

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 18 SEPTEMBER 2023

Aanvang: 13.15 u – 18.45 u.
Locatie: Stadskantoor, vergaderkamer 1 grote cie
Aanwezig: Mevr. E. Marcusse (voorzitter), dhr. J. Baijens, dhr. S. van der Spuij, mevr. A. Riel, mevr. A. Kruisinga, dhr. D. Smit (secretaris)

1. Christiaan de Wetstraat 50

Omschrijving: Vervangen bestaande bedrijfspanden door nieuwbouw
Architect: Stijl architectuur, dhr. Holierhoek
Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel
Welstandsniveau: Regulier

Dhr. Holierhoek (architect) licht het plan toe. De bestaande bebouwing is oud, en is aan vervanging toe. Transformatie naar woningen bleek planologisch (nu) niet mogelijk, maar in de opzet en architectuur van het plan is wel rekening gehouden met een eventuele toekomstige transformatie naar woningen.

Het plan is gesitueerd in een leuk straatje dat wordt gekenmerkt door een bepaalde fijnmazigheid en variatie. Het ontwerpidee is om de woonstraat aan te helen. De nieuwe gevel is aan de straatzijde verdeeld in 5 'beuken', waarbij de middelste 'beuk' de doorgang naar het achterterrein betreft. De voorgevel is rijker vormgegeven dan de achtergevel.

Advies

De commissie vindt dat het initiatief een positieve ontwikkeling / verbetering is ten opzichte van de bestaande situatie. De toepassing van metselwerk in plaats van de nu witte gevels is eveneens een positieve ontwikkeling.

De commissie vraagt evenwel om nog eens te (her)overwegen wat de positie van het pand in de straat is, en wat de huidige bestemming en het mogelijke toekomstige gebruik betekent voor de bouwmassa, architectuur en de materialisering van het pand. Het pand is nu een uitzondering in de straat. Het vormgegeven van de nieuwbouw als een uitzondering in de straat, analoog aan de bestaande situatie, is wat betreft de commissie ook denkbaar. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn immers ook een onderdeel van de ontwikkeling van de straat, en ook in een dergelijke opzet is een eventuele latere transformatie naar woningen goed denkbaar. Mede omdat de eventueel later te realiseren woningen (deels) vanuit het erf zullen worden ontsloten.

Hekwerken moeten worden mee-ontworpen. Het is wenselijk dat het plan, gelet op het mogelijk maken van een goede beoordeling, wordt aangevuld met 3d beelden en gevelaanzichten in kleur

De commissie is op hoofdlijnen positief over het initiatief, en ziet het plan graag in een volgende vergadering als vooroverleg terug, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen. De commissie houdt het plan aan.

Aanhouden (hoofdlijn positief)

2. Baden-Powellaan ong

Omschrijving: clubgebouw scouting Vlijweide

Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Stedelijke groengebieden

Welstandsniveau: Regulier

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond en licht het plan toe. Het gebouw bestaat uit een zaal, een tweelaags middendeel en een loods. Om het geheel een wat speelser aanzicht te geven krijgt een deel van het gebouw een schuin dak. Rondom zijn veel ramen toegepast in verband met de daglichttoetreding.

Het gebouw is vormgegeven als een staalconstructie (duurzaam geproduceerd staal uit Zweden) met als gevel C2C sandwichpanelen die een houten gevelbekleding krijgen in een lichte en een donkere kleur. Het is constructief mogelijk om in een later stadium een groendak te maken, maar dit is nu financieel nog niet haalbaar. Als groene erfafscheiding wordt een hekwerk met klimop voorgesteld. Het voorplein is zo groen mogelijk vormgegeven, waarbij ook ruimte is gemaakt voor parkeren. Er zullen geen keerwanden komen, maar een oplopend talud.

Advies

De commissie bedankt de aanvrager voor de toelichting op het ontwerp. De commissie vindt het een sympathiek plan dat goed in de omgeving past. Positief is verder dat er gebruik wordt gemaakt van duurzame materialen en dat er rekening wordt gehouden met flora en fauna.

De commissie is van mening dat het ontwerp op hoofdlijnen denkbaar is, wanneer in de verdere uitwerking van het plan wordt gezocht naar meer architectonische eenheid. Dit betreft:

-een niet te groot contrast tussen het lichte en het donkere gevelmateriaal (één gevelmateriaal is ook denkbaar)

-de hoogte en de positie van de gevelopeningen op elkaar afstemmen, zodat het ontwerp van het gebouw niet 'in stukken uiteenvalt'

-het onderzoeken van de mogelijkheid om het schuine dak rondom door te trekken.

Gelet op een goede beoordeling is het van belang dat de stukken (zoals de 3d impressies en de bouwkundige tekeningen) onderling overeenkomen. De commissie vraagt aandacht voor het integraal mee-ontwerpen van installaties, zowel gelet op het zicht op de schuine dakvlakken als gelet op het toepassen van een voldoende hoge dakopstand ter plaatse van het middendeel, zodat zonnepanelen niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. De dakvlakken worden nu geheel leeg aangegeven; dit is akkoord, maar is dit haalbaar?

De definitieve terreininrichting moet ook bij de in te dienen aanvraag worden gevoegd gelet op de beoordeling van het gebouw in relatie tot de context. De commissie vraagt om de uiteindelijk invulling hiervan goed af te stemmen met de stedenbouwkundige en de stadsecoloog, gezien de adviezen om hier ofwel hagen ofwel hедера toe te passen.

Een verder uitgewerkt plan ziet de commissie graag als Wabo aanvraag in een volgende vergadering terug, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen.

Positief (hoofdlijn), met opmerkingen

3. Cornelis de Wittstraat 14 (Vrieseplein 6-11 Cornelis de Wittstraat 6-16) BS GM (JvV)

Omschrijving: wijziging plan hotel Vrieseplein
Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel
Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Van Voorst (vakteam Erfgoed) licht de veranderingen toe ten opzichte van het eerder door de commissie beoordeelde plan voor de nieuwbouw van het hotel.
In deze aanvraag lijken ook wijzigingen zichtbaar te zijn ten opzichte van het vergunde plan voor het monument (het poortgebouw). Die veranderingen zijn deels niet akkoord.

Dhr. Da Silva (architect) geeft aan dat de nu voor advies voorliggende aanvraag uitsluitend de wijzigingen betreft van het vergunde plan voor de nieuwbouw van het hotel uit 2019. Het naastgelegen gemeentelijke monument maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag. Voor de vakwerkloods is een aparte aanvraag ingediend.

De architect licht toe dat de droogloop op het terrein is komen te vervallen. Aan de nieuwbouw wordt een luifel gemaakt. Als gevolg van een gewijzigde opzet ten aanzien van het parkeren, heeft de gevel van de nieuwbouw aan de achterzijde het penant weer terug. Het gebouw staat daardoor weer 'op de grond'. Ter plaatse is de gevelopzet/gevelindeling doorgezet. Het al dan niet overkappen van de taxiplaatsen zal onderdeel uitmaken van de aanvraag voor de vakwerkloods.

Advies

De commissie heeft de wijzigingen beoordeeld van de nieuwbouw van het hotel zoals nu voorgelegd, ten opzichte van de verleende vergunning voor de nieuwbouw van het hotel uit 2019. Dit advies heeft derhalve geen betrekking op het monument (poortgebouw).

De commissie had eerder aangegeven op hoofdlijnen op zichzelf beschouwd akkoord te zijn met de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van de verleende vergunning voor het hotel, met uitzondering van de ontbrekende kolom / penant ter plaatse van de achtergevel. Hierop is het plan nu aangepast.

Als gevolg van de gemaakte aanpassingen is het plan verbeterd. Dit is positief. Het losknippen van het parkeren voor bewoners is een goede oplossing die het plan meer lucht en mogelijkheden geeft. Als suggestie geeft de commissie mee in een volgende aanvraag ten aanzien van deze ontwikkeling te bezien of het wenselijk is om de taxistandplaatsen te overkappen.

De commissie ziet met belangstelling de aanvraag ten aanzien de vakwerkloods tegemoet, en de eventuele aanvraag ten aanzien van wijzigingen van het gemeentelijke monument (poortgebouw).

De commissie merkt hierbij volledigheidshalve nog op dat er nu op de tekeningen wijzigingen zichtbaar zijn ten aanzien van het vergunde plan voor het poortgebouw (monument). Deze wijzigingen zijn niet beoordeeld, en de commissie vraagt om dit op tekening aan te passen.

Positief

4. Charlotte de Bourbonstraat e.o. (Witte dorp)

Omschrijving: woningbouwproject
Architect: KAW, mevr. De Rooij
Wabo aanvraag, 1^e behandeling (eerder behandeld als vooroverleg)

Gebiedstype: Wederopbouw – stratenwijken
Welstandsniveau: Regulier

Mevr. De Rooij (architect) licht het plan toe. Op enkele punten is het plan gewijzigd ten opzichte van het vooroverleg, zoals wat betreft de positie van de galerij die oversteekt. De architect toont de bemonstering (rood genuanceerde steen, keimwerk). De te keimen steen wordt vlakker dan het nu getoonde monster. De kozijnen krijgen een olijfgrijze kleur. In de perforatie van de balkonpanelen is

een afbeelding van een parelketting van Charlotte de Bourbon verwerkt. De integratie in de gevel van nestkasten is ook gebaseerd op dit motief.

Advies commissie

De commissie vindt het een mooi plan dat zorgvuldig verder is uitgewerkt, en complimenteert de architect. De tijdens het vooroverleg door de commissie gemaakte opmerkingen zijn goed verwerkt in de nu ter beoordeling voorliggende aanvraag c.q. zijn goed beantwoord in de toelichting op het ontwerp door de architect. De getoonde bemonstering van het kleur- en materiaalgebruik is akkoord.

Een legplan van de pv panelen ontbreekt nog. De commissie vraagt om in het legplan van de pv panelen eenzelfde zorgvuldigheid tot uitdrukking te brengen als in de nu voorgelegde uitwerking van het plan, en vraagt om de architect hierbij te betrekken.

Tenslotte vraagt de commissie aandacht voor de vormgeving van erfafscheidingen. De vanuit de openbare ruimte zichtbare erfafscheidingen zijn nu soms wel en soms niet uitgevoerd als gemetselde erfafscheidingen. Het uitvoeren van de vanuit de openbare ruimte zichtbare erfafscheidingen als gemetselde erfafscheidingen is goed denkbaar.

Positief

5. Mijlweg 63

Omschrijving: Nieuwe vestiging voor ALLSAFE Mini Opslag
Vooroverleg, 3e behandeling

Gebiedstype: Industrie- en bedrijventerreinen

Welstandsniveau: Regulier

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond. Dhr. Larkens (architect) licht het plan toe.

Advies commissie

Na de laatste (positieve) beoordeling door de commissie op 10 juli 2023 is het plan aangepast, waardoor er een strijdigheid met het bestemmingsplan ontstond. Vervolgens is er overleg geweest over het gewijzigde plan tussen de architect en de stedenbouwkundige. De commissie is van mening dat als gevolg van de gemaakte aanpassingen, zoals de sprong in de gevel, de stedenbouwkundige inpassing van het pand is verbeterd.

Het in dit volume doorzetten van de hoogte van het volume van het buurpand (conform de suggestie in het stedenbouwkundige advies) geeft de commissie als een te onderzoeken aanbeveling mee, maar dit is wat betreft de commissie niet noodzakelijk. Een denkbare te onderzoeken ontwerprichting ten aanzien van het doorzetten van deze lijn is om te bezien of een 'licht' type aansluiting een overtuigend beeld oplevert, bijvoorbeeld in de vorm van een pergola-constructie.

Als tweede aanbeveling geeft de commissie mee om nog eens te kijken naar de nu voorgestelde gele kleur van de (kliklijsten van de) puien, gelet op de beeldrust.

Concluderend: de commissie adviseert positief op het nu voorgelegde plan, met twee aanbevelingen. De commissie ziet het plan graag als Wabo aanvraag in een volgende vergadering terug.

Positief, met aanbevelingen

6. Mijlweg 65

Omschrijving: autodek

Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: Industrie- en bedrijventerreinen

Welstandsniveau: Regulier

Advies commissie

Het autodek is vormgegeven als een utilitair object, en dit is passend gezien de functie en de omgeving. De commissie adviseert positief.

Positief

7. Hoogt 13-14 RM (PdW)

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

Architect: Studioschaeffer, mevr. Pelgrim

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

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel

Welstandsniveau: intensief

Dhr. De Wit (vakteam Erfgoed) licht de achtergrond van het nu voorliggende aangepaste plan toe. In deze planaanpassing zijn de eerder op 05-04-2023 door de commissie gemaakte opmerkingen verwerkt.

Er is een werkomschrijving gemaakt, waarin wordt aangegeven hoe bij de restauratie wordt omgegaan met de diverse cultuurhistorische elementen. Daarbij wordt een differentiatie gehanteerd tussen conserveren, repareren en vernieuwen in subcategorieën (kopiëren, imiteren en verbeteren). In de werkbeschrijving en in de aangepaste tekeningen zijn tevens de niet-legaliseerbare zaken teruggedraaid.

Op tekeningen blad 21 en 32 wordt een voorstel gepresenteerd voor het maken van een onderbreking (door middel van een stalen portaal) in een aantal hanenbalken in de kapconstructie.

Vanuit vakteam Erfgoed worden een aantal opmerkingen geplaatst bij het aangepast plan:

- Door de constructeur is een statische berekening gemaakt van de extra belasting van de gietvloeren op de onderliggende constructiedelen. Daaruit blijkt dat de gevolgen daarvan niet zullen leiden tot schade aan het monument.
- De in de werkbeschrijving gehanteerde differentiatie tussen conserveren, repareren en vernieuwen bij cultuurhistorisch waardevolle elementen is zeer denkbaar. Deze methodiek sluit aan op de wijze waarop vanuit monumentenzorg op de restauratiemethodiek wordt gekeken, beschreven in de URL 1001 en de overige daaraan gekoppelde URL's. Hiermee is een voorkeursvolgorde te definiëren voor ingrepen bij restauratie en een hiërarchie van restauratiecategorieën (zogenaamde restauratieladder). De uitvoeringsrichtlijnen bevatten een indeling van werkzaamheden die gebaseerd is op de restauratieladder.
- In de werkomschrijving ontbreekt de restauratie van de beschadigde natuurstenen elementen buiten het gebouw, zoals hardstenen stoepen, hardstenen stoeppalen en de stalen buizen tussen de stoeppalen. Deze elementen vormen een essentieel onderdeel van het monument en zullen onderdeel moeten uitmaken van het restauratieplan.
- Hoewel in de werkbeschrijving en de detailtekeningen wordt aangegeven hoe de aanpassingen aan de monumentale deuren wordt uitgevoerd, is het een feit dat een aantal van de monumentale deuren al eenzijdig is ingekort. Niet duidelijk is hoe deze ingreep wordt teruggedraaid.
- Het maken van een vrije doorgang door middel van de voorgestelde stalen portalen in de kapconstructie (zie bladen 21 en 32 van het tekeningenboek) is denkbaar. De ingreep aan het monument wordt daarmee een leesbare ingreep;
- De voorgestelde plek voor de Joodse herdenkingssteen is een prima plek, de steen staat daarmee dicht bij oorspronkelijke plek en is goed zichtbaar vanaf het publiek toegankelijke gebied;
- Tot slot wordt opgemerkt dat, gezien de eerdere ervaringen, bij de uitvoering van het project in ruime mate toezicht vanuit vakteam Erfgoed noodzakelijk zal zijn om ervoor te zorgen dat zaken worden uitgevoerd conform de werkomschrijving en de tekeningen.

Mevr. Van Deursen (architect) licht het plan toe. In de hal zullen de gestorte vloeren worden verwijderd. Er is een nieuwere versie beschikbaar van de werkomschrijving.

Advies commissie

De commissie betreurt de gang van zaken en onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed. De commissie kan evenwel op hoofdlijnen instemmen met het plan, ook met de aanpassingen van de kap. De commissie vraagt om het plan op de volgende punten nog aan te vullen:

-In de werkomschrijving ontbreekt de restauratie van de beschadigde natuurstenen elementen buiten het gebouw, zoals hardstenen stoepen, hardstenen stoeppalen en de stalen buizen tussen de stoeppalen. Deze elementen vormen een essentieel onderdeel van het monument en zullen onderdeel moeten uitmaken van het restauratieplan.

-Hoewel in de werkbeschrijving en de detailtekeningen wordt aangegeven hoe de aanpassingen aan de monumentale deuren worden uitgevoerd, is het een feit dat een aantal van de monumentale deuren al eenzijdig is ingekort. Niet duidelijk is hoe deze ingreep wordt teruggedraaid. Hierop moet het plan worden aangevuld zodat blijkt welke deur waar komt waar, en hoe wordt omgegaan met de deuren, etc.

-De detaillering is nog te summier. Hierop moet het plan worden aangevuld. De detaillering moet gericht zijn op het mogelijk maken van een zorgvuldige beoordeling en uitvoering van het werk. Er zijn nu bijvoorbeeld slechts twee kozijn-details aangeleverd waarbij geen onderscheid wordt gemaakt in typen ramen. Ook ontbreken zaken als een wisseldorpel, roedes, etc. en worden de aansluitingen van de na-isolatie niet inzichtelijk gemaakt.

Het is van belang dat van tevoren goed in het plan wordt vastgelegd hoe dingen uitgevoerd gaan worden, wat bewaard moet blijven, hoe gerestaureerd, etc.

-bij de uitvoering van het project zal in ruime mate toezicht vanuit vakteam Erfgoed noodzakelijk zijn, om ervoor te zorgen dat zaken worden uitgevoerd conform de werkomschrijving en de tekeningen.

De commissie houdt het plan aan en ziet een conform de gemaakte opmerkingen aangevuld plan graag in een volgende vergadering van de grote commissie terug.

Aanhouden

8. Hoge Nieuwstraat 41 RM (PdW)

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

Architect: Studioschaeffer, mevr. Pelgrim

Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Dhr. De Wit (vakteam Erfgoed) licht toe dat het plan het herinrichten van het complex en het oprichten van een kap met dakkapellen op het linker bouwdeel betreft. Bij de herinrichting wordt het pand gesplitst in 4 appartementen, waarbij scheidingen worden gemaakt ter plekke van het voormalige pakhuis en de woning en ter plekke van een situering aan de voorgevel en een situering aan de open binnenplaats. De belangrijkste ingrepen in c.q. aan het monument:

- Het rechter bouwdeel (het voormalige pakhuis) wordt voorzien van een dakopbouw, bestaande uit een afgeknot schilddak met dakkapellen. Hiervoor is een constructietekening en een statische berekening toegevoegd.
- Onder een gedeelte van de open binnenplaats wordt een verdiepte fietsenberging aangebracht, afgedekt met een verhoogd terras. Hiervoor is een constructietekening en een statische berekening toegevoegd;
- Hoewel de hoofdstructuur van het complex door de nieuwe indeling op hoofdlijnen wordt gerespecteerd worden diverse cultuurhistorische wanden weggepoetst en worden op diverse plaatsen (te) grote doorbraken in deze wanden aangebracht;
- De cultuurhistorisch zeer waardevolle trap in het linker bouwdeel uit 1933 wordt verwijderd en vervangen door een nieuwe trap met een andere opgang.
- Er worden op diverse plaatsen nieuwe scheidingswanden aangebracht ter plaatse van ruimten met cultuurhistorisch zeer waardevolle plafonds.
- Er wordt in het rechter bouwdeel een nieuw trappenhuis aangebracht dat op een aantal plaatsen (1ste- en 2de verdieping) door plafonds met een zeer hoge cultuurhistorische waarde gaat.

Vanuit vakteam Erfgoed wordt opgemerkt dat de voorgesteld herinrichting van het pand op basis van een scheiding in het voormalige pakhuis en het woonhuis en een situering aan de voorgevel en de open binnenplaats in principe denkbaar is. Dat geldt eveneens voor het oprichten van een dakopbouw op het platte dak van het voormalige pakhuis. De Hoge Nieuwstraat kent een gedifferentieerd beeld van panden en een gedifferentieerd dakenlandschap, waarmee de beoogde dakopbouw denkbaar is.

Echter vanuit vakteam Erfgoed worden kritische opmerkingen geplaatst bij een aantal bouwkundige ingrepen in c.q. aan het monument. De herinrichting van het complex gaat voorbij aan de cultuurhistorische waarde van wanden (inclusief het formaat van de doorbraken), de cultuurhistorische waarde van de trap uit 1933 en de cultuurhistorische waarde van diverse plafonds. In dat kader wordt opgemerkt dat vooroverleg over dit plan wellicht zinvol zou zijn geweest.

Mevr. Van Deursen (architect) licht het plan toe voor het maken van 4 appartementen en een dakopbouw. Hierbij wordt het gedifferentieerde daklandschap in relatie tot het plan toegelicht, de verdeling van de appartementen in het pand, de fietsparkeeroplossing, de plattegronden en details waaruit onder andere de omgang met kozijnen en na-isolatie blijkt.

Advies commissie

Het toevoegen van woningen is op zichzelf beschouwd goed denkbaar. De commissie adviseert evenwel om deze aanvraag om te zetten in een vooroverleg, en zodoende een stap terug te doen in het ontwerpproces. Hierbij moet het monument als uitgangspunt worden genomen bij de transformatie naar wonen. 3d impressies die het plan inzichtelijk maken zijn wenselijk.

De commissie onderschrijft op hoofdlijnen het advies van het vakteam Erfgoed. Het nu als aanvraag voorliggende plan is niet akkoord vanwege de te grote aantasting van monumentale waarden. Bezien moet worden hoe het gebouw kan worden ingedeeld / verdeeld in appartementen, zonder monumentale waarden / de structuur aan te tasten. Mogelijk leidt dit tot een kleiner aantal woningen. Opgemerkt wordt dat de trap in het bedrijfsgedeelte ook hoog is gewaardeerd, en hier wordt aandacht voor gevraagd.

De voorgestelde kap tast het karakter van het pand (een bedrijfspand) teveel aan en suggereert dat het om een woning gaat. De ingreep is geen positieve bijdrage aan het dakenlandschap en de vergroting van dit kapvolume door middel van een te forse dakkapel levert weinig op. Op detailniveau vraagt de commissie aandacht voor de keuze ten aanzien van damp-open of damp-dicht bouwen, in relatie tot het behoud van monumentale waarden.

Op de voorgelegde Wabo aanvraag adviseert de commissie vooralsnog negatief.

Negatief

9. Bagijnhof 46 GM (SH)

Omschrijving: Transformatie naar wonen en winkelen

Architect: MCK architectuur

Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Huizinga (vakteam Erfgoed) licht toe dat het plan de vroegere C&A locatie aan de Bagijnhof 46 betreft. Ondanks de fraai vormgegeven architectuur kent het pand een lange periode van leegstand op de verdiepingen en algeheel verval. In het afgelopen jaar heeft de architect in samenspraak met verschillende afdelingen van de gemeente, waaronder het Vakteam Erfgoed, een transformatieplan ontwikkelt. Naar visie van het Vakteam getuigd het plan van een hoge ambitie.

Hoofdingreep

Het warenhuis bestaat uit een verhoogd bouwdeel met torentje aan de voorzijde en een verlaagd meer utilitair bouwdeel aan de achterzijde. Achter dit bouwdeel ligt een smalle uitbreiding uit de jaren '50 waarin technische ruimtes zijn geplaatst. De totale bouwmassa is van een aanzienlijk flinke omvang. Om wonen op de verdiepingen mogelijk te maken zal achter het verhoogde bouwdeel een

atrium gerealiseerd worden. Hoewel het visueel lijkt te gaan om uitholling van een bouwdeel, worden in werkelijkheid de achterste twee bouwdelen tot de begane grond gesaneerd. Met de bestaande kelder als fundament zal een nieuw bouwdeel gerealiseerd worden. Dit bouwdeel is qua massa vergelijkbaar met de bestaande situatie, ware het niet dat er één laag toegevoegd zal worden als optopping.

De voorgestelde ingreep is bijzonder ingrijpend voor het monument. Het Vakteam vraagt zich af of dit het monument in al zijn facetten recht doet, maar erkent de problematiek dat een transformatie niet of nauwelijks mogelijk is zonder een aanzienlijke ingreep gezien de forse diepte van het gebouw. In eerste instantie is bij gesprekken sprake geweest van behoud van de historische staalconstructie in de nieuwbouw, maar door de incurante verdiepingshoogten en de vele technische problemen die dit veroorzaakt, zal dit zijn komen te vervallen.

Dat roept de vraag op; hoever kan je gaan om een transformatie van een anders grotendeels leegstaand monument mogelijk te maken? Wellicht als verder met een groot respect voor het monument omgegaan wordt, dat een dergelijke ingreep voorstelbaar is.

Atrium

Het atrium vormt de spil in het ontwerp. De hoofdontsluiting van de woningen is gelegen aan de Lenghengang. De toekomstige bewoners betreden het atrium door de fietsenstalling; iets dat wat merkwaardig aan doet, ondanks de vermelding van een aantrekkelijke aankleding. Op de impressiebeelden oogt het atrium ruimtelijk, maar vanuit de zonnestudie wordt duidelijk dat zoninval buiten de zomer om, beperkt is.

De invulling van het atrium is weloverwogen en reflecteert ook het utilitaire karakter van het achterste bouwdeel van het monument. Zichtbaar doorlopend is de staalconstructie zoals die oorspronkelijk gelopen heeft. Eerder is er sprake van geweest om de oorspronkelijke staalconstructie in het zicht te behouden, maar gezien de toelichting lijkt het hier te gaan om een nieuwe constructie naar oorspronkelijke dimensionering. Bleek dit niet mogelijk wegens de technische (bouwfysische) problemen die dit veroorzaakt?

Het ontwerp van de nieuwe buitentrappen lijkt geïnspireerd te zijn op de utilitaire stalen trappen in het achterste deel van het achterste bouwdeel, die in het bouwhistorisch onderzoek positief gewaardeerd zijn. Als dit daadwerkelijk de inspiratie is dan adviseert het Vakteam om tot een meer zuivere benadering te komen zonder glasplaten.

Plattegronden bouwdeel voorzijde

In het interieur en op de plattegronden zijn de bouwdelen aan de voor- en achterzijde in de huidige situatie vrijwel niet waarneembaar. Waar de begane grond nu gesplitst is in twee diepe winkelruimten, zal dat in de toekomst één ingekorte vierkante ruimte zijn. Een enkele deur met achterliggende lange smalle gang ontsluit de woningen aan de voorzijde. De kolommenstructuur blijft op alle verdiepingen intact en waarneembaar. De woningen die hier gerealiseerd worden gelegen aan de monumentale voorgevel met forse verdiepingshoogtes zullen een bijzondere woonbeleving opleveren.

Op de eerste- en twee verdieping valt in de bestaande situatie de hoog monumentale trap op. Deze brede trap is een personeelstrap geweest, aangezien de winkel in het verleden een aanzienlijke pronktrap kende naar de verdiepingen. Voor deze personeelstrap lijkt geen plaats meer te zijn, ondanks dat de nieuwe trap ook op deze locatie wordt gerealiseerd. Ondanks dat behoud gewenst is, ziet het Vakteam ook de moeilijkheden om een dergelijk enkele trap te behouden.

De indeling van de tweede verdieping van het voorste bouwdeel is grotendeels intact en daarmee hoog monumentaal. In deze indeling zijn de personeelsvertrekken tot op heden nog steeds herkenbaar. De los toegevoegde memo laat zien hoe de indeling verweven wordt in de nieuwe plattegronden. Binnendeuren zullen worden herplaatst wat de beleving ten goede komt. Het Vakteam kan zich goed in deze omgang vinden.

Een verder markant detail is de accentuatie van de staalconstructie in de plafonds en de afwerking met perklijsten. Behoud en herstel van dit detail en het volgen van de constructie in de woningplattegronden komt de afleesbaarheid van het monument ten goede.

Op het dak zal een collectief dakterras gerealiseerd worden, die te betreden valt door het collectieve trappenhuis. Hoewel voorstelbaar, dient verrommeling door pergola's, parasols en andere hoge elementen voorkomen te worden door een goede (collectieve) ontwerp oplossing. Daarnaast zijn glas balustraden in beginsel niet passend binnen het beschermde stadsgezicht. Een uitwerking van de railing op het plateau in het torentje zal later moeten volgen.

Plattegronden bouwdeel achterzijde

In het interieur zal een duidelijke scheiding ontstaan tussen de oudbouw aan de voorzijde en de nieuwbouw aan de achterzijde. Verdeeld over vier bouwlagen worden 13 appartementen gerealiseerd, waarvan 12 maisonnettes. Appartementen op de onderste twee bouwlagen hebben een directe toegang tot het atrium en een Delftse stoep. Appartementen op de bovenste twee bouwlagen hebben een dakterras tussen de schijncappen. De appartementen worden ontsloten door het atrium op de begane grond en een galerij op de derde verdieping. Zowel de Delftse stoep als het dakterras zijn goed gevonden, en bijzonder passend. Ten aanzien van de dakterrassen dient verrommeling door pergola's, parasols en andere hoge elementen voorkomen te worden. Daarnaast verwijst het Vakteam ten aanzien van de plaatsing van zonnepanelen in beschermd stadsgezicht naar de eisen in de Welstandsnota.

De bestaande kelder blijft behouden en wordt als ruimte voor bergingen en magazijn ingezet. Opvallend is wel dat de toekomstige bewoners alleen de lift kunnen nemen naar de kelder en niet de trap. Het gebruik van de kelder is passend.

Gevels

De voorgevel van het monument is van groot belang als uitdrukking van een voor de bouwtijd nieuwe vormgeving in de stijl van de Nieuwe-Zakelijkheid. Zodoende ligt hier ook een belangrijke kans tot verbetering van aangezicht, zeker bij de plint. Voorgesteld wordt een nieuwe, meer historiserende, puivulling. De horizontaal gelijnde bovenramen in kozijnen met een houtachtige kleurstelling verwijzen naar de oorspronkelijke etalage plint. De oorspronkelijke etalage plint was sterk verdiept met losstaande etalages en een rondloop. De voorgestelde pui is een stuk vlakker en kent geen dieptewerking. Daarnaast lijkt de toegangsdeur tot de ontsluiting van de appartementen gesloten vormgegeven, wat zorgt voor een merkwaardig gevelbeeld. Ondanks dat de huidige pui een goed startpunt is, lijkt nog een verbeterslag mogelijk. Het Vakteam adviseert om goed te kijken naar historische foto's en om enige (visuele) diepte in de puivullingen aan te brengen. Ook lijken er natuursteen platen rondom de plint aanwezig te zijn geweest in plaats van schoon metselwerk, waarop aangesloten kan worden.

De achtergevel van het monument zal in zijn geheel opnieuw opgetrokken worden, maar wel verwijzen naar de oorspronkelijke achtergevel. Door middel van verdiept metselwerk in een afwijkend metselverband worden oorspronkelijke gevelopeningen gevisualiseerd. De nieuwe vensteropeningen breken hier doorheen en introduceren een nieuwe geleding. Dit levert een overtuigend beeld op. Door de bovenste bouwlaag als terug liggende dakopbouwen vorm te geven en afwijkend te materialiseren in geprofileerde aluminium platen blijft de oorspronkelijke bouwmassa visueel behouden. Daarnaast vergroot dit de afleesbaarheid van de transformatie van warenhuis naar appartementencomplex. Het Vakteam is zeer te spreken over deze nieuwe achtergevel en complimenteert de architect.

De binnengevel van het nieuwe bouwdeel zal bekleed worden met aluminium geprofileerd platen, overeenkomend met de dakopbouwen. Op het impressiebeeld lijkt dit te resulteren in een meer industrieel beeld, passend bij het atrium. Door de kleurstelling van kozijn en gevelbeplating op elkaar aan te laten sluiten ontstaat er één visuele eenheid. Minder passend wellicht is de witte kleurstelling van de galerijen.

De binnengevel van het bestaande, voorste bouwdeel wordt drieledig behandeld; het onderste deel in een begroeide gevel; het middelste deel eveneens in aluminium geprofileerde platen; en het bovenste deel in metselwerk. Hoewel een begroeide gevel voorstelbaar is om het atrium groenkwaliteit te geven, doet de keuze om het middelste deel ook in aluminium te bekleden rommelig aan. Waar de gevel aan de nieuwbouw zijde bijzonder zuiver lijkt, doet de gevel aan deze zijde meer aan als een patchwork van materialen. Dat het trappenhuis ook afwijkend gematerialiseerd is draagt hier ook niet aan bij. Een zuiverder ontwerp van deze binnengevel is wenselijk.

Resumerend moet worden gesteld dat er een aandachtig ontworpen plan voorligt, waarbij op verschillende niveaus de harmonie of juist het contrast met het monument is opgezocht. Ondanks aandachtspunten op detailniveau, zijn bewuste keuzes gemaakt om tot een hoogwaardig en kwalitatieve transformatie te komen die een meerwaarde oplevert voor de stad. Anderzijds is het van belang om bewust te zijn dat een groot deel van de achterzijde van het monument gesaneerd moet worden om de transformatie mogelijk te maken.

De belangrijkste nu te voeren discussie is of het monument dit wel kan dragen, of wordt het hiermee niet te aanzienlijk aangetast? Of is een dermate stevige ingreep nou eenmaal noodzakelijk om woonkwaliteit en behoud van het monument te garanderen? Het Vakteam neigt naar deze laatste visie.

De architect licht het ontwerp toe. Ten aanzien van de voorgevel wordt ter plaatse van de begane grond voorgesteld de gevel meer terug te brengen naar hoe het oorspronkelijk is gebouwd. De gevel daarboven wordt opgeknapt en bouwfysisch verbeterd.

Om aan beide zijden van het volume woningen te kunnen creëren wordt een atrium voorgesteld met een breedte van 7,4 m – 9,4 m. en een groen inrichting. De huidige achtergevel kent slecht enkele gevelopeningen. De daarachter gelegen oorspronkelijke achtergevel is niet aangetroffen. Derhalve wordt aan de achterzijde een nieuwbouwdeel voorgesteld, met in het ontwerp verwijzingen naar de historie. De architect toont de plattegrond en opzet van de woningen, en licht de daarin gemaakte keuzes toe. Een meer verticale oriëntatie van het gevelbeeld van de achtergevel aan de Lenghengang is onderzocht maar zou afbreuk doen aan het bestaande volume. Toepassing van spijlenhekwerken in het atrium is onderzocht maar zou leiden tot onvoldoende beeldrust.

Advies commissie

De commissie heeft veel waardering voor de getoonde aanpak en voor de presentatie van het plan aan de commissie. De commissie is heel blij dat het pand wordt aangepakt en zal worden getransformeerd.

De nu voorliggende hoofdvraag is of de voorgestelde (hoofd)ingreep gerechtvaardigd is in relatie tot monumentale waarden. De ingreep kan gerechtvaardigd zijn, maar in het kader van de beoordeling hiervan vraagt de commissie om nog enkele studies te doen:

- de commissie is heel positief over de intentie die uit het plan spreekt ten aanzien van het opknappen van de voorgevel. Op de aandacht die in het plan aan de voorgevel wordt besteed, moet een grote nadruk liggen. Hier moet nog meer aandacht aan worden besteed. Zo is de nu voorgestelde pui nog te vlak en verdient deze meer grandeur. Zet vol in op zaken als het herstel van het torentje, en doe daar wat mee in het plan. Kozijnen restaureren, en verder vol inzetten op behoud van het originele materiaal.

- onderzoek de positie van de achtergevel aan de Lenghenstraat in relatie tot de straat en de woonkwaliteit. Denkbaar is om de gevel te positioneren ter plaatse van de oorspronkelijke achtergevel (na verwijdering van de aanbouw uit de jaren '50). In relatie hiermee vraagt de commissie om te onderzoeken wat de situering van entrees van woningen aan de Lenghengang, een doodlopende straat, kan betekenen als meerwaarde voor de woonkwaliteit. Hoe kan deze situering aan een 'steeg' juist een kwaliteit voor de woningen betekenen?

- de commissie begrijpt de achtergrond van de nu voorgelegde traveemaat van 3 meter, en de in deze smalle beukmaat gerealiseerde woonkwaliteit vindt de commissie een vondst. Evenwel wordt hiervoor een groot deel van het monument gesloopt, en is mogelijk te snel de stap gemaakt naar deze beukmaat. De commissie vraagt in dit kader om te onderzoeken of het mogelijk is om binnen de bestaande structuur woningen te maken, wellicht woningen met een andere oriëntatie of beukmaat. Andere keuzes kunnen immers leiden tot andere ontwerpoplossingen die ontwerp zouden kunnen verrijken.

- het atrium lijkt smal

- de ramen in de gevel aan de zijde van de Lenghengang hebben een horizontale oriëntatie. De commissie vraagt hier nog eens naar te kijken. Meer verticaliteit zou hier in de ogen van de commissie goed zijn.

- mede gelet op de smalle beukmaat: aandacht voor het bieden van voldoende privacy bij de woningen op de begane grond

- aandacht voor vergroening in het atrium, op de daken en aan de zijde van de Lenghengang

- aandacht voor de akoestiek in het atrium in relatie tot de nu voorgestelde keuzes wat betreft materialisering. Spijlenhekwerk is in dit kader wellicht beter denkbaar dan glazen balustrades.

- aandacht voor het in het ontwerp integreren van zaken als brievenbussen, bellentableau

Conclusie is dat de op hoofdlijnen positief is over het plan, met enkele punten die nog nader moeten worden onderzocht. De commissie houdt het plan aan.

Aanhouden (op hoofdlijnen positief, met nadere punten van onderzoek)

10. Visstraat 50 GM (SH)

Omschrijving: Transformatie tot winkel- en appartementencomplex
Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad
Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Huizinga (vakteam Erfgoed) licht toe dat het plan eerder, op 19 september 2022, door de commissie is beoordeeld. De commissie adviseerde destijds negatief op het plan. Het afgelopen jaar is het plan verder uitgewerkt en meermaals ter beoordeling aan het Vakteam Erfgoed en andere disciplines aangeboden.

Zoals de commissie het al in het eerdere advies benoemde, betreft het hier een sterk gehavend monument. De resterende erfgoedwaarden moeten met name gezocht worden in de voorgevel, delen van de zijgevels, delen van de kapconstructie en enkele (beperkte) interieurrestanten. De architect spreekt in zijn visiedocument over 'een lege schil omhuld door een rommelig patchwork van snelle bouwkundige oplossingen'. Hoewel enigszins gechargeerd, zit hier absoluut een kern van waarheid in. Maar wat maakt dan nog het monument? Naast dat een monument bestaat uit hout en stenen, zit een belangrijk deel van de waarde ook in herinnering van de vroegere functie. Het bijna 100 jaar functioneren als bioscoop is niet alleen van betekenis voor Dordrecht, maar vertelt ook iets over de opkomst van recreatief film kijken en de vele ontwikkelingen die deze branche tot op heden doormaakt. Daar waar het monument fysiek niet meer volledig tot uiting komt, kan wel aangestuurd worden op beleving en herinnering van de cultuurhistorie.

De voorgevel is het belangrijkste fysieke restant van de bioscoop. Een restauratieve aanpak is zodoende bij dit gebouwdeel ook op zijn plaats. Ten aanzien van de plint wordt teruggegrepen naar de situatie in 1958. Dit is een logische keuze gezien het natuursteenwerk en de natuursteenreliëfs uit deze periode stammen. De entreepartij van de winkel centraal in het midden van de plint zal iets terugliggend geplaatst worden en overkapt met een luifel. Het linkervenster zal ingezet worden als toegangsdeur tot de appartementen. De penanten tussen zijvensters en winkelentree in het midden zullen zwaarder aangezet worden, beter overeenkomend met het gevelontwerp uit 1958. Voorgenomen wordt om de opgaande gevel te restaureren en glas-in-lood te reconstrueren. De omgang met de voorgevel is in zijn geheel vanuit het Vakteam voorstelbaar, maar dient wel nader uitgewerkt te worden.

Ten aanzien van de indeling is door de architect gekeken naar het historisch gebruik. In zekere zin wordt een meer theatrale en grootse entree/foyer terug gebracht in het ontwerp aan de voorzijde. Op de grens tussen voor- en achterhuis wordt een tweede foyer (ofwel patio/middengebied) gerealiseerd. Hoewel de kwaliteit bij de foyer aan de voorzijde voorstelbaar is, verdient de foyer in het midden aandacht zodat het meer wordt dan een soort 'schalmgat'. Hoe zien de gevels er hier uit? Hoe komt de cultuurhistorie hier verder tot uiting?

Het dak wordt iets verhoogd, maar behoudt grotendeels de oorspronkelijke vorm. De stalen spanten worden herplaatst in het binnenterrein. De houten spanten worden wegens de matige technische kwaliteit gesaneerd, waar het Vakteam zich na locatiebezoek ook in kan vinden, ondanks de hoge monumentwaarden. Hoewel behoud van de kapvorm wenselijk is, steekt de vierde verdieping wel aanzienlijk boven de voorgevel uit. Het Vakteam zou willen aansturen om deze hoogte zoveel mogelijk te beperken zodat deze bouwlaag vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar is. De verdiepingshoogte lijkt steviger dan strikt noodzakelijk. Uitgangspunt is dat de voorgevel zuiver en onverstoord beleefbaar blijft.

Zowel de achtergevel als de secundaire gevel achter de monumentale voorgevel zal getrappt zijn. Aan de voorzijde biedt dit ruimte voor een theatrale (foyer) ontsluiting, terwijl bij de achtergevel op deze wijze ruimte geboden wordt voor buitenruimte en een verbeterde achtergevelkwaliteit. Ondanks de merkwaardige locatie van de achtergevel direct tegen de parkeergarage aan, is het de architect toch gelukt om tot een aantrekkelijk beeld te komen. De voorgestelde vergroening kan dit beeld verder versterken. Het Vakteam vraagt zich wel af wat de afwerking van de achtergevel is en stuurt aan op een duurzame materialisering.

Qua programma zal op de begane grond een retailfunctie behouden blijven, met in de linkerbeuk de entree tot de woningen, enkele bergingen en de fietsenstalling. Op de eerste verdieping komen eveneens nog enkele bergingen en woningen. Op de tweede, derde en vierde verdieping komen alleen woningen. De woonplaatgronden hebben een hoge mate van diversiteit en beschikken allen over een buitenruimte. Ze worden ontsloten door de foyers aan de voor- en middenzijde.

De variatie van de woningindelingen zorgt voor een extra woonbeleving. Toch vraagt het Vakteam zich af of alle woningen een vergelijkbare kwaliteit hebben. Woningen 104 (blauwe kleur) en 103 (oranje kleur) op de eerste- en tweede verdieping zitten wel erg ingesloten. Een programma met minder woningen of andere indelingen zou de woonkwaliteit voor alle appartementen kunnen waarborgen. Op de derde- en vierde verdieping zitten de appartementen natuurlijker in de plaatgrond.

Geconcludeerd moet worden dat het plan een grote ontwikkeling heeft doorgemaakt. Op hoofdlijnen ligt er nu een plan waarin zowel de woonkwaliteit als de beleving van het monument gewaarborgd is. Het Vakteam wil de ontwikkelaar en de architect daarvoor complimenteren. Desondanks zou een finale ontwerpslag het plan goed doen alvorens overgegaan wordt op de technische uitwerking.

Dhr. Knetsch (architect) en mevr. Van der Horst (architectuurhistoricus) lichten het plan en de aanpak toe. Het eerder door de commissie gegeven advies heeft geleid tot het nu bij deze planontwikkeling betrokken team, en de tot de nu voorgelegde visie op deze ontwikkeling. Dit betreft onder andere de voorgestelde routing, de restauratieve aanpak van de voorgevel, het idee van het maken van twee foyers en het betekenisvol inzetten/hergebruiken in het pand van de spanten. Het gebouw wordt nu als het ware naar de stad geopend: 'de stad als theater'. Alle woonkamers zijn boven het parkeerdek gesitueerd, wat heeft geleid tot het enigszins liften van de kap, die alsnog lager is dan de buurpanden.

Advies commissie

De commissie heeft veel waardering voor de gemaakte omslag in het ontwerp, wat zich heeft vertaald in de kwaliteit van het ontwerp (omgang met monumentale waarden, woonkwaliteit). De commissie onderschrijft op hoofdlijnen het advies van het vakteam Erfgoed.

Het is een complex plan. Het idee van de twee foyers wordt door de commissie omarmt. De commissie adviseert op hoofdlijnen positief op het plan in de huidige vorm. Ten aanzien van de verdere uitwerking van het plan zijn een aantal zaken aan de orde gesteld:

- het is belangrijk dat er woningen van een goede kwaliteit worden gemaakt, met goed daglicht, uitzicht en een goede buitenruimte. In het kader hiervan heeft de commissie genoemd dat onderzocht zou kunnen wat het oplevert wanneer de achtergevel eenvoudiger zou worden uitgevoerd (hier lijkt nog veel 'lucht' in het plan te zitten) ten faveure van de ruimtelijkheid/kwaliteit van de (woningen aan de) tweede foyer
- geef prioriteit aan het belangrijkste aspect van dit monument: behoud en herstel van de voorgevel. Een restauratieve aanpak (incl. het belang van het behoud/herstel van de jaren '50 plint) is hierbij goed denkbaar, maar hierin passen geen draai-kiempramen. Betrek in het voorstel de oorspronkelijke detaillering en (maat)verhoudingen van deze gevel (nadere onderzoekslag)
- onderzoek of het mogelijk is om meer appartementen op de straat te oriënteren, mede gelet op het hiermee mogelijk kunnen verminderen van de complexiteit van het plan
- aandacht voor eenduidigheid / beeldrust. Minder verspringende vormen / materiaalwisselingen c.q. patchwork in de gevel zal de overtuigingskracht van het plan ten goede komen
- houten schenkelspanten zijn altijd samengesteld uit losse planken, maar dat is op zichzelf beschouwd geen aanleiding om ze als niet-waardevol aan te merken. De commissie vraagt om ook deze spanten een plek in het plan te geven, of het bouwhistorisch rapport op dit punt aan te laten passen.
- het liften van de kap is, vanwege de beperkte zichtbaarheid, niet ondenkbaar. Wel vraagt de commissie aandacht voor de verder uitwerking van het dakdetail.

Conclusie: de commissie is op hoofdlijnen positief over het plan in de nu voorgelegde vorm. Evenwel vraagt zij om de genoemde punten nog nader te onderzoeken en als vooroverleg in een volgende vergadering aan de commissie voor te leggen. De commissie houdt het plan aan.

Aanhouden (hoofdlijn positief)

11. Statenplein 42 BS (SH) (vervallen)

Omschrijving: het verbouwen van winkelruimten met bovenverdiepingen tot winkelruimte en woningen (Drievriendenhof)

architect: IDEA, dhr. Priester

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

Gebiedstype: Historische Binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Niet behandeld op verzoek architect

12. Campanula 42

Omschrijving: verbouwing

Architect: Stijl architectuur, dhr. Markusse

Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Wederopbouw – stratenwijken

Welstandsniveau: Regulier

Dhr. Markusse (architect) licht het plan toe. De woning is nu niet meer goed herkenbaar als 'twee-onder-een kapwoning' als gevolg van de bij het buurpand gerealiseerde aanbouw. Het buurpand is niet getekend.

Het doel van het project is het uitbreiden en verduurzamen van de woning. Omdat een aanbouw zoals bij het buurpand tot gevolg zou hebben dat de opbouw van de bestaande woning in een voor- en achterhuis niet meer leesbaar zou zijn, is gekozen voor een opbouw op het achterhuis als uitbreiding. Het gehele woonprogramma is op de begane grond gesitueerd. In de opbouw komen slaapkamers. Begane grond en verdieping zijn ruimtelijk verbonden door middel van een vide.

Ter plaatse van de borstwering en de schoorsteen wordt het bestaande natuursteen behouden. Het basement krijgt een donkerdere kleur conform het oorspronkelijke ontwerp. De positie en vorm van de opbouw houdt verband met de oorspronkelijke opzet / knip in het volume. Er worden slanke aluminium kozijnen toegepast, een aantal keren uitgevoerd als overhoeks kozijn.

Advies commissie

De woning maakt onderdeel uit van een 'twee-onder-een kapwoning'. Het buurpand is nu niet getekend. Gelet op een goede beoordeling van het plan is het van belang dat het buurpand zowel in de 3d impressies als op de plattegronden wordt aangegeven. De samenhang tussen de twee woningen is als gevolg hiervan nog niet goed beoordeelbaar. Dit moet goed beoordeelbaar / inzichtelijk worden gemaakt.

De commissie is op hoofdlijnen positief over deze ontwikkeling. De verduurzamingsslag die wordt gemaakt is op zichzelf beschouwd een positieve ontwikkeling. Ten aanzien van de verdere uitwerking van het plan geeft de commissie een aantal zaken / overwegingen mee:

-positionering van de opbouw op de hoek, zonder overhoeks raam ter plaatse van de entree. Alhoewel niet ondenkbaar (het hoekraam ter plaatse van de vide is immers ook een kwaliteit), vraagt de commissie om hier nog eens naar te kijken

-aandacht voor hoe het voorgestelde materiaalgebruik (stucwerk) zich verhoudt tot het straatbeeld en de nog aanwezige (oorspronkelijke?) materialisering/architectuur van de woningen. Hoe kunnen eigenschappen van de oorspronkelijke architectuur in de hier beoogde verduurzamingsslag tot uitdrukking komen? Hierbij is met name de samenhang van deze woning met het buurpand van belang.

-het bestaande hoekraam op de begane grond springt enigszins uit de gevel

-keuze kleur: maak het niet te wit

- aandacht voor de hoogte van de dakopstand in relatie tot de zichtbaarheid van installaties/zonnepanelen.

Conclusie: de commissie adviseert op hoofdlijnen positief en ziet het plan graag als Wabo aanvraag terug, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen.

Positief, met opmerkingen

Rondvraag

Commissielid Van der Spuij zal op 16 oktober 2023 afwezig zijn.