

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 8 JANUARI 2024

Aanvang: 13.15 u. – 18.15 u.
Locatie: Stadskantoor, vergaderkamer 1
Aanwezig: Mevr. E. Marcusse (voorzitter), dhr. J. Baijens, dhr. S. van der Spuij, mevr. A. Riel, mevr. A. Kruisinga, dhr. D. Smit (secretaris)
Afwezig: Mevr. Herzberg

1. Leeghwaterstraat ong.

Omschrijving: digitaal bord (digiborden Dordtse Kil 1, 2 & Amstelwijck West)
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling (eerder behandeld als vooroverleg)

Gebiedstype: Industriegebieden en bedrijfsterreinen
Welstandsniveau: Regulier

Advies commissie

De aanvraag betreft het plaatsen van drie digitale informatieborden (geen reclame-uitingen), waarvan één bord is gesitueerd in een welstandspflichtig gebied. Het bord ter plaatse van de Leeghwaterstraat is gesitueerd in een gebied met een regulier welstandsregime. Het advies heeft daarom alleen betrekking op het digitale informatiebord ter plaatse van de Leeghwaterstraat. Gezien het positieve stedenbouwkundige advies past het plan binnen de ter plaatse geboden bouw mogelijkheden. In het advies wordt onder andere aangegeven dat de huidige borden worden verwijderd, en dat twee van de drie borden een minder prominente plaatsing hebben gekregen dan in het eerdere plan.

De commissie adviseert positief, mits (voorwaarden):

- de bestaande informatieborden worden verwijderd
- het bouwwerk een informatiebord betreft en geen reclame / reclame-uiting
- de informatieborden veroorzaken geen lichthinder voor de omgeving en voldoen aan de richtlijnen ten aanzien van lichthinder.
- een belangrijk kenmerk van het gebied is dat de bedrijfskavels worden omzoomd door een groenstrook. De groenstrook draagt in belangrijke mate bij aan de (schaarse) ter plaatse aanwezige ruimtelijke en ecologische kwaliteit. De plaatsing van digitale informatieborden moet hier geen negatieve gevolgen voor hebben (lichtsterkte, beeldwisselingen), zoals bijvoorbeeld het verstoren van het bioritme van vogels. Geadviseerd wordt om dit na te vragen bij de stadsecoloog.

Positief met voorwaarden

2. Werf van Gips 396

Omschrijving: zonwering / terrasoverkapping
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Ontwikkelgebieden
Welstandsniveau: Ontwikkeling

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond en licht het plan toe. De achtergrond van het plan is het weren van zon en wind op het balkon. Er wordt géén balkonbeglazing toegepast. Omdat deze hoek veel wind vangt, is het maken van een valscherp niet mogelijk. Ter plaatse van de lager gelegen verdiepingen zijn er op de hoeken van de balkons geleiderails geplaatst, ten behoeve van zonneschermen. Het dak bestaat uit een lamellenconstructie die normaliter open zal staan.

Advies commissie

De commissie heeft ten aanzien van het realiseren van zonwering / terrasoverkappingen in dit complex eerder een aantal voorwaarden geformuleerd. De destijds beoordeelde strategie om een principe voor overkappingen voor dit gebouw te ontwikkelen werd door de commissie gewaardeerd, evenals dat de kleurstelling hiervan gelijk is aan de kleurstelling van de kozijnen van het complex.

Het nu voorgelegde bouwwerk betreft een open frame dat niet zal worden dichtgezet door balkonbeglazing. Het bouwwerk voldoet niet aan de destijds door de commissie geformuleerde voorwaarde dat overkappingen ter plaatse van de balkons aan de achtergevel niet voorbij het gevelvlak zouden moeten steken, zodat het een luchtige toevoeging blijft. De commissie stelt evenwel vast dat ter plaatse van de ondergelegen verdiepingen zonwering is gerealiseerd die voorbij het gevelvlak ligt. Gelet daarop is de commissie akkoord met het plan.

Positief

3. Burgemeester Jaslaan 48 GM (SH)

Omschrijving: Realiseren uitbreiding achterzijde
Architect: Bongers Architecten, dhr. Van der Kooij
Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische linten en kernen
Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Huizinga (vakteam Erfgoed) licht toe dat het plan het aan de achterzijde uitbreiden van de woning betreft, bestaande uit een uitbouw en een geschakelde berging. De uitbreiding heeft een moderne verschijningsvorm in wat onbehandeld hout lijkt te zijn. Onbehandeld hout is in beginsel niet onvoorstelbaar, maar vraagt wel om een goede detaillering ten aanzien van vervuiling en veroudering. Zeker op deze groene locatie met omliggend veel bomen en struiken, dient deze materiaalkeuze goed overwogen te worden.

De uitbreiding bestaat uit een vierkante aanbouw met lichtstraat in het dak, en een aangrenzende massa van dezelfde hoogte met plat dak die gebruikt zal gaan worden als berging met serre. In eerdere aan het vakteam voorgelegde ontwerpen was er qua massa een duidelijk verschil tussen aanbouw en berging waardoor het geheel minder fors leek. Desondanks is het de architect wel gelukt om een visuele eenheid te creëren en alle gewenste functies hierin op te nemen.

Dat de massa van de berging verder naar achteren op het perceel is geplaatst is positief. Zo blijft afstand van het monument behouden en is de aanbouw in het aanzicht ondergeschikt aan het monument. Vanuit het vogelvlucht perspectief is de aanbouw wel wat fors gerelateerd aan het monument. Anderzijds betreft het hier geen beschermd stadsgezicht en blijft het een ondergeschikte uitbreiding ten opzichte van het monument.

Op de platte daken wordt voorgesteld om 6 zonnepanelen te plaatsen. Het mee ontwerpen van zonnepanelen in het plan is een goede keuze. Op deze wijze hoeven alleen zonnepanelen op de nieuwe uitbreidingen geplaatst te worden en kan het monument hiervan gevrijwaard blijven. Het vakteam zou

in het kader van deze vrijwaring willen vragen om hier nog eens kritisch naar te kijken. Zijn 6 zonnepanelen voldoende voor de elektriciteitsvraag van de woning? En zo niet, dan wordt geadviseerd om deze voorzieningen nu op een goede manier mee te ontwerpen zodat deze alleen maar op de uitbreidingen hoeven te komen. Is vergroening van het dak daarnaast overwogen?

De aanbouw tegen het monument aan is visueel losgekoppeld door verticale ramen van vloer tot plafond. Hiermee blijven de bouwmassa's los van elkaar afleesbaar. Bijzonder aan het monument is de kapvorm met de fors uitkragende bakgoot. Ook deze kan door de toepassing van de verticale ramen als visueel element behouden blijven. Het Vakteam is wel bijzonder nieuwsgierig hoe de aanbouw met het monument in relatie tot de bakgoot verbonden wordt. Een gedegen uitwerking hiervan tezamen met de rest van de detaillering en eventuele constructieve gegevens is wenselijk ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning. Het vakteam wil wel adviseren om de bouwhoogte van de aanbouw (in ieder geval visueel) niet boven de goot uit te laten komen.

De achtergevel van het monument lijkt in zijn geheel behouden te blijven. Zelfs zodanig, dat ook de bestaande achterdeuren aanwezig blijven. Het vakteam kan zich hier goed in vinden. Daarnaast adviseert het vakteam om de achtergevel niet te stuken of schilderen, maar om het metselwerk in het zicht te houden. Op deze wijze blijft het monument afleesbaar en is enige vorm van reversibiliteit gegarandeerd. Mocht dit echt niet wenselijk zijn, dan kan het metselwerk wellicht achter een dunne voorzetwand 'verstopt' worden.

Resumerend is het vakteam Erfgoed positief over de aanbouw, en vraagt het de architect om het plan op detailniveau verder uit te werken met speciale aandacht voor de kap en goot.

Advies commissie

De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed en is op hoofdlijnen positief over het plan. Het plan voegt woonkwaliteit toe, en dat is positief.

Ter aanvulling / onderstreping van de door het vakteam Erfgoed gemaakte opmerkingen maakt de commissie de volgende opmerkingen:

- de aanbouw moet onder de goot van het monument blijven (goot vrijhouden, loshouden van de woning, meer insnoeren)
- bestaande gevel monument niet stucen; dit is een te grote aantasting van de monumentale waarden
- de garagedeuren aan de voorzijde zijn nu te hoog. Even hoog als de voordeur is goed denkbaar
- materialisering in onbehandeld hout is niet denkbaar. Dit moet worden bemonsterd. De commissie vraagt aandacht (gelet op de esthetische duurzaamheid) voor de detaillering hiervan, onder andere ter plaatse van de aansluiting op het maaiveld.
- balustrade dakkapel is nu te grof vormgegeven. Maak hier een passend ontwerp voor.
- aandacht voor de afwatering. Dit is nu niet zichtbaar / beoordeelbaar.

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

Positief (hoofdlijn), met opmerkingen

4. Visstraat 50 GM (SH)

Omschrijving: Transformatie tot winkel- en appartementencomplex

Architect: BL3ND Architectuur

Vooroverleg, 3e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Huizinga (vakteam Erfgoed) licht toe dat het plan is aangepast naar aanleiding van de door de commissie gemaakte opmerkingen. In het op 18 september 2023 door de commissie gegeven advies komt enerzijds naar voren om te onderzoeken of de woningen en de 'foyers' nog meer kwaliteit kunnen krijgen en anderzijds om aandacht te hebben voor het monument in alle aspecten en onderdelen. De belangrijkste wijziging in het ontwerp is met name dat het atrium meer lucht heeft

gekregen, en dat de woningen daarmee niet alleen naar buiten worden gekeerd maar er ook een kwalitatieve binnenwereld ontstaat. De achtergevel heeft meer beeldrust gekregen en aan de voorzijde zijn een tweetal woningen verbonden met de gevel. Daarnaast heeft er een detailuitwerking plaats gevonden van de voorgevel.

De plattegronden van de woningen zijn enigszins gewijzigd, maar op hoofdlijnen gelijk gebleven. De woningen aan de voorzijde op de eerste verdieping zijn doorgetrokken tot de gevel zodat hier een duidelijke directe verbinding met de straat ontstaat. Het vakteam merkt wel op dat de ramen in de monumentale voorgevel hier vrij beperkt van omvang zijn. Desondanks resulteert dit in meer symmetrie van de foyer en een verbijzondering van de woningplattegronden. De woningen aan de achterzijde zijn symmetrischer qua opzet geworden als gevolg van het eenvoudiger maken van de achtergevel, maar zijn verder nauwelijks veranderd. Aandachtspunt ten aanzien van de plattegronden blijven de oranje en blauwe woningen die slechts grenzen aan de binnenfoyer. Hoeveel kwaliteit hebben deze gelet op uitzicht en het hebben van een prettige buitenruimte?

Waar de binnengevels ter plaatse van het atrium in het eerdere ontwerp geheel vlak en verticaal waren, zijn deze nu getrapt ontworpen. Op deze wijze heeft het atrium / de binnenfoyer daadwerkelijk kwaliteit, net als de foyer aan de voorzijde. Hoewel de foyer niet zo getrapt is als in het conceptuele beeld hiervan, is de vertrapping op de bovenste bouwlaag en de transparantie door vele vides duidelijk aanwezig. Het vakteam zou bij een detailuitwerking aan de architect willen meegeven om het idee van een foyer ook in de materialisatie van gevelbekledingen, trappen, verlichting en afwerking tot uiting te laten komen.

Door de verbreding van de foyer ontstaat er ook meer ruimte voor een goede (her)plaatsing van de stalen spanten. De spanten zullen op de verhoogde bestaande positie terug geplaatst worden, wat de asymmetrische plaatsing verklaart. Op deze wijze blijven ze op de oorspronkelijke locatie zichtbaar vanuit de binnenfoyer. Daarnaast valt het op dat de spanten eenzijdig opgelegd zijn op een stalen losstaande kolom. In de bestaande situatie is dat deels ook al het geval, maar deze zullen wel iets verhoogd worden. Het is bijzonder positief dat de spanten op de oorspronkelijke locatie behouden blijven en doen waarvoor ze gemaakt zijn: het (glas)dak dragen.

De commissie heeft tijdens de eerder behandeling het behoud van de houten schenkelspanten aan de orde gesteld. Deze spanten zijn in het bouwhistorisch onderzoek met een hoge monumentwaarde beoordeeld, en daar kan het vakteam zich in vinden. Aan het plan is een toelichting toegevoegd van de door de aanvrager ingeschakelde bouwhistoricus, waarin wordt aangegeven dat een hoge monumentwaarde niet hoeft te betekenen dat wijzigingen niet mogelijk zijn en dat bovendien de bouwkundige staat behoud in de weg kan zitten. In de basis is het vakteam van mening dat gebouwonderdelen van een hoge monumentwaarde onaangetast behouden moeten blijven. Wanneer de bouwkundige staat behoud echter belet, dan kan dat een reden zijn om bij een ontwikkeling toch de keuze te maken om deze gebouwonderdelen te verwijderen. Een bouwhistorische onderzoek betreft immers niet de bouwkundige staat, maar alleen de cultuurhistorische waarden van een onderdeel. Op locatie heeft het vakteam geconstateerd dat de bouwkundige toestand van de schenkelspanten te wensen overlaat. Het vakteam vraagt zich sterk af of de spanten een herplaatsing überhaupt zouden overleven. Zodoende blijft het vakteam van mening dat het saneren van de hoog monumentale schenkelspanten in dit geval te verantwoorden is, omdat de bouwkundige toestand behoud niet mogelijk maakt.

De achtergevel is vereenvoudigd. Er zijn minder verspringingen dan in het voorgaande ontwerp, en het geheel oogt daardoor rustiger. Er is daarnaast bewust gekozen voor minder contrast in de materialisering. De gevel oogt overtuigend op deze toch hele moeilijke locatie, maar het vakteam daagt de architect wel uit om nog na te denken over vergroening en een kwalitatieve duurzame materialisering.

De architect heeft op detailniveau het één en ander uitgewerkt. Door het formaat van de detailleringen en de achtergrondkleur zijn deze niet altijd even goed leesbaar. Daarnaast is het ook niet geheel duidelijk waar deze detailleringen zich bevinden, omdat een doorsnede met aanduiding ontbreekt. Ook ontbreken detailleringen van de huidige situatie zodat niet goed beoordeeld kan worden wat oud of nieuw is.

Wel is zichtbaar dat voorgesteld wordt om met een geïsoleerd binnenblad met binnenvensters te werken, een zogenaamde doos-in-doo constructie. Dat de nieuwe binnenvensters wegvallen achter

de historische vensters is een goed uitgangspunt, zodat deze niet zichtbaar zullen zijn vanaf de straat. Aandachtspunt is dan wel of de historische vensters nog goed onderhouden kunnen worden als daar direct een nieuw binnenvenster voor staat. Een restauratieplan van de voorgevel ontbreekt echter nog steeds. Het vakteam vraagt bij een aanvraag omgevingsvergunning om een gedegen uitwerking op detail- en materiaal niveau.

Verder is zichtbaar dat gekozen wordt voor zware vloerconstructies, opgelegd op een staalskelet. Dit suggereert een aanzienlijke lastenverzwaring op de fundering en mogelijk een funderingverzwaring. In de uitwerking wordt hier aandacht voor gevraagd, ook gelet op het voorkomen van schade aan buurpanden gelet op trillingen die mogelijk vrij komen bij funderingswerkzaamheden.

In het algemeen wil het vakteam de aanvrager en architect complimenteren voor de ontwikkeling die het plan heeft doorgemaakt. Afgezien van een aantal opmerkingen, ontstaan er hele bijzondere en eigen woningen passend bij het verhaal van het monument. Het plan kan wat betreft het vakteam Erfgoed verder worden uitgewerkt tot aanvraag omgevingsvergunning. Vanwege de leesbaarheid/beoordeelbaarheid vraagt het vakteam om hierbij complete en losse tekeningoverzichten aan te leveren, naast de presentatie.

Dhr. Knetsch (architect) licht het plan toe. De symmetrie van de voorgevel komt ook in de plattegrond (situering van trappen) tot uitdrukking. De twee appartementen die aan de foyer zijn gelegen hebben op de andere bouwlaag een verbinding met de zijgevel. Ter plaatse van de achtergevel is het hier toe te passen groen weggelaten uit de beelden, om zodoende een goede beoordeling van de gevraagde beeldrust mogelijk te maken. De kleur van het stucwerk ten opzichte van de kleur van de bakstenen kent een kleiner contrast.

Het groen wordt ook in het kader van biodiversiteit toegepast. Ten aanzien van het behoud van de spanten heeft de auteur van het bouwhistorisch rapport een reactie geschreven. Er zijn een aantal (principe)details ontwikkeld, zoals ten aanzien van aansluitingen.

Advies commissie

De commissie is positief over het nu voorgelegde plan, en complimenteert de architect en de initiatiefnemer met de nu voorgelegde voortgang van de planontwikkeling. De commissie is op hoofdlijnen positief over het plan. Ten aanzien van de verdere uitwerking benoemt de commissie een aantal aandachtspunten:

- aandacht voor de uitwerking van de restauratie van de voorgevel (o.a. een restauratievisie). Dit is het belangrijkste monumentale onderdeel van het complex
- pv panelen mee ontwerpen
- de foyers verdienen aandacht gezien het belang hiervan in het plan (materialisering, aandacht voor de akoestiek, aandacht voor het thuiskomen)
- maak bij het bepalen van de kleurstelling gebruik van de Dordtse kleurenwaaier. De kleurstelling is nu mogelijk wat te eenvoudig / gedempt
- onderzoek of het mogelijk is de schenkelspanten een (decoratieve) plek in het plan zouden kunnen krijgen
- groenuitwerking: geef dit een goede plek in het plan en maak deze zo biodivers mogelijk
- onderzoek of de oriëntatie van de twee woningen die nu op de foyer zijn georiënteerd, kan worden geoptimaliseerd zodat deze wat meekrijgen van de buitenwereld

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

Positief (hoofdlijn), met opmerkingen

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

Omschrijving: Splitsen naar woon/winkelpanden

Architect: BB architecten

Aanvraag omgevingsvergunning, 1^e behandeling (eerder behandeld als vooroverleg en als Wabo aanvraag)

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Huizinga (vakteam Erfgoed) licht toe dat het plan is aangepast en uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning. De voorgenomen ontwikkeling heeft nog steeds het streven om het pand terug te splitsen naar 5 woon-winkelpanden met een oppervlakte tussen de 101 m² en 263 m². Er is een toelichting bijgevoegd die op hoofdlijnen inzicht geeft in de planvorming en het ambitieniveau. Het betreft een complex plan dat op hoofdlijnen goed voorstelbaar is. Wel zijn er nog veel kleine puntjes die nader uitgewerkt of aangepast dienen te worden.

Het vakteam uit zijn zorgen uit dat doorbraken tussen de individuele panden worden dichtgezet waarna de panden, zonder verdere werkzaamheden verkocht zullen worden. De toekomstige eigenaren zullen waarschijnlijk vervolgens hun eigen plannen maken. De toekomstige eigenaren zullen derhalve goed op de hoogte moeten zijn van de (on)mogelijkheden van de panden en de afgegeven vergunning. Het vakteam Erfgoed vraagt zodoende om nauw betrokken te worden bij de verbouwing(en), bijvoorbeeld door middel van bouwvergaderingen of dergelijk.

Voorstraat 241 (RM)

Dit betreft een ondiep pandje met een oppervlakte van 104 m² aan de Voorstraat. Eerder is door het vakteam al aangegeven dat er een grote vrijheid is ten aanzien van de ruimtelijke indeling door het ontbreken van binnenwanden. Op de begane grond blijft de indeling gelijk, afgezien van het verwijderen en plaatsen van een nieuwe binnenwand. Dit is voorstelbaar gezien de indifferente waarde van de bestaande binnenwand. Ondanks niet aangegeven op tekening, zal naar waarschijnlijkheid het verlaagde plafond eveneens verwijderd worden om aan de brandwerendheidseis te voldoen door middel van een nieuw verlaagd plafond. Gezien de indifferente waarde van het verlaagde plafond is dit voorstelbaar. De balklagen boven het verlaagde plafond dienen behouden en onaangetaast te blijven (BHO pag. 55). Alle plafonds dienen uitgevoerd te worden als zelfdragende plafonds conform detail V09.

De trappen naar de eerste verdieping en van de eerste- naar de tweede verdieping blijven geheel intact, evenals de ravelingen. Opvallend is wel dat de positief gewaardeerde wand met dubbele binnendeur op de eerste verdieping (BHO pag. 65) zal komen te vervallen. Als er de gedachte is dat een toekomstige koper nog zelf een vervolgtraject in moet gaan, dan wilt het vakteam pleiten om deze wand voorsnog te behouden. De toiletruimte en het schoorsteenkanaal zijn niet ingetekend (BHO pag. 67), behoud van beide is wenselijk.

Op de tweede verdieping wordt de badkamer met toilet gerealiseerd. Gek genoeg is op de begane grond of eerste verdieping geen toilet gepland. Zou een voorziening hiervoor niet verstandig zijn? Wat verder opvalt is dat de badkamer de dakconstructie op de plattegrond lijkt te doorbreken. Dit veronderstelt een dakkapel, maar op verdere stukken lijkt hier geen sprake van te zijn. Is dit een tekenfout? An sich is het realiseren van een badkamer op deze locatie voorstelbaar. Het is wel onduidelijk of rekening gehouden is met het niveau verschil van de zoldervloer (BHO pag. 62).

Voorstraat 243 (RM)

Dit betreft het grootste middelste winkelpand van 263 m². Op de begane grond zal de indifferente structuur aan de achterzijde verwijderd worden. Vanuit het bouwhistorisch onderzoek is aangetroffen dat er nog fraai geornamenteerde stucplafonds boven het verlaagde plafond aanwezig zijn (BHO pag. 73). Deze blijven behouden onder een nieuw verlaagd brandwerend plafond. Ook hiervoor geldt dat deze uitgevoerd moet worden als zelfdragend plafond conform detail V09. Deze hoog monumentale stucplafonds maken de plaatsing van een nieuwe trap naar de eerste verdieping wel moeilijk. In overleg met het vakteam is bepaald om een raveling te realiseren binnen de sierlijst van het achterste plafonddeel. Daar kan het vakteam zich in vinden. Wel vraagt het vakteam zich af of de voorgestelde raveling 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).

Daarnaast vraagt het vakteam zich af of de nieuwe binnenmuur die de trap afscheidt van de winkelruimte, niet beter aflijnend met het stucplafond geplaatst kan worden zodat deze hier zichtbaar kan blijven.

Op de eerste verdieping is een deel van het jaren '70 interieur gelegen (BHO pag. 75). Al eerder is door de commissie uitgesproken dat sanering in deze situatie voorstelbaar is omdat niet gesproken kan worden over een zuiver ensemble van pand en interieur. Dit interieur zal in zijn geheel verwijderd worden. Boven het verlaagde plafond is hier eveneens een nog fraaiër geornamenteerd stucplafond aangetroffen (BHO pag. 76) die in zijn geheel behouden blijft. De voorgestelde locatie van de trap van de eerste- naar de tweede verdieping is in dit kader goed passend omdat het plafond daarmee zoveel mogelijk ontzien wordt. Plaatsing van de keuken op de voorgestelde locatie is passend.

De indeling op de tweede verdieping blijft, afgezien van de trapopgang, geheel intact en is daarmee goed voorstelbaar. Opvallend is weer dat ook bij dit pand de enige toilet zich bevindt in de badkamer. Dat lijkt onvoorstelbaar gezien de omvang van het pand. De zolderverdieping blijft qua indeling onveranderd. Het is aannemelijk dat een toekomstige eigenaar met een plan komt voor een optionele (her)indeling.

Voorstraat 245 (BBP)

Dit betreft het trapeziumvormige winkelpandje van 163 m². In dit hernieuwde plan is er in feite sprake van een zelfstandige winkelruimte op de begane grond en een bovenwoning op de verdiepingen met een eigen entree. Omdat dit een beeldbepalend pand betreft gaat het hier met name om behoud van beeldwaarde. Desondanks blijft de interne structuur in grote mate gehandhaafd. Ook is het positief dat het resterende stucplafond bij de entree behouden blijft.

Grote Appelsteiger 2 (GM)

Dit betreft het eerste en grootste pand aan de Grote Appelsteiger van 222 m². Uit recent dendrochronologisch onderzoek van de houtconstructies is gebleken dat dit deel in omstreeks 1470 moet zijn gebouwd. Nader onderzoek over de exacte ouderdom van deze en de andere panden volgt door de gemeentelijke bouwhistoricus.

Op de begane grond worden de bogen dichtgezet en vinden er veranderingen plaats bij de binnenmuren in de entreehal. De binnenmuren van de entreehal inclusief binnendeur hebben een indifferente monumentwaarden en daardoor zijn de ingrepen voorstelbaar.

Op de eerste verdieping wordt in de overloop het indifferent gewaardeerde verhoogde vloerdeel verwijderd om hier een toilet en badkamer te realiseren. De trap wordt dichtgezet met een binnenmuur. Tussen woonkamer/keuken en de overdekte buitenruimte wordt een doorbraak gemaakt. Op de voorgestelde locatie is eerdere een opening dichtgezet, zodoende is het opnieuw openen goed voorstelbaar. De buitenruimte is wel een wat merkwaardige donkere ruimte omdat deze overdekt wordt door het bovenliggende (dak)terras. Via de constructietekening (constructieschets verdieping) wordt duidelijk dat de terrasvloer verhoogd wordt omdat deze lager gelegen is dan de verdiepingsvloer. Het vakteam kan zich daar in beginsel in vinden, maar vraagt wel om dit op detailniveau uit te werken met zo min mogelijk aantasting van de monumentale gevel. Op de detailtekening (detail V12B) is zichtbaar dat een afschotlaag wordt toegepast evenals isolatie tussen de (bestaande?) balklaag. In hoe verre komt dit detail overeen met de constructieberekening- en tekening en is deze opbouw wenselijk?

Op de tweede verdieping is de kapconstructie met een bijzonder hoge ouderdom gelegen. Op de hanenbalken is nu een indifferente vlieringvloer gelegen. Voorgesteld wordt om deze vlieringvloer te verwijderen te verwijderen, deels opnieuw aan te brengen en een vaste trap te plaatsen. Dit is goed voorstelbaar omdat de aantasting aan het monument beperkt is (zie pag. 22 constructieberekening A en detail V13). Inkassingen in de achtergevel moeten echter voorkomen worden als deze niet strikt noodzakelijk zijn, wellicht kan de oplegging ook met een randbalk opgelost worden. Dit voorkomt bovendien ook een niet noodzakelijke koudebrug.

Het dakterras aan de achterzijde wordt in tweeën gesplitst. Er wordt een spijlenhekwerk voorgesteld in de kleur brons (46). Op de detailtekening (detail V12A) wordt de opbouw inzichtelijk. Het vakteam vraagt zich af of een dergelijke 'houten poer' ten aanzien van koudebrugwerking wel wenselijk is. Daarnaast kent de gevel op dit moment een grind betonnen afdekking, deze heeft geen monumentwaarde, maar is een steenachtige afdekker niet duurzamer gelet op onderhoud en levensduur? Als laatste komt de balustrade op het detail niet overeen met de gevelaanzichten.

Grote Appelsteiger 4 (RM)

Dit betreft het tweede kleinere pand aan de Grote Appelsteiger en Voorstraatshaven van 101 m². Hiervoor zal een nieuwe entree deur in de gevel aan de Grote Appelsteiger-zijde gerealiseerd worden. Dit realiseert in een entreehal met toiletruimte en de bestaande trap. Speciale aandacht dient uitgegaan te worden naar behoud van de terrazzo vloeren (BHO pag. 86/91). Hier lijkt met de voorgestelde nieuwe riolering geen rekening mee gehouden. 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 als het gewoon een regulier woonhuis wordt, wat voor de panden gelegen aan de Grote Appelsteiger mogelijk is. Mocht dit plafond er toch moeten komen, dan dient deze uitgevoerd te worden als zelfdragende plafonds conform detail V09 om het stucplafond (BHO pag. 87) te ontzien. Verder is het onduidelijk waarom de hoog monumentale deur naar het toilet naast de trap op de begane grond verwijderd dient te worden.

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, hoe wordt dit gerealiseerd met behoud van de historische vensters en fraaie beglazing (BHO pag. 96)? Daarnaast wordt gevraagd om behoud van het Jugendstil tegelwerk in het voormalige toilet op de eerste verdieping (BHO pag. 95). Het realiseren van de badkamer en keuken op de voorgestelde locaties is an sich passend.

De tweede verdieping zal de toegang vormen tot het dakterras aan de havenzijde. Blijft de achterdeur behouden? De draairichting komt niet overeen met de werkelijke situatie. Zie ten aanzien van het dakterras eveneens de opmerkingen bij Grote Appelsteiger 2.

Installaties

Uitwerking van het installatieconcept (verwarming en ventilatie) ontbreekt. Hoewel ten aanzien van de verwarmingsinstallatie niet direct te grootste problemen wordt voorzien, werd er op eerdere tekeningen gesproken van mechanische toevoer en mechanische afvoer van de ventilatie. Dit kan aanzienlijke gevolgen hebben voor de monumenten. Uitwerking is noodzakelijk alvorens dit goed beoordeeld kan worden.

Detaileringen exterieur

De detailtekeningen ten aanzien van het exterieur zijn sterk verbeterd. Opgemerkt wordt dat in het algemeen glaslatten – ook aan de binnenzijde – bij een monument nooit passend zijn.

In de achtergevel op de begane grond aan de havenzijde zullen twee vensters gereconstrueerd worden. Voorgesteld wordt een draaikiepvenster in plaats van een traditioneel schuifraam. Een draaikiepvenster is niet passend binnen het beschermd stadsgezicht. Daarnaast zijn de detaileringen en het beeld op de referentiefoto te afwijkend ten opzichte van de bestaande bovenliggende historische schuiframen (BHO pag. 84). Het vakteam zou willen aansturen op reconstructie van de schuiframen op basis van bovenliggende exemplaren. Bij de uitwerking dienen ook de roeden in het horizontale detail (H06) uitgewerkt te worden.

Aan de achterzijde zal het balkon gereconstrueerd worden dat door een vorige eigenaar illegaal is verwijderd. Het vakteam pleit nog steeds voor een zuivere reconstructie met doorlopende console balken. Bestaande detaillering ontbreekt om goed te kunnen beoordelen of dit mogelijk is. En wat is de reden dat wordt voorgesteld het hoog monumentale stucplafond te saneren? Dit staat niet vermeld op de slooptekeningen.

Zichtbaar is dat de kapconstructie van Grote Appelsteiger 2 geïsoleerd zal worden. Voorafgaand aan de isolatiewerkzaamheden zal de kapconstructie eerst gerestaureerd moeten worden gezien de staat

van sommige onderdelen. Hiervoor is een restauratieplan noodzakelijk, is dit voor de toekomstige eigenaar?

Daarnaast zijn detailleringen toegevoegd ten aanzien van geïsoleerde voorzetwanden. Eveneens toegevoegde dauwpuntberekeningen laten zien dat dit thermisch goed gaat. Maar wordt ook rekening gehouden met de balkkopen in de gevels? Hoe wordt hiermee omgegaan?

De aanvrager en een eigenaar van één van de panden hebben de vergadering bijgewoond. De aanvrager licht toe dat de wand zal blijven staan, evenals de schoorsteen. Het toilet zal nog worden bekeken. Ook zal er geen draaikiepraam worden gerealiseerd. Ten aanzien van de ventilatie zal alleen de afzuiging mechanisch zijn. De aanvrager deelt de door het vakteam gemaakte opmerkingen en gaat deze in het plan verwerken, met uitzondering van de geuite zorgen. De panden zullen goed worden overgedragen aan de toekomstige kopers. De woningen zullen als casco worden verkocht door deze van elkaar te splitsen (openingen zullen worden dichtgemetseld, trappen zullen worden aangebracht). Het uitvoeren van de in deze aanvraag opgenomen verduurzaming zal in overleg met de kopers worden bepaald, evenals installaties.

Advies commissie

De commissie was en is op hoofdlijnen positief over het voorliggende plan. Positief is bijvoorbeeld dat de nu samengevoegde panden worden gesplitst tot individuele panden, en de commissie waardeert de hierbij getoonde ambitie.

De commissie deelt evenwel de door het vakteam Erfgoed geuite zorgen. Nadat de doorbraken zijn dichtgezet worden de panden, zonder verdere werkzaamheden (ook bepaalde werkzaamheden die onderdeel zijn van deze aanvraag), verkocht. De toekomstige eigenaren zullen waarschijnlijk vervolgens zelf plannen maken, en zullen derhalve goed op de hoogte moeten zijn van de (on)mogelijkheden van de panden en ook van de afgegeven vergunning. De commissie komt hieronder op dit punt dit terug, en vraagt om het vakteam Erfgoed bij het vervolg van de planontwikkeling en de uitvoering te betrekken.

De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed en verwijst volledigheidshalve naar dit advies. Hierop moet het plan worden aangepast / aangevuld c.q. verder uitgewerkt. Ter aanvulling daarop / onderstreping daarvan geeft de commissie een aantal opmerkingen mee:

- het tekenwerk komt soms niet overeen met de bestaande situatie c.q. bevat fouten / slordigheden. Dit betreft bijvoorbeeld de goot in de voorgevel, en de dampremmende folie in de details. Dit bemoeilijkt een goede beoordeling. De commissie vraagt om het tekenwerk (bestaand en nieuw) nog eens goed door te lopen en te controleren. Het opmerken van fouten / slordigheden in het tekenwerk wordt makkelijker door per pand en op een andere schaal te werken.

- het is prettig om voor de na-isolatie en de beglazing principes te ontwikkelen.

- ter plaatse van de (heel oude) kap wordt een dampdichte oplossing voorgesteld. Dat is op zichzelf niet ondenkbaar, en vraagt om het zorgvuldig aanbrengen van het dampscherm. Evenwel, ook gezien de voorkeur van de RCE voor damp open bouwen bij monumenten, vraagt de commissie om hier nog eens naar te kijken.

- de balkonafdeling staat nu op de muur. Bij voorkeur is deze erachter gesitueerd, vrij van de randen

- het toepassen van opdekplaten, zoals zichtbaar in detail NW05, is bij een monument niet akkoord.

- het toepassen van draaikiepramen is bij een monument en in beschermd stadsgezicht niet akkoord.

- als gevolg van het plan ontstaan weer individuele panden. Gelet op het behoud van monumentale waarden is het van belang om per pand op een iets grotere schaal een goed document te maken (tekeningen, ruimteboek). Ook is van belang dat het vakteam Erfgoed betrokken is bij de verdere planontwikkeling.

De commissie vraagt om het plan aan te passen naar aanleiding van de door de commissie en de door het vakteam Erfgoed gemaakte opmerkingen, en houdt het plan aan.

Aanhouden

6. Zuidendijk 503

Omschrijving: sloop-nieuwbouw woning

Architect: dhr. H. de Gelder

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

Gebiedstype: Dijklinten

Welstandsniveau: Regulier

De aanvrager, de architect en de gemachtigde hebben de vergadering bijgewoond en lichten de wijzigingen toe. De hoogtes zijn opgemeten en verwerkt in het plan. In plaats van het eerder voorgestelde stucwerk wordt voorgesteld de gevels te keimen, wat beter past in deze omgeving. Ter plaatse van de kopgevels worden zinken afdeklijsten toegepast. De in zink uit te voeren dakkapellen en de risaliet zijn wat betreft maatvoering, hoogte en vormgeving onderling op elkaar afgestemd. De kleurstelling is minder contrastrijk, is afgestemd op het kleurgebruik in de omgeving en er is gebruik gemaakt van kleuren uit de Dordtse kleurenwaaier. De uitbouw krijgt een groen dak (mossedum). Tijdens de vergadering wordt een alternatief getoond wat betreft de parkeeroplossing met langsparkeren in plaats van haaks parkeren zoals ingediend.

Advies commissie

De commissie is op hoofdlijnen positief over de aanvraag. In het ontwerp meer aansluiten op / refereren aan de typologie van een dijkhuis was hier goed denkbaar geweest, maar evenwel komt de commissie tot de slotsom dat het voorgestelde symmetrisch opgezette ontwerp ook passend is binnen de gebiedscriteria.

Een aantal van de door de commissie tijdens het vooroverleg gemaakte opmerkingen zijn in de nu voorgelegde uitwerking van het plan overgenomen, en dit is positief. Een voorbeeld hiervan is het meer 'familie' van elkaar maken van de vormgeving en maatvoering van de dakkapellen en de risaliet. De commissie merkt op dat een aantal details, die wel op het tekenwerk worden aangegeven, ontbreken in het detailboekje.

Ten aanzien van de parkeeroplossing heeft het tijdens de vergadering getoonde alternatief (langsparkeren in plaats van haaks parkeren) de voorkeur van de commissie. De commissie vraagt om de aanvraag hierop aan te passen en de inrichting hiervan zodanig vorm te geven / in te vullen zodat dit past bij het karakter van de dijk.

Onder de volgende voorwaarden adviseert de commissie positief op het plan:

-langsparkeren conform het tijdens de vergadering getoonde alternatief. Hierdoor wordt de aantasting van het dijlichaam tot een minimum beperkt. Inrichting passend vormgeven (passend bij het groene, informele karakter van de dijk).

-afwerking boven de pui van de achtergevel: vormgeving 'familie' maken van vergelijkbare geveldelen in de voorgevel, waardoor voorkomen wordt dat het ontwerp in delen uiteen valt

-Loodwit uit de Dordtse kleurenwaaier is geen RAL kleur. Aanduiding kleuren omzetten in kleuren/kleurnummers conform de Dordtse kleurenwaaier

Positief met voorwaarden

7. Kleine Spuistraat 36 Belgracht 41 GM (MJ)

Omschrijving: Splitsing

Architect: Lugten Malschaert

Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Mevr. Jansen (vakteam Erfgoed) licht toe dat het plan op een aantal punten is aangepast naar het advies van de commissie.

De positie van de woningscheidende wand is ongewijzigd t.o.v. het vorige plan, echter wordt het dichtgezette raam nu opengezet en sluit de wand aan op de middenstijl van het dubbele venster. Van

dit knooppunt is een detail uitgewerkt. De woningscheidende wand loopt door tot het metselwerk en de ruimte tussen de woningscheidende wand en de tussenstijl is dichtgezet met calciumsilicaat platen. Om de aansluiting brandwerend te maken wordt de plaat in het raamkozijn gefreesd en gaat er materiaal met hoge monumentwaarde verloren. Alhoewel de positie van de woningscheidende wand op deze positie vanuit erfgoed niet de voorkeur heeft vanwege het knooppunt met het hoog monumentale kozijn, kan het vakteam zich neerleggen bij deze keuze gezien dat de woningplattegronden op deze manier het meest efficiënt zijn.

Daarnaast is nader inzicht gegeven over de balklagen. Deze bestaan uit enkelvoudige balklagen met smal vloerbeschot van G&G delen, vermoedelijk uit het bouwjaar 1920. Het maken van een nieuwe sparing voor de trap is denkbaar.

Het vakteam vraagt om bij de vergunningaanvraag de voorgestelde te realiseren ramen in de dubbele deur verder uit te werken. De ramen moeten passend zijn bij de deuren en het monument. Hierbij kan het bouwplan uit 1949 als inspiratie worden gebruikt.

De commissie had gevraagd de dakopbouw passend bij het monument te detailleren en te materialiseren. Er is gekozen om de hoeken en de dakrand af te werken met donkergrijze U- en L-vormige stalen profielen, en om de glazen pui te vervangen door verticaal (als gevelbekleding) toegepaste zonnepanelen in all-black uitvoering. De uitstraling van de dakopbouw lijkt vrij zwaar, en de vraag is of dit wel bij het monument past. Het vakteam is van mening de dakopbouw nog verder verfijnd kan worden.

De aanvrager en dhr. Hamelinck (architect) hebben de vergadering bijgewoond. Als gevolg van de installaties ter plaatse van de dakopbouw is een geheel transparante uitvoering niet mogelijk. Als alternatief is colorbell wellicht denkbaar.

Advies commissie

De commissie is positief over de plantwikkeling, de gemaakte aanpassingen en de getoonde principes ten aanzien van de omgang met de deuren op de begane grond en de woningscheidende wand. De commissie merkt op dat het tekenwerk nog niet helemaal klopt.

Het ontwerp van de dakopbouw is in de basis denkbaar, maar vraagt evenwel om meer verfijning, een meer minimale / luchtige vormgeving en (daar waar mogelijk, in ieder geval op de hoeken) meer transparantie. Gevels met zonnepanelen als gevelbekleding zijn hier minder passend. Het in plaats daarvan toepassen van colorbell zou niet akkoord zijn.

Wat betreft het toepassen van pv-panelen in de gevel maakt de commissie daarnaast een voorbehoud en vraagt zij het vakteam Erfgoed / de secretaris om na te gaan hoe dit zich verhoudt ten opzichte van het gemeentelijke beleid ten aanzien van zonnepanelen c.q. de hier van toepassing zijnde criteria ten aanzien van materiaal- en kleurgebruik.

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

Positief (hoofdljn) met opmerkingen

8. Calandstraat 44

Omschrijving: het verbouwen / vergroten van de loodsen
Vooroverleg, 3e behandeling

Gebiedstype: Industriegebieden en bedrijfsterreinen
Welstandsniveau: Regulier

De gemachtigde heeft de vergadering bijgewoond en licht de gemaakte aanpassingen toe. De nieuwe bebouwing bestaat nu uit één volume waarbij soms schijngevels zijn toegepast. De parkeerplekken zijn aangepast. Details van het principe van de groene gevel zijn toegevoegd. De groene gevel beslaat globaal de helft van het gebouw.

Advies commissie

De commissie is op hoofdlijnen positief over het plan. Het plan is verbeterd, onder andere door de massa-opbouw en gevelindeling te vereenvoudigen. Het maken van een groene gevel is positief. De commissie maakt hierbij een aantal opmerkingen:

-groene gevel: nader uitwerken / specificeren wat betreft esthetische duurzaamheid en het vereiste onderhoud / de haalbaarheid, de toe te passen plantsoorten gelet op de biodiversiteit (mogelijk inheemse soorten?) en het aanleveren van gebouwde referenties die ook op langere termijn houdbaar bleken.

-de voorgestelde schijngelvels: dit oogt wat geforceerd. Betrek bij de verdere uitwerking ook (de gevolgen hiervan voor de kwaliteit van) het bestaande gebouw / de bestaande kantoren. Met alleen een 'gat in de gevel' (zonder kozijn) wordt mogelijk het gewenste (ontwerp)doel al bereikt, en ter plaatse van de entree is mogelijk in plaats van de schijngelvel een begroeide pergolaconstructie denkbaar. De commissie vraagt een en ander nader te onderzoeken.

-ontwikkel een voorstel ten aanzien van reclame-uitingen (plek, afmetingen)

-langspaarkeerplaatsen zijn waarschijnlijk smaller en langer dan nu is getekend

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

Positief

9. Hoge Nieuwstraat 41 RM (PdW)

Omschrijving: het maken van een dakopbouw en realiseren van 4 appartementen

Architect: Studioschaeffer

Vooroverleg, 2e behandeling (eerder behandeld als aanvraag omgevingsvergunning)

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Dhr. De Wit (vakteam Erfgoed) toe dat ten behoeve van de beoordeling van het plan door de commissie op 27-11-2023, de architect een historische analyse heeft gemaakt van het complex, alsmede een overzicht van de verschillende verschijningsvormen van het complex in de tijd. Op basis hiervan werd een aantal varianten voor herinrichting van het complex in vier appartementen nader uitgewerkt. Vervolgens is op basis van de beste ruimteverdeling, in combinatie met de minste ingrepen in de historische structuur van het complex, een keuze gemaakt voor een voorkeursvariant. Bijkomend voordeel hierbij is dat een eventuele dakopbouw op het linker bouwdeel niet noodzakelijk is. In het eerdere advies gaf de commissie aan dat zij van mening is dat de voorgestelde voorkeursvariant (variant 1) het meest kansrijk is. Wanneer een dakopbouw op het linker deel van het complex vanuit ruimtebehoefte toch wenselijk is adviseert de commissie daarbij te kiezen voor een dakopbouw die terughoudend is qua zichtbaarheid vanaf de straat. Daarnaast gaf de commissie aan om in de verdere ontwikkeling van het plan een variant te onderzoeken met drie appartementen.

Uit het door de commissie gevraagde onderzoek naar herinrichting van het complex door het realiseren van 3 appartementen blijkt de noodzaak van een extra trap op de eerste verdieping van het rechter bouwdeel, hetgeen vanuit monumentaal oogpunt onwenselijk is.

In deze tweede behandeling van het vooroverleg ligt thans ter advisering voor een herinrichting van het complex door het realiseren van 4 appartementen: 1 appartement in het linker deel van het complex (zonder dakopbouw) en 3 appartementen in het rechter deel van het complex. Door de architect is dit plan nader uitgewerkt. In de kelder onder het rechter bouwdeel worden 4 bergingen en een gemeenschappelijke fietsenstalling gesitueerd, vanaf de straat toegankelijk via de poort met onderdoorgang en de binnenplaats achter het linker bouwdeel. De appartementen -1- (rechter bouwdeel) en -3- (linker bouwdeel) worden ontsloten vanaf de binnenplaats, de appartementen -2- en -4- (beiden in het rechter bouwdeel) worden ontsloten vanaf de bel-etage aan de Hoge Nieuwstraat. Voor zover aanpassingen nodig zijn aan het complex gebeuren die aan de zij- en achtergevel van het complex langs de binnenplaats en blijven die kleinschalig (aanpassingen aan bestaande gevelpuien en maken van dakkapellen. Het te creëren dakterras op het platte dak van appartement -1- ligt vanuit de straat ver genoeg naar achter, waardoor een verstoring van het straatbeeld beperkt is.

Vanuit vakteam Erfgoed wordt opgemerkt dat de voorgestelde herinrichting van het complex op deze wijze voorstelbaar is. De bestaande historische structuur en de gewaardeerde cultuurhistorische waarden in het complex kunnen grotendeels behouden blijven, alsmede het gevelbeeld langs de Hoge Nieuwstraat. Punt van aandacht bij de definitieve bouwvraag blijven de noodzakelijke compartimentering, de verduurzaming van het complex en de omgang bij de restauratie met de cultuurhistorische waarden in het interieur. Een goede werkomschrijving conform de richtlijnen URL 2001 van de Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg is daarvoor een essentiële voorwaarde.

De architecten lichten het plan puntsgewijs toe. Bij de positionering van de buitenruimten is aandacht besteed aan het bieden van voldoende privacy. Gelet op het behoud van monumentale waarden wordt voorgesteld de brandscheidingen bovenop de vloeren te situeren (behalve bij de marmereen vloer), waardoor enkele deuren zullen moeten worden aangepast.

Advies commissie

De commissie heeft waardering voor de door de architecten in overleg met het vakteam Erfgoed gemaakte zoektocht naar het vinden van goede oplossingen voor het in dit pand maken van appartementen, en complimenteert hen hiervoor. Er is zodoende een mooi en haalbaar plan ontstaan, waarbij goed rekening is gehouden met het behoud van monumentale waarden.

Positief is verder dat de eerder voorgestelde dakopbouw is komen te vervallen. Op basis van de nu voorgelegde indeling kan het plan verder worden uitgewerkt. Hierbij maakt de commissie de volgende opmerkingen:

- kijk nog eens naar de vormgeving van de nieuwe achterpui
- kijk nog eens naar de vormgeving van hekwerken en naar de positie hiervan ten opzichte van de gevel
- brandveiligheid: win hierover advies in zodat er uiteindelijk een gebalanceerde / mogelijk minder ingrijpende oplossing kan komen, gelet op het behoud van monumentale waarden (zoals de deuren)

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

Positief

10. Wijnstraat 148 GM (PdW)

Omschrijving: splitsen woning in 2 wooneenheden
Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad
Welstandsniveau: Intensief

Dhr. De Wit (vakteam Erfgoed) licht toe dat wordt voorgesteld om het pand, bestaande uit vier bouwlagen, te splitsen in 3 wooneenheden (op begane grond en eerste verdieping) en 4 kamereenheden (op de tweede- en derde verdieping). De hoofdstructuur van het pand blijft hierbij ongewijzigd, wel dienen maatregelen genomen te worden voor de compartimentering van het pand en het voorkomen van brandoverslag. Daarnaast zijn voldoende buitenbergingen nodig en moet voldoende buitenruimte gerealiseerd worden. Ter plaatse van een kamereenheid op de tweede verdieping zal een terras worden gerealiseerd, met kolommen ondersteund vanaf het dakterras de eerste verdieping.

Vanuit het vakteam Erfgoed wordt primair opgemerkt dat een dergelijk zwaar programma (3 wooneenheden en 4 kamereenheden) niet wenselijk is voor de instandhouding van de monumentale waarde van dit gemeentelijke monument. In dit licht wordt ook aandacht gevraagd voor de vochtproblematiek die al eerder (2020) speelde in dit pand.

De esthetische en constructieve mogelijkheden van de voorgestelde oplossing met een dakterras aan de achtergevel hangen nauw samen met de materialisatie en vormgeving van dit te realiseren dakterras.

Daarom wordt geadviseerd de breedte van het dakterras op de tweede verdieping beperkt te houden (niet over de volle breedte van de achtergevel). Tevens wordt geadviseerd de constructie zo iel mogelijk en zo transparant mogelijk uit te voeren, waarmee constructieve ingrepen in het platte dak van de eerste verdieping zo mogelijk voorkomen kunnen worden. Wellicht bestaat de mogelijkheid om bij een dergelijke, qua omvang meer bescheiden uitkraging (ca. 120 cm) een vrijdragend dakterras te realiseren op gevelconsoles. Tevens wordt aandacht gevraagd voor de nadere uitwerking van de compartimentering en de wijze van voorkomen van brandoverslag (type beglazing etc.)

Advies commissie

Het nu voorgelegde plan roept vragen op. Uit de nu voorgelegde stukken lijkt te kunnen worden opgemaakt dat het doel is om 1 van de in het pand aanwezige woningen op te splitsen in een appartement en een appartement dat kamersgewijs wordt bewoond. De commissie vraagt om na te gaan of een en ander voldoet aan het hierop van toepassing zijnde gemeentelijke beleid.

Het pand is een monument. Er is eerder verbouwd. De commissie vraagt om inzicht te geven in de monumentale waarden, om zodoende vervolgens te kunnen beoordelen hoe het plan zich hiertoe verhoudt. De commissie vraagt derhalve om een bouwhistorisch rapport aan te leveren.

De voorgestelde toegevoegde buitenruimte is gesitueerd aan de vanuit openbaar gebied zichtbare achterzijde. De voorgestelde uitvoering op kolommen is derhalve niet denkbaar en qua maatvoering onderschrijft de commissie de opmerkingen van het vakteam Erfgoed dat het nu voorgestelde terras te fors is. Wanneer de buitenruimte is bedoeld als collectieve buitenruimte voor de vier kamers merkt de commissie op dat het praktische gebruik vragen oproept, aangezien de buitenruimte slechts vanuit 1 kamer toegankelijk is.

Tenslotte uit de commissie haar zorgen over de gevolgen voor het monument / monumentale waarden door de omvang van het hier voorgestelde programma, bijvoorbeeld als gevolg van de daaraan gestelde eisen in het kader van de brandveiligheid. Ook is niet duidelijk hoe wordt omgegaan met vochtproblemen; hoe opgelost in toekomstige aanvraag? dit mede in verband met een eventuele verduurzaming van het pand.

De commissie houdt het plan aan.

Aanhouden

Rondvraag