

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 24 JUNI 2024

Aanvang: 13.00 u. – 19.30 u.
Locatie: Stadskantoor, vergaderkamer 1
Aanwezig: Mevr. E. Marcusse (voorzitter), dhr. J. Baijense, dhr. S. van der Spuij, mevr. A. Riel, mevr. A. Kruisinga, mevr. V. Herzberg, dhr. D. Smit (secretaris)

Locatiebezoek, opening / mededelingen

1. **Admiraalsplein, Wielwijk**

Omschrijving: woningbouwplan
Architect: Arons en Gelauff
Vooroverleg, 4e behandeling

Gebiedstype: Wijken na 1990
Welstandsniveau: Regulier

De architect licht de omgang toe met de eerder door de commissie gemaakte opmerkingen. De architect toont de bemonstering van het kleur- en materiaalgebruik. Denkbaar is dat er in een later stadium een proefmuurtje wordt gerealiseerd.

De architect van het nabijgelegen te realiseren project, AG Nova, is eveneens aanwezig en toont de bemonstering van het hier toe te passen kleur- en materiaalgebruik.

Advies commissie

De commissie is van mening dat de eerder door de commissie gemaakte opmerkingen goed in het plan zijn verwerkt. Ten aanzien van de voorgestelde maatregelen in het kader van natuur inclusief bouwen maakt de commissie de volgende opmerkingen:

- vleermuiskasten niet aan de noordzijde, maar op de zuidgevel situeren. Is het mogelijk de kasten te schakelen?
- insectenstenen moeten op de zon zijn gesitueerd, en ook op verschillende hoogtes. Geef ook de habitat voor insecten duidelijk aan
- beplantingsplan onderdeel uit laten maken van de aanvraag

De commissie heeft ter plaatse de bemonstering van de hier te realiseren projecten van zowel bureau Arons en Gelauff als bureau AG Nova beoordeeld. Beide architecten waren hierbij aanwezig.

Het door bureau Arons en Gelauff voorgestelde palet (van de getoonde bemonstering het linker paneel) is voor een woonfunctie passend, en het straalt rust en optimisme uit wat goed passend is op deze locatie.

De door bureau AG Nova voorgestelde steen oogt identiek aan de in het tegenoverliggende project toegepaste steen. Dit is niet goed denkbaar. De commissie geeft als aanbeveling mee om te kijken naar de hier toe te passen kleur steen, en in samenhang daarmee naar het toe te passen metselwerkverband en de toe te passen voeg (kleur, diepte).

Positief (plan en kleur- en materiaalgebruik plan Arons en Gelauff, kleur- en materiaalgebruik nabijgelegen plan AG Nova nog niet akkoord)

2. Van Godewijkstraat 19-25

Omschrijving: wijzigen plan voor het realiseren van 3 appartementencomplexen (UWV-locatie, fase 2)
Architect: KVDK architecten
Vooroverleg, 1e behandeling (eerder behandeld als vooroverleg en als aanvraag)

Gebiedstype: Randen van de 19e-eeuwse schil - west
Welstandsniveau: Regulier

De stedenbouwkundige licht toe dat het plan eerder als aanvraag door de commissie positief is beoordeeld. Het bleek later mogelijk om de parkeergarage te laten vervallen en de gebouwen 1,5 meter lager te maken. Een inrit maken is hierdoor niet meer noodzakelijk. De relatie van de gebouwen tot de openbare ruimte verbetert hierdoor en bomen kunnen nu in de volle grond komen te staan.

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond. De architect licht toe dat het plan, waar vergunning voor is verleend, is gewijzigd. Het is wellicht hierdoor nu denkbaar om de balkonhekwerken ter plaatse van de begane grond anders vorm te geven: wellicht hardglas in plaats van stalen hekwerken.

Advies commissie

De commissie is positief over de wijzigingen van het plan. Positief is bijvoorbeeld het ter plaatse van de plint realiseren van een hogere hoogte dan een woonverdieping. Ten aanzien van de verdere uitwerking geeft de commissie een aantal suggesties mee:

-het ter plaatse van de plint toepassen van balustrades van hardglas zou een verbetering zijn
-kijk naar het handboek natuurinclusief bouwen van de gemeente. Dit betreft in het bijzonder de onderlinge samenhang van de maatregelen (wellicht door aan te sluiten op de bestaande habitat). Baseer de te maken keuzes op de toegevoegde waarde die dit heeft in het kader van natuurinclusiviteit. Bloeiende, en mooie kleurige beplanting zijn goed denkbaar (aandacht ook voor wat er bloeit gedurende de seizoenen). Het toepassen van kersen en blauwe regen zijn goede keuzes.

-let bij het situeren van bankjes ook het bieden van zitgelegenheid in de schaduw, en geef een en ander vorm als een verblijfsplek

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

Positief

3. Spuiboulevard Huis van Stad en Regio

Omschrijving: Huis van Stad en Regio (Dordthuis)
Architect: schmidt hammer lassen architects
Wabo vergunning, 1e behandeling (invulling voorwaarden, eerder behandeld als vooroverleg en als aanvraag)

Gebiedstype: Randen van de 19e-eeuwse schil - west
Welstandsniveau: Regulier

De architect licht het ontwerp van het plateau toe, aan de hand van het hier toegepaste groen, de verharding en de verlichting. De bemonstering van het kleur- en materiaalgebruik wordt ter beoordeling voorgelegd.

De projectleider geeft aan dat de toegankelijkheid van het plateau vooral een beheerskwestie is. Wanneer de afdeling handhaving hier gevestigd is, kan dit 24/7 zijn en is afsluiting niet nodig. En anders is het plateau zo lang als mogelijk geopend. De groene gevel ter plaatse van het bestaande gebouw gaat gerealiseerd worden, en zal als een aparte aanvraag aan de commissie worden voorgelegd. De groene gevel is nog aan het begin van het ontwerpproces. Zo moet nog worden besloten of het een oplossing in de volle grond kan zijn, of een krattensysteem.

Advies commissie

De commissie vindt het een mooi plan. De commissie heeft op 17 oktober 2022 onder twee voorwaarden positief geadviseerd over de aanvraag:

- het ter beoordeling voorleggen van het definitief ontwerp van het plateau
- het ter beoordeling voorleggen van de bemonstering van het kleur- en materiaalgebruik

De commissie heeft beoordeeld of aan deze voorwaarden is voldaan.

Ten aanzien van het voorgelegde ontwerp voor het plateau merkt de commissie op dat iets meer soortenvariatie goed zou zijn, en het toepassen van beplanting die in werkelijkheid ook meer kleuren heeft. Er worden veel siergrassen voorgesteld. Kan hier ook nog een andere plantensoort komen, of bijvoorbeeld hangende zegge? Ten aanzien van het hier voorgestelde gras geeft de commissie als suggestie mee om te bezien of een beloopbare klaversoort overwogen kan worden. Mogelijk kan er een bijenhotel in het plan worden geïntegreerd. De commissie vraagt aandacht voor het bieden van zitgelegenheid in de schaduw, naast zitgelegenheid in de zon.

De commissie is heel enthousiast over de ter beoordeling voorgelegde bemonstering van het kleur- en materiaalgebruik. Dit ziet er prachtig uit, en is akkoord.

Concluderend: aan de door de commissie aan het gegeven advies verbonden voorwaarden is voldaan. De commissie adviseert positief.

Positief (voldaan aan voorwaarden)

4. Salvia 4

Omschrijving: nieuwbouw twee-onder-een-kap woningen

Architect: Stijl architectuur, dhr. Dekker

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

Gebiedstype: Wederopbouw – stratenwijken

Welstandsniveau: Regulier

De architect licht het plan toe.

Advies commissie

Het plan is akkoord, mits (voorwaarde) de bemonstering van het kleur- en materiaalgebruik nog ter beoordeling aan de commissie wordt voorgelegd. De commissie geeft ten aanzien van het kleur- en materiaalgebruik mee dat er geen sprake zou moeten zijn van te grote contrasten, en dat het geheel niet te donker en te somber zou moeten ogen.

Positief met voorwaarde

5. Stevensweg 107

Omschrijving: herbouwen van de woning

Architect: Stijl architectuur

Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: Historische linten en kernen
Welstandsniveau: Regulier

De architect licht toe dat het plan is aangepast naar aanleiding van de eerdere behandeling in de commissie.

Advies commissie

De commissie is op hoofdlijnen positief over het plan in de nu voorgelegde aangepaste vorm. Het ontwerp sluit hierdoor beter aan bij de hier geldende gebiedsgerichte criteria voor historische linten en kernen, en bij de specifieke positie in het lint die deze woning inneemt.

De commissie geeft ten aanzien van de verdere uitwerking an het plan een aantal aandachtspunten mee:

- de commissie vraagt om nog eens naar het ontwerp van de voorgevel te kijken wat betreft de gevelcompositie, de kozijnindeling, en de mate van verschuiving van de gevelopeningen, ook in relatie tot de achterliggende functies. Maak de voorgevel leesbaar / herkenbaar als voorgevel / 'woongevel'
- de aanbouwen geven nog een te onrustig beeld. De commissie vraagt om het plan hierop aan te passen door deze te vereenvoudigen / de dakrand en de overstekken aan te passen. De commissie benoemt in dit verband ook het knooppunt ter plaatse van de voordeur (glasstrook onder het dak, glasstrook naast de voordeur en een luifel in verschillende dikten)
- het staande metselwerk kan beter zichtbaar / herkenbaar worden gemaakt door hier een lichtere voegkleur toe te passen
- het dak biedt kansen ten aanzien van natuurinclusiviteit. Uitvoering van een groen dak met een minimale dikte van 15 cm. heeft meer toegevoegde waarde en biedt gelegenheid voor planten (een sedumdak heeft vrijwel geen toegevoegde waarde). Een alternatief is bijvoorbeeld een bruin dak. De commissie verwijst naar het handboek natuurinclusief bouwen van de gemeente en de hierin aangegeven mogelijke uitvoeringen.

Concluderend adviseert de commissie positief. De commissie ziet het plan, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, graag in een volgende vergadering als aanvraag terug.

Positief, met opmerkingen

6. Chico Mendesring ong. / Groenezoom

Omschrijving: zorgwoningen

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

Aanvraag omgevingsvergunning, 2e behandeling (eerder behandeld als vooroverleg)

Gebiedstype: Wijken na 1990

Welstandsniveau: Regulier

De architect licht het plan toe. Ter plaatse van de gevel en het dak zijn natuurinclusieve maatregelen getroffen. Naast de entree komt belettering op het metselwerk. De keuze van de hier toe te passen steen is niet gewijzigd. Ten opzichte van het bestaande complex zal de nieuwbouw er anders uit gaan zien omdat het een nieuwe steen is. Het tussenkalf ter plaatse van de entree is niet komen te vervallen; dit wordt bij de kozijnen van de woningen toegepast en daarom ook bij de entree. Op het metselwerk naast de entree komt belettering.

Advies commissie

De commissie is op hoofdlijnen positief over het nu als aanvraag voorgelegde verder uitgewerkte plan, met als aanbeveling om de (positie van) de entree in het ontwerp te verduidelijken. De commissie vraagt in dit kader om de diepte van de entree te optimaliseren, en om de belettering verder uit te werken. Een en ander kan ambtelijk worden beoordeeld.

De commissie stelt vast dat de onder meer de situatietekening en het document waarin de natuurinclusieve maatregelen staan nog ontbreekt. De eerder aan de commissie ter beoordeling voorgelegde tekeningset 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 gaf de commissie eerder aan dat nestkasten voor vogels vrije ruimte nodig hebben; deze waren 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).

De commissie houdt het plan aan.

Aanhouden

7. Vissersdijk 22

Omschrijving: nieuwbouw van een vrijstaande woning met kelder

Architect: BERGcs, dhr. Langenberg

Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Dijklinten

Welstandsniveau: Regulier

De aanvragers hebben de vergadering bijgewoond.

Advies commissie

De tijdens het vooroverleg door de commissie gemaakte opmerkingen, zoals ten aanzien van de vindbaarheid/herkenbaarheid van de entree van de nieuwe woning en de afwerking van de woningscheidende wand (die een gevel wordt als gevolg van het plan), zijn op een goede manier in het plan verwerkt. De commissie merkt op dat de detaillering van de gevel van het woonhuis nog ontbreekt, en vraagt om het plan hierop aan te vullen.

Naschrift secretaris: uit de later aangeleverde details blijkt dat de gevel van het woonhuis verder is uitgewerkt conform / in lijn met het vooroverleg en de tijdens het vooroverleg gemaakte opmerkingen. Het plan is akkoord.

Positief

8. Binnen Kalkhaven 17-19 RM (SH)

Omschrijving: Transformatie pakhuis tot appartementencomplex

Architect: Stijl architectuur

Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Een erfgoedadviseur licht het plan toe. Het rijksmonument was tot voor kort onderdeel van de scheepsmotorenfabriek Dolderman en in gebruik als kantoor en werkplaats. Omdat Dolderman uit het centrum van Dordrecht is getrokken zijn de panden vrijgekomen en wordt onder andere dit pand getransformeerd tot appartementencomplex.

Het monument heeft in de jaren '80 een dermate rigoureuze verbouwing ondergaan dat resterende monumentwaarden in het interieur vrijwel geheel ontbreken. Daarnaast zijn alle vloerconstructies, een deel van de kapconstructie en het trappenhuis volledig vernieuwd. Ook de gevels hebben – en dan met name de gevel aan de Buiten Kalkhaven-zijde – de nodige veranderingen doorgemaakt. Desondanks moet gesteld worden dat de materialisatie en vormgeving overwegend van hoge

ouderdom is. Zodoende is binnen het monument volop ruimte tot ontwikkeling, terwijl een meer behoudende aanpak voor het exterieur op zijn plaats is.

Het monument heeft op de begane grond een centraal trappenhuis wat ontsloten wordt vanaf de Binnen Kalkhaven. Deze ontsluiting blijft intact, waarbij een lift toegevoegd wordt. In de linkerbeuk worden bergingen gesitueerd, die ontsloten zullen worden via een bestaande entree deur. In de rechterbeuk komt het eerste appartement (woning 1) met de woonvertrekken aan de rivier zijde. Een buitenruimte wordt gerealiseerd door een inpandige loggia. Op de eerste verdieping komt één groot appartement in de linkerbeuk en de eerste laag van een maisonnette appartement in de rechterbeuk. Ook hier zullen de woonvertrekken gepositioneerd worden aan de rivier zijde met inpandige loggia's als buitenruimte. De tweede verdieping kent een vergelijkbare opzet als de eerste verdieping, met in de linkerbeuk één groot appartement en in de rechterbeuk de tweede laag van het maisonnette appartement. Ook hier zullen de woonvertrekken gepositioneerd worden aan de rivierzijde met inpandige loggia's als buitenruimte. Op de derde- en vierde verdieping zijn op dit moment reeds twee appartementen aanwezig.

De voorgestelde appartementen zijn passend binnen het monument. Het toevoegen van een collectieve lift en een extra trap voor de maisonnette is voorstelbaar omdat de vloerconstructies allemaal subrecent zijn. Buitenruimtes zijn gerealiseerd door het toepassen van loggia's. Hierbij worden de bestaande gevelopeningen behouden en slechts de ramen en mogelijk ook de kozijnen verwijderd. Het vakteam vindt dit een passende oplossing waarmee de uitstraling en eenheid van het 'kloeke' pakhuis behouden blijft. Het vakteam zou wel willen voorstellen om het kozijnhout zoveel als mogelijk te behouden, door slechts de ramen te verwijderen.

Het vakteam zou in de uitwerking willen vragen om aandacht te besteden aan de materialisering en uitvoering van de loggia's. Daarnaast verdienen de gevels aandacht gelet op de onderhoudstoestand en is dit een uitgelezen moment om na te denken over de kleurstelling. Blijft deze heftzelfde of zou een andere kleur overwogen moeten worden? Ook is energetische verduurzaming voorstelbaar.

De architect geeft aan dat het kozijnhout sowieso blijft zitten. Het is wellicht een idee om de ramen ook te laten zitten. Wanneer het dak wordt geïsoleerd, dan is dit aan de binnenzijde. Er zal onderhoud plaatvinden aan de gekeimde gevel. Hiervoor zal een kleurvoorstel worden ontwikkeld.

Advies commissie

De commissie is heel positief over deze ontwikkeling. Het is mooi dat er hier woningen komen. De commissie benoemt een aantal aandachtspunten:

-de tekst en de kleuraanduiding van de waardestelling van de bouwhistoricus lijken onderling niet overeen te komen. De commissie vraagt om hier naar te kijken.

-het maken van een loggia is denkbaar. Het heeft de voorkeur van de commissie om hierbij zowel het kozijn als de ramen te laten zitten. Ten aanzien van de loggia's vraagt de commissie aandacht voor een goede hemelwaterafvoer.

-kleurstelling bepalen in overleg met het vakteam Erfgoed.

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

Positief, met opmerkingen

9. Bosboom-Toussaintstraat 62 GM (SH)

Omschrijving: Herziening verleende vergunning transformatie

Architect: Stijl architectuur

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

Gebiedstype: Tuinwijken

Welstandsniveau: Intensief

Een erfgoedadviseur licht het plan toe. Het plan betreft een wijziging op de eerder afgegeven vergunning. In het algemeen betreft het hier een transformatie van het historische schoolgebouw naar

een woonzorg-functie. Voortschrijdend inzicht heeft geleid tot een (beperkte) herziening van de indeling. Puntsgewijs zullen deze gewijzigde onderdelen aan de orde worden gesteld.

Het vakteam merkt op dat de aangeleverde nieuwe stukken qua tekenstijl en opbouw afwijken van de aangeleverde oude stukken. Dit maakt de beoordeling van de planvorming vrij ondoenlijk. In het vervolg verzoekt het vakteam Erfgoed de architect om op tekeningen expliciet de wijzigingen door middel van kleuren, arceringen of dergelijke duidelijk te maken.

Begane grond

- In tegenstelling tot de afgegeven vergunning waar slechts in de (inbouw)kasten op de begane grond voorzetwanden werden voorgesteld, worden nu overal voorzetwanden voorgesteld in het monument. Detailleringen zijn uitgewerkt.
- Indeling luchroom met bijbehorende ruimten wijzigt zodanig dat niet langer meer een entresol gerealiseerd zal worden. Dit is in principe positief voor het monument omdat dit betekent dat de ruimtelijkheid van de voormalige gymzaal beter in stand blijft. Het vakteam kan zich goed vinden in deze verandering.
- De entree van Durf verplaatst zich van de gymzaal naar een nieuw te realiseren entree in de hal, waardoor er een extra gevelsparing gemaakt moet worden in de voorgevel. Hoewel dit een aantasting veroorzaakt voor het monument, is de locatie wel passend en geschikt. Wel vraagt het vakteam zich af of de vormtaal van de nieuwe entreedeuuren nou overeenkomt met de architectuurtaal van andere nieuwe deuren.
- De nieuwe entree zal ook resulteren in een aantal inpandige wijzigingen ter plaatse van de entree. In deze hal is nog een halfhoge opgemetselde muur aanwezig waar van origine de garderobe achter gelegen was. Het vakteam is benieuwd of de indeling niet zodanig aangepast kan worden dat deze muur behouden blijft.
- Er komt een logeerkamer daar waar eerst een doorloop van de gang binnen het gebouw aanwezig was, dat is an sich goed voorstelbaar en wellicht zelfs beter passend omdat de bloembak hierdoor behouden kan blijven. Wel is het jammer dat hiermee de gang definitief doorbroken wordt, maar in het eerdere plan was daar eigenlijk al sprake van.
- De interne wijzigingen binnen de indelingen van de studio's 1.1 t/m 1.4 hebben geen invloed op het monument en zijn goed voorstelbaar.
- De entree tot woonkamer drie vanaf de voorgevel is komen te vervallen. Hierdoor zal de gevel intact blijven en niet meer aangetast. Dat is een positieve en voorstelbare verandering voor het monument.
- Aan de linkerzijde van de nieuw te realiseren liftschacht zal een berging en een extra toiletgroep gerealiseerd worden, op een locatie die eerder als entree ruimte gebruikt werd. Hoewel deze wijzigingen vrijwel geen gevolgen heeft voor het monument, vraagt het vakteam zich wel af of een berging grenzend aan deze transparante pui nou passend is.
- De interne wijzigingen van de studio's 1.5 t/m 1.8 hebben geen invloed op het monument aangezien deze zich in een latere aanbouw bevinden en voor het monument van beperkte waarde zijn.
- De interne wijzigingen van de studio's 2.1 t/m 2.10 bevinden zich in de te realiseren nieuwbouw en hebben geen invloed op het monument of tasten deze niet aan.
- In woonkamers 1 en 2 zal een extra raam toegevoegd worden in de zijgevel. Gezien het hier niet gaat om een aantasting van een monumentaal bouwdeel kan het vakteam zich hierin vinden.

Eerste verdieping

- In tegenstelling tot de afgegeven vergunning waar slechts in de (inbouw)kasten op de begane grond voorzetwanden werden voorgesteld, worden nu overal voorzetwanden voorgesteld in het monument. Detailleringen zijn uitgewerkt.
- De entresol in de voormalige gymzaal komt te vervallen. Zoals eerder aangegeven is dit voor de ruimtelijke beleving van de gymzaal een verbetering.
- Daar waar eerst de wasruimte en garderobe was van het personeel komt nu een logeerkamer. Dit is goed voorstelbaar en wellicht ook passender op deze mooie hoek locatie. De bestaande deur zal dichtgezet worden met metselwerk. Is dit daadwerkelijk noodzakelijk en kan de deur hier niet behouden blijven? Wat is de reden hier toe? In de geveltekening staat wel dat deze aanwezig blijft.

- De interne wijzigingen binnen de indelingen van de studio's 3.1 t/m 3.4 hebben geen invloed op het monument en zijn goed voorstelbaar.
- Er komt een verticaal spijlenhekwerk die het trappenhuis afsluit. Het trappenhuis is zonder meer het belangrijkste vertrek van het monument en een dergelijk hekwerk tast het vertrek en de beleving van de trap aan. Misschien is het wenselijker om een doorlopend hekwerk circa 2 meter voor de trap te plaatsen zodat deze daadwerkelijk vrij blijft.
- Ter plaatse van de eerder aanwezige buitenruimte grenzend met woonkamer 2 & 4 is komen te vervallen. In plaats daarvan is woonkamer 4 vergroot en is een kantoor, berging en toilet toegevoegd. Dit resulteert erin dat dit nieuwere bouwdeel aan de achterzijde vastklont aan het monument. Dat is an sich jammer, maar doordat een plat dakdeel behouden blijft zullen de bouwdelen toch individueel leesbaar blijven.
- De interne wijzigingen van de studio's 3.5 t/m 3.9 hebben geen invloed op het monument aangezien deze zich in een latere aanbouw bevinden en voor het monument van beperkte waarde zijn.
- De interne wijzigingen van de studio's 4.1 t/m 4.10 bevinden zich in de te realiseren nieuwbouw en hebben geen invloed op het monument of tastten deze niet aan.
- In woonkamers 3 en 4 zal een extra raam toegevoegd worden in de zijgevel. Gezien het hier niet gaat om een aantasting van een monumentaal bouwdeel kan het vakteam zich hierin vinden.

Dak

- Voorgesteld wordt om een aanzienlijke hoeveelheid zonnepanelen op het hoger gelegen deel van het monument en de nieuwbouw te plaatsen. De zonnepanelen hebben een eenduidig legplan en houden voldoende afstand tot de dakranden om niet of nauwelijks zichtbaar te zijn. Daarmee is dit voorstelbaar.
- Een airco-buitenunit (VRF systeem) zal geplaatst worden op het hoger gelegen dakdeel boven de oorspronkelijke hoofdentree. Door de hoogte van 1.338 millimeter is het aannemelijk dat deze vanuit de achterzijde zichtbaar zal zijn. Vanaf de voorgevel zal deze beperkt zichtbaar zijn gezien de afstand van circa 6 meter. De installaties zijn niet opgenomen op de geveltekeningen. Hoe komt deze eruit te zien en hoe wordt deze gematerialiseerd?
- Een WTW-buitenunit zal geplaatst worden op het tussenstuk tussen monument en nieuwbouw aan de rechterzijde. Door de forse hoogte van 1.640 millimeter is het aannemelijk dat deze zichtbaar zal zijn, ondanks dat deze circa 5 meter achter de voorgevel wordt geplaatst. De installaties zijn niet opgenomen op de geveltekeningen. Hoe komt deze eruit te zien en hoe wordt deze gematerialiseerd?
- Een twee WTW-buitenunit zal geplaatst worden op de uitbreiding aan de achterzijde. Door de forse hoogte van 1.640 millimeter is het aannemelijk dat deze beperkt zichtbaar zal zijn, ondanks dat deze circa 7 meter achter de zijgevel wordt geplaatst. De installaties zijn niet opgenomen op de geveltekeningen. Hoe komt deze eruit te zien en hoe wordt deze gematerialiseerd?
- Een derde WTW-buitenunit zal geplaatst worden op de uitbreiding aan de voorzijde. Door de forse hoogte van 1.640 millimeter is het aannemelijk dat deze zichtbaar zal zijn, ondanks dat deze circa 3,5 meter achter de zijgevel wordt geplaatst. De installaties zijn niet opgenomen op de geveltekeningen. Hoe komt deze eruit te zien en hoe wordt deze gematerialiseerd?

Details

- Er zijn twee detailsets toegevoegd met dezelfde documentdatum, ondanks dat er onderling wel verschillend zijn. Van welke detailset moet uitgegaan worden? Er wordt uitgegaan van het set van Durf Dordrecht gezien hier meer details in aanwezig zijn.
- Detail 1: in tegenstelling tot eerdere detailleringen wordt een dekvloer voorgesteld. Dit kan omdat de vloerafwerking nu overwegend linoleum betreft. Hoe wordt echter omgegaan met de aansluiting op het monumentale tegelwerk bij de trappen?
- Detail 3: de vloeren worden bijkomend aan de onderzijde geïsoleerd door middel van een minerale wol isolatie. Dat is goed voorstelbaar. Linoleum wordt gehandhaafd.
- Detail 4: Linoleum wordt gehandhaafd.
- Detail 5 & 6: Details lijken verder te zijn uitgewerkt overeenkomend met de werkelijke situatie. Details zijn voorstelbaar, aandacht dient wel uit te gaan naar een goede verwerking van de dampscherm.

- Detail 5a: Voorgesteld wordt om de beglazing te vernieuwen en opdeklaten toe te passen. Opdeklaten zijn in beginsel niet wenselijk bij een monument. Er zou gekeken kunnen worden naar de toepassing van dunne isolatiebeglazing.
- Detail 7: In eerste instantie zou het raamhout vervangen worden, nu blijft deze behouden. Het toepassen van opdeklaten zijn in beginsel niet wenselijk bij een monument.
- Detail 8: Detail lijkt verder te zijn uitgewerkt overeenkomend met de werkelijke situatie. Details zijn voorstelbaar, aandacht dient wel uit te gaan naar een goede verwerking van de damp scherm.
- Detail 9: Eerder is al vergund dat de openingen in de gevel dichtgezet mogen worden, nu wordt voorgesteld om een geïsoleerde voorzetwand toe te passen. Het detail is goed voorstelbaar.
- Detail 10: Aangegeven wordt dat de bestaande kozijnen gehandhaafd blijven, terwijl aan de onderdorpel toch het e.e.a. lijkt te veranderen. Voorgesteld worden overal voorzetwanden, waarvoor de vermoedelijk oorspronkelijke vensterbanken van blauw hardstenen verdwijnen. Hoewel voorzetwanden voorstelbaar zijn, is het saneren van alle vensterbanken dat niet.
- Detail 12: Er wordt een doorlopende geïsoleerde voorzetwand voorgesteld, dat is voorstelbaar.
- Detail 12: Er worden overal geïsoleerde voorzetwanden voorgesteld met een 'koud dak' principe in plaats van een 'warm dak' principe. Gelet op de voorzetwand is deze keuze begrijpelijk.
- Details 17 & 18: Deze details zijn nieuw toegevoegd en weergeven de situatie in de logeerkamer. Hoewel op detailniveau voorstelbaar, is het nog steeds onduidelijk waarom deze deur in zijn geheel moet verdwijnen.
- Detail 20, 21 & 22: Deze details zijn nieuw toegevoegd en weergeven de situatie bij de nieuw te realiseren entree van Durf. Hoewel op hoofdlijnen voorstelbaar, is het onwenselijk dat voor een kleinere afwijkende profielmaat gekozen worden.
- Detail 23: Deze details zijn nieuw toegevoegd en weergeven de aansluiting van het monument op de nieuwbouw. Dit is in principe voorstelbaar, maar aandacht dient wel uitgegaan te worden naar de goede verwerking van het damp scherm.
- Bij de nieuwbouw zijn een aantal details komen vervallen (detail 8, 10 & 11) wegens wijzigingen in het plan.

Concluderend kan gesteld worden dat er meerdere kleine wijzigingen worden voorgesteld, die tezamen een behoorlijke invloed hebben op het monument. Zeker de installaties op het dak en de doorlopende geïsoleerde voorzetwanden met beglazing houden niet altijd voldoende rekening met het monument.

De architect geeft aan de door het vakteam Erfgoed gemaakte opmerkingen terecht te vinden. Kozijnprofielen zullen gelijk zijn. Er zal worden gezocht naar een andere oplossing dan opdeklaten. De deur is niet de oorspronkelijke deur; hier komt een blindnis. Dit geldt ook voor het raam in de zijgevel. De installaties zijn fors. Bekeken zal worden of de positionering hiervan kan worden verbeterd, en deze mogelijk minder hoog kunnen worden. Ten aanzien van de voorzetwanden: beoogd is om in het beeld het bestaande uiterlijk hiervan (metselwerk) te benaderen. Het hergebruiken van de vensterbanken is lastig, gezien de voorzetwanden. De positie van het hekwerk ter plaatse van de trap is gekozen in verband met de bruikbaarheid van de ruimte. Het halfhoge muurtje ter plaatse van de garderobe staat in de weg.

Veel bomen blijven behouden, wel gaan er wat bosschages weg. Het karakter van het schoolplein blijft behouden. Voor de herinrichting van het terrein aan de achterzijde wordt nog ene plan ontwikkeld. Het asfalt zal hier verdwijnen. Er is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd.

Advies commissie

De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed. De commissie benoemt in dit verband ook dat de aangeleverde nieuwe stukken qua tekenstijl en opbouw afwijken van de aangeleverde oude stukken. Dit bemoeilijkt de beoordeling.

Ter onderstreping / aanvulling van het advies van het vakteam Erfgoed geeft de commissie het volgende aan:

- het opdikken van het raamhout niet akkoord
- het voorgestelde hek in trappenhuis is niet ondenkbaar. Dit dient in ieder geval reversibel te worden uitgevoerd
- installaties: deze hebben een grote impact. De commissie vraagt om de installaties wat betreft positie en dimensionering/afmetingen te optimaliseren.
- na-isolatie aan gangzijde is een te grote aantasting van de monumentale waarden. Dit is op de voorgestelde wijze niet akkoord.

-houdt bij de terreininrichting rekening met de hier aanwezige monumentale waarden
-het is een groot plan. Maatregelen in het kader van natuur inclusiviteit (incl. terreininrichting) zouden hier onderdeel van moeten zijn. Maak deze voldoende beoordeelbaar als een aparte bijlage.

De commissie houdt het plan aan.

Aanhouden

10. Wijnstraat 88 RM (PdW)

Omschrijving: verbouwen, verduurzamen en herinrichting pand
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Een erfgoedadviseur licht het plan toe. Het pand heeft een funderingsprobleem dat zich manifesteert door ernstige scheurvorming in de kelder en het opgaande metselwerk ter plaatse van het achterhuis. Beoogd wordt het pand volledig te restaureren, waarbij een funderingsherstel nodig is bij het achterhuis aan het water. Omdat deze werkzaamheden ingrijpend van aard zijn moet hiervoor een uitgebreide vergunningsprocedure met advisering door de RCE doorlopen worden. Daarom is gekozen voor het maken van een 'knip' in de planvorming, waarbij de restauratie van het achterhuis (de Havenkamer) op een later tijdstip aan de orde komt. Thans wordt alleen een Omgevingsvergunning aangevraagd voor fase 1, de restauratie, verduurzaming en herinrichting van het voorhuis.

De belangrijkste wijzigingen:

- Aanbrengen van isolerende beglazing (vacuümglas dik 8 mm) in de bestaande raamspouwingen van de gevelkozijnen. Indien noodzakelijk zullen de raamspouwingen hiervoor met max. 5 mm worden gefraisd;
- Aanbrengen van isolerende voorzetwanden op de eerste en de tweede verdieping, waarbij t.p.v. gevelvensters de bestaande dagstukken (daterend uit ca. 1980) zullen worden vervangen. Op de bel-etage, waar de stijlkamers zich bevinden, zullen geen voorzetwanden worden toegepast.
- Het bestaande dampdichte muurverfsysteem op de buitenzijde van de rechter zijgevel (tuinzijde) zal worden verwijderd en worden vervangen door een damp-open verfsysteem;
- Plaatselijk herstellen c.q. vernieuwen van lood- en zinkwerken;
- Aanbrengen van zonnepanelen (niet zichtbaar) in het dakvlak van het rechter dakvlak van het linker kappedeelte;
- Op termijn verwijderen van de bestaande keuken op de bel-etage (positieve monumentwaarde) en plaatsen van een nieuw keukeneiland in de zitkamer op de bel-etage;
- Wijzigen van de bestaande houten kastenwanden op de eerste verdieping. Deze kastenwanden zijn in de bouwhistorische opname als indifferet gewaardeerd;
- Isoleren van de kapconstructie boven de tweede verdieping aan de binnenzijde tussen de bestaande constructie;
- Aanbrengen van nieuwe opdekvloeren (fermacell-plaat) op de bestaande houten vloeren op de eerste- en de tweede verdieping;
- Constructief stabiliseren van de trekplaten van de spantconstructie op de tweede verdieping, e.e.a. in overleg met de constructeur.
- In overleg met de constructeur bepalen of de draagconstructie van de vloer in de te realiseren bibliotheek op de eerste verdieping voldoende sterkte heeft, en zo niet, het uitvoeren van een plan om de draagkracht te verbeteren.

Vanuit vakteam Erfgoed wordt primair opgemerkt dat de in fase 1 voorgestelde wijzigingen in dit pand met hoge cultuurhistorische waarde bescheiden zijn. Vanuit monumentaal oogpunt stelt vakteam Erfgoed daarom dat de werkzaamheden voorstelbaar zijn mits terughoudend en met respect voor aanwezige cultuurhistorische waarden worden uitgevoerd. Belangrijk daarbij is het onderhouden tijdens de werkzaamheden van een goed contact met vakteam Erfgoed. Vooral bij het uitvoeren van werkzaamheden op de bel-etage is dit van essentieel belang.

Daarnaast wordt opgemerkt dat eventuele wijzigingen in de kleurstelling van zowel het interieur als het interieur (stijlkamers) mogelijk zijn mits in overleg met de gemeentelijke bouwhistoricus.

De architect licht toe dat het plan het isoleren en herindelen van het monument betreft. Als isolatiemateriaal wordt houtcellulose toegepast. Er is gezocht naar manieren waarop het huis bewoonbaar kan worden gemaakt. De ruimte waarin het keuken-/eetmeubel wordt geplaatst wordt het centrum van het huis. Het meubel zal zodanig worden vormgegeven, dat het dezelfde allure heeft als de ruimte. Stijlkamers blijven behouden.

Advies commissie

De commissie is blij dat dit pand op deze manier weer bewoond gaat worden. De commissie heeft waardering voor het enthousiasme en de serieuze aanpak die uit (de toelichting op) het plan blijkt. De keuken kan een nieuwe tijdlaag gaan vormen in dit monument. De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed. In aanvulling daarop / ter onderstreping daarvan benoemt de commissie het volgende:

- in algemene zin: ingrepen (zoals de na-isolatie en het uitvlakken van vloeren) per kamer / ruimte aangeven / inzichtelijk maken, in relatie tot de gevolgen hiervan voor monumentale waarden
- indien het noodzakelijk is om deuren in te korten, moet dit worden aangegeven
- de dikte van de na-isolatie lijkt fors. Kan dit niet dunner?
- de dienstkamer op de begane grond wordt in de nieuwe situatie een garderobe. Aan weerszijden in deze ruimte zit echter een kast. Deze moeten behouden blijven. Het is wellicht denkbaar leidingen in deze kasten te situeren.
- wanneer er bij de schuiframen balansveren worden toegepast, dan moeten deze in de bestaande gewichtskasten worden geplaatst
- het is van belang dat het vakteam Erfgoed nauw betrokken is bij de restauratie van het pand. Vooral bij het uitvoeren van werkzaamheden op de bel-etage is dit van essentieel belang. Eventuele wijzigingen in de kleurstelling van zowel het interieur als het interieur (stijlkamers) in overleg met de gemeentelijke bouwhistoricus.

De commissie adviseert onder de bovengenoemde punten als voorwaarden positief over het plan, en is benieuwd naar het eindresultaat.

Positief met voorwaarden

Rondvraag