

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 10 JUNI 2024

Aanvang: 13.15 u. – 18.15 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. Weizigtpark

Omschrijving: brug

Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling (wijziging ten opzichte van eerdere vergunning)

Gebiedstype: Stedelijke groengebieden

Welstandsniveau: Regulier

Advies commissie

Het plan is een wijziging ten opzichte van de eerder verleende vergunning. Deze wijziging is een verbetering ten opzichte van het eerdere ontwerp, en voldoet aan het handboek voor Dordtse standaardbruggen.

De commissie geeft een aantal aandachtspunten mee:

- hoe krijgt de aansluiting op de Mauritsweg vorm? Dit is nu niet aangegeven op de situatietekening
- is overwogen om deze brug als een 'special' uit te voeren? Dit omdat de brug een (belangrijke) toegang tot het park is.
- hoe verhoudt de brug zich tot andere bruggen in het park?

Positief met aandachtspunten

2. Provincialeweg thv N3

Omschrijving: digitaal billboard BB3

Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Welstandsniveau: Regulier

Advies commissie

Het plan past binnen de welstandscriteria. De commissie vraagt aandacht voor de eventuele gevolgen die het hier plaatsen van een digitaal scherm heeft voor flora en fauna.

Positief met aandachtspunt

3. Laan der Verenigde Naties, Mijlweg

Omschrijving: digitaal billboard BB7

Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Welstandsniveau: Regulier

Advies

De commissie toetst de aanvraag aan de criteria zoals die zijn opgenomen in de welstandsnota. Het plan betreft een in openbaar gebied gesitueerd billboard, dat is uitgevoerd als digitaal scherm. Het hier plaatsen van een billboard is op zichzelf denkbaar, mede omdat het zal worden aangebracht langs een van de in het gemeentelijke reclamebeleid aangewezen wegen. Dit als digitaal scherm uitgevoerde billboard voldoet echter niet aan het criterium dat de minimale afstand tussen digitale schermen 500 meter dient te zijn, gelet op het bestaande nabijgelegen digitale scherm. Gelet hierop adviseert de commissie negatief.

Negatief

4. Chico Mendesring ong. / Groenezoom

Omschrijving: zorgwoningen

Architect: Lugten Malschaert i.s.m. Arco architecten

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

Gebiedstype: Wijken na 1990

Welstandsniveau: Regulier

De architect licht het plan toe. De entreepartij is aangepast / anders uitgewerkt op verzoek van de gebruiker. Meerdere brievenbussen en een bellentableau zijn niet nodig, gezien het hier voorgestelde gebruik. Het gebouw zal worden uitgevoerd in dezelfde steen als het tegenoverliggende complex.

Er is een (ten opzichte van de ingediende aanvraag en de nu door de commissie beoordeelde stukken) aangepaste tekeningenset gemaakt waarin de te nemen maatregelen in het kader van natuurinclusiviteit zijn verwerkt. Ook is er een situatietekening aan de aanvraag toegevoegd. De eerder voorgestelde tuinmuur is komen te vervallen en in plaats hiervan wordt een meidoornhaag voorgesteld.

Advies commissie

De commissie is op hoofdlijnen positief over het nu als aanvraag voorgelegde verder uitgewerkte plan. De voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het vooroverleg zijn voorstelbaar, en doen niets af aan de kwaliteit van het plan.

De commissie geeft als aanbeveling mee om de keuze voor het hier toepassen van exact dezelfde baksteen en voeg als het eerder gerealiseerde tegenovergelegen gebouw, nog eens te heroverwegen. Wat betreft de commissie is de keuze voor exact dezelfde steen niet vanzelfsprekend. Immers, de twee gebouwen zijn 'familie' / verwant aan elkaar, maar niet identiek.

De entreepartij is nu vormgegeven als een volledig glazen deur met ernaast een paneel met tussendorpel. De commissie vraagt om die keuze te heroverwegen.

De hier mogelijk aan te brengen signing zou een onderdeel van het ontwerp moeten zijn.

De nu aan de commissie ter beoordeling voorgelegde tekeningenset bevatte nog niet de maatregelen in het kader van natuurinclusiviteit, en een situatietekening. De commissie vraagt om de aangevulde / aangepaste tekeningenset in een volgende vergadering ter beoordeling aan de commissie voor te leggen. De commissie houdt het plan aan.

Op basis van een eerste indruk van de uitwerking van de te nemen maatregelen in het kader natuurinclusiviteit geeft de commissie aan dat nestkasten voor vogels vrije ruimte nodig hebben; deze zijn nu onder elkaar getekend. Het toepassen van vleermuiskasten is ook goed denkbaar. De haag lijkt te smal te zijn getekend. De commissie vraagt om de maatregelen in het kader van natuurinclusiviteit nog toe te lichten, bij voorkeur in een aparte bijlage bij het plan. De commissie

vraagt hierbij aandacht voor de onderlinge samenhang van de maatregelen, en de relatie hiervan met de omgeving (habitatbeschrijving).

Aanhouden (op hoofdlijnen positief, met aanbevelingen)

5. Voorstraat 289 BS BBP (MJ)

Omschrijving: het restaureren van de achtergevel

Architect: NBO bouwkunde

Aanvraag omgevingsvergunning, 2^e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Een erfgoedadviseur licht toe dat het plan het restaureren van de achtergevel betreft. De achtergevel stamt uit het midden van de 17^e eeuw en er resteren nog delen uit de 17^e eeuw. Het vakteam is positief over de verbetering van de verder uitgewerkte tekeningen en details. Het grotendeels reconstrueren van de gevel is voorstelbaar. Karakteristieke details van de gevel, zoals het type metselwerk, voegwerk en vlechtingen in het metselwerk, zijn daarbij van belang. Deze zijn nu correct op tekening gezet. De bestaande gevel heeft daarnaast een aantal zwakke punten, zoals de verspringing in de gevel en de details van een aantal kozijnen. Deze details zijn in het voorgestelde plan aangepast en zijn daarmee al minder kwetsbaar geworden.

De nieuwe gevel wijkt in het voorgestelde plan op een aantal punten af van de huidige gevel:

-Het dichtzetten van de deur en het venster in de watergevel. Dit is begrijpelijk in verband met hoogwater en voorstelbaar op de manier waarop dit wordt voorgesteld. De blinde nissen maken de oorspronkelijke situatie voldoende afleesbaar

-Het wijzigen van de empire ramen naar zogenaamde 'patatsnijders' met kleinere roedeverdelingen is aan de ene kant denkbaar omdat de bovenste ramen midden 17^e eeuws zijn en hiermee meer eenheid in de gevel komt. Aan de andere kant veeg je daarmee ook een tijdlaag uit de 19^e eeuw weg. Overigens worden de vensters op de begane grond en 1^e verdieping wel in de huidige vorm behouden.

De gemachtigde heeft de vergadering bijgewoond. De bestaande steen zal worden hergebruikt. De detaillering van de roedes in de nieuwe ramen moet nog worden uitgezocht en ontbreekt nog. Daarop zal het plan nog worden aangevuld.

Advies commissie

De commissie is positief over het feit dat wordt voorgesteld de achtergevel te restaureren. De commissie is blij met de nu voorgestelde aanpak en het voorstel.

De commissie vraagt om ter plaatse van de vensters op de tweede verdieping de 6 ruits verdeling te behouden, mede omdat de detaillering van het huidige voorstel nu ontbreekt.

Kenmerkend voor Dordrecht en in het bijzonder op deze plek in beschermd stadgezicht, is de relatie van het pand met het water. Als gevolg van het op de voorgestelde wijze dichtzetten van zowel het raam als de deur, wordt deze relatie verstoord. De commissie vraagt om hierin meer expressie aan te brengen / dit herkenbaarder te maken in het beeld, gelet op de relatie van deze gevel met het water. Voorstelbaar is een andere invulling van de nissen dan met metselwerk, en het behoud van de onderdorpels.

De commissie vraagt om in het beeld van de achtergevel de houten balk ter plaatse van de vloer van de eerste verdieping terug te brengen.

De commissie heeft waardering voor het handhaven van het onderste deel van de gevel, want hier zitten veel bouwsporen die zodoende behouden blijven. Evenwel ziet dit deel van de gevel er slecht uit, en hier vraagt de commissie aandacht voor.

De commissie vraagt om het plan hierop aan te passen (voorwaarde) en adviseert positief. Een hierop aangepast plan kan in de kleine commissie worden beoordeeld.

Positief met voorwaarde

6. Singel 332 – 340 BS (MJ)

Omschrijving: het renoveren en verbouwen van het pand

Architect: Stijl Architectuur

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

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel

Welstandsniveau: Intensief

Een erfgoedadviseur licht toe dat het pand is gebouwd als woonhuis met winkel. In de jaren '70 is er het nodige aan het pand veranderd. Zo is de doorgang naar het binnengebied dichtgezet.

Het nu als aanvraag ingediende plan is aangepast naar aanleiding van de door de commissie en het vakteam gemaakte opmerkingen tijdens het vooroverleg gemaakte opmerkingen. Het kleurvoorstel is in overleg met het vakteam bepaald en is voorstelbaar. Het vakteam is op hoofdlijnen positief over het plan en maakt de volgende opmerkingen:

-De deur zoals is voorgesteld in het rechterdeel is denkbaar, maar een differentiatie tussen linker- en rechterdeel heeft wel de voorkeur. Het vakteam betreurt dat er niets meer is gedaan met de opmerkingen over een reconstructie van het oorspronkelijke beeld.

-Wat betreft het detail van de vensters in de voorgevel, hoewel moeilijk te beoordelen omdat het onduidelijk is waar dit detail (18-19) is getekend, lijkt het er op dat het gehele raam nu een draairaam wordt in plaatst van het op geveltekening gesuggereerde empire venster. Bij een empire venster draait alleen het onderste raam naar binnen en ligt het bovendeel wat naar voren waardoor het de schijn wekt van een schuifraam. Het raam zoals in het detail getekend heeft toch een wat moderner karakter, wat afwijkt van de oorspronkelijke visie van het plan, namelijk reconstructie van de oorspronkelijke gevel en daarnaast ook minder goed bij de gevel past.

De aanvragers hebben de vergadering bijgewoond. De aanbouw zal worden voorzien van een transparante lak.

Advies commissie

De commissie is blij dat het pand wordt opgeknapt. Het in overleg met het vakteam Erfgoed opgestelde kleurenschema is akkoord. De commissie adviseert onder een aantal voorwaarden positief over het plan. Het plan is akkoord, mits (voorwaarden):

-er in overleg met het vakteam Erfgoed wordt gekozen voor bij de bouwperiode van het pand passende deuren. Dit is samenhang met het maken van onderscheid tussen het linker- en rechter bouwdeel. De nu voorgestelde deuren lijken meer te refereren naar jaren '30 architectuur

--er in overleg met het vakteam Erfgoed wordt gekozen voor detaillering die passend is bij de bouwperiode en die het uiterlijk van schuiframen en de detaillering van roedes zo goed mogelijk benadert. Dit omdat de detaillering van de roedes ontbreekt, en omdat de nu voorgelegde kozijn-detaillering in 1 vlak niet overtuigend is.

-kozijnindeling van het raam op de eerste verdieping van het rechter bouwdeel heroverwegen.

Aangezien dit kozijn geheel vernieuwd wordt, biedt dit de kans om hier een beter bij dit bouwdeel passende kozijnindeling te maken.

-gevelbekleding achteraanbouw voorzien van een transparante lak

De invulling van deze voorwaarden kan ambtelijk worden beoordeeld.

Positief met voorwaarden

7. Varkenmarkt 47 Knolhaven tussen 23 en 25 BS (PdW)

Omschrijving: verbouwing

Architect: Stijl architectuur

Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Een erfgoedadviseur licht toe dat het plan het pand Varkenmarkt 47/ Knolhaven tussen 23 en 25 betreft, een langgerekt voormalig pakhuis met zowel een voorgevel aan de Varkenmarkt als een

voorgevel aan de Knolhaven. Het pand heeft geen separate monumentale status maar ligt binnen het van rijkswege beschermde stadsgezicht van Dordrecht. Aangevraagd wordt een functiewijziging van een industriële functie naar een woonfunctie, waarbij zowel het gevelbeeld aan de Varkenmarkt als het gevelbeeld aan de Knolhaven worden gewijzigd. Tevens wordt het pand verduurzaamd, o.a. door het toepassen van isolerende beglazing in de gevelpuien, het isoleren van het dak (warm-dakconstructie) en het plaatsen van zonnepanelen.

Uitgangspunt bij gevelwijziging binnen het beschermde gezicht, en zichtbaar vanaf het publiek toegankelijke gebied, is dat het resultaat daarvan de cultuurhistorische waarde van het beschermde gezicht niet zal verslechteren. Binnen dit kader dient het plan vanuit cultuurhistorisch oogpunt beoordeeld te worden.

Het gevelbeeld langs de Varkenmarkt:

De voorgevel maakt deel uit van een grotendeels gesloten gevelwand met een divers beeld, waarbij de gevel aan de rechterzijde grenst aan een rijksmonument. De betreffende gevel heeft een asymmetrische indeling en de uitstraling van een pakhuisgevel uit ca. 1900. Door de hoog opgaande lijstgevel is het dakvlak daarachter vanaf het publiek toegankelijke gebied nauwelijks zichtbaar. Voorgesteld wordt de onderpui op het begane grondniveau volledig te slopen en een nieuwe invulling te geven. De bovenpui, ondersteund door een nieuw in te brengen stalen portaal, wordt opnieuw ingedeeld, waarbij de asymmetrische indeling wordt omgezet naar een symmetrische indeling.

Het gevelbeeld langs de Knolhaven:

De voorgevel maakt deel uit van een grotendeels gesloten gevelwand met een divers beeld, waarbij de betreffende gevel samen met het naastgelegen pand Knolhaven 23 een ensemble vormt. De betreffende gevels hebben de uitstraling van pakhuisgevels uit ca. 1900. Het voorste gedeelte van het haaks op de straat gelegen dakvlak is zichtbaar vanaf het publiek toegankelijke gebied. Voorgesteld wordt de gevel qua indeling ongewijzigd te handhaven maar de bestaande houten kozijnen, ramen en deuren volledig te vervangen.

Vanuit vakteam Erfgoed worden de volgende opmerkingen geplaatst bij het plan:

Primair wordt opgemerkt dat de beide voorgevels van het pand, zowel langs de Varkenmarkt als langs de Knolhaven, door hun architectuur en karakter (pakhuisen anno ca. 1900), op een positieve wijze bijdragen aan het historische karakter van dit stukje binnenstad. Op een voorzichtige wijze omgaan met het historische karakter van deze beide voorgevels is daarom geboden. Het volledig wijzigen op begane grondniveau van de gevel langs de Varkensmarkt op de voorgestelde wijze is vanuit cultuurhistorisch oogpunt voorstelbaar;

Het vernieuwen op verdiepingsniveau van de houten kozijnen, ramen en deuren in de voorgevels van zowel Varkenmarkt 47 als Knolhaven tussen 23 en 25 wordt door vakteam Erfgoed betreurd omdat hiermee het historische karakter van deze pakhuisgevels wordt aangetast. Vanuit vakteam Erfgoed wordt daarom aangedrongen op het handhaven, op verdiepingsniveau, van de bestaande kozijnen, ramen en deuren (incl. roedeverdeling en de luiken) in de betreffende gevels langs de Varkenmarkt en de Knolhaven. De bestaande beglazingen en paneelvullingen kunnen (waar wenselijk) vervangen worden door dunne isolerende beglazing (BENG-glas);

Bij de voorgestelde dakisolatie aan de buitenzijde veranderen de aansluitingen van het dakvlak op de goot bij Varkenmarkt 47 en tegen de topgevel aan de Knolhaven. Deze aansluitingen ontbreken in het detailboek;

De bestaande hijsbalk in de gevel langs de Knolhaven verwijst naar het verleden als pakhuis en moet gehandhaafd blijven;

De zonnepanelen zijn vanaf de Knolhaven zeer zichtbaar op het voorste gedeelte van het dak.

Geadviseerd wordt om de twee voorste zonnepanelen, gezien vanaf de Knolhaven, te laten vervallen en de zonnepanelen op te schuiven in de richting van het dakschild langs de Varkenmarkt;

Over de voorgestelde kleurstelling voor de beide gevels wordt door vakteam Erfgoed positief geadviseerd;

De aanvrager en de architect hebben de veragdering bijgewoond. De architect licht toe dat het pand geen monument is, maar een binnen beschermd stadsgezicht gesitueerd pand. Aan de binnenzijde zal de kap worden geriosoleerd en er worden voorzetwanden voorgesteld. De gevel aan de zijde van de Knolhaven blijft in grote lijnen hetzelfde. Draaiende delen worden meer open vormgegeven vanwege het zicht naar de haven. De gevel aan de zijde van de Verkenmarkt wordt ingrijpend

gewijzigd. Van samenhang met het buurpand is door het keimen van de gevel van het buurpand geen sprake meer, en er is de wens om hier een mooie eigen gevel te maken.

Advies commissie

De commissie is positief over de transformatie van het pand naar een woonhuis. De commissie stelt vast dat het pand nog bijzonder gave gevels geeft. Een zo gaaf bewaard en goed herkenbaar gebleven voorbeeld van een industrieel pand / pakhuis is zeldzaam.

Voorgesteld wordt om één gevel geheel te wijzigen, en om de andere gevel als gevolg van de voorgestelde wijzigingen zoals nieuwe raampartijen aan te tasten. Gelet op de aantasting van de cultuurhistorische waarden van beschermd stadsgezicht die dit tot gevolg heeft, is dit niet akkoord. Uitgangspunt in beschermd stadsgezicht is dat de bestaande kwaliteit moet worden gehandhaafd, of verbeterd. Hiervan is in het nu voorliggende plan onvoldoende sprake. De commissie geeft mee dat het met behoud van de kwaliteiten van de gevels ook goed mogelijk is om invulling te geven aan de intenties / achterliggende wensen van de voorgestelde ingrepen. De commissie merkt tenslotte op dat het pand grenst aan een Rijksmonument en dat, mede gelet op de cultuurhistorische waarden en de ensemblewaarden, sloop niet akkoord zou zijn. De commissie vraagt aandacht voor het dakenlandschap, gelet op de hoeveelheid voorgestelde dakramen. Het hier maken van een lighthof is hier, gelet op de toetreding van daglicht, wellicht denkbaar.

Concluderend adviseert de commissie op het plan in de nu voorgelegde vorm negatief

Negatief

8. Museumstraat 40 RM (WM)

Omschrijving: sculptuur rivier, boot, stad (in tuin Museumstraat 40)

Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Een erfgoedadviseur licht toe dat het beeld onderdeel is van het project 'rivier, boot, stad'. Dit beeld komt in de tuin.

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond en licht toe dat er bij alle sculpturen binnen het project nog (identieke) informatiebordjes zullen komen, waarvan het ontwerp en de plek later zullen worden voorgelegd.

De kunstenaar licht het plan toe. Het in zwart brons uitgevoerde beeld is een moment uit de performance in het kader van het project 'rivier, boot, stad' en beeldt 5 figuren uit die 1 figuur optillen.

Advies commissie

De commissie heeft waardering voor het project en voor het op deze wijze zichtbaar maken van de route en het project 'rivier, boot, stad' in de stad. De commissie vindt het een prachtig beeld dat op een mooie en zorgvuldig uitgekozen plek zal komen. De commissie adviseert positief.

Positief

9. Museumstraat 40 RM (WM)

Omschrijving: sculptuur rivier, boot, stad (t.p.v. gevel Museumstraat 40)

Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Een erfgoedadviseur licht toe dat het beeld onderdeel is van het project 'rivier, boot, stad'. De bevestiging van de sculptuur heeft impact op het monument, maar is op zich denkbaar door dit in de voegen te doen. De behandeling van de muur met een coating wordt genoemd en uitgelegd in een bij de aanvraag gevoegde mailwisseling, en wordt bevestigd door de eigenaar van het pand.

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond en licht toe dat er bij alle sculpturen binnen het project nog (identieke) informatiebordjes zullen komen, waarvan het ontwerp en de plek later zullen worden voorgelegd.

De kunstenaar licht toe dat de coating ter bescherming aan de gehele onderzijde van de gevel zal worden aangebracht.

Advies commissie

De commissie is positief over het plan en deze aanvraag. De commissie heeft waardering voor het project en voor het op deze wijze zichtbaar maken van de route en het project 'rivier, boot, stad' in de stad.

Ten aanzien van de op de gevel aan te brengen coating geeft de commissie als aanbeveling mee om in overleg met het vakteam Erfgoed te bepalen waar, hoe, en welk type coating hier kan worden toegepast.

Positief met aanbeveling

10. Voorstraat 312 GM

Omschrijving: Herziening plan transformatie naar appartementencomplex met winkel (voormalige HEMA)

Architect: Stijl architectuur

Vooroverleg, 1^e behandeling (eerder behandeld als aanvraag en als vooroverleg)

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Een erfgoedadviseur licht toe het vooroverleg een herziening betreft van het plan voor de transformatie naar appartementencomplex met winkel van het voormalige HEMA pand. De nieuwbouw is komen te vervallen en in plaats daarvan wordt een groot deel van de historische bebouwing behouden en gerenoveerd.

Het feit dat voorgesteld wordt om nu ook het achterste deel van de bebouwing te behouden komt het monument sterk ten goede. Immers, zowel de hogere voorbouw als de lagere achterbouw behoort tot één integrale bouwfase. Dat de plannen nu zodanig omgevormd zijn dat dit voor het overgrote deel behouden kan blijven is daarom ook bijzonder positief.

Het vakteam is enthousiast over het voorgestelde ontwerp. Het behouden van de bestaande gevelopeningen in de achtergevel en het toevoegen van lager gelegen vensters voor daglichttoetreding is passend. Er zou nog wel gekeken kunnen worden naar een betere uitlijning van de vensters in de kelder met de vensters op de begane grond.

Voor de binnengevel wordt een materialisatie in zink voorgesteld, overeenkomend met de binnengevel van de voorbouw. Ook dit is passend omdat het zorgt voor één ontwerptaal voor beide bouwdelen. Wat wordt de materialisatie onder maaiveld niveau? Deze lijkt op dit moment af te wijken. Hoe wordt verder omgegaan met inwatering en vervuiling in het onder maaiveld gelegen niveau (de 'put'). Koekoeks met beloopbaar glas zouden ook overwogen kunnen worden om deze problematieken te voorkomen.

Opvallend is wel dat eerder uitgebreid aandacht is besteed aan het terugbrengen van de lantaarn in de binnentuin als pergola. Hier lijkt niet langer sprake meer van te zijn, wat jammer is. Het vakteam zou willen vragen om te onderzoeken of er toch geen mogelijkheden zijn om deze op een goede manier te (her)gebruiken.

Als laatste wordt voorgesteld om zonnepanelen op de platte daken aan te brengen. Dit is goed voorstelbaar, maar het legplan dient wel gemaatvoerd te worden om dit goed te kunnen beoordelen. Op het eerste oog lijkt dit passend binnen de Welstandsnota.

Concluderend is het vakteam bijzonder enthousiast over deze ontwikkeling. De gelaagdheid van hogere bebouwing aan de Voorstraat en de lagere bebouwing op het binnenterrein past bovendien beter bij de schaal en opbouw van de historische stad. Het vakteam kijkt uit naar de verdere uitwerking op detailniveau van het plan in deze vorm.

De architect licht toe dat het eerdere plan uitvoeringstechnisch complex was en dat, mede gelet op de bezwaren van omwonenden, het handhaven van het bestaande volume het beste haalbaar bleek. De hier voorgestelde gevelopeningen zijn nog aanwezig. Het maaiveld zal plaatselijk verlaagd worden, zodat gevelopeningen kunnen worden gemaakt. Aan de binnenzijde komen koekoeken ten behoeve van daglicht. De bestaande trappaten worden hergebruikt, en op 1 plek wordt een nieuw trapgat gemaakt. De nieuw te maken gevel krijgt eenzelfde gevelopzet als de tegenoverliggende gevel. Bergingen worden in 1 volume ondergebracht. Aangezien het nieuwe bouwvolume met een (aan de voorgevel refererende) gele steen is komen te vervallen, wordt overwogen om deze gele steen niet meer toe te passen ter plaatsen van het trappenhuis. Het dak van het bestaande gebouw is niet geschikt voor een groen dak. De lantaarn zit hier wellicht nog in het plafond en blijft behouden / wordt toegankelijk gemaakt. Op het dak van de bergingen zou wel een groen dak kunnen komen.

Advies commissie

De commissie is heel positief over de nu voorgelegde wending die dit plan heeft gekregen. Zowel vanuit het behoud van de cultuurhistorische waarden van dit deel van het complex, als ook wat betreft de schaal van de bebouwing. Dit schept ook meer mogelijkheden voor groen en vergroening. Ten aanzien van de verdere uitwerking geeft de commissie een aantal aandachtspunten mee:

- aandacht voor (het uitzicht op) het dak. Bij voorkeur wordt hier indien mogelijk een groen dak gemaakt. Maak hier in ieder geval een goede dakconfiguratie. Een aanbeveling in dit kader is dat er nu lichtgewicht systemen bestaan die zonnepanelen combineren met een groen dak.
- bergingen: maak op het dak van de bergingen een bloemrijk groen dak. En bekijk of het (lange, aaneengesloten) volume van de bergingen meer gedifferentieerd / doorbroken kan worden, zodat dit beter past bij / zich beter verhoudt tot het binnenterrein.
- aandacht voor het goed borgen van privacy. In het bijzonder ter plaatse van het hof. Dit luistert nauw en moet in samenhang worden bekeken met de inrichting van het hof.
- de benodigde balustrades verder uitwerken
- aandacht voor de te handhaven bomen
- het op de huidige plek laten zitten en weer toegankelijk maken van de lantaarn is akkoord.
- betrek het handboek Natuurinclusief Bouwen van de gemeente bij de verdere uitwerking

De commissie adviseert positief. Een conform de gemaakte aanbevelingen / opmerkingen aangepast plan kan als aanvraag worden ingediend.

Positief

11. Voorstraat 258 GM BS (SH)

Omschrijving: wijziging bouwplan herontwikkeling V&D locatie (nieuwbouwdeel)

Architect: Tconcept

Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Een erfgoedadviseur licht toe dat de aanvraag aantal beperkte wijzigingen betreft ten opzichte van de verleende vergunning.

Aan de Kolfstraat was naast de toegangsport tot de binnenhof de entree gelegen met ruime entreehal. Deze wordt ongeveer gehalveerd zodat ruimte gecreëerd voor de verplaatsing van de containerruimte.

De ruimte waar eerst de containerruimte zat wordt toegevoegd aan de stalling voor scootmobielen. Ondanks dat de versmalling jammer is voor de ruimtelijkheid van de entree, heeft dit geen gevolgen voor het beschermde stadsgezicht of het monument. Wat wel gevolgen heeft voor het beschermde stadsgezicht is dat waar de dubbele entree eerst gecentreerd in de gevel zat, wordt deze nu links gepositioneerd. Dat is voor de symmetrie in het gevelbeeld spijtig.

In de zijgevel van de Kolfstraat zal een extra dubbele deur toegevoegd worden ten aanzien van de containerruimte. Detaillering en kleurstelling dient overgenomen te worden van de andere nieuwe kozijnen en toegangsdeuren.

Ook bij de entree aan de Tolbrugstraat Landzijde wordt de entreehal gehalveerd om ruimte te maken voor een containerruimte. Hiervoor zal een extra dubbele deur opgenomen worden in de anders gesloten gevel. Het plaatsen van een dubbele deur conform hetgeen voorgesteld sluit aan bij de gevelritmiek en is daarmee voorstelbaar. Detaillering en kleurstelling dient overgenomen te worden van de andere nieuwe kozijnen en toegangsdeuren.

Aan de zijde van de Tolbrugstraat Landzijde is de interne trafo komen te vervallen. Dit resulteert erin dat de woningen die hier aan grenzen sterk vergroot kunnen worden. Omdat deze woningen nu ook aan de straat gelegen zijn is dit een verbetering van het ontwerp. De anders gesloten gevel kan zo een stuk transparanter zijn wat zowel de architectuur, als het gebruik en de leefbaarheid van de straat positief beïnvloedt.

Opvallend is wel dat waar aan deze zijde voor de pui een vierdeling werd voorgesteld, dit nu voor dit geveldeel gewijzigd is naar een driedeling. Hoewel dit in beperkte mate een gevelritmiek doorbreekt, vindt het vakteam de wijziging ondergeschikt. Het vakteam vraagt zich wel af in hoe verre de te openen deuren op maaiveld niveau in het centrum wenselijk en bruikbaar zijn.

De traforuimte zal verder de straat in geplaatst worden, meer richting de Voorstraat in de historische bebouwing in plaats van de fietsenstalling. Dit resulteert erin dat een deel van de gevel uitgevoerd zal worden als roostergevel. Zichtbare roosters zijn in het beschermd stadsgezicht onwenselijk, valt dit niet passender binnen de architectuur mee te ontwerpen?

Dit betekent eveneens dat de entree tot de fietsenstalling in de kelder zal verschuiven om ruimte te maken voor de traforuimte. De nieuwe toegangstrap zal onder de bestaande (historische) trap gepositioneerd worden. De entree van de kantoren zal door deze ingreep verder verkleind worden, daarnaast zullen in het trappenhuis meterkasten geplaatst worden. Omdat dit niet resulteert in noemenswaardige wijzigingen van het beschermd stadsgezicht zijn deze wijzigingen in principe voorstelbaar. Tijdens de behandeling van het plan is daarentegen wel veel aandacht besteed aan het handhaven en herstellen van het historische trappenhuis. Het is onduidelijk wat de gevolgen zijn voor dit trappenhuis gelet op de voorgestelde ingrepen. In de gevel wijzigt er nauwelijks, mits ervan uitgaande dat het glaspuien blijven. Worden de postbussen van de kantoren in een gesloten paneel geplaatst en welke kleurstelling en materialisering is dit?

De voorgestelde wijzigingen zijn beperkt en hebben geen noemenswaardige invloed op het monument of het beschermde stadsgezicht. Jammer is wel dat de entrepui aan de Kolfstraat niet meer symmetrisch zal zijn. Ook dient goed gekeken te worden naar de gesloten pui bij de nieuwe traforuimte. Daarnaast dient aandacht uit te gaan naar een goede omgang met de historische trap.

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond en licht toe dat de verplaatsing van de trafo een gevolg is van het overleg met Stedin.

Advies commissie

Overwegend zijn de nu voorgelegde wijzigingen in lijn met de oorspronkelijke vergunning uitgewerkt, en zijn deze akkoord. Bezien over het project als geheel zijn de wijzigingen ondergeschikt.

De commissie is nog niet akkoord met de wijziging van de entrepui in Kolfstraat. De voorgestelde indeling van deze pui is niet goed in balans met het belang van deze entree (ook gelet op het aantal woningen dat deze entree ontsluit), met de mooie ontvangstruimte achter de pui, en de beoogde transparantie van de pui. In het bijzonder benoemt de commissie in dit verband het in deze pui opgenomen bellentableau. De commissie vraagt zich af of het maken van een dubbele deur hier überhaupt nodig is.

De commissie vraagt om de indeling van de pui hierop aan te passen, en ziet een conform de gemaakte opmerkingen gewijzigd voorstel graag in een volgende vergadering van de kleine commissie terug. De commissie houdt het plan aan.

Aanhouden

12. Rijksstraatweg 101 GM

Omschrijving: Transformatie en renovatie kerkgebouw tot woonhuis (Lydiakerk)

Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: Historische linten en kernen

Welstandsniveau: Intensief

De aanvragers hebben de vergadering bijgewoond. Er is onderzoek gedaan naar de oorspronkelijke toegangsdeuren. Wellicht wordt er hier een replica van de oorspronkelijke toegangsdeuren gerealiseerd. De pui van de hal naar de woonkamer zal worden uitgevoerd als dubbele glazen deuren.

Een erfgoedadviseur licht toe dat het plan is in een korte tijd aanzienlijk verder is ontwikkeld. Per hoofdonderwerp wordt het plan toegelicht:

Perceel

Tijdens de vorige bespreking is aandacht gevraagd voor de inrichting van het perceel. De aanvrager gaf aan dat er al een beschikking is afgegeven voor het verbreden van de toegang tot het perceel door middel van een duiker en beschoeiing. Er is uitsluitend een beschikking afgegeven voor het hier maken van een uitrit, niet voor de wijziging van het monument wat dit ook tot gevolg heeft. De bijgevoegde specifieke tekening met de duiker (deze ontbreekt op de situatietekening) maakt duidelijk dat deze tegen de brug aan wordt gelegd, en dat de brug dus aan één zijde voor een groot deel aan het zicht wordt onttrokken. Dat is een onwenselijke situatie die de vrije plaatsing van het kerkgebouw op een terp met rondom water, aantast. Er dient afstand tussen de beschoeiing en brug behouden blijven zodat het duidelijk twee losse elementen blijven. Daarnaast dient de nieuw te maken toegang zal smal mogelijk uitgevoerd te worden.

Op de situatietekening, plattegronden en gevelaanzichten wordt duidelijk dat voorgesteld wordt om tegen de kerk aan de linkerkant (zuidzijde) een bijgebouw te bouwen, een garage. Deze zal gematerialiseerd worden in wat lijkt op zwarte gepotdekselde delen. Een belangrijke waarde van dit monument is juist dat deze vrij staat op een soort terp. Dit is een bijzondere kwaliteit. Door dit voorgestelde bijgebouw wordt deze kwaliteit ontkend, wat het gebouw niet ten goede komt. Het vakteam vindt de voorgestelde garage en de bijkomende verklontering zeer onwenselijk.

Herstelplan

De commissie heeft aandacht gevraagd voor het herstellen van metselwerk. De aanvrager heeft de locaties van scheurvormingen in de geveltekeningen geduid, en verder gespecificeerd hoe het metselwerk hersteld wordt. Nog steeds wordt voorgesteld om deze te herstellen en voegwapening toe te passen. Er wordt vermeld dat de scheurvormingen onder maaiveld niet doorlopen, hoewel het vakteam dit op basis van de foto's niet kan beoordelen en het tegenovergestelde waar lijkt.

Eerder heeft het vakteam al aangegeven dat de scheuren duiden op sterke funderingsschade. Het puur herstellen en toepassen van voegwapening is dan niet afdoende. Hoe wordt het metselwerk bovendien hersteld? Wordt het ingeboet? De gegevens van de constructeur maken duidelijk dat zij geen inzicht hebben in het ontwerp van de funderingsbalk en daarmee de technische staat. Dit geeft onvoldoende inzicht en zekerheid. Het vakteam adviseert om een specialist in de arm te nemen die de staat van de funderingsbalk door en door controleert en die komt met een onderbouwde oplossingsmethodiek in combinatie met een goed voorstel voor het metselwerkherstel.

Ontbrekend is een herstelplan is hoe omgegaan wordt met de spanten die bij sommige van de opleggingen sterk aangetast zijn. Ook ontbreken detailleringen van de vensters in de achtergevel.

Indeling

Het vakteam is enthousiast over de voorgestelde indeling. De indeling is zodanig gewijzigd dat de trap beter geïntegreerd is in de in te bouwen massa. Daarnaast is ook de indeling op de verdieping in de kerkzaal logischer en zuiverder. Er zou nog gekeken kunnen worden in hoe verre de keukenwand te integreren valt onder de trap om zo tot één zuivere massa te komen, of door met één kleurstelling of materiaal te werken. Verder valt op dat de nieuw in te bouwen massa's niet meer doorlopen tot aan het dak, maar halverwege het spant stoppen. Het valt te overwegen om deze daadwerkelijk los te houden van het dak zodat er meer 'lucht' ontstaat tussen de nieuwe inbouw en het monument.

Verder valt op dat tussen de vestibule en de kerkzaal een dubbele deur wordt voorgesteld. Dubbele glasdeuren of iets dergelijks zouden hier natuurlijk heel mooi kunnen staan. Opvallend is verder dat een houtkachel wordt voorgesteld waarvan het kanaal diagonaal door de kap getrokken wordt om bij de nok uit te komen. Het vakteam zou willen vragen om te onderzoeken of dit niet wat eleganter opgelost kan worden.

Schil & isolatie

De aanvrager is voornemens tot het isoleren van het dak aan de buitenzijde. Zoals eerder aangegeven is dit een goed uitgangspunt, maar het vraagt wel om een aantal gedegen detailuitwerkingen. Hoewel de details van de nieuwe situatie zijn uitgewerkt, ontbreken details van de bestaande situatie. Zonder detailleringen van de bestaande situatie zijn de detailleringen van de nieuwe situatie niet te beoordelen.

Desalniettemin lijkt de forse isolatie met een dikte van 101 millimeter op het dak te passen qua hoogte ten aanzien van de goten. Aan de voor- en achterzijde wordt echter een rollaag voorgesteld om de isolatie onzichtbaar weg te werken. Hoewel dit het gevelbeeld iets wijzigt, lijkt deze wijziging maar beperkt. Desalniettemin ontbreken detailleringen van de bestaande situatie om dit goed te kunnen beoordelen.

Op het dak worden 20 zonnepanelen voorgesteld in een net legpatroon. Verzocht wordt om de zonnepanelen aaneengesloten te plaatsen en om deze te maatvoeren. Het is wenselijk om enkele pannen van de goot en nok weg te blijven om zo het dakvlak niet te veel te doorbreken. Zijn zoveel panelen verder daadwerkelijk noodzakelijk?

In de kerkzaal wordt een nieuwe betonvloer gestort voor de nieuwe woonfunctie. Verder worden geïsoleerde voorzetwanden voorgesteld door middel van een poreuze cellenbeton. Hoewel passend, dient het voorgestelde product wel verwerkt te worden conform richtlijnen van de leverancier om eventueel doorslaand vocht of dergelijk te voorkomen. Daarnaast moet nog eens gekeken worden naar de koudebrug bij de aansluiting van de betonvloer op de voorzetwand.

Achter de bestaande gietijzeren vensters zullen achterzetramen geplaatst worden. Dat is een goed en passend uitgangspunt. Geadviseerd wordt om nog wel te kijken naar de detailleringen ten aanzien van het (forse) stelkozijn gelet op de aansluiting met het cellenbeton. Hetgeen voorgesteld leidt gegarandeerd tot scheurvorming in de stuclaag. Daarnaast wordt gevraagd naar een specificatie of productblad van de toe te passen achterzetramen.

Resumerend is het vakteam van mening dat het plan een mooie ontwikkeling heeft doorgemaakt. Het vakteam is op hoofdlijnen positief en adviseert om het plan uit te werken tot een vergunningsaanvraag. Hierbij dient speciale aandacht besteed te worden aan de inrichting van het perceel, het laten vervallen van het nieuwe bijgebouw en het verder uitwerken van het herstelplan, met name gelet op de fundering. Het vakteam zal intern in de gemeentelijke organisatie nog navraag doen ten aanzien van het verplaatsen van de lantaarnpaal en bij de stadsecoloog.

Advies commissie

De commissie herhaalt dat zij heel blij is met dit initiatief, waarbij de kerk wordt getransformeerd naar een woonhuis, en over de ambitie die uit het plan spreekt. Het pand leent zich goed voor een dergelijke transformatie. De commissie is blij met de voortgang van de planvorming en met de nu voorgelegde verbeteringen en de aan het plan toegevoegde aspecten, en complimenteert de initiatiefnemers.

De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed, en verwijst volledigheidshalve naar dit advies. Ter ondersteuning van / aanvulling op het advies van het vakteam Erfgoed maakt de commissie de volgende opmerkingen:

- een belangrijke kwaliteit / monumentale waarde van dit monument is de vrijstaande positie van de kerk. Die moet behouden blijven.
- het bijgebouw doet afbreuk aan de vrijstaande positie van de kerk en is architectonisch onvoldoende hoogwaardig vormgegeven, en is niet akkoord. De commissie vraagt om te onderzoeken dit bouwwerk elders op het terrein te situeren, op een zodanig afstand van de kerk dat de vrijstaande positie van de kerk hierdoor niet wordt aangetast
- de voorgestelde dam / inrit is te breed en is te dicht tegen de brug aan gesitueerd. Dit is niet akkoord. Een inrit van 3 meter is voldoende, en moet zo dicht mogelijk tegen de erfgrans worden gesitueerd en op voldoende afstand van de brug
- de commissie geeft het dringende advies om de staat van de fundering goed te laten onderzoeken, mede gelet op het voorgestelde gevelherstel. Dit kan anders tot nieuwe en juist meer schade leiden en dit moet worden voorkomen
- de commissie onderschrijft de door het vakteam Erfgoed benoemde knelpunten wat betreft de voorzetwanden. Het situeren van balkkoppen van spanten in voorzetwanden is gevoelig voor condensatie. Gebruikelijk is om daar geen isolatie toe te passen, wat ruimer dan nu wordt voorgesteld.
- dakisolatie: de aansluiting van de verhoging van het dak op de kopgevel zal verder moeten worden onderzocht en inzichtelijk / beoordeelbaar worden gemaakt door middel van detaillering. Op voorhand geeft de commissie aan dat het verduurzamen van monumenten nu eenmaal beperkingen kent: niet alles is mogelijk en hierin zullen keuzes moeten worden gemaakt in relatie tot de aantasting van monumentale waarden. Andere mogelijk denkbare oplossingen zijn een dunnere isolatie (multifolie) en een aansluiting op de kopgevels door middel van een specielaag, of isolatie aan de binnenzijde.
- het detail van het achterzestraam ter plaatse van de aansluiting op de vloer roept vragen op. Wat krijg je voor beeld vanaf buitenzijde. Kan dit bijvoorbeeld worden vrijgehouden?
- de commissie is positief over het voorstel ten aanzien van de nieuwe indeling en de nieuwe voordeuren
- de voorgestelde grote kachelpijp die vrij door de ruimte gaat is niet goed voorstelbaar. Goed denkbaar is het maken van een rechte doorvoer
- zonnepanelen bij voorkeur op een bijgebouw situeren, en niet op de kerk.
- de commissie vraagt zich af of het pand met huisnummer 99 weg zal gaan
- de commissie geeft als aanbeveling mee om in een vroegtijdig stadium vleermuisonderzoek te laten doen en maatregelen te treffen in dit kader.

De commissie adviseert positief en een verder uitgewerkt plan kan, met inachtneming van de in dit advies en in het advies van het vakteam Erfgoed genoemde zaken (voorwaarde), als aanvraag Omgevingsvergunning worden ingediend.

Positief met voorwaarde

Rondvraag

De commissie stelt het advies ten aanzien van Leerpark 6B vast (agendapunt 1 van de vergadering van 27 mei 2024)

Leerpark kavel 6B

Omschrijving: meergezinswoningen en bedrijfsunits

Architect: Atelier Brink

Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Ontwikkelgebieden

Welstandsniveau: Ontwikkeling

Beeldkwaliteitplan Leerpark

De supervisor licht toe dat het een belangrijk plot in het Leerpark betreft, gelegen naast het sportgebouw. Het toevoegen van meer woningen in het Leerpark is belangrijk. Nabij de plot is ruimte gereserveerd voor het in de toekomst maken van een station. Het gebouw zal dan ook een onderdeel zijn van de entree van het Leerpark vanaf de trein. Aan de achterzijde van het plot ligt, met name gelet op de externe veiligheid, een bedrijfsstrook. De bedrijfsbebouwing is meegenomen in het plan, en het geheel vormt één project. Het woongebouw heeft een C-vorm gekregen, waardoor het sportgebouw wordt 'ingepakt'. Bij voorkeur was de strook met bedrijfsbebouwing hoger uitgevoerd. De nu voorgelegde hoogte heeft als voordeel dat er vanuit het woongebouw zicht is op het spoor / het toekomstige station en vice versa. Vanuit het oogpunt van sociale veiligheid is een lagere hoogte goed denkbaar. Het hof tussen bedrijfs- en het woongebouw behoort bij woongebouw. De gebouwen worden door middel van een tuinmuur onderling met elkaar verbonden.

De supervisor is van mening dat er binnen de kaders een goede invulling wordt voorgesteld. Meer ideaal was geweest wanneer de woningbouw tot het spoor was doorgezet, maar hetgeen wordt voorgesteld past binnen de kaders. De in Leerpark opgenomen bedrijfsruimten waren bedoeld voor leerbedrijven, maar hier bleken in eerdere plannen geen afnemers voor te zijn.

De stedenbouwkundige licht toe dat het bestemmingsplan weliswaar vrij beperkend is, maar dat het plan wat nu voorligt een te bescheiden bedrijfsgebouw laat zien. Het bedrijfsdeel mag hier 12 meter hoog zijn. Een en ander komt ook deels voort uit de U-vormige opzet van het woongebouw. Daardoor, en door de tuinmuur, is er geen sprake van één geheel, en valt het geheel uit elkaar. Er kan een optimaler plan worden gemaakt door het bedrijfsgebouw te vergroten. Dan is er sprake van een bouwmassa die zich goed verhoudt tot de omgeving, en tot het toekomstige station.

De architect licht het plan aan toe. De locatie / context van het plan wordt toegelicht. Gelet op de korrelgrootte van de nabijgelegen klimhal van NL architects, en die van de woongebouwen van Geurst en Schulze, is er ook hier gekozen voor een grotere korrelgrootte. De entree van de woningen ligt aan het plein, de entree van de bedrijfsruimte aan de zijde van het spoor.

Op de begane grond wordt een collectieve ruimte gemaakt. Het hof en de 'groene gaard' zijn, aanvullend daarop, extra collectieve (groene) ruimten. Op de hoek wordt op de begane grond een atelierwoning voorgesteld. De ontsluiting van de woningen op de begane grond is (ook) op het maaiveld. De wand van de sporthal wordt mogelijk nog vergroend.

De architectuur van het woongebouw wordt gekenmerkt door het gebruik van zeer diepe negges. Een reeks verticale scheggen, met soms ook daarin opgenomen (in de kleur van het metselwerk uitgevoerde) hwa's, geeft een mooi gevelreliëf en schaduwvlakken. Balkons worden ook gemetseld. Het wordt een stoer en robuust gebouw. Er wordt steeds dezelfde steen toegepast, maar door ter plaatse van de plint een hogere lintvoeg toe te passen is het beeld hier lichter. De entree van de woningen wordt iets teruggelegd. Op de hoek is het balkon afwijkend vormgegeven. Overwegend worden glazen balkonhekken toegepast. Het toepassen van zonwering is een optie. In het plan zijn nestkasten voor zwaluwen en vleermuizen opgenomen. De bedrijfsruimten worden gekenmerkt door een veranderbare opzet. Het dak is deels schuin en wordt uitgevoerd als groen dak. Dit zorgt voor betere daglichttoetreding in de woningen, verhoogt de woonkwaliteit en geeft de bewoners uitzicht op een groen dak. Er wordt een actieve plint voorgesteld. De bedrijfsruimten vormen, verbonden door de tuinmuur, een ensemble met het woongebouw. Het nu getoonde ontwerp is het resultaat van studies naar verschillende varianten. Het bedrijfsgebouw en het woongebouw vormen een ensemble, met overeenkomsten zoals de negges, maar ook onderlinge verschillen. Op de hoek van het werkgebouw is bijvoorbeeld een invulling met horeca denkbaar, en/of een werkplek. Ter indicatie hiervan zouden wellicht letters (analoog aan het werk van John Körmeling) denkbaar zijn.

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond en geeft aan dat er een plan is ontwikkeld dat past binnen de kaders. Het bedrijfsgebouw zal worden gebouwd wanneer er een afnemer voor is.

Advies commissie

De commissie ziet het plan voor het eerst. De getoonde opzet roept vragen op, zowel gekeken naar de huidige context (het gebouw in relatie tot de stedenbouwkundige ruimten die het mede definieert, mede gezien het belang van deze stedenbouwkundige ruimten binnen het Leerpark) als gelet op de toekomstige situatie met het station en de betekenis / rol van het gebouw als onderdeel van een entreesituatie. In beide situaties is het ontwerp een onvoldoende goede invulling van de betekenis / rol die een gebouw op deze plek zou moeten hebben. De commissie vraagt om in overleg met de supervisor en de stedenbouwkundige te zoeken naar een goede oplossing.

Een onderdeel van het hier geldende toetsingskader zijn de in de welstandsnota opgenomen basiscriteria. Het plan voldoet in de nu voorgelegde vorm nog niet aan de eerste twee basiscriteria: de relatie van een gebouw met de openbare ruimte en de ruimtelijke inpassing en verschijningsvorm van gebouwen. Een nieuw bouwwerk moet een kwalitatieve bijdrage leveren aan de stedelijke of landschappelijke ruimte. De hieraan gestelde eisen zijn hoger naarmate de betekenis van een bouwwerk of zijn omgeving toeneemt. Het belang van deze locatie en dit gebouw binnen het Leerpark is groot. Elk nieuw bouwwerk heeft een eigen identiteit en is onderdeel van een groter geheel. Er moet daarom sprake zijn van een evenwicht tussen de identiteit van het gebouw en de samenhang met de bebouwing in zijn omgeving. Het bouwwerk past voor wat betreft volume, maat, schaal en verschijningsvorm in zijn omgeving en levert een positieve bijdrage aan het bestaande stadsbeeld. Het bouwwerk past binnen de stedenbouwkundige structuur en heeft een architectuur die past bij zijn positie binnen deze structuur. De commissie is van mening dat het ontwerp in de huidige vorm hier nog onvoldoende overtuigend invulling aan geeft. Belangrijk hierin zijn bijvoorbeeld het zoeken naar een goede architectonische oplossing voor de hoek (verankering hoek), en het maken van een onderling samenhangend geheel. De commissie vraagt om te onderzoeken op welke manieren dit zou kunnen worden verbeterd. Een mogelijkheid is het toevoegen van meer massa.

De commissie concludeert dat er in het nu voorgelegde ontwerp nog onvoldoende sprake is van een goede balans en onderling verband / samenhang tussen de twee gebouwdelen waaruit het ontwerp bestaat, het woongebouw en het bedrijfsgebouw. Dit wordt extra verstrekt door het onderlinge verschil in de mate van detail, het verschil tussen het rijk gedetailleerde woongebouw en het eenvoudigere bedrijfsgebouw. De commissie merkt op dat getoonde referentiebeelden van het bedrijfsgebouw (beelden van fraaie en rijk gedetailleerde houten puien, geactiveerde plekken door middel van zitjes/bankjes, hoekoplossingen) niet zichtbaar zijn in /vergelijkbaar zijn met hetgeen in het ontwerp van het werkgebouw wordt voorgesteld. Ook vanuit het perspectief van het gebouw als onderdeel van een route is meer onderlinge samenhang / een betere verbinding wenselijk. De commissie vraagt om op het niveau van de twee gebouwen meer samenhang aan te brengen tussen het woongebouw en het bedrijfsgebouw. Dit zowel in massa, als in uitwerking/detaillering.

De commissie heeft evenwel veel waardering voor de nu voorgelegde architectonische uitwerking van het woongebouw. Het is een mooi en rijk gedetailleerd woongebouw, waarbij ook de balkons worden voorzien van baksteen(strips). De commissie complimenteert de architect. De getoonde bemonstering van het materiaalgebruik is akkoord. Ten aanzien van het ontwerp hiervan geeft de commissie een aantal aandachtspunten mee.

De commissie is benieuwd naar de verdere uitwerking van de entree van het woongebouw. Deze is nu vrij breed en lijkt (vermoedelijk mede daardoor) heel laag. De gevel staat hier niet 'op de grond' (de 'pootjes' zijn hier weg / ondersteuning ontbreekt). De commissie vraagt om hier nog eens naar te kijken.

De commissie vraagt aandacht voor de aansluiting van de (ter plaatse van de balkons toegepaste) baksteenstrips op het metselwerk van de gevel.

Het behoud van het nu voorgestelde beeld van de atelierwoning op de hoek met veel ramen is kwetsbaar. Ook het nu voorgestelde doorzicht rechts van de entree is in dit opzicht kwetsbaar. Hoe wordt voorkomen dat dit wordt dichtgezet?

De relatie van het bedrijfsgebouw met de tuin zou kunnen worden verbeterd.

De commissie is blij met de aandacht die in het plan is besteed aan het groen. De commissie vraagt aandacht voor het groen, voor de (onderlinge positie en plaatsingshoogte van de) dierverblijven, voor de invulling van groene daken (is een bloemenweide in plaats van een sedumdak denkbaar?) en voor de samenhang van de natuurinclusieve maatregelen in relatie tot de omgeving. De commissie verwijst in dit verband naar het Handboek Natuurinclusief Bouwen van de gemeente.

De commissie houdt het plan aan.

Aanhouden