

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

AGENDA WELSTANDS- EN MONUMENTENCOMMISSIE 14 AUGUSTUS 2023

Aanvang: 13.15 u
Locatie: Stadskantoor, vergaderkamer 1 grote cie
Stadskantoor, vergaderkamer 5 kleine cie
Aanwezig: Mevr. E. Marcusse (voorzitter), dhr. J. Baijens, dhr. S. van der Spuij, mevr. A. Riel, mevr. A. Kruisinga, dhr. G. Leisberg (plv. secretaris)
Afwezig Dhr. D. Smit (secretaris)

1. **Admiraalsplein, Wielwijk**

Omschrijving: woningbouwplan
Architect: Arons en Gelauff, dhr. Gelauff
Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: Wijken na 1990
Welstandsniveau: Regulier

De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden toegelicht door vakteam Stedenbouw (Jeroen van der Stel). Het vakteam Stedenbouw geeft aan dat er nog steeds sprake is van een plan dat op hoofdlijnen voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden die voor deze locatie zijn opgesteld. Echter vraag het vakteam Stedenbouw aandacht voor 5 punten:

1. De aansluiting op de bestaande bebouwing (wijkcentrum/noordzijde en nutsgebouw/zuidzijde);
2. Het kopgebouw richt zich aan de hofzijde niet op de openbare ruimte;
3. Hagen voortuinen stadswoningen zijn geen duurzame erfscheiding;
4. Geleding gevel pleinzijde kan sterker;
5. Hoe ziet het dak boven de stallingsgarage eruit? Waar komen de zonnepanelen?

De architect licht het plan toe:

De opmerkingen van de vorige welstandsvergadering zijn meegenomen. Die worden besproken. Gericht op de aansluiting met de bestaande context. De architect merkt op dat de aansluiting met de omliggende omgeving nog een puzzel is. De verhouding open en dicht dient te spreken in het gevelbeeld.

Reactie commissie

De commissie is positief over de ontwikkeling die gepresenteerd is. De strategie voor de gevelopeningen en kozijnen zijn goed bedacht.

De vorm en uitvoering van de pergola is echter nog niet overtuigend. De commissie adviseert een ander voorstel te doen voor de pergolaconstructie (voorwaarde). Ook wordt er aandacht gevraagd voor de kopgevel grenzend aan het groenvak, met het verzoek een voorstel te doen voor een eenduidige plintoplossing (voorwaarde). Van belang is dat het kopgebouw een alzijdig gebouw wordt, zodat het echt als 'scharnier' kan gaan werken tussen de verschillende stedelijke ruimtes. Draagt de zaagtand oplossing daaraan bij? Anderzijds geeft de zaagtand-oplossing ruimte aan het hof, en zorgt het voor oriëntatie.

Van belang is om steeds in beeld te houden wat de impact is van het gebouwoontwerp op de omliggende stedelijke ruimtes.

Daarnaast wordt er aandacht gevraagd voor de kwaliteit van de maisonnettes op de begane grond. De aansluiting met het naastgelegen gebouw dient goed aan te sluiten en het trafohuis betere aansluiting met de andere trafo's (voorwaarde). De commissie vraagt welke andere oplossingen er nog zijn voor de aansluiting aan de pleinzijde.

Positief met voorwaarden

2. Cannenburg 220

Omschrijving: zorgcomplex met zorgclusterwoningen
Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Woonerfwijken
Welstandsniveau: Regulier

De aanvrager woont de vergadering bij en licht het plan toe.

Reactie commissie

De commissie geeft aan niet positief te zijn over dit plan. De commissie stelt dat er gekeken dient te worden naar een plan dat passend is binnen haar omgeving en dient te voldoen aan de criteria Woonerfwijken uit de Welstandsnota . De positionering van het gebouw speelt daarin een belangrijke rol. Daarnaast is het gevelontwerp nog rommelig en mist een helder concept. Gekeken dient te worden naar de aansluiting op de omliggende panden wat betreft kleur-en en materiaalgebruik. Tevens wordt gevraagd een voorstel te doen om het programma beter te vertalen naar de kwaliteiten van de omgeving.

De commissie vindt het voorgesteld plan geen passend beeld opleveren in haar omgeving en adviseert daarom negatief.

Negatief

3. Kepplerweg en Halleyweg

Omschrijving: renovatie
Architect: A3 architecten
Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Wederopbouw – stempelwijken
Welstandsniveau: Regulier

Het plan wordt toegelicht door de architect

Het plan bestaat uit renovatie van 4 bouwblokken, met allemaal dezelfde woningtypes. Het verschil zit in de configuratie. De bouwblokken hebben herkenbare kopgevels.

wij zijn op zoek naar een kleurenpalet die weer een familie wordt van de metselwerkgevels.

Het concept is om een eenheid in de ensemble van het blok te krijgen.

De herkenbare kopgevels dienen identiteit te geven aan de wijk. Door de bewoners bij het plan te betrekken (suggestie). De klepraam wordt onderverdeeld in een tweedeling.

Reactie commissie

Commissie is positief over de opzet. Daarnaast vraagt de commissie nog aandacht voor 3 punten:

1. Kleurenpalet bij de entree. Wellicht kan er gerefereerd worden naar de wederopbouw wijken;
2. De middenstijl levert geen beeldverbetering op. Graag goed onderbouwen wat het voordeel is van zo een tussenstijl;
3. Oplossing voor de witte plinten.

De volgende aanvraag kan een Wabo-aanvraag zijn.

Positief op hoofdlijnen

4. Oranjelaan 1 GM (JvV)

Omschrijving: verbouw en nieuwbouw tot appartementen

Architect: RoosRos, dhr. Ros

Wabo aanvraag, 2e behandeling ((invulling voorwaarden, eerder behandeld als vooroverleg)

Gebiedstype: Ontwikkelgebieden

Welstandsniveau: Intensief

Het plan wordt toegelicht door de architecten en de eerder gestelde voorwaarden worden nagelopen.

Reactie commissie

De voorwaarden zoals in de notitie zijn benoemd zijn akkoord met kanttekening dat de afstandhouders van het glas zwart worden uitgevoerd.

Het glas dient uitgevoerd te worden volgens de waarden van de bemonstering.

Voor de bestaande bouw een lichttoetreding TI:70% - zontoetreding g(EN 410): 0.33 en de Ug-waarde 1.0 W/m²k

Voor de nieuwbouw een lichttoetreding TI: 64% - zontoetreding g(EN 410): 0.31

Positief met kanttekening

5. Vest 72 en 74 RM & BS (SH)

Omschrijving: realisatie balkon, tuinrichting, buitentrap en herziening gevel

Wabo aanvraag, 1^e behandeling (eerder behandeld als aanvraag, als vooroverleg en in het kader van handhaving)

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Het plan wordt toegelicht door vakteam Erfgoed

Het betreft hier een gecombineerde aanvraag ten aanzien van de realisatie van een gevelwijziging van Vest 74 in beschermd Stadsgezicht; het plaatsen van een balkon gelegen de achtergevel van Vest 72 (RM); het plaatsen van een buitentrap aan de achterzijde; het realiseren van een dakterras op Vest 74 (BS); en de inrichting van het achter terrein met bergingen. Het vakteam Erfgoed vraagt de commissie het plan te beoordelen met aandacht voor onderstaande opmerkingen:

Achter terrein en bergingen

Het aanbrengen van een circa 4 meter hoge 'schutting' tussen bergingen en brug is wat betreft het vakteam niet akkoord. Weliswaar wordt hiermee de overklimbaarheid voorkomen, maar het introduceert een storend element voor zowel het zicht op het monument als voor het beschermde stadsgezicht

Gevelopeningen achtergevel

De gevelopeningen in de achtergevel op de begane grond zijn op dit moment uitgevoerd met een dubbel raam, bovenlicht en onderpaneel. Het vakteam Erfgoed kan zich er zodoende vinden dat de panelen en ramen vervangen worden voor dubbele deuren, mits de symmetrie in het gevelbeeld behouden blijft. De aanvrager stelt voor om de verdwenen roosters bij het rechtervenster te reconstrueren. Hier kan het vakteam zich vinden, mits dit rooster ook bij het linkervenster wordt gereconstrueerd.

De (illegaal) gerealiseerd deuren zijn nu uitgevoerd met wisseldorpels. Zowel het vakteam als de commissie was van mening dat dit niet passend is bij een monument. De aanvrager stelt voor om hierover een exterieurplaat met randprofiel aan te brengen zodat deze aan het zicht worden onttrokken. Ook zal er een historiserende deurnaald – aansluitend bij bovenliggende vensters – worden aangebracht. Het vakteam kan zich vinden in deze aanpak. De kleurstelling dient overeenkomend met hetgeen besproken en akkoord bevonden in het vooroverleg nog overgenomen te worden (voorwaarde).

Balkon

De commissie heeft reeds aangegeven dat de afmetingen en detailleringen akkoord zijn. Het vakteam vraagt zich wel af of de bevestiging aan de gevel daadwerkelijk noodzakelijk is en of het balkon ook niet volledig zelfdragend zou kunnen zijn. Het voorgestelde hekwerk is verder voorstelbaar, maar deze lijkt niet te zijn verwerkt in de detailleringen. Uitgangspunt is de vermelde balustrade in het voorstel (voorwaarde).

Buitentrap

Voorheen was een buitentrap voorgesteld in een nis tussen Vest 72 en 74 die de woningen in 74 moest ontsluiten. Deze trap is komen te vervallen en inpandig verplaatst binnen Vest 74. Op dezelfde locatie als de bestaande trap wordt nu een nieuwe kleinere trap met lift voorgesteld.

Gevel Vest 74

De aanvrager heeft in het vooroverleg laten zien dat voorgesteld wordt om de garagedeur te verbergen door deze te integreren in de compositie en materialisering van de bestaande gevel (draaiend geveldeel). Gevraagd is om een technische uitwerking in samenspraak met een leverancier. Dit is vooralsnog niet aangeleverd, maar zou eventueel op een later moment aangeleverd kunnen worden (voorwaarde).

Reactie commissie

Achter terrein en bergingen

De bergingen zijn niet akkoord bevonden. Voorgesteld wordt om de bergingen te verkleinen naar een beukmaat van 3,3m of een collectieve berging te ontwerpen. De commissie geeft aan dat het voorstel voor het groen (gevel bergingen waterzijde?) eveneens niet akkoord is en merkt op dat dit intensiever uitgevoerd dient te worden. De schutting is niet akkoord.

Buientrap

Het verplaatsen van de trap is akkoord.

Balkon

De commissie stemt in met het voorstel voor de balkondeuren onder de voorwaarde die door het vakteam Erfgoed wordt omschreven.

Gevel Vest 74

De commissie kan alleen positief instemmen, mits een goede tekening en garantie van de leverancier.

Het plan wordt aangehouden.

Aanhouden

6. Voorstraat 312 GM (SH)

Omschrijving: Transformatie naar appartementencomplex met winkel (voormalige HEMA)

Architect: Stijl architectuur, dhr. Markusse

Wabo aanvraag, 2^e behandeling (eerder behandeld als vooroverleg)

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Het plan wordt toegelicht door vakteam Erfgoed

Het plan is geruime tijd geleden als vooroverleg drie keer behandeld voor de Welstand- en Monumentencommissie en één keer als WABO behandeling. Het vakteam Erfgoed vraagt aandacht voor de volgende punten:

Dakterras dakopbouw

Het dakterras lijkt onveranderd sinds de vorige behandeling. Het Vakteam uit nogmaals haar zorgen over de zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte en de detonerende werking op de verdere (in de toekomst gerestaureerde) gevel.

Pergola binnehoven

Voorgesteld wordt om lichtkap te herplaatsen op het binnenterrein. Hiervoor zullen verstijvingsribben opgelast moeten worden en zes staanders gemonteerd. Optioneel worden glasplaatjes teruggebracht waardoor het een afgesloten glasdak wordt. Het Vakteam is positief over de ingreep en vindt de noodzakelijke verzwaringen voorstelbaar.

Detalleringen monument

De koudebruggen bij details 1 en 3 zijn opgelost. Bij detail 11 lijkt duidelijk te zijn gemaakt dat de ligger verdwijnt en dat er dus geen sprake is van eventuele thermische problematieken. Bij details 11, 12, 13 en 14 komt de aanzichtdikte van de kozijnprofilering overeen met de vroegere situatie, maar is het verder profiel nog steeds een stuk lichter. Het is de vraag of dit wenselijk is en of de achtergevel hierdoor niet teveel aangetast wordt en het monument recht doet.

Nieuwbouw

De rand van de balkons is naar advies van de commissie aan de parkeerzijde veranderd naar een gehele bekleding van steenstrips, waardoor deze passen binnen het gevelraster. Opvallend is wel dat de galerij aan de binnenhofzijde nog steeds uitgevoerd zal worden in 'kaal' beton. Dit komt de consequentie van het blok niet ten goede. Overwogen zou kunnen worden om ook deze te bekleden met steenstrips.

Reactie commissie

De commissie is op hoofdlijnen positief over deze ontwikkeling. Echter worden er enkele voorwaarden gesteld.

De afwerking van de balkons aan de binnengevel dient ook uitgevoerd te worden in steenstrips (voorwaarde).

De commissie maakt een uitzondering voor het hekwerk van het dakterras en stelt voor om het hekwerk een halve meter terug te leggen (voorwaarde).

De kozijnprofiel van de plint dient in de vergunning te worden opgenomen (voorwaarde).

De reclamezuil roept nog vragen op. De commissie vraagt een heldere tekening voor de reclamezuil. Voorgesteld wordt om het plan in de kleine commissie te laten behandelen. Mits voldaan wordt aan de voorwaarden.

Positief met voorwaarden

7. Wolwevershaven 31-33 RM (SH)

Omschrijving: Transformatie pand naar appartementencomplex

Architect: Stijl architectuur, dhr. Holierhoek

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

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Het plan wordt toegelicht door vakteam Erfgoed.

De architect licht kort daarna het plan toe.

Reactie commissie

De commissie is blij dat er op deze plek wordt geïnfesteerd en de voorstellen zijn op hoofdlijnen voorstelbaar. De commissie merkt op dat de waarde van dit Rijksmonument in de casco zit en dit dient zoveel mogelijk behouden te worden. Er wordt gevraagd om een optimalisatie te maken in de uitwerking van de plattegrond. De commissie constateert dat de achterzijde ook een voorzijde is. Een visie voor de achtergevel ontbreekt. De commissie vraagt de architect een visie voor deze achtergevel op te stellen, waarbij er twee mogelijke denkrichtingen zijn:

1. Een moderne uitstraling met een eigentijdse invulling;
2. Een historische benadering.

aandachtspunten

Het voorgestelde dakterras wordt afgeraden en is niet akkoord. De openslaande deuren worden ter discussie gesteld. In de vormgeving van de pui-indeling dient naar voren te komen hoe de relatie tussen de woningen is. Na de twee puien dient er een meer symmetrische oplossing gezocht te worden zodat de kwaliteit behouden blijft. Daarnaast dient er een oplossing te komen voor het bellenplateau en de brievenbussen.

Positief op hoofdlijnen met aandachtspunten

8. Wijnstraat 115 RM, Wijnstraat 117 RM (Bonifatiuskerk) en Schrijversstraat 25-27-29 GM (SH)

Omschrijving: Herziening planvorming transformatie (legaliseren)

architect: Stijl architectuur, dhr. Dekker

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

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Het plan wordt toegelicht door vakteam Erfgoed

Het plan kent als gevolg van opgedane kennis tijdens de uitvoering, bewonerswensen en andersoortige redenen meerdere wijzigingen. Het vakteam Erfgoed merkt op dat er slechts een deel van de wijzigingen vermeld zijn en een deel onvermeld (zie *Plananalyse Wijnstraat 115-117 & Schrijversstraat 25-27-29 10-7-2023 voor de verdere toelichting*). Naast deze punten worden de grote en elementaire onderdelen toegelicht:

- **Natte ruimte City Gym**
De toiletten (en wellicht een enkele douche) zijn verplaatst naar een massa in het midden van het kerk tegen het podium/de apsis aan.
- **Vernieuwen begane grondvloer Muziekschool**
De begane grondvloer in de muziekschool is verwijderd en opnieuw aangelegd op een lager niveau aangelegd, ondanks dat deze positief gewaardeerd was.
- **Balkon platte dak bebouwing & glas-in-lood raam**
Voorgenomen wordt om een balkon te plaatsen op een bestaand te handhaven plat dak in de steeg tussen de Bonifatiuskerk en nummer 115.
- **Achtergevel (Wijnstraat 115)**
Aan de achterzijde van Wijnstraat 115 zijn de nodige veranderingen doorgevoerd. Allereerst is de overkapping – die tot op heden niet uitgewerkt was – uitgewerkt. Voorgesteld wordt een overkapping in een historiserende uitstraling die op hoofdlijnen voorstelbaar is, maar zonder detailleringen niet te beoordelen.
- **Dakopbouw (Wijnstraat 115)**
De daktoegang bij nummer 115 is sterk vergroot tot een volwaardige dakopbouw (en ook al zo gerealiseerd), waardoor zodoende gekeken moet worden of het mogelijk is om deze te legaliseren.
- **Glaswand**
Bij ontmanteling is in de muziekschool aan de Schrijversstraat een glaswand aangetroffen, links naast de ingang. De bouwhistoricus heeft hiervan aangegeven dat deze tot op heden onbekende wand, grote bouwhistorische waarde heeft en dat dit een uitzonderlijk bijzondere vondst betreft.
- **Entree parking**
De parkeergarage is bij de technische uitwerking aan enige veranderingen onderhevig geweest. Zodoende is ook gebleken dat de toegangsdeur vergroot dient te worden. In het vernieuwde ontwerp is sprake van een roldeur die hoger geworden is.

Reactie commissie

Er wordt geconstateerd dat er een hele serie wijzigingen is. Wijzigingen die op een aantal punten sterk afwijken met hetgeen er eerder vergund is. De commissie geeft aan dat de architect betrokken had moeten zijn bij de directievoering om de reeds aan ongelukken te voorkomen. De commissie vraagt het vakteam Erfgoed er bovenop te blijven zitten en dit proces tot een goed resultaat te leiden.

De commissie gaat niet akkoord met het voorstel voor:

1. **Natte ruimte City Gym**
De natte cellen in het midden van de ruimte zijn ondenkbaar en niet akkoord. De ruimte dient open en semi-publiekelijk te blijven;
2. De barelement van 2,5m is te hoog;
3. **Entree parking**

het huidige voorstel is niet akkoord en de commissie; houdt vast aan de afspraken van de vergunning. (opgemerkt dient te worden dat de eerder vergunde garagedeur de openbare ruimte op draaide);

4. Glaswand

De glazen wanddelen dienen behouden te blijven. Die kunnen als decoratief elementen ingezet worden;

5. Wand aan de zijkant: In hoofdopzet zal dit een wand moeten zijn met een doorgang;

Denkbare voorstellen:

6. Balkon platte dak bebouwing & glas-in-lood raam

Balkon is best voorstelbaar op die plek. Privaatrechtelijke problemen.

7. Dakopbouw (Wijnstraat 115)

Dakopbouw NR 115 is beperkt zichtbaar vanaf de openbare ruimte. De dakopbouw is niet volgens de vergunde situatie uitgevoerd. De vergunde situatie dient aangehouden te worden. Het is volgens de commissie denkbaar dat dit gelegaliseerd kan worden maar dan zonder doeken.

Het plan wordt aangehouden.

Aanhouden

9. Salvia 4

Omschrijving: nieuwbouw twee-onder-een-kap woningen
Architect: Stijl architectuur, dhr. Dekker
Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: Wederopbouw – stratenwijken
Welstandsniveau: Regulier

De architect licht het plan toe en de eerder gemaakte opmerkingen van d.d.01/05/2023 worden doorgelopen.

Reactie commissie

De aanpassingen zijn een verbetering op het plan en de terreininrichting is een beleving. De commissie vraagt aandacht voor de dakrand om iets meer verfijning in aan te brengen in de verdere uitwerking. De commissie geeft aan dat de volgende aanvraag een Wabo-aanvraag kan zijn.

Positief

