

WELSTANDS- EN MONUMENTENCOMMISSIE GEMEENTE DORDRECHT

Secretariaat:
Cluster Stad – vakteam stedenbouw en landschap
Postbus 8
3300 AA DORDRECHT
Bezoekadres Spuiboulevard 300
E-mail: secretariaatWMC@dordrecht.nl

VERSLAG WELSTANDS- EN MONUMENTENCOMMISSIE 13 NOVEMBER 2023

Aanvang: 13.15 u – 18.15 u.
Locatie: Stadskantoor, vergaderkamer 5
Aanwezig: Mevr. E. Marcusse (voorzitter), dhr. J. Baijens, dhr. S. van der Spuij, mevr. A. Kruisinga, dhr. D. Smit (secretaris)
Afwezig: Mevr. A. Riel

1. Christiaan de Wetstraat 50

Omschrijving: Vervangen bestaande bedrijfspanden door nieuwbouw
Architect: Stijl architectuur, dhr. Holierhoek
Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel
Welstandsniveau: Regulier

Dhr. Holierhoek licht toe dat er 3d beelden zijn toegevoegd om zodoende een beter inzicht te geven in het plan, het idee achter het plan en de relatie tot de context. De voorgestelde gevelritmiek past bij de kleinschaligheid van deze plek, overwegend een woonstraat.

Het bestaande ornament op de hoek wordt hergebruikt. Er worden houten kozijnen toegepast, en de gevels worden uitgevoerd in baksteen. De gevel kent aan de voorzijde een rijkere detaillering van het metselwerk dan aan de achterzijde. Het ornament op hoek wordt hergebruikt. De ruimtes op de begane grond aan de straatzijde worden kantoren, en geen bergingen of opslag zoals nu op tekening is aangegeven.

Advies commissie

De commissie is positief over plan. De nu voorgelegde 3d beelden maken beter inzichtelijk hoe het plan in de context past.

Er wordt nu als voorkeur een grote glasdeur voorgesteld. De commissie vraagt aandacht voor de vormgeving van de voorkeur in relatie tot de hier voorgestelde architectuur, en vraagt de architect om hier nog eens naar te kijken.

De commissie vraagt aandacht voor de vormgeving, de positionering, en het bepalen van de maat van het te openen deel van het hekwerk. Het hierbij toepassen van een gemetseld penant, zoals voorgesteld en zoals ook in de bestaande situatie aanwezig, leidt ertoe dat de aansluiting niet 'koud' is. Dit is positief.

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

Positief

2. Mijlweg 63

Omschrijving: het realiseren van een nieuwe vestiging ALLSAFE Mini Opslag Wabo aanvraag, 1^e behandeling (eerder behandeld als vooroverleg)

Gebiedstype: Industrie- en bedrijventerreinen

Welstandsniveau: Regulier

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond. Dhr. Larkens (architect) licht toe dat het toepassen van een pergola is onderzocht, maar dat dit in de ogen van de architect leidt tot een rommeliger en niet overtuigend beeld. De kleur van de kozijnen geven een subtiel accent.

Advies commissie

De commissie merkte al eerder op dat als gevolg van de gemaakte aanpassingen, zoals de sprong in de gevel, de stedenbouwkundige inpassing van het pand is verbeterd. De commissie dankt de architect voor het onderzoeken van het in dit volume doorzetten van de hoogte van het volume van het buurpand, in de vorm van een pergola-constructie. De commissie deelt de mening van de architect dat dit niet heeft geleid tot een overtuigend beeld. De commissie kan derhalve alsnog akkoord gaan met het niet maken van deze aansluiting.

Omdat de kleur van de kozijnen / kliklijsten bezien over het gehele pand en gezien de context ondergeschikt zijn, is dit akkoord.

De commissie adviseert positief over plan.

Positief

3. Hoogt 13-14 RM (PdW)

Omschrijving: herinrichting door het realiseren van appartementen (restaureren en herinrichten van het pand)

Architect: Studioschaeffer, mevr. Pelgrim

Wabo aanvraag, 3e behandeling (eerder behandeld als vooroverleg)

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel

Welstandsniveau: intensief

Dhr. De Wit (vakteam Erfgoed) licht het plan toe, en de eerder ontstane situatie. In de nu ter beoordeling voorliggende planaanpassing zijn de eerder door de commissie gemaakte opmerkingen verwerkt. Tevens is het plan aangevuld met de door de commissie gevraagde zaken, zoals een deurenplan.

Vanuit vakteam Erfgoed wordt opgemerkt dat een bijlage bij de werkomschrijving is toegevoegd, waarbij inzichtelijk wordt gemaakt hoe omgegaan wordt met de diverse cultuurhistorische elementen. De door de commissie gemaakte opmerkingen c.q. de gevraagde aanvullingen worden hierin toegelicht en geven een goed beeld van de visie op het restauratieplan. Wat echter nog ontbreekt is een visie op de restauratie van de beschadigde natuurstenen elementen met bijbehorende stalen verbindingen buiten het gebouw (hardstenen stoepen, hardstenen stoepalen en de stalen buizen tussen de stoepalen). Deze elementen vormen een essentieel onderdeel van het monument (ze worden in de redengevende beschrijving expliciet genoemd) en zullen onderdeel moeten uitmaken van de restauratievisie (conserveren, repareren, vernieuwen).

Mevr. Pelgrim (architect) licht toe dat het uitgangspunt, ook wat betreft de natuurstenen treden en palen, is dat behouden blijft wat er is, waar nodig gerepareerd en pas daarna zal er worden gereconstrueerd.

Mevr. De Graaf (architect) licht het plan toe. De aanpassingen / aanvullingen betreffen onder andere de omgang met de deuren (deurenplan, wijze van verlengen). Ook is er detaillering en een werkomschrijving toegevoegd, en wordt er een kleurvoorstel gedaan. De binnenluiken blijven, daar waar deze nog aanwezig zijn, op hun plek.

Advies commissie

De commissie is positief over het nu voorgelegde plan. De commissie is blij om te zien dat het plan op deze manier, ook in samenwerking met het vakteam Erfgoed, tot een mooie realisatie komt. Een en ander heeft geleid tot een overtuigend plan. De commissie adviseert positief onder de volgende voorwaarden:

- bij de detaillering van de kozijnen ontbreekt het detail met de balustrade van het Franse balkon. De commissie vraagt om het plan hierop aan te vullen. Goed denkbaar is een mooi ranke balustrade in staal, met een blinde bevestiging
- bij het aanhelen deuren moet ook het lijnenspel van de naden worden doorgezet
- beglazing: alle nieuw beglazing uitvoeren met stopverfvervanger.
- visie op de restauratie van de beschadigde natuurstenen elementen met bijbehorende stalen verbindingen buiten het gebouw (hardstenen stoepen, hardstenen stoeppepalen en de stalen buizen tussen de stoeppepalen) onderdeel maken van de restauratievisie (conserveren, repareren, vernieuwen).

Positief met voorwaarden.

4. Hoge Nieuwstraat 41 RM (PdW)

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

Architect: Studioschaeffer, mevr. Pelgrim

Wabo aanvraag, 2e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Dhr. De Wit (vakteam Erfgoed) geeft aan dat naar aanleiding van het eerdere advies van de commissie, de architect een historische analyse heeft gemaakt van de ontwikkelingen van het pand en de verschijningsvormen in de tijd.

Daaruit blijkt dat in het verleden op het voormalige pakhuis (linker gedeelte van het complex) zich een kapconstructie bevond, wat als onderbouwning wordt gebruikt voor het wederom aanbrengen van een kapconstructie op dit bouwdeel. Voorwaarde daarbij is dat het linker pand ondergeschikt blijft aan het rechter pand.

Uit de analyse blijkt tevens dat de achtergevel van het rechter bouwdeel eigentijdser is gebouwd, wat de mogelijk zou moeten bieden om een raamkozijn in deze gevel aan te passen tot een deurkozijn. De achterste bouwmassa is gebouwd als een achterhuis, met een lange gang verbonden met het voorhuis. Dit biedt ruimte om van het achterhuis weer één woning te maken, met een lange gang verbonden met het voorhuis.

De historische analyse is de basis voor de herinrichting van het complex, waarbij enerzijds de cultuurhistorisch waardevolle trap uit 1933 blijft behouden en anderzijds vanuit functionele overwegingen de vrijheid wordt genomen om een nieuwe trap te maken, haaks op het midden van de lange gang.

Aan het plan heeft de architect een aantal impressies toegevoegd, die de nieuwe opdeling in appartementen beleefbaar maakt. Bij maken van openingen of dichtzettingen in tussenwanden wordt dit zodanig uitgevoerd dat de bouwgeschiedenis van het complex afleesbaar blijft.

Een andere uitwerking / detaillering ontbreekt nog, evenals een werkbeschrijving waarin wordt aangegeven hoe wordt om gegaan met de diverse cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Vanuit het vakteam Erfgoed wordt opgemerkt dat de aanvullingen op het plan in ieder geval blijken te geven van een visie op het plan en de onderbouwning daarvan. Het is aan de WMC om hierover een uitspraak te doen in relatie tot de aantasting van monumentale waarden, en zo nodig bijsturing te geven.

De architecten lichten toe dat er gekozen is voor een 'tussenmoment' in de Wabo aanvraagprocedure. Aan de hand van de uitkomst hiervan zal het plan verder uitgewerkt worden.

Het monument is nu meer als uitgangspunt genomen. Door de jaren heen zijn er tussen de panden verbindingen gemaakt. De nieuwe trap staat als een nieuw blokje in de ruimte en blijft eronder open.

Het plafond heeft hier geen sierlijst. De positie van de trap is in de ogen van de architect vergelijkbaar met trappen in het werk van architect Daniël Marot.

In de tuin komt een verdiepte fietsenstalling. De nieuwe kap krijgt minder grote dakkapellen. Ook worden ter plaatse van de bestaande kap minder ingrepen voorgesteld. Aan de privé buitenruimten grenzen meerdere woningen, maar dit is in de ogen van de architect inherent aan het wonen op deze plek.

Advies commissie

De commissie is op zichzelf beschouwd blij met de stappen die zijn gezet. Evenwel is de commissie niet akkoord met de nu voorgelegde verkaveling vanwege de impact die dit heeft op het monument / monumentale waarden.

Het is een complex plan. Het is derhalve belangrijk om de eerste stappen in het ontwerpproces zorgvuldig te zetten. De commissie is er niet van overtuigd dat dit voorstel wat betreft de verkaveling de beste oplossing is. Zowel wat betreft het behoud van monumentale waarden, als omdat dit een nu een (te) complexe verdeling heeft opgeleverd (oplossingen onvoldoende helder). Beter denkbaar is dat eerst wordt bezien en onderzocht waar een en ander het minste ten koste gaat van monumentale waarden. Is een trappenhuis op het binnenterrein bijvoorbeeld onderzocht?

De nu voorgestelde extra trap is gelet op het behoud van monumentale waarden een heikel punt. Deze ingreep heeft een te grote impact op de structuur van het monument. Het aangehaalde historische voorbeeld van architect Daniël Marot is niet goed vergelijkbaar met deze situatie en toepassing; dit had een hele andere betekenis. Ook de woonkwaliteit die met deze verkaveling zal worden gerealiseerd roept vragen op. Dit betreft zowel sommige binnenruimtes, als het feit dat de gevel van de ene woning uitkijkt over de buitenruimte van de andere woning. Het borgen van voldoende privacy moet in het ontwerp worden onderzocht en opgelost; ook op binnenstedelijke locaties als dit kan dit goed.

Op zichzelf beschouwd is het maken van een kap niet geheel ondenkbaar. Evenwel blijkt ook uit het aangepaste plan dat de kap onvoldoende ruimte biedt voor het beoogde gebruik / programma (het beoogde gebruik/programma past niet in het volume), en daarom moet de kap alsnog worden uitgebreid met dakkapellen. Dat is niet overtuigend, en is niet akkoord.

De commissie herhaalt haar dringende aanbeveling om het plan om te zetten in een vooroverleg, en zodoende een stap terug te doen in het ontwerpproces. Op het nu voorliggende plan adviseert de commissie negatief.

Negatief

5. Cornelis de Wittstraat 14 GM (MJ)

Omschrijving: Funderingsherstel en wijziging plan
Wabo aanvraag, 1^e behandeling ((wijziging vergunning 2018)

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel

Welstandsniveau: Intensief

Mevr. Jansen (vakteam Erfgoed) licht toe dat het plan funderingsherstel betreft, en een wijziging van het eerder vergunde bouwplan voor het poortgebouw. Gelet op het vroegere gebruik van het poortgebouw is het erg passend om de doorgang te gebruiken als toegangspoort tot het hotelterrein. Het vakteam waardeert daarnaast dat de bestaande klinkers onder de betontegels worden hergebruikt in de vloerafwerking van de doorgang. Hier wordt wel aandacht gevraagd voor trillingen door verkeersbelasting. Waarop en hoe worden de klinkers gelegd en wordt er in het plan rekening gehouden met trillingen?

De verdiepingen worden getransformeerd tot 2 hotelappartementen. Hiervoor worden een aantal wanden deels verwijderd en nieuwe wanden geplaatst, en worden bestaande deuren met hoge monumentwaarde verwijderd en hergebruikt. De kamerverdeling van de plattegronden blijft in grote lijnen behouden en de wijzigingen binnen de plattegronden zijn voorstelbaar.

Een aantal deuren worden verplaatst en enkele daarvan worden brandwerend gemaakt. Het is sinds de vergunning in 2018 is uitgegeven nog steeds onduidelijk hoe de deuren brandwerend worden gemaakt en in hoeverre de deuren daarmee worden aangetast. Daarnaast bestaat er ook nog steeds onduidelijkheid over wat er met de huidige wand- en plafondafwerking gaat gebeuren.

Wel is er verduidelijking gekomen over de manier waarop de kanalen van de mechanische ventilatie worden gelegd. Hiervoor worden de bestaande rookkanalen gebruikt. De kanalen zullen deels via het plafond van het toilet op de 1e verdieping en de hal op de 2e verdieping moeten worden gelegd. Deze plafonds hebben geen bijzondere waarde en de ingreep is daarom voorstelbaar.

Het vakteam vraagt tevens aandacht voor de originele keukenschouw die nog in de keuken aanwezig is. Op de plek wordt voorgesteld een wasmachinekast te bouwen. Is het mogelijk om de schouw hier te behouden?

Het tweede deel van het plan bestaat uit het funderingsherstel. De reden voor het funderingsherstel is de scheurvorming in de uitbouw aan de achterkant. Het herstel betreft het plaatsen van stalen onderlagbalken onder de bestaande fundering. De stalen balken worden voorzien van grout-injectiepalen die trillingsvrij worden geboord. Tussen de bestaande en nieuwe fundering wordt krimparme mortel aangebracht. De bestaande constructie blijft onaangetast. De methode waarmee de fundering wordt hersteld is daarom voorstelbaar. De terrazzo vloer met hoge monumentwaarde in de entreehal gaat door deze ingreep wel verloren, ervan uit gegaan dat de begane vloer zal moeten opengeboken om de nieuwe palen en balken aan te brengen. Het vakteam stelt daarom voor de terrazzovloer na het funderingsherstel te reconstrueren (voorwaarde). Het is tevens onduidelijk of ook de trap op de begane vloer moet worden verwijderd ten behoeve van het funderingsherstel.

Advies commissie

De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed.

De voorgestelde wijze van funderingsherstel roept vragen op, gelet op het behoud van monumentale waarden. Dit in relatie tot het gebruik van de poort in het kader van de hotelontwikkeling (hotel en vakwerkloods). Er is gekozen voor funderingsherstel onder de weg / vloer in de poort. De weg / vloer in de poort vormt de toegang tot het achterterrein, waardoor er sprake zal zijn van een bepaalde verkeersbelasting. De commissie vraagt om de gevolgen van deze keuze ten aanzien van het behoud van monumentale waarden inzichtelijk te maken, bijv. als gevolg van trillingen. Zijn andere opties, zoals funderingsherstel ter plaatse van de bouwmuren, onderzocht? Funderingsherstel dat is losgehouden van deze verkeersbelasting lijkt immers een meer logische keuze gelet op het behoud van monumentale waarden.

In de onderdoorgang komen meterkasten e.d. Op zichzelf is dit voorstelbaar, maar het beeld met ten opzichte van elkaar verspringende deuren overtuigt de commissie nog niet, en de commissie vraagt om het uiterlijk van de deuren (kleur- en materiaalgebruik, eventuele noodzakelijke veiligheidsaanduidingen, ventilatieroosters, etc) beter in beeld te brengen.

De commissie waardeert dat de bestaande klinkers onder de betontegels worden hergebruikt in de vloerafwerking van de doorgang. Voorgesteld wordt om een aantal deuren van het monument te verplaatsen, en om enkele daarvan brandwerend te maken. Gevraagd wordt om inzichtelijk/beoordeelbaar te maken hoe de deuren brandwerend worden gemaakt en in hoeverre de deuren daarmee worden aangetast.

Ook wordt gevraagd om inzichtelijk te maken wat er met de huidige wand- en plafondafwerking gaat gebeuren. Aandacht wordt gevraagd voor het behoud van de originele keukenschouw in de keuken waar in het plan wordt voorgesteld een wasmachinekast te bouwen. Wanneer de terrazzovloer in de entreehal (hoge monumentwaarde) als gevolg van de uitvoering van het funderingsherstel opengeboken moet worden, moet de terrazzovloer na het funderingsherstel worden gereconstrueerd. Gevraagd wordt om inzichtelijk te maken of ook de trap op de begane vloer moet worden verwijderd ten behoeve van (de uitvoering van) het funderingsherstel.

Tenslotte vraagt de commissie of het monument nog wordt verduurzaamd.

De commissie houdt het plan aan. Een conform de gemaakte opmerkingen aanpast / aangevuld plan kan in de kleine commissie worden behandeld.

Aanhouden

6. Kleine Spuistraat 36 GM (MJ)

Omschrijving: Splitsing

Architect: Lugten Malschaert

Vooroverleg, 1^e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Mevr. Jansen (vakteam Erfgoed) licht het plan toe. Het plan betreft de splitsing tot twee woningen van een gemeentelijk monument. Het pand is als pakhuis met kantoor gebouwd voor de nabij gelegen limonadefabriek van Van Dongen en sindsdien enkele malen aangepast. Op de begane grond heeft tot voor kort een worstenmakerij gezeten met op de verdieping een kantine.

Er is voor dit pand enige indelingsvrijheid, omdat alleen de casco (de buitenmuren en de noordelijke zijmuur, alsook de balklagen van de begane grond, verdieping en dakconstructie) in grote lijnen nog intact is gebleven sinds de bouw in 1921 en met hoge monumentwaarde wordt gewaardeerd. De interne ruimte-indelingen op de begane grond, de verdieping en de dakopbouw zijn toevoegingen geweest na 1965 en hebben een indifferente monumentwaarde. Dit betreft ook de huidige trappen. Het verwijderen van de trappen en de bestaande indeling is daarom voorstelbaar.

De woning wordt in het midden in tweeën gesplitst en de bestaande plattegronden worden vrijwel geheel gewijzigd. Het vakteam vraagt zich af of de woningscheidende wand niet op een andere plek kan staan zodat er geen moeilijk knooppunt met het raam ontstaat. Daarnaast moet worden uitgegaan van een verbetering van de situatie, waarbij het geblindeerde raam weer open wordt gezet. Het vakteam vraagt zich af of de woning niet beter kan worden opgesplitst in boven en benedenwoning, of dat het zelfs beter één woning kan blijven.

Ten behoeve van daglicht in de slaapkamer wordt aan de zijde van de Kleine Spuistraat voorgesteld ramen te plaatsen in de bestaande dubbele houten deuren. Origineel zaten hier twee vensteropeningen die in 1949 werden vervangen door een brede toegangspoort. De dubbele deuren hebben daarom een positieve monumentwaarde. Het vakteam staat positief tegenover het behoud van de deuren met een aanpassing voor lichttoetreding. Ook denkbaar is het teruggaan naar de originele situatie met twee vensters, of het vervangen van de poort door een moderne inpassing.

De huidige dakopbouw, dat voor het eerst is waar te nemen op luchtfoto's van 2006, is vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar. De nieuwe dakopbouw is wel een stuk groter. Het vakteam adviseert daarom om de dakopbouw zo te dimensioneren dat het uit het zicht blijft. De dakopbouw heeft een moderne uitstraling en lijkt grotendeels uit een glazen pui te bestaan. De overige materialisatie van de dakopbouw is onduidelijk, graag ziet het vakteam daarom verheldering van de materialisatie en de detaillering in de verdere uitwerking. De keuze om de dakopbouw in een moderne stijl te detailleren en hiermee een contrast met het historische pand te creëren is voorstelbaar. Wat betreft het dakterras, dient er een afstand vanaf de gevels te worden aangehouden van minstens 2 meter. Het dakterras zoals nu wordt voorgesteld zal daarom wat moeten worden teruggezet. Zonnepanelen op het platte dak van het hoofdgebouw en de dakopbouw zijn voorstelbaar.

Tenslotte bestaat er nog de vraag of er verduurzamingsmaatregelen worden uitgevoerd? Bij werkzaamheden aan het casco moet rekening worden gehouden met mogelijke aanwezigheid van historische afwerkingslagen.

Dhr. Hamelinck (architect) licht het plan toe. In het casco, dat beschermd is, wordt weinig gewijzigd. De dubbele deuren uit 1047 blijven gehandhaafd en worden voorzien van daglichtopeningen. De dakopbouw (alleen opgang naar dakterras) blijft even hoog en wordt verdubbeld ten opzichte van de bestaande situatie. De plek van de aansluiting van de woningscheidende wand op de gevel kan nog wel worden verschoven. Over de eventuele monumentale waarden van de vloer in het pakhuis is weinig bekend. Binnenkort zal het mogelijk zijn dit te onderzoeken.

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond en licht toe dat is overwogen om de woonruimte op de begane grond te positioneren, maar dat uiteindelijk is gekozen voor een situering hiervan op de eerste verdieping vanwege de nabijheid van het dakterras.

Advies commissie

De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed. Het in twee woningen splitsen van het pand is op zichzelf beschouwd voorstelbaar. De commissie is evenwel nog niet overtuigd van de nu voorgestelde wijze van splitsen van het pand, van de positie van de woningscheidende wand en de trap, en vraagt om dit nog eens te onderzoeken. Maak het monument hierin leidend, tenzij er geen sprake is van monumentale waarden. De aansluiting van de woningscheidende wand op de gevel / gevelopeningen moet worden verbeterd. Opgemerkt wordt dat de woningscheiding ook zou kunnen verspringen, waardoor de aanwezige ramen beter benut kunnen worden.

Wat betreft het ontwerp van de dakopbouw is aangegeven dat deze passend moet zijn bij het monument. Het huidige voorstel overtuigt de commissie nog niet. Een mooi gedetailleerd en gematerialiseerd 'doosje' is evenwel denkbaar. De woningscheidende wand is nu te dominant in het beeld; dit moet beter worden opgelost/ingepast. Glazen balustrades zijn niet denkbaar bij het monument; een spijlen hekwerk is beter passend. Het dakterras moet voldoen aan de daarvoor geldende criteria. Het op het dak plaatsen van zonnepanelen is denkbaar, mits deze niet zichtbaar zijn (achter de dakrand, platter plaatsen).

De commissie houdt het plan aan.

Aanhouden

7. Admiraalsplein, Wielwijk

Omschrijving: uitbreiding wooncomplex
Architect: AGNOVA Architecten, dhr. Te Witt
Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: Wijken na 1990

Welstandsniveau: Regulier

Dhr. Te Witt (architect) licht toe dat het plan is aangepast en aangevuld naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen. Het parkeren is nu anders verdeeld over het omliggend terrein. De kopgevels zijn aangepast en meer open gemaakt. De ingang aan de zijde van het hof is uitgebouwd en tevens is de plattegrond van de begane grond aangepast. De relatie tussen het bestaande gebouw en de nieuwbouw wordt toegelicht en er wordt een beeld gegeven van de tussenruimte.

De gevel aan de buitenzijde is eenduidiger gemaakt. De band in de gevel van het bestaande gebouw wordt doorgezet in de nieuwbouw. Mede hierdoor worden het bestaande gebouw en de nieuwbouw met elkaar vervochten. De nieuwbouw krijgt waarschijnlijk groendaken met zonnepanelen. De laagbouw krijgt een (bij voorkeur bloemrijk) groendak. Zowel gelet op natuurinclusiviteit als vanwege het zicht op het dakvlak vanuit de hogere verdiepingen. Een en ander wordt ook afgestemd op de situering / bezonning. De liftopbouwen lenen zich voor het aanbrengen van voorzieningen voor o.a. vogels, zoals nestkasten. Ook is er sprake van een wat hogere dakopstand.

Als materiaal voor de gevelbeplating wordt gedacht aan aluminium zetwerk of een cementvezelplaat. De witte band wordt wellicht microbeton, of een vezelcementplaat. Er zal geen kunststof gevelbeplating worden toegepast. Het glas in de gevelopening ter plaatse van de fietsenstalling wordt tot een hoogte van ca. 120 cm matglas of krijgt een print.

Een verandering van de kleur van het spijlenhekwerk van het bestaande gebouw zal worden meegenomen in de onderhoudscyclus. Een verandering van de kleur van de screens mogelijk ook, maar dit is ingrijpend.

Advies commissie

De commissie is positief over de gemaakte aanpassingen. Ten aanzien van de verdere uitwerking van het plan geeft de commissie de volgende opmerkingen/aandachtspunten mee:

- de entreesituatie is verbeterd. De commissie vraagt om te bezien of het (daar waar mogelijk) maken van een verhoogd entreevolume een bijdrage kan leveren aan het hof en de zichtbaarheid van de entree.

-glas tot op het maaiveld: het onderste deel van het glas zal snel vervuilen. Het maken van een plint is aan te bevelen, ook omdat er dan een onderscheid is tussen deze pui en de entree

-gevelbeplating of zetwerk: het materiaal moet door en door gekleurd zijn, en de bevestiging moet niet zichtbaar zijn. Mede gelet op de esthetische duurzaamheid en het voorkomen van beschadigingen moet er sprake zijn van een hoogwaardige materialisering. Aluminium zetwerk is goed denkbaar en heeft de voorkeur van de commissie.

-woning ter plaatse van de doorgang: wanneer hier een raam kan worden gemaakt, maak hier dan ook een borstwering gelet op het gebruik van de achterliggende ruimte (slaapkamer) in relatie tot de situering

-aandacht voor de lichtkleur bij open puien van o.a. de fietsenstalling, gelet op het avondbeeld. Pas een vriendelijke, warme lichtkleur toe, want dit zorgt voor een aangenamer avond beeld dan (te) wit licht.

-aandacht voor natuurinclusiviteit

-aandacht voor zonwering, met name bij de bovenste etages van de nieuwbouw. Voorkomen moet worden dat dit later alsnog (provisorisch) moet worden opgelost

-aandacht voor het overhoekse beeld. Mogelijk kan het plan hier wat betreft beeldrust nog aan kracht winnen

-een goede situatietekening moet bij de aanvraag worden gevoegd, incl. het inrichtingsplan

-aanbeveling: misschien de naam aanbrengen ter plaatse van het gevelement waarmee de entree wordt benadrukt. Dit verhoogt de zichtbaarheid/ leesbaarheid.

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

Positief, met opmerkingen

8. Krommedijk 210

Omschrijving: Stadion FC Dordrecht fase 1 en 2

Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: Stedelijke groengebieden

Welstandsniveau: Regulier

Dhr. Van Beek (ontwerper) licht het plan toe, onder andere wat betreft de gemaakte aanpassingen en het kleurgebruik. Het nu voorgelegde plan gaat over fase 1 en 2. De realisatie van de overige fasen is nog niet bekend, en zou wellicht pas over 10 - 20 jaar kunnen zijn. Dit is daarom beknopt gehouden.

Advies commissie

De commissie is positief over de gemaakte aanpassingen. Het plan is hierdoor verbeterd. De fasering van fase 1 en 2 is nu ook helder in relatie tot het ontwerp. Op hoofdlijnen is het plan denkbaar waarbij de commissie opmerkt dat het goed zou zijn om het entreeportaal meer in verhouding te maken tot de functie/betekenis van het gebouw. Dit entreeportaal is nu nog te bescheiden in relatie tot het grote geheel van het plan als geheel.

Ook vraagt de commissie om bij de aanvraag een goede situatietekening te voegen, en om het beeld op ooghoogte beter inzichtelijk en beoordeelbaar te maken. Bijvoorbeeld door middel van een gevelfragment en detaillering.

Een conform de gemaakte opmerkingen aangepast / aangevuld plan kan als Wabo aanvraag worden ingediend.

Positief, met opmerkingen

9. Heer Heymansuysstraat 4 Voorstraat 106 RM (SH)

Omschrijving: Splitsing appartement

Wabo aanvraag, 2e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Huizinga (vakteam Erfgoed) licht toe dat na de eerdere behandeling van het plan in de commissie, op 4 september 2023, er gesprekken hebben plaatsgevonden over de te realiseren woningen tussen het vakteam Erfgoed, de architect, de opdrachtgever en de verder betrokken gemeentelijke afdelingen. Daarbij is aangestuurd op woonkwaliteit en behoud van het monument; mogelijk is dit het oudste woonhuis van Dordrecht. Op basis hiervan is het plan aangepast.

In 2010 is reeds een vergunning afgegeven voor het restaureren van het pand en de splitsing in appartementen. Er is toen onder andere akkoord gegeven op een herstel- en conserveerplan voor de houtconstructies. Deze werkzaamheden zijn nog steeds niet geheel uitgevoerd. Dit roept de vraag op wat op dit moment de staat van de houten delen is. Het vakteam zou willen voorstellen om met de eigenaar dan wel de architect hier op locatie nog eens naar te kijken.

Ten aanzien van het voorliggende plan is de aanvrager nog steeds voornemens tot het splitsen van de bovenwoning met een bruto vloeroppervlak van 136 m² naar twee appartementen van circa 68 m² en 81 m². In het kader hiervan zal een nieuwe trap met raveling gerealiseerd worden; een vide dichtgezet; binnenwanden verwijderd worden en geplaatst; een loggia; extra dakramen geplaatst; en een lichtstraat gerealiseerd.

Eerder is al aangegeven door het vakteam dat het dichtzetten van de vide denkbaar is omdat het spant niet aangetast wordt. Ook het realiseren van een raveling voor de nieuwe trap in de derde verdiepingvloer is voorstelbaar om dit een recente vloerconstructie betreft. De raveling in de tweede verdiepingvloer is voorstelbaar mits uitgegaan wordt van de bestaande reeds aanwezige raveling (voorwaarde).

Op detailniveau is meer duidelijkheid gegeven over brandwerendheid van de vloerconstructies. Deze zullen uitgevoerd worden met een dubbele vezelcementplaat bovenop de bestaande constructie. Dit is een passende (reversibele) oplossing waarmee het monument intact gehouden wordt.

De ingrepen in het rechterdakvlak zijn verminderd tot één kleine(re) dakkapel dan voorheen en één inpandige loggia. De dakkapel is reeds vergund in 2010 en kan op basis hiervan deze nog bestaande (niet ingetrokken) vergunning nog steeds worden gerealiseerd.

Verder wordt nog steeds voorgesteld om een loggia te realiseren van 4 m² op de bovenste verdieping. De spanten zijn ingetekend in de plattegrond en de loggia lijkt geen spant aan te tasten. De Welstandsnota stelt dat een dakterras tussen spanten aangebracht moet worden aan een zijde niet gekeerd naar de openbare weg. Daar wordt gezien de situering niet aan voldaan omdat dit dakvlak gekeerd is naar de openbare weg. Anderzijds zou gesteld kunnen worden dat doordat de loggia ruim terug ligt ten opzichte van de voorgevel en deze gelegen is in een smalle steeg, deze vanuit de openbare weg nauwelijks zichtbaar is en daarmee voorstelbaar. In het algemeen vind het vakteam de loggia en de relatie van de loggia met de dakkapel voorstelbaar.

Op detailniveau is de loggia wat summier uitgewerkt en roept daardoor een aantal vragen op. Zodoende is contact opgenomen met de architect en die heeft het één en ander toegelicht. De afvoer van het hemelwater dat in de loggia valt kan niet direct worden verbonden met de goot, omdat de loggiavloer een stuk lager ligt. Deze wordt over de vloerconstructie naar achteren getrokken naar de lager gelegen goot van de achtergevel. Het vakteam vindt het risicovol om over zo een lange afstand regenwater door het pand te laten lopen. De ingetekende noodoverstort zal uitgevoerd worden in zink, maar is niet verder gedimensioneerd of uitgewerkt. De windveer zal uitgevoerd worden in gelakt hout, waarvan de kleurstelling onbekend is. Het vakteam vraagt zich af of een met zink beklede windveer niet passend(er) is. Verder wordt de mastgoot boven de deur aan het zicht onttrokken door de windveer. Er moet dan wel gelet worden op een goed verloop van de regenwaterlijn; als het zo uitgevoerd wordt als op het detail dan loopt het regenwater bij zware regenval over de goot. Een afwerking van de interne zijwangen in zink is denkbaar.

Aan de achterzijde wordt voorgesteld een lichtstraat/ dubbel dakvenster te realiseren in het dakvlak zodat de slaapkamer van het appartement op de tweede verdieping directe daglichttoetreding heeft. De opstapeling van twee dakramen boven elkaar doet vervreemdend aan en sluit niet aan bij de regel in de welstandsnota die stelt dat dakvensters een regelmatig rangschikking op horizontale lijn moet

hebben. Het vakteam vraagt zich af of één dakraam ook niet voldoende is en of de vloerbalklagen aangetast dreigen te worden door de ingreep? Met één dakraam kan al voldaan worden aan de eisen die gesteld worden omtrent daglichttoetreding bij bestaande bouw. Nog belangrijker is wellicht de vraag of dit nou echt zorgt voor de noodzakelijke kwaliteit binnen het vertrek. Spuiventilatie kan wel plaats vinden door een elektrisch bedienbare openstandhouder.

Conform ventilatieberekening en tekeningen wordt natuurlijke toevoer en mechanische afvoer beschreven. Afvoer vindt plaats door kanalen aangesloten op een mechanische ventilatiebox. Toevoer vindt op de tweede verdieping plaats door open buis kanalen en op de derde verdieping door roosters in de dakramen. Omdat er geen verloop is getekend van de kanalen kan niet bepaald worden wat dit betekent voor het monument. Na telefonisch overleg is wel gebleken dat sommige van de toe- en afvoerpunten beter geplaatst en aangesloten kunnen worden in de buurt van de te realiseren schachten en kanalen. Het ventilatieplan dient zodoende nog herzien te worden (voorwaarde).

Kortom; het plan is verbeterd maar roept nog een paar vragen op. Verder vraagt het vakteam zich af of de fietsenstalling zoals voorgenomen, wel past binnen de ruimte op de begane grond. De trap lijkt te dicht op het fietsenrek te zitten waardoor het hoog stallen van de fiets niet of zeer moeilijk mogelijk is. De afdeling parkeren dient hier nog zijn akkoord op te geven, daar is de aanvrager eveneens van op de hoogte gesteld.

Dhr. Jellema (architect) licht de situatie en het plan toe. Het uitgangspunt is om het monument zo min mogelijk aan te tasten, behalve op plekken waar dat al is gebeurd. Zo zijn spanten bijvoorbeeld nog origineel, maar is het dakbeschot uit 1987. De huidige situatie is door middel van foto's inzichtelijk gemaakt. De ingreep is reversibel. In de fietsenstalling is ruimte voor 10 fietsen, waarschijnlijk is dit ruim meer dan benodigd. De voorgestelde daklichten zorgen via een schacht voor daglicht in de slaapkamer. De beglazing wijzigt niet, behalve ter plaatse van de nieuw toegevoegde elementen. De borstwering van de loggia voldoet aan de daar gestelde eisen waardoor een hekwerk niet nodig is.

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond en geeft aan dat de muren en de kap zullen worden geïsoleerd, en dat ten aanzien van de toe te passen installaties nog zal worden overlegd met een installatieadviseur.

Advies commissie

De commissie is op hoofdlijnen akkoord met de nu voorgestelde principes. De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed. De commissie geeft als aanbeveling mee om de staat van de houtconstructies met het vakteam Erfgoed op locatie nog eens te bezien. De loggia op de bovenste verdieping is voorstelbaar omdat deze ruim terug ligt ten opzichte van de voorgevel en omdat deze is gelegen aan een smalle steeg. Vanuit de openbare ruimte is de loggia derhalve nauwelijks zichtbaar. Bij de uitvoering van de loggia wordt er geen spant aangetast. Aandacht wordt gevraagd voor de hemelwaterafvoer van de loggia. Een oplossing die kan leiden tot aantasting van monumentale waarden is niet denkbaar. De raveling in de tweede verdiepingvloer is voorstelbaar mits (voorwaarde) wordt uitgegaan van de bestaande reeds aanwezige raveling. De commissie vraagt om het ventilatieplan nader uit te werken en ter beoordeling voor te leggen, gelet op de mogelijk aantasting van monumentale waarden.

Een heikel punt in het plan is de nu voorgestelde hoeveelheid dakramen. Een dakraam is te dicht bij de hoekkeper gesitueerd. Aan de achterzijde wordt een lichtstraat/ dubbel dakvenster voorgesteld. Het dubbele c.q. gestapelde dakraam is niet akkoord. Hierop moet het plan worden aangepast.

Duidelijk is dat een deel van de ingrepen reeds in 2010 is vergund, maar nog niet is uitgevoerd. Ook is duidelijk dat er niet (geheel) conform de vergunning uit 2010 zal worden gebouwd. Het isoleren van wanden en dak is niet opgenomen in de nu aan de commissie voorgelegde stukken. De commissie vraagt om, indien dit wordt gerealiseerd, dit ook op te nemen in het plan zodat het totaal van ingrepen inzichtelijk en beoordeelbaar wordt.

De commissie houdt het plan. De commissie ziet een naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen aanpast / aangevuld plan graag in een volgende vergadering van de grote commissie terug.

Aanhouden

10. Boogjes 66 BS (SH)

Omschrijving: dakterras
Architect: Lugten Malschaert
Vooroverleg, 1^e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad
Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Huizinga (vakteam Erfgoed) licht toe dat het voorstel het realiseren van een dakterras betreft, op het platte dak van Boogjes 66. Daarnaast zal het een precedent vormen tot de realisatie van andere dakterrassen op dit en de daarnaast gelegen complexen.

In 1975 kreeg architect Theo Bosch opdracht tot het maken van een plan voor de vernieuwing van de buurt gelegen aan de Spuihaven. Van begin af aan boden bewoners tegenspel voor plannen die in hun ogen te ver gingen en niet voldoende rekening hielden met de kleinschaligheid van de stad. Het ontwerp van Bosch dat hier gerealiseerd werd hield daarentegen wel rekening met de bestaande bebouwing en de structuur van de buurt. Daar waar ooit de stadsmuur had gestaan ontstond zodoende een nieuw stadsfront.

Een ingrijpende wijziging binnen het ontwerp van Bosch (op verzoek van toekomstige bewoners) was het vermijden van alleen maar platte daken, en daardoor de keuze voor een combinatie van platte- en gebogen daken. Door de combinatie van erkers, gevarieerde dakvormen, metselwerk en geprefabriceerde elementen is zo een gevarieerde en eigen architectuur ontstaan die uniek is in Dordrecht. Op basis van Post '65 zijn de Boogjes absoluut noemenswaardig en wellicht zelfs het meest sprekende voorbeeld in Dordrecht.

De realisatie van een dakterras op een pand mag gelet op de basiscriteria in de Welstandsnota de compositie van een gebouw niet ten negatieve beïnvloeden. Daarnaast dient bij de ruimtelijke inpassing de continuïteit van de eenheid gewaarborgd te worden. Daarnaast stelt de Welstandsnota specifiek voor de historische binnenstad dat een dakterras een ondergeschikte toevoeging moet zijn en een ondergeschikte aantasting van het dakvlak. Ook mag het nooit ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm en nooit domineren in het beeld van het dak. Bij de realisatie van één of meerdere dakterrassen op de Boogjes dreigt de compositie en eenheid helaas wel aangetast te worden. De borstwering van een te realiseren dakterras inclusief terrasmeubilair kan resulteren in onwenselijke verrommeling en aantasting van het gevelbeeld en de kenmerkende kapvorm.

Daarnaast dient een dakterras gerealiseerd te worden op tenminste 2 meter afstand van de voorgevel om deze vanuit de openbare weg zo min mogelijk zichtbaar te maken. Op basis van zichtbaarheid moet gesteld worden dat alle gevels hier dan als voorgevel benaderd moeten worden. Ondanks dat een plattegrond bij de aanvraag ontbreekt, lijkt hier niet aan te worden voldaan. Ook is het maar de vraag of het dakterras wat dan gerealiseerd kan worden – met een afmeting van circa 2 bij 6 m1 en de bestaande schoorsteen – voldoende kwaliteit biedt.

Geconcludeerd moet worden dat de kwaliteit van een optioneel te realiseren dakterras – rekening houdend met de minimale afstand en de schoorsteen – beperkt zal zijn. Rekening houdend met behoud van de eenheid en de zorgvuldig ontworpen compositie van de gevels, kan het vakteam niet anders dan stellen dat deze van een dermate belang zijn dat de realisatie van een dakterras vanuit het vakteam onwenselijk is.

Dhr. Lugten (architect) licht toe dat in het voorstel is gezocht naar de hier aanwezige 'marge'. De aanwezige schoorstenen zijn dominante elementen. Het voorstel bestaat uit een minimale toevoeging (hekwerk) die is gebaseerd op elementen die al in de bestaande architectuur aanwezig zijn. In de ogen van de architect zal het hier toestaan van een dakterras precedentwerking hebben voor 4 woningen binnen het project van architect Theo Bosch. Het dakterras houdt 2 meter afstand van de voor- en achtergevel, en ruim 1 meter van de zijgevel.

Advies commissie

De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed. De commissie is van mening dat het op deze plek realiseren van een dakterras niet denkbaar is. Het dakterras vormt een te grote inbreuk op het bestaande beeld / de bestaande architectuur. Hierbij heeft de commissie onder andere ook

mee laten wegen dat het gaat om een verandering binnen beschermd stadsgezicht, en dat de locatie vanuit de huidige en toekomstige inrichting van de Spuiboulevard prominent zichtbaar zal zijn (ook van een afstand). Ook heeft de commissie mee laten wegen dat de woning al een buitenruimte heeft. Daarnaast merkt de commissie op dat de praktijk uitwijst dat het realiseren van een dakterras niet beperkt blijft tot het hekwerk; te denken valt aan terrasmeubilair en zonwering.

De precedentwerking van het hier toestaan van een dakterras gaat bovendien verder dan de vier door de architect aangemerkte woningen. In de ogen van de commissie kan daardoor op (veel) meer plekken een beroep worden gedaan op precedentwerking. Dit is niet wenselijk.

Gelet op het voorgaande adviseert de commissie negatief.

Negatief

Rondvraag