

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 4 MAART 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, mevr. V. Herzberg, dhr. D. Smit (secretaris)

1. Admiraalsplein, Wielwijk

Omschrijving: woningbouwplan
Architect: Arons en Gelauff
Vooroverleg, 3e behandeling

Gebiedstype: Wijken na 1990
Welstandsniveau: Regulier

De stedenbouwkundige geeft aan op hoofdlijnen positief te zijn over het plan in deze vorm. Het gesprek met de architect betrof onder andere de voorzones, en erfafscheidingen die recht doen aan de plek. Aandachtspunt is dat afvalcontainers aan de achterzijde (en niet aan de voorzijde) moeten worden geplaatst; het pad naar de achterzijde moet daarom voldoende breed zijn. Er is een variantenstudie gemaakt van de aansluiting van de nieuwbouw op het bestaande wijkgebouw. Het doortrekken van de gevelband heeft de voorkeur van de stedenbouwkundige.

De architect licht het plan toe. De grootste wijzigingen zijn aan de achterzijde gesitueerd. Het parkeerdek is komen te vervallen. De parkeeroplossing is nu half onder het appartementengebouw gesitueerd. Boven de parkeerplaatsen komen bijvoorbeeld spankabels met groen in de volle grond. De eengezinswoningen aan het hof zijn iets opgeschoven. In de voortuinen komen geen cortenstalen meer, maar in het materiaalgebruik van de erfafscheidingen wordt aangesloten op de materialisatie van de gebouwen. Deels wordt dit een gemetselde tuinmuur, deels betonelementen die ook een ecologische keerwand vormen. Bureau B+B maakt een ontwerp van de openbare ruimte. De architect licht de gevelopzet toe. Op een aantal plaatsen, zoals ter plaatse van de plint aan het Admiraalsplein, wordt een vormsteen ('geribbeld steentje') voorgesteld. Beton als gevelmateriaal is komen te vervallen. Bij de vormgeving / kozijnindeling van de puien op de begane grond van het appartementengebouw aan de pleinzijde is rekening gehouden met de toekomstbestendigheid daarvan. De materialisatie is nog in ontwikkeling, maar gedacht wordt aan een menging van 3 soorten baksteen. Van de onderzochte varianten wat betreft de aansluiting van de nieuwbouw op het bestaande wijkgebouw heeft een 'spleet' met alleen een hekwerk de voorkeur van de architect. Ter plaatse van de aansluiting op de eengezinswoning op de trafo wordt eenzelfde oplossing voorgesteld. Installaties komen op het dak. Het plan is nog in ontwikkeling wat betreft bijvoorbeeld de detaillering.

De projectontwikkelaar heeft de vergadering bijgewoond en geeft aan dat de ecooloog van de ontwikkelaar en de stadsecoloog van de gemeente hebben meegekeken bij de ontwikkeling van het plan wat betreft de voorgestelde natuurinclusieve maatregelen.

Advies commissie

De commissie vindt het een heel mooi plan. Aan het einde van deze vergadering bezoekt de commissie de locatie. De commissie noemt een aantal punten waaraan in de verdere uitwerking aandacht moet worden besteed:

- kleurstelling: er moet, conform het hier geldende beeldkwaliteitplan, een goed herkenbaar verschil zijn met de kleuren van de woonbuurten. Naar aanleiding van het locatiebezoek komt de commissie tot de conclusie dat het van belang is dat het complex voldoende 'spreekt', en dat de kleurstelling niet te gedempt zou moeten zijn. Een iets 'pittiger' kleurstelling dan nu wordt voorgesteld is wenselijk. De commissie stelt, in samenspraak met de secretaris, voor dat het wenselijk is om de beoordeling van de bemonstering van de hier nog te realiseren projecten (dit project en het naastgelegen project) bij voorkeur tegelijk en op locatie zal plaatsvinden
- aansluiting nieuwbouw op het bestaande wijkgebouw: de commissie is, ook na het locatiebezoek, niet tot een eensluidend oordeel gekomen. De commissie vraagt om dit meer gedetailleerd uit te werken. Vooral nog is de commissie (als geheel) er nog niet van overtuigd dat een oplossing met alleen een hekwerk, dus zonder het doorzetten van de gevelband, een overtuigend beeld op zal leveren. Hierbij merkt de commissie op dat een doel van dit hekwerk is dat het zicht op de (in vlakke trespaplaten uitgevoerde) b.g. gevel van het wijkgebouw ontnomen wordt. Bij een oplossing met een hekwerk moet het hekwerk derhalve ontworpen zijn (niet zomaar een hekwerk), en moet de commissie er van worden overtuigd dat de werking hiervan gelijkwaardig is aan de oplossing met een doorgezette gevelband.
- De aansluiting van de grondgebonden woningen op de trafo door middel van een hekwerk is denkbaar.
- plint in vormsteen is goed denkbaar. Aandacht voor de mogelijke vervuiling van het onderste deel van de glazen puien ter plaatse van het maaiveld.
- de woningentrees van de rijwoningen zijn goed en ver uitgewerkt. De woningentrees van de maisonnettes nog niet; deze moeten nog worden uitgewerkt. Aandacht voor bijvoorbeeld een herkenbaar onderscheid tussen de voordeur en de deur van de woonkamer
- nadenken over de plek, vorm en positie van reclame-uitingen, hoe het dichtplakken van de glazen puien kan worden voorkomen en hoe een en ander (nu en in de toekomst) wordt geborgd
- pergola: de commissie heeft eerder aangegeven de vorm en uitvoering van de pergola nog onvoldoende overtuigend te vinden. Dit moet echt een ontworpen oplossing zijn. De commissie uit haar twijfels over een oplossing met staaldraad.
- aandacht voor een goede, stevige invulling van het hoekje ter plaatse van de 'parkeermuur'. Dit hoekje is een gevolg van het iets naar voren plaatsen van de grondgebonden woningen, wat op zichzelf een mooie insteek is.
- zonwering lijkt niet nodig te zijn. Maak installaties onderdeel van de ontwerpopgave en ontwerp deze mee.
- De commissie is blij dat er is nagedacht over natuurinclusiviteit. Het toepassen van sedumdaken heeft in beginsel niet de voorkeur, omdat dit weinig ecologische waarde heeft. De commissie verwijst naar het Handboek Natuurinclusief Bouwen van de gemeente. De commissie vraagt aandacht voor de samenhang tussen de ingrepen op het gebied van natuurinclusiviteit. Ter plaatse van de aansluiting van de eengezinswoning op het hof liggen nog kansen ten aanzien van natuurinclusiviteit.

Positief, met opmerkingen

2. Dordts Buiten / Amstelwijk

Omschrijving: Dordts Buiten fase 2A, 30 woningen (Roosdom Tijhuis)

Architect: Roosdom Tijhuis (stedenbouwkundig plan: Atelier Dutch)

Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Stedelijke groengebieden

Welstandsniveau: Regulier

De stedenbouwkundige geeft een toelichting op de principes van de wijk. Het advies ten aanzien van de nu voorliggende aanvraag is deels positief, maar het plan is op enkele punten nog onvoldoende uitgewerkt.

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond en geeft aan dat er ook een document is ten aanzien van de natuurinclusieve maatregelen van het linkerdeel van het plangebied. Onder andere daarop zal de aanvraag worden aangevuld.

Advies commissie

De commissie adviseert op hoofdlijnen positief over plan. Een aantal zaken missen/ontbreken nog. De commissie adviseert positief onder de voorwaarde dat het plan op deze punten nog wordt aangepast / aangevuld en ter beoordeling wordt voorgelegd:

- zonnepanelen toepassen in een regelmatig legtracé. De commissie vraagt om het plan hierop aan te passen.

- aanvullen en iets verder uitwerken (en zodoende beoordeelbaar maken) van de natuurinclusieve maatregelen.

- op de tekeningen van de bergingen worden de groene daken niet aangegeven / getekend. De commissie merkt hierbij op dat sedumdaken geen ecologische toevoeging zijn. Bij voorkeur wordt er iets anders toegepast. De commissie vraagt om hier naar te kijken.

- een tekening van de tuinmuur ontbreekt. De commissie vraagt om het plan op dit punt aan te vullen. In verband daarmee vraagt de commissie om deze hele hoek inzichtelijk en beoordeelbaar te maken, en om de landschapsstrook hier door te zetten.

- ter beoordeling voorleggen van de bemonstering

Positief met voorwaarden

3. Merwedestraat 140

Omschrijving: aanpassing bestaande reclamemast

Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Industrie- en bedrijventerreinen

Welstandsniveau: Regulier

De aanvrager en een adviseur van de aanvrager hebben de vergadering bijgewoond. Het plan betreft de aanpassing van de bestaande reclamemast. Iedere zijde van de reclamemast bestaat uit 6 boven elkaar gesitueerde borden. Aan twee zijden van de mast is nu in plaats van het onderste bord al een ledscherm aanwezig van 2 x 7 m. Dit is vergund in 2014. Deze ledschermen waren er derhalve eerder dan het binnen 500 m gesitueerde andere ledscherm.

Aangevraagd wordt een vergroting van het scherm aan twee zijden (niet aan de zijde van de Staart). De totale hoogte van het ledscherm is minder hoog dan de 6 boven elkaar gelegen borden. Een en ander zal in de ogen van aanvrager leiden tot een rustigere situatie.

Advies commissie

De commissie adviseert over de nu voorliggende aanvraag op basis van de criteria uit de welstandsnota. Eén van de welstandscriteria ten aanzien van reclame is dat de minimale afstand tussen de digitale schermen 500 meter dient te zijn. Daaraan voldoet het plan niet.

De commissie stelt daarnaast vast dat de aanvraag nog niet compleet is. Zo ontbreken de voor dit plan noodzakelijke onderzoeken, zoals ten aanzien van ecologie. De commissie houdt het plan aan.

De commissie merkt op dat als gevolg van het plan de totale omvang van de reclame-uiting kleiner wordt, en meer eenduidig. Dat is op zichzelf beschouwd voorstelbaar. De mast omvat daarnaast bovenop ook een gele 'M'. Ter plaatse van het 'blokje' bovenaan de mast worden borden met een reclame-uiting en een pijl voorgesteld. Tezamen leidt dit tot een te onrustig beeld als gevolg van de samengestelde vorm. Beter denkbaar is om ter plaatse van het 'blokje', onder de 'M', een (wit / neutraal gekleurd bord met een) pijl toe te voegen ter breedte van maximaal de bestaande gele 'M'. Tenslotte wijst de commissie op het belang van het beperken van beeldwisselingen en dat een en ander 's nachts uit staat, conform de criteria.

Aanhouden

4. Vissersdijk 31 GM

Omschrijving: Renoveren en uitbreiden bestaande aanbouw
Architect: Stijl architectuur, dhr. Dekker, dhr. Markusse
Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: Historische linten en kernen
Welstandsniveau: Intensief

Een erfgoedadviseur licht toe dat het plan is aangepast naar aanleiding van de eerdere beoordeling door de commissie op 22 januari 2024. In plaats van hout wordt nu baksteen als gevelmateriaal voorgesteld, wat in beginsel passend is bij het monument. De plattegrond is nagenoeg niet gewijzigd. In het exterieur zijn de drie delen waaruit de aanbouw bestaat (de originele aanbouw uit 1937, de aanbouw uit 2002 en de voorgestelde nieuwe aanbouw) onderling duidelijk herkenbaar gemaakt. Ondanks de gelijke materialisatie in baksteen is het plan in deze vorm een aaneenschakeling van aanbouwen. De luifel is hierbij niet langer een verbindend element. Waar in het eerdere ontwerp nog sprake was van de realisatie van één integrale eenheid, valt deze in het herontwerp verder uit elkaar.

Op zichzelf beschouwd is de aanbouw zoals nu voorgesteld in beginsel voorstelbaar. Wel komt de realisatie van één duidelijke architectonische eenheid nog niet goed tot uiting in het ontwerp. In die zin hinkt het nog een beetje op twee architectonische gedachten waar een duidelijkere keuze in gemaakt zou kunnen worden; wordt er gekozen voor een meer organische of voor een meer geometrische vormtaal? Een betere geleiding en hiërarchie resulteert in beide situaties tot een sterker ontwerp.

De architect licht het plan toe. De uitbreiding is nu helemaal in steen ontworpen, waarbij de hoogteverschillen in de gevel tot uitdrukking worden gebracht. Zodoende wordt beter aangesloten op het buurpand, en ontstaat er een mooie/vanzelfsprekende hoekoplossing en eenheid. Er zal één type steen worden toegepast. De kozijnen van de aanbouw uit de jaren 2000 blijven behouden. Het glas in de 'gebogen' gevel zal niet gekromd zijn. Er komt een groendak. Het toepassen van PV panelen is nog niet onderzocht.

Advies commissie

De commissie ziet dat de tijdens de vorige behandeling gemaakte opmerkingen zijn opgepakt, zoals de aansluiting op het buurpand, en dat is positief. Evenwel heeft dit nog niet geleid tot voldoende helderheid, tot een heldere / duidelijke ontwerpkeuze. Voorbeelden hiervan zijn de drie typen uitbreidingen, het gebruik van gemetselde schijven als extra massa's en de plek waar de drie typen uitbreidingen bij elkaar komen. Dit geeft nog teveel ruis / onrust in het beeld. Maak het ontwerp sterker en eenvoudiger door het aantal ideeën waarop het plan is gebaseerd te reduceren. Het toepassen van een groendak is een goed uitgangspunt, waarbij de commissie opmerkt dat een sedumdak weinig ecologische waarde heeft. De commissie houdt het plan aan.

Aanhouden.

5. Besloten

6. Locatiebezoek

Rondvraag