamer is in plaats van een zinken muurafdekker. Ook vraagt het vakteam zich nog steeds af of een dergelijke 'houten poer' ten aanzien van koudebrugwerking wel wenselijk is.

Concluderend is het vakteam Erfgoed van mening dat het plan sterk verbeterd is sinds de vorige behandeling in de commissie. Het plan kent nog een aantal kleine aandachtspunten die te overzien zijn en als voorwaarde meegenomen zouden kunnen worden. Wel vraagt het vakteam nogmaals aandacht om geïntroduceerd te worden bij (toekomstige) kopers om zo betrokken te blijven bij de verdere planontwikkeling en realisatie.

De architect licht het plan toe. Het doel van de aanvraag was het splitsen van het pand. De gewijzigde positie van de trappen in het tekenwerk van Voorstraat 241 is inderdaad een tekenfout. Brandveiligheid bleek een grote uitdaging. Dit heeft bijvoorbeeld geleid tot de nu voorgestelde vluchtroute van nummer 243 en 245. Ter plaatse van de noord-oostgevel zal het voegwerk worden hersteld.

Advies commissie

De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed. De commissie is op zichzelf beschouwd positief over het tot individuele panden splitsen van de nu samengevoegde panden.

Evenwel spreekt de commissie haar zorg uit ten aanzien van het op deze wijze splitsen van de panden. Dit mede op basis van de ervaringen van de commissie met vergelijkbare initiatieven. Hier kan veel mis gaan. Een belangrijke voorwaarde die de commissie aan haar advies verbindt is derhalve de betrokkenheid van het vakteam Erfgoed bij de verdere uitwerking van de casco's (voorwaarde).

De commissie geeft aan dat alles wat het casco betreft op orde dient te zijn. De commissie stelt vast dat er schade zichtbaar is aan het metselwerk. Hier moet een herstelplan voor worden gemaakt, met een werkomschrijving. De commissie vraagt om een plan voor het gevelherstel te maken en dit bij de aanvraag te voegen (voorwaarde).

Ten aanzien van een aantal details, behorend tot het casco, heeft de commissie aandachtspunten benoemd (deels ter aanvulling / onderstreping van het advies van het vakteam Erfgoed) waarop het plan moet worden aangepast (voorwaarde):

- De commissie adviseert de dagkanten bij kozijnen af te werken / na te isoleren met een Wediplaat.
- Ter plaatse van dakranddetail 12 wordt een horizontale muurafdekker getekend. De commissie vraagt om dit aan te passen en de muurafdekker af te laten wateren.
- Op tekening staan nog een aantal zaken die niet akkoord zijn, zoals het toepassen van draaikiepramen. Hierop moet het plan worden aangepast.
- de commissie raadt aan om ter plaatse van de kap een dampopen systeem toe te passen. Een dampdicht systeem zoals voorgesteld is bij monumenten niet het meest gangbaar, gelet op de instandhouding van het monument.
- de detaillering, zoals bijvoorbeeld de details VO06 a en b, oogt vrij strak. Een meer traditionele detaillering zou beter passend zijn
- schilderwerk conform het kleurenpalet zoals afgestemd met het vakteam Erfgoed.

De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed en de daarin benoemde voorwaarden:

Voorstraat 241 (RM)

-tekenfout trappen herstellen. De indifferent gewaardeerde trap naar de eerste verdieping – waarvan aangegeven is dat deze onveranderd behouden blijft – is op tekening is verplaatst. Ook de trap van de eerste naar de tweede verdieping is gewijzigd. Dit laatste is niet akkoord omdat dit een hoog monumentale trap betreft van een hoge ouderdom. Hierop moet het plan worden aangepast.
-de indeling op de eerste verdieping is zodanig veranderd dat de wand met dubbele deur behouden blijft, evenals het schoorsteenkanaal en de toiletruimte. Voor deze twee laatste onderdelen wordt gevraagd om de tekeningen van de bestaande situatie te actualiseren (voorwaarde). Alle plafonds dienen uitgevoerd te worden als zelfdragende plafonds conform detail V09 (voorwaarde).

Voorstraat 243 (RM)

-betrokkenheid vakteam Erfgoed tijdens de uitvoering van de voorgestelde raveling . Dit om te bezien hoe de nieuwe raveling het stucplafond zo min mogelijk aantast (voorwaarde).
-Het nieuwe verlaagde plafond in de winkelruimte dient zelfdragend uitgevoerd te worden om het stucplafond zo min mogelijk aan te tasten (voorwaarde).

Grote Appelsteiger 2 (GM)

Op de tweede verdieping is de kapconstructie met een bijzonder hoge ouderdom gelegen. Er wordt een strijk balk voorgesteld waar de nieuwe balklaag aan gemonteerd wordt. Dit voorkomt inkassingen, maar geadviseerd wordt om de strijk balk thermisch te ontkoppelen van de bouwmuur om zo een koudebrug te voorkomen.

Grote Appelsteiger 4 (RM)

Wanneer een verlaagd plafond noodzakelijk blijkt, dan dient deze uitgevoerd te worden als zelfdragende plafonds conform detail V09 om het stucplafond (BHO pag. 87) te ontzien (voorwaarde). Zit er achter c.q. boven het te verwijderen indifferente verlaagde plafond op de eerste verdieping nog een historisch stucplafond ? In de gangpartij zitten verder meerdere vensters die zullen moeten voldoen aan brandveiligheidseisen. Bij voorkeur een eenvoudiger uitvoering in brandwerende achterzetramen. Het Jugendstil tegelwerk in het voormalige toilet op de eerste verdieping (BHO pag. 95) blijft behouden.

Installaties

Leidingen en kanalen mogen de historische balklagen of geornamenteerde stucplafonds niet aantasten of doorbreken (voorwaarde).

Details exterieur

Bij de aansluiting van geïsoleerde voorzetwanden op balkkoppen wordt gestreefd naar een luchtdichte aansluiting. Dat is een mogelijke oplossing, maar tegelijkertijd vraagt dit wel om een bijzonder gedegen uitvoering. Dit zelfde geldt voor de kapconstructie. Ondanks dat het voorstelbaar is, valt hier nog steeds een dampopen capillair actief systeem te overwegen.

Bij meerdere kozijn details (details V03; V06; V07; H05; H06) wordt een los sier(?)profiel voorgesteld. Dit lijkt niet noodzakelijk aangezien het hier gaat om nieuw raamhout.

Ten aanzien van de kap van Grote Appelsteiger 2 is eerder opgemerkt dat dampopen isoleren de voorkeur heeft. Desondanks wordt nog steeds een gesloten isolatiesysteem voorgesteld (detail V10 en V11). Een en ander niet onvoorstelbaar, maar vraagt het wel om een gedegen uitvoering. Een restauratieplan van de kapconstructie blijft noodzakelijk.

Balustrade dakterras aan de achterzijde achter de muur positioneren. Een steenachtige afdekker is beter voorstelbaar dan een zinken muurafdekker. Is een 'houten poer' ten aanzien van koudebrugwerking wenselijk?

Onder de genoemde voorwaarden is het plan akkoord.

Positief met voorwaarden

8. Baden-Powelllaan ong

Omschrijving: clubgebouw scouting Vlijweide

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

Gebiedstype: Stedelijke groengebieden

Welstandsniveau: Regulier

De architect toont de wijzigingen van het nu ter beoordeling voorliggende plan ten opzichte van het aanvankelijk ingediende plan. Het pand wordt een stoer en herkenbaar gebouw. Er worden dakplaten in kleur toegepast, die nog niet meteen worden voorzien van mossedum. De architect licht het kleur- en materiaalgebruik toe. De haag is conform de rest van de Baden Powelllaan.

Advies commissie

De commissie dankt de architect voor de heldere presentatie. Met beperkte middelen zijn de eerder door de commissie gemaakte opmerkingen ten aanzien van het gebouwoontwerp goed opgepakt en in het plan verwerkt. De commissie adviseert positief over het plan. De commissie onderschrijft het advies van de stedenbouwkundige en neemt de daarin genoemde punten over in haar advies.

De commissie vraagt hierbij aandacht voor een voldoende solide / robuuste bevestiging van de houten latten. Ten aanzien van het groene dak merkt de commissie op dat dit vanaf tenminste 15 cm diepte een grotere toegevoegde waarde heeft in het kader van natuurinclusiviteit / ecologie, en dat er bij voorkeur meer beplanting zoals inheemse grassen wordt toegepast.

De commissie onderschrijft het advies van de stedenbouwkundige en neemt dit advies over in haar advies:

- het toepassen van een groene erfafscheiding (heggen). Hekwerken moeten achter de heg worden geplaatst. Op de tekening wordt aangegeven dat het gaat om beukenhagen van 1,80m en hekwerken die ook 1,80 zijn aan de voorzijde en 1.00m aan de zijkanten. De toe te passen soort moet Acer Campestre zijn, en geen beukhaag. Dat past beter bij de natuurlijke uitstraling van de omgeving. Van belang is dat deze haag aangeplant wordt met een minimale hoogte van 1.20 m. Deze heg moet in voor- of najaar worden geplant met blote wortel (niet in pot). De commissie vraagt om een en ander in het plan te verwerken. Een hierop aangepast plan moet vooraf ter goedkeuring aan (het vakteam stedenbouw en landschap van) de gemeente worden voorgelegd.
- de rand aan de Vlijhavenzijde bij voorkeur met keien bekleden. Het resterende groenstrookje is lastig te beheren en zal snel verrommelen. Een hierop aangepast plan moet vooraf ter goedkeuring aan (het vakteam stedenbouw en landschap van) de gemeente worden voorgelegd.
- Uitgangspunt bij de beoordeling is de bij de aanvraag gevoegde situatie / inrichtingstekening met één inrit. Deze situatie is akkoord. De eveneens bij de aanvraag gevoegde situatietekening met twee ingangen, poorten en opritten is niet akkoord. De commissie vraagt om een en ander in het plan te verwerken. Een hierop aangepast plan moet vooraf ter goedkeuring aan (het vakteam stedenbouw en landschap van) de gemeente worden voorgelegd.

Positief

9. Nieuwe Noordpolderweg 5

Omschrijving: Verbouw sportgebouw

Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Stedelijke groengebieden

Welstandsniveau: Regulier

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond. De architect licht de achtergrond en de aanleiding van het plan toe. Het plan betreft deels sloop, deels nieuwbouw en deels het verduurzamen van de gebouwen. Deels wordt een nieuwe gevel en een nieuw dak gemaakt.

Voorgesteld wordt om rondom het gebouw een plint te maken, die deels zal bestaan uit sandwich panelen in de kleur van het metselwerk. Daarboven gevelbeplating in de kleur RAL 9010. Er komen zonnepanelen, maar een en ander is nogal licht geconstrueerd destijds.

Advies commissie

De commissie vindt het een goed voorstelbaar plan. Met bescheiden middelen wordt getracht een zo optimaal mogelijk resultaat te bereiken. De commissie is positief en blij met de voorgestelde verduurzaming en waardeert dat dit wordt aangegrepen als kans om het complex ook een kwalitatieve opwaardering te geven, en om het gebruik te optimaliseren.

Aandachtspunten voor de verdere uitwerking zijn het bepalen van de definitieve kleurstelling en het onderzoeken van de mogelijkheden wat betreft natuurinclusief bouwen / vergroten biodiversiteit, zoals bijvoorbeeld het toepassen van een bruin dak. De commissie verwijst in dit verband naar het handboek natuurinclusief bouwen van de gemeente.

De commissie adviseert positief en ziet het plan graag in een volgende vergadering als aanvraag terug.

Positief.

Rondvraag