

# 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 5 FEBRUARI 2024

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

### 1. Besloten (vervallen)

### 2. Stadswerven Blok A Zuid (A3)

Omschrijving: Blok A Zuid  
Architect: Office Winhov, dhr. Wingerder, dhr. Tiegelaar, dhr. Ten Bosch  
Aanvraag omgevingsvergunning, 1<sup>e</sup> behandeling

Gebiedstype: Ontwikkelgebieden  
Welstandsniveau: Ontwikkeling  
Beeldkwaliteitplan Stadswerven

Mevr. Van Oost (projectleider gemeente) licht de situatie toe. Deelgebied A is een belangrijke zichtlocatie. Office Winhov is de coördinerend architect van de drie deelplannen waaruit deelgebied A bestaat. De openbare ruimte wordt ontworpen door Okra. In de directe omgeving van de locatie wordt gewerkt aan ontwikkelplan Wantij West. Wat betreft hoogte zal dit gebouw de trend zetten voor het deelgebied. De onderlinge samenhang, ook wat betreft het kleur- en materiaalgebruik, wordt door het Q team bewaakt.

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond. Dhr. Ten Bosch (architect) licht het plan toe. Het bureau heeft de supervisie over de ontwikkeling, die bestaat uit drie blokken die worden ontworpen door drie bureaus. De toe te passen baksteen is gewijzigd ten opzichte van het vooroverleg. Nu wordt een steen van fabrikant Iking voorgesteld. Met de drie bij het project betrokken bureaus is de fabrik bezocht. In verband met de onderlinge samenhang zal in ieder project een steen(sortering) van deze fabrikant worden toegepast. Van de drie blokken krijgt het nu voorgelegde plan de donkerste kleursortering. Het nu als aanvraag ingediende plan is wat betreft het punt van het toepassen van doorlopende balkons aangepast naar aanleiding van het advies van het Q team. Het plaatselijk toepassen van consoles houdt verband met de op deze plek toegepaste kanaalplaatvloer. Een isokorf is hier niet mogelijk.

Er wordt een halfsteens blokverband toegepast, en een blokverband met schijnvoeg. Deels krijgt dit kopenverband een verbijzondering door middel van uitstekende kopen (kruisverband). Het huidige

voorstel is tot stand gekomen na overleg met de aannemer over de uitvoering van het metselwerk, en heeft als doel om het gebouw niet uiteen te laten vallen in metselwerk vlakken. Ter plaatse van de twee niet-haakse hoeken van het gebouw worden vormstenen toegepast en hier komen geen dilataties.

De wijzigingen van de oostgevel houden verband met het toevoegen van (woon)kwaliteit, zoals het hier maken van balkons en 'gaten' in de gevel ten behoeve van de daarachter gelegen woningen. Ten gevolge van regelgeving ten aanzien van toegankelijkheid, is een deel van de grondgebonden woningen niet meer toegankelijk vanaf de straat maar vanaf de binnentuin. Tijdens het vooroverleg was hier een woningtoegangen met trapjes getekend. Een ander deel van de grondgebonden woningen heeft nog wel een voordeur aan de straat.

Het (groen)ontwerp van het binnenhof is op hoofdlijnen hetzelfde gebleven. Wel is er een pleintje bijgekomen.

De architect toont de bemonstering van het plan (steen, voeg en verbanden buitenzijde complex). Het keimwerk is niet bemonsterd, maar er zal geen harde kleur wit worden toegepast. De toe te passen kleur van hekwerken en kozijn is de kleur Wantij uit de Dordtse kleurenwaaier.

#### *Advies commissie*

De commissie is positief over het nu als aanvraag voorgelegde plan. De commissie vindt het een zorgvuldig ontworpen plan, en heeft begrip voor de achtergrond van het (ten opzichte van het vooroverleg) vereenvoudigde plan. De commissie onderschrijft het advies van het Q team. Het nu als aanvraag voorgelegde plan is aangepast aan de in dit advies gemaakte opmerking ten aanzien van de doorlopende balkons. De afstemming van de 3 deelplannen onderling, waarop een deel van het advies van het Q team betrekking heeft, kan door de commissie niet worden beoordeeld. Dit omdat de overige 2 deelplannen nog niet aan de commissie zijn voorgelegd. Het plaatselijk toepassen van consoles is jammer, maar dit maakte al onderdeel uit van het plan zoals de commissie dat in 2022 heeft beoordeeld. De commissie begrijpt de achtergrond van het hier toepassen van consoles, maar vraagt evenwel om te bezien of hier nog een optimalisatie kan worden bereikt. De getoonde bemonstering van de aan de buitenzijde van het complex toe te passen baksteen is akkoord. Dit is een prima keuze. De lichtere voegkleur is een gedurfd maar mooie keuze, en is eveneens akkoord.

De commissie adviseert onder de volgende voorwaarden positief op de aanvraag:

- het plan is een binnen de wijk Stadswerven belangrijk en beeldbepalend project, zowel gelet op de prominente situering als omdat het een onderdeel zal vormen van een ensemble. Het is belangrijk dat de hier beoogde ambitie en architectonische kwaliteit ook daadwerkelijk in de uitvoering gestalte krijgt. Esthetische directievoering door de architect is daarom van groot belang. De commissie vraagt om dit goed te borgen.

Als een aspect daarvan vraagt de commissie om de detaillering van het metselwerk op tekening beter inzichtelijk/beoordeelbaar te maken, en zodoende vast te leggen. Dit betreft bijvoorbeeld waar welk metselwerkverband komt, en waar de dilataties zijn gesitueerd.

-verdere groenuitwerking conform het advies van het Q team, zoals het (herontworpen) binnenhof en tuinafscheidingen en het gevelgroen / de groene gevel, ter beoordeling voorleggen. Het voorgestelde gevelgroen overtuigt de commissie in de huidige (summier aangeduide) vorm nog onvoldoende. Dit moet beter worden ontworpen en beter inzichtelijk / beoordeelbaar worden gemaakt. Ten aanzien van het groenplan voor het binnenhof vraagt de commissie aandacht voor de nu gemaakte keuzes in relatie tot de situering van de beplanting (bijvoorbeeld de lichtinval), en vraagt de commissie aandacht voor het Handboek Natuurinclusief Bouwen van de gemeente.

-de detaillering van de balkons is in de nu voorgelegde vorm niet akkoord. Dit vanwege de zichtbaarheid van de balkonranden door het hekwerk. Dit is een verarming van het plan en contrasteert te sterk met de gekozen groene kleur en de gekozen gevelsteen. De commissie vraagt om een meer passende oplossing/uitwerking van de detaillering van de balkonrand.

De wijzigingen van de oostgevel zijn op hoofdlijnen akkoord. Het laten vervallen van de toegangen van de eengezinswoningen is evenwel vanuit stedenbouwkundig en architectonisch perspectief erg

jammer. De commissie hecht er daarom waarde aan te benoemen dat er een wijziging van deze regelgeving aanstaande is, waardoor het op de eerder voorgestelde wijze maken van toegangen (aan de straat en met een trapje) weer mogelijk wordt. De commissie geeft als zeer sterke aanbeveling mee om te onderzoeken of het mogelijk is het plan hierop (al dan niet in een later stadium, wanneer deze regelgeving van kracht is) aan te passen.

Onder de genoemde voorwaarden adviseert de commissie positief. De invulling van deze voorwaarden ziet de commissie graag, vergezeld van een beoordeling daarvan door het Q team Stadswerven, ter beoordeling in volgende vergadering van de (kleine) commissie terug.

### **Positief met voorwaarden**

### **3. Provincialeweg 4A**

Omschrijving: vergroten tuincentrum  
Architect: Breddels Architecten, dhr. De Rijcke  
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Stedelijke groengebieden  
Welstandsniveau: Regulier

Dhr. De Rijcke (architect) licht toe dat het bestaande pand enigszins zal worden uitgebreid. De ambitie is om hierbij een groen (gevel)beeld te maken, en een zo groen mogelijk parkeerterrein met een ontmoetingsplek. Het huidige gefragmenteerde beeld van de kappen/kassen zal aan het zicht worden onttrokken door middel van een nieuwe gevel met groen in de volle grond en cortenstaal. Er zal een nog nader te bepalen mengsel worden toegepast dat gedurende het hele jaar bloeit en biodivers is. Er wordt geen spiegelen glas toegepast. Het ter plaatse van de westgevel toepassen van groen is niet mogelijk omdat deze gevel op de erfrens is gesitueerd.

De aanvrager en de bouwbegeleider hebben de vergadering bijgewoond. De aanvrager licht toe dat het nieuwe groene gevelbeeld het gebruik van het pand als tuincentrum moet gaan uitdrukken.

#### *Advies commissie*

De commissie is van mening dat het plan een verbetering is ten opzichte van de bestaande situatie. De voorgestelde groene gevel is heel passend bij de functie van het complex, een tuincentrum.

De commissie geeft als aanbevelingen mee om te bezien hoe de condities voor het groen zouden kunnen worden geoptimaliseerd. Dit omdat de ruimte voor het groen beperkt lijkt. Ook vraagt de commissie om te bezien of de westgevel niet toch in het plan zou kunnen worden betrokken. De commissie vraagt naar aanleiding van het beplantingsplan om 2 soorten bomen toe te passen. De commissie vraagt aandacht voor het Handboek Natuurincliëf Bouwen van de gemeente.

De commissie adviseert positief op het plan, met als voorwaarde dat de invulling van het groen en de typen beplanting nog nader worden uitgewerkt en ter beoordeling worden voorgelegd.

### **Positief met voorwaarde**

### **4. Van den Broekerf**

Omschrijving: zorgwoningen  
Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Wijken na 1990  
Welstandsniveau: Regulier

Dhr. Van Gogh (stedenbouwkundige) licht toe dat het plan het bouwen van 24 woningen in de wijk Stadspolders betreft. In het voor deze locatie ontwikkelende stedenbouwkundige kavelpaspoort was

gevraagd om een paviljoen. In onderling overleg is gewerkt aan het plan, wat onder andere heeft geleid tot het toepassen van gevelbanden om de volumes aan elkaar te verbinden, een groene pergola als accent naar het water aan de zuidzijde, en de fietsroute aan de westzijde.

Ook de entree is aangepast en bestaat nu uit een eigen volume aan de kop van het gebouw met een goede aansluiting naar de openbare ruimte. Wat betreft de toegang bij calamiteiten moet er nog aan het plan worden gewerkt. Dit betreft bijvoorbeeld de situering daarvan in relatie tot de parkeerplaatsen, mede gelet op de positionering van de fietsenstalling. Uitgangspunt is dat de fietsenstalling inpandig wordt opgelost.

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond en licht toe dat dit plan voor zorgwoningen het resultaat is van een tender met een kavelpaspoort, en dat het volume binnen dit kavelpaspoort is ontworpen.

De architect licht het plan toe. Er komen brede galerijen, een terras op de eerste verdieping, en een entree met fietsenstalling. In het plan komt veel groen. De gevelbanden zijn aan de buitenzijden over de blokken doorgetrokken. De gevels worden deels al in de fabriek gemaakt, en deels op locatie (bijvoorbeeld gevelelementen zoals de gevelbanden). Het materiaal van de gevel wordt vermoedelijk hout, of wellicht bamboe. Steenstrips zijn ook denkbaar. Het is mogelijk om op het dak een groen dak te maken, en eventueel zonnepanelen.

In de gevel komen natuurinclusieve voorzieningen als nestkasten. Het (gevel)groen komt op rasters, op enige afstand van de gevel. De toe te passen plantensoorten zijn nog niet uitgezocht. De zonwering bestaat uit screens. Aan de buitenzijde komt verlichting, postkasten komen ter plaatse van de entree en zaken als huisnummers zullen in overleg met de opdrachtgever nog worden bepaald. Bij de entree komt een luifel.

#### *Advies commissie*

De commissie is op hoofdlijnen positief over de nu voorgelegde opzet. De nu voorgelegde opzet, een halfopen hof, sluit goed aan bij de hier gevraagde paviljoen typologie. Mede gelet hierop vraagt de commissie om de gevelband ook aan de binnenzijde van het complex door te zetten. De commissie vraagt om bij de keuze voor het gevelmateriaal ook goed te kijken naar onderhoud / esthetische duurzaamheid, en hoe de keuze voor hout zich hiertoe verhoudt. Het toepassen van brede galerijen wordt gewaardeerd.

De commissie vraagt om elementen als de fietsenberging en de (luifel van de) entree in relatie tot elkaar te beschouwen, en in relatie tot de pergola en rekening houdend met de positie van deze elementen ten opzichte van de gevelbanden. De commissie vraagt om te onderzoeken hoe deze elementen, beschouwd in onderlinge samenhang, een meerwaarde kunnen hebben voor het plan en als kans kunnen worden benut. Bijvoorbeeld als poort naar het hof en met ruimte voor bankje? Een en ander mede gezien de nog op te lossen toegang bij calamiteiten.

De commissie is benieuwd naar de verdere invulling van het groenplan. Mede gelet op de hier voorgestelde compacte woningen neemt het belang hiervan in het ontwerp toe, gelet op een goede woon- en leefkwaliteit. Een meer afwisselende (niet egale) invulling van het groen is wenselijk. De commissie verwijst naar het Handboek Natuurinclusief Bouwen van de gemeente.

De commissie vraagt aandacht in het ontwerp voor verlichting. Dit is heel belangrijk voor de toekomstige bewoners. Aandacht ook voor de invulling van de daken, en voor een voldoende hoge dakopstand gelet op het beperken van de zichtbaarheid van zonnepanelen vanuit de openbare ruimte.

Resumerend is de commissie op hoofdlijnen positief over het plan. De commissie is benieuwd naar de verdere uitwerking van het plan, en ziet het plan graag in een volgende vergadering als aanvraag terug, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen / genoemde aandachtspunten.

**Positief (hoofddlijn), met opmerkingen / aandachtspunten.**

#### **5. Keerweer ong.**

Omschrijving: de realisatie van bedrijfsunits

Architect: Van Es architecten

Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: Stedelijke groengebieden

Welstandsniveau: Regulier

Dhr. Van Gogh (stedenbouwkundige) licht toe dat het plan stedenbouwkundig akkoord is, onder een voorbehoud. Dit voorbehoud betreft het goed borgen van het daadwerkelijk realiseren van de getekende landschappelijke invulling van de buitenruimte.

Dhr. Verkade (landschapsarchitect) licht de opzet en achtergrond van het landschapsontwerp toe. De ambitie is om hier een zo groen mogelijk bedrijventerrein te realiseren, met aandacht voor aspecten als klimaatbestendigheid en biodiversiteit.

Dhr. Nieuwenhuizen (architect) licht toe dat het plan naar aanleiding van het eerdere advies van de commissie is aangepast. De panden hebben nu dezelfde kleur gevelbeplating gekregen, en de panden worden deels voorzien van groene gevels (uit te voeren middels spandraden, in de volle grond). De eerder voorgestelde horizontale belijning is hierbij niet gewijzigd. De situering van het hogere volume is bepaald in overleg met de stedenbouwkundige. Voorzieningen als nestkasten kunnen in de verdere uitwerking worden meegenomen.

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond. De dakvlakken zullen vermoedelijk worden ingevuld met de hier benodigde zonnepanelen. In eerdere gesprekken met de gemeente is het belang van het maken van een 'groene zoom' aangegeven, en hierin speelde de bij het project betrokken landschapsarchitect ook een rol.

#### *Advies commissie*

De commissie bedankt de landschapsarchitect en de architect voor de toelichting. De commissie is positief over het plan. Het ontwerp is wat eenvoudiger en groener geworden, en dit is een positieve ontwikkeling. De commissie onderschrijft het door de stedenbouwkundige gemaakte voorbehoud: het daadwerkelijk realiseren van de getekende landschappelijke invulling van de buitenruimte moet goed worden geborgd. De commissie vraagt om een en ander nader met de gemeente / de stedenbouwkundige af te stemmen.

Ten aanzien van de verdere uitwerking vraagt de commissie in het bijzonder aandacht voor de vormgeving van de kop van het project, de kop waar de plaatselijke verhoging van het volume is gesitueerd. Dit is binnen het geheel een uitzondering. Voorstelbaar is om juist hier, als 'uithangbord' van de ambitie om hier een duurzaam bedrijventerrein te maken, uitdrukking te geven aan deze (natuurinclusieve, duurzame) ambities ter plaatse van de kopgevel en de invulling van het dakvlak. De gevel zou hierbij als 'stepping stone' naar het dak kunnen fungeren. Het toepassen van inheemse beplanting zou mooi zijn. De commissie vraagt aandacht voor faunavoorzieningen. De commissie verwijst naar het Handboek Natuurinclusief Bouwen van de gemeente. De commissie geeft als aanbeveling mee om de parkeerkoepels zo groen mogelijk uit te voeren, in een halfopen bestrating.

De commissie adviseert op hoofdlijnen positief en ziet het plan graag verder uitgewerkt, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen en incl. bemonstering als aanvraag terug in een volgende vergadering.

#### **Positief (hoofdlijn), met opmerkingen**

## **6. Mijlweg 81**

Omschrijving: het renoveren van de gevels van het bedrijfspand, reclame

Architect: AGB Global Design, dhr. Van Engelenburg

Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Industrie- en bedrijventerreinen  
Welstandsniveau: Regulier

Dhr. Van Engelenburg (architect) licht het plan toe. Het pand is gedateerd en is slecht geïsoleerd. De bovenste verdieping is een latere toevoeging. In het kader van verduurzaming zal het pand worden gestript en vervolgens worden voorzien van nieuwe puien en nieuwe gevelbeplating in RAL kleur 7021 (donker antraciet). Op het dak komen zonnepanelen. Het dak is niet geschikt voor het maken van een groendak. Het toepassen van een groen gevel past niet binnen het door de gebruiker gewenste gevelconcept.

De architect toont tijdens de vergadering 3d beelden die nog niet bij de stukken van de aanvraag zijn gevoegd. Deze 3d beelden zullen door de architect aan de aanvraag worden toegevoegd.

#### *Advies commissie*

De commissie is van mening dat het plan een enorme opwaardering van het gebouw zal zijn. Vergroening van het project zou in de ogen van de commissie goed kunnen aansluiten bij de insteek van het plan (verduurzaming). De commissie is akkoord met het plan en adviseert positief.

#### **Positief**

#### **7. Mattenkade ong. BS (SH)**

Omschrijving: het bouwen van een steiger  
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstypen: Historische binnenstad  
Welstandsniveau: Intensief

*Bij bespreking van monumentenplannen en bouwplannen binnen beschermd stadsgezicht dient altijd tenminste 1 van de 'monumentenleden' van de commissie aanwezig te zijn. Door een samenloop van omstandigheden waren beide 'monumentenleden' van de commissie verhinderd op 5 februari. Het definitieve advies ten aanzien van dit in beschermd stadsgezicht gesitueerde plan zal daarom in de eerstvolgende vergadering op 19 februari 2024 a.s. formeel worden vastgesteld, wanneer er wel een 'monumentenlid' aanwezig is.*

#### **Rondvraag**

-de leden grote commissie zijn akkoord met de adviezen van de kleine commissie  
-verslag evaluatie bij volgende vergadering vast te stellen.