

# WELSTANDS- EN MONUMENTENCOMMISSIE GEMEENTE DORDRECHT

**Secretariaat:**  
**Stadsontwikkeling – Vakteam Stedenbouw**  
**Postbus 8**  
**3300 AA DORDRECHT**  
**Bezoekadres Spuiboulevard 300**  
**E-mail: secretariaatWMC@dordrecht.nl**

## VERSLAG WELSTANDS- EN MONUMENTENCOMMISSIE 19 DECEMBER 2022

**Aanvang:** 13.15 u. -18.30 u.  
**Locatie:** Stadskantoor, vergaderkamer 1  
**Aanwezig:** Mevr. E. Marcusse (voorzitter), dhr. J. Nauta, dhr. S. van der Spuij, mevr. I. de Visser dhr. P. Verstraten, dhr. D. Smit (secretaris)

### **1. Voorstraat 258 GM (SH)**

Omschrijving: monumentaal deel V&D ontwikkeling  
Architect: Tconcept  
Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad  
Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Huizinga (vakteam Erfgoed) licht toe dat het totale plan deels nieuwbouw in beschermd stadsgezicht en deels de renovatie van een gemeentelijk monument. Het monument betreft de voormalige V&D. De voorste 5 meter van dit pand is aangewezen als gemeentelijk monument. Het is een zeer omvangrijk en integraal plan, en kan worden beschouwd als één van de grootste ontwikkellocaties in het centrum van Dordrecht.

Het plan is eerder in een vooroverleg goedgekeurd. Het plan is verder uitgewerkt en kan nu op detailniveau beoordeeld worden.

#### *Functies*

Alleen de voorste vijf meter van het pand gelegen aan de Voorstraat is gemeentelijk monument en behoort toe aan de eerste bouwfase van deze V&D vestiging. Qua programma zullen er op de begane grond twee winkelruimtes gerealiseerd worden. De verdiepingen hebben nog geen concrete invulling, maar zullen als kantoorruimte gebruikt gaan worden.

Het Vakteam merkt op dat ook bij het in gebruik nemen van de verdiepingen als kantoren aan eisen qua brandveiligheid en bouwfysica voldaan moeten worden. Dat de verdiepingen niet ingedeeld zijn is enerzijds begrijpelijk omdat dit sterk afhankelijk zal zijn van de huurder(s), maar anderzijds vormt dit voor het monument ook een risico. Immers kan er verrommeling en verhogking optreden wat het eenduidige gevelbeeld schaadt. Het Vakteam wilt hier zodoende aandacht voor vragen en doet een beroep aan de ontwikkelaar om hier op een goede manier mee om te gaan.

#### *Zij- en achtergevel*

Een achtergevel van het oorspronkelijke warenhuis is niet meer intact, de zijgevel wel. De vormgeving en indeling van de achtergevel sluit in hoge mate aan bij de architectuur en vormgeving. Renovatie van de zijgevel naar een min of meer originele toestand is goed denkbaar.

De gevel aan de achtergevel heeft een industriële en utilitaire uitstraling gekregen. Een achtergevel van deze omvang heeft niet bestaan, in de praktijk was de achtergevel een tamelijk summiere gevel van twee bouwlagen. De nieuwe historiserende achtergevel sluit hier enigszins op aan; een doorlopend gevelvlak met negenvlaks-vensters in een duidelijk ritme. Eerder heeft de commissie zelf ook al aangegeven de achtergevel passend te vinden.

#### *Plint*

De begane grond van het Gemeentelijke monument zal gekenmerkt gaan worden door de nieuwe puien die hierin geplaatst zullen worden. De vier dubbele toegangsdeuren zullen omlijst worden met een fors kader, dit materiaal is onbekend. Eerder was hier geen kader aanwezig en heeft de commissie geadviseerd om te onderzoeken of een hedendaagse interpretatie van de plasticiteit in het ontwerp van deze pui zou kunnen terugkeren. Het Vakteam vindt de kaders rondom de toegangsdeuren niet gepast en juist het tegenovergestelde teweegbrengen. Van originele was de pui in een maximale transparantie vormgegeven. Waarschijnlijk met als doel om de grens tussen exterieur en interieur op te heffen waardoor men gemakkelijker naar binnen liep. Het Vakteam ziet graag een moderne herinterpretatie van de oorspronkelijke pui-indeling en detaillering.

#### *Vliesgevel*

De vliesgevel – die misschien wel de belangrijkste waarde van het monument vertegenwoordigt – wordt gerestaureerd. In het kader hiervan wordt met behoud van kozijnen en achterliggende kolommen de beglazing vervangen voor isolatieglas. Zeker is dat het glas al een keer vernieuwd is, voor wat enkel glas lijkt te zijn. Vervanging is een denkbare ingreep, maar door het ontbreken van 1:1 of 1:2 details kan niet bepaald worden of het profiel dit aan kan. Verder vraagt het Vakteam aandacht voor de verzwaarde belasting die dan op de profielen komt te rusten. Aangetoond moet worden dat de vliesgevel deze verzwaaring aan kan. Daarnaast is een bouwfysische analyse noodzakelijk om aan te tonen dat de isolerende beglazing niet resulteert in toekomstschade aan de stalen vensters als gevolg van condensatie.

De keuze voor de vrijstaande Jaga convector direct achter de façade wordt als een goede keuze gezien om koudeval tegen te gaan. De donkergrijze kleur zal deze achter het glas visueel doen wegvallen.

Het reinigen van de resterende gevel met stoom is denkbaar. Met Supadrol Kalkwassen is het Vakteam niet bekend, maar online wordt gesteld dat dit een zachte reinigingsmethodiek is. Meer informatie is hiervoor noodzakelijk wanneer toegepast.

Ditzelfde geldt voor het reinigen van de sculpturen in de gevel; ook deze mogen alleen gereinigd worden met een zachte reinigingsmethode.

Als laatste vraagt het Vakteam de aanvrager nog om na te denken over een licht concept voor de kantoorruimtes in relatie tot de vliesgevel in de avonduren. Hoe wordt er verder omgegaan met zonbelasting op de gevel?

#### *Plafonds, vloer en dak*

Aan de onderzijde van de verdiepingsvloeren is van oudsher een stucplafond aangebracht. De staalconstructie is hierbinnen geaccentueerd en omkleed. Delen van dit stucplafond zijn nog intact, de beschadigde of verwijderde delen zullen voor het voorste deel van het gebouw (het monumentale deel) hersteld en zo nodig gereconstrueerd worden. Deze worden als bestaand gereconstrueerd. Hier kan het Vakteam zich in vinden, maar stelt wel als voorwaarde dat deze traditioneel gematerialiseerd moeten worden conform de beschrijving in het BHO (pag. 66). Het plaatsen van pendelarmaturen van Gispens vindt het Vakteam passend en juist. Het advies is om de exacte keuze aan te laten sluiten bij de armaturen op foto 3.22 van het BHO.

Achter de stucplafonds volgend plafondeiland met naar waarschijnlijkheid daarboven installaties. Aangezien dit bouwdeel formeel geen onderdeel uitmaakt van het monument heeft het Vakteam hier geen mening over. Wel wil het Vakteam speciale aandacht voor de luchtkanalen. Het lijkt er nu op alsof er luchtkanalen onder of in het historische plafond gehangen worden. Deze kanalen onder het plafond hangen is niet voorstelbaar omdat dit het beeld en aanzicht van buiten schaadt. Deze kanalen in het plafond plaatsen zal maar beperkt mogelijk zijn vanwege (de resterende delen van) het historische plafond. Ook zijn kanaalopeningen in het stucplafond onwenselijk. Naast dat het niet wenselijk is voor het monument, vraagt het Vakteam zich af of het echt noodzakelijk is.

De vloeren zullen aan de bovenzijde geëgaliseerd worden met spaanplaat op de bestaande houten vloerdelen, afgewerkt met een dekvloer en een vloerafwerking. Dit resulteert in een vloerverhoging, de bij de gevel overbrugt wordt met een hoeklijn. Dit is denkbaar en een goede oplossing, mits de hoeklijn qua kleurstelling aansluit bij de convector (donkergrijs). Het isoleren van het dak en de begane grondvloer met een aanzienlijk isolatieproduct is technisch goed mogelijk en zodoende ook denkbaar.

Op het dak zullen meerdere luchtbehandelingskasten geplaatst worden. Formeel zullen deze niet op het monumentale deel van het gebouw geplaatst worden, maar dat betekent niet dat ze niet zichtbaar zijn in relatie tot het monument. Bovendien is er sprake van het beschermde stadsgezicht. Op dit moment is er reeds een luchtbehandelingskast op het dak geplaatst, deze is niet zichtbaar. Naar verwachting zullen de voorgestelde luchtbehandelingskasten ook onzichtbaar blijven vanaf de openbare weg. Vakteam Erfgoed is hier mee akkoord, maar wil benadrukken dat het dak juist kansen biedt voor vergroening of verduurzaming en dat deze nu niet worden benut.

### *Trappenhuis*

Het trappenhuis maakt in principe geen onderdeel uit van het monument, maar stamt wel uit de bouwperiode van het gehele pand. Dit trappenhuis was van originele het hoofdtrappenhuis en zal behouden blijven en weer als zodanig gaan functioneren. Het hoofdtrappenhuis wordt hersteld door daar waar noodzakelijk het tegelwerk en de balustraden terug te brengen. Het Vakteam kan zich hier goed in vinden, en complimenteert de ontwikkelaar dat dit deel zo erkend wordt en behouden blijft. Het Vakteam adviseert om nog eens na te denken over de kleur van het linoleum; is dit grijs gemêleerd geweest? Zwart gemêleerd is zo mogelijk passender.

### *Reclame*

De aanvrager heeft een 'reclame reglement' opgesteld. In dit document staat beschreven hoe toekomstige reclames geplaatst moeten worden, waar deze geplaatst mogen worden en welke afmetingen deze mogen zijn. De adviseur Ruimtelijke Kwaliteit zal uitspraak moeten doen of dit in zijn algemeen denkbaar is, maar het Vakteam Erfgoed vindt het wel belangrijk om uitspraak te doen of dit reglement de kwaliteit en het aanzicht van de monumentale gevel niet aantast.

Voorgesteld wordt om boven de luifel losse doosletter op kokerprofiel te plaatsen. Boven de toegangsdeuren, en op de zijlichten naast de toegangsdeuren, wordt eveneens in beperkte mate signage voorgesteld. Op de vliesgevel worden losse letters achter de vliesgevel voorgesteld op twee locaties. Het Vakteam Erfgoed kan zich in het voorgestelde reglement vinden. Wel wil het Vakteam benadrukken dat de losse letters achter de vliesgevel niet direct gemonteerd mogen worden tegen de vliesgevel zelf om schade te voorkomen. Om dezelfde reden mogen de letters niet direct tegen de beglazing worden gezet, maar moet hier enige ruimte tussen zitten. Qua afmetingen is een plaatsing passend tussen de horizontale stijlen het meest wenselijk om de vliesgevel niet te verrommelen. De maximale hoogte moet dus verminderd worden.

### *Details*

Gevel M1 & M2 (pagina 32 van het tekeningoverzicht) laten de 'reconstructie' gevels zien, met een opbouw van isolatie en steenstrips op een HSB wand. Kan met steenstrips een traditionele uitstraling gerealiseerd worden? En wat voor soort steenstrips zijn dit? De betonnen afdekker op de top van de gevel en de betonbanden op de PU plaat lijken aan te sluiten op de bedoelde uitstraling; maar wordt dit effect daadwerkelijk bereikt aangezien het 'lichte' elementen zijn? De toepassing van Aluminium kozijnen van Reynaers (Slimline 38 Ferro) is passend.

Zijgevel Tolbrugstraat (pagina 32 van het tekeningoverzicht) laat de renovatie van de zijgevel in detail zien van het monument. De gevel wordt hersteld en geïsoleerd door middel van een voorzetwand. Hier moet wel rekening gehouden worden met een dampremmer. Restauratie van bestaande vensters is wenselijk en daardoor goed denkbaar. Dichtzetten van openingen met aansluitend verdiept metselwerk eveneens.

### *Resumé*

Afgezien van enkele details kan het Vakteam Erfgoed zich goed vinden in de aanpak en behandeling van het monument. De pui invulling op de begane grond, de detaillering en verzwaring van de

vliesgevel, lichtconcept van de vliesgevel, de plaatsing van de luchtbehandelingskanalen en het gebruik van het dak vragen de belangrijkste nadere aandacht.

Dhr. Hendriks (architect) licht toe dat het een monumentale gevel betreft. De grote vliesgevel blijft behouden en zal worden hersteld. Daarnaast omvat het plan bouwkundig herstel, zoals ten aanzien van de luifel, het metselwerk en de lantaarn, en zal de gevelreclame worden verwijderd. Ter plaatse van de plint komt een nieuw pui.

De convector achter de pui is zo min mogelijk zichtbaar gemaakt door deze zo ver mogelijk naar achteren te plaatsen, zo klein, laag en compact mogelijk vorm te geven, en door deze in een donkere kleur uit te voeren

Aanvankelijk was gedacht om monumentenglas in de vliesgevel te plaatsen. Van belang is dat het glas zo transparant en kleurloos mogelijk is, en eventuele afstandhouders niet zichtbaar zijn. In overleg met de aannemer werd vervolgens normaal dubbel glas van 15 mm. voorgesteld, zoals aangegeven in de details (met afstandhouders in kleur). De transparantie van het glas is dan essentieel. Een definitieve keuze wat betreft het toe te passen type glas is echter nog niet gemaakt. Mogelijk wordt dit toch monumentenglas. Hier komt de architect nog op terug.

Het pui-ontwerp van de begane grond is op een nette manier door middel van een eigentijdse invulling terugbrengen van wat er was. De nieuwe pui kent eveneens plasticiteit / dieptewerking, waarbij deze maat zodanig is gekozen dat er geen overlastgevendende hoek ontstaat. Het gekozen kozijnprofiel lijkt op een stalen pui, en zal worden uitgevoerd in de kleur van de vliesgevel. In het hoofdtrappenhuis wordt een lambriserings van tegelwerk toegepast. De vloer wordt uitgevoerd in marmoleum met een zwarte bies. In het ontwerp en de materialisering van de gevels aan de zijde van de binnentuin (achterzijde van het monument) wordt aangesloten bij het monument. Aan de zijde van de Tolbrugstraat worden dichtgezette kozijnen weer hersteld en bestaande kozijnen hergebruikt. Op de begane grond komt hier de entree van de kantoren en de fietsenstalling.

Er is een voorstel voor reclame opgenomen in de aanvraag. Ter plaatse van de natuursteenband is op twee plekken reclame mogelijk (losse, open doosletters). Daarnaast is reclame voorzien onder de luifel (boven de ingangen) en is het mogelijk om op de verdiepingen reclame achter het glas van de vliesgevel te plaatsen.

#### *Advies commissie*

De commissie vindt het op hoofdlijnen een goed voorstelbaar plan. De commissie is heel blij met deze ontwikkeling, omdat het voormalige V&D pand zodoende weer een functie krijgt.

De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed en verwijst volledigheidshalve naar dit advies. Ter aanvulling en onderstreping daarvan benoemt de commissie een aantal van de belangrijkste punten:

-vliesgevel: de commissie heeft de indruk gekregen dat er wat dit aspect van het plan (na de eerdere behandeling) nog weinig zichtbare stappen zijn gezet wat betreft de verdere uitwerking.

De commissie mist bijvoorbeeld een restauratieaanpak, de opmeting van de detaillering, wat er wel en niet mogelijk is, goede foto's, etc. In relatie tot de restauratie aanpak vraagt de commissie ook aandacht voor of de pui zwaarder glas kan dragen, wat de bouwfysische gevolgen zijn van gemaakte keuzes (zoals bijvoorbeeld condensatie). Ook vraagt de commissie aandacht voor de garanties van het glas. Ten aanzien van het maken van een goede verduurzamingslag is de commissie in beginsel positief, mits dit technisch realiseerbaar is en niet ten koste gaat van monumentale waarden. Het zo optimaal mogelijk verduurzamen van het pand is van belang in het kader van de exploitatie van het pand, en het gebruik van het pand is belangrijk in het kader van het behoud van monumentale waarden. Meer isoleren betekent ook dat er minder installaties nodig zullen zijn, wat positief is in relatie tot het beeld. De commissie vraagt om een visie waaruit blijkt dat al deze aspecten in een goede balans tot elkaar staan.

De commissie vraagt om bij de keuze van het glas ook, naast de hiervoor genoemde aspecten en de kleur van het glas, aandacht te besteden aan de reflectie van het glas en hier een visie op te ontwikkelen in relatie tot de monumentale waarden. Er kan bijvoorbeeld gedacht kan worden aan ontspiegeld glas. Ook wordt aandacht gevraagd voor de verlichting van en in het pand; dit is in dit geval heel bepalend.

- entree: de commissie onderschrijft de opmerkingen van het vakteam Erfgoed. Het voorgelegde ontwerp sluit onvoldoende aan bij het oorspronkelijke ontwerp. Hierin is een verbeterslag nodig. De ontwerpkeuze ten aanzien van het maken van schuine hoeken wordt niet begrepen in relatie tot de bestaande (meer kubistische) architectuur. Een vormgeving die hierop aansluit is goed denkbaar.
- omdat er nu nog geen gebruiker bekend is voor de ruimtes in het pand, is het lastiger hier een verdiepingsslag in te maken. De commissie geeft als suggestie om een virtuele gebruiker te bedenken, en vervolgens trachten de consequenties van dit gebruik in het ontwerp te verwerken.
- reclame: op zichzelf beschouwd zijn de aangewezen plekken denkbaar, maar niet in combinatie met elkaar: het is 'of, of' en niet 'en, en'. Aan de hoeveelheid reclame en het aantal keren dat dezelfde reclame op 1 gevel herhaald wordt, zijn maxima verbonden in de welstandscriteria. Een dergelijke hoeveelheid reclame is niet wenselijk bij een monument.
- aandacht voor tochtwering bij de pui
- aandacht voor de vijfde gevel, het dakvlak. Dit is mogelijk een goede plek voor het toepassen van zonnepanelen
- de commissie vraagt om kleurenonderzoek te doen. De commissie uit haar twijfels ten aanzien van de nu gekozen kleur wit voor o.a. de vliesgevel.
- heroverweeg het in het geheel niet isoleren van de vloeren, en dus ook niet in de kopse gevel. Deze isolatie kan ook ten aanzien van geluids- en brandtechnische aspecten een verbetering zijn.
- de commissie vraagt om na te gaan of het mogelijk is de convectoren in de vloer op te nemen. Hier lijkt ruimte voor te zijn.
- de commissie heeft waardering voor de aanpak van het trappenhuis

Conclusie: de commissie is op hoofdlijnen positief over het initiatief en de hierbij getoonde ambitie. Gezien de nog nader uit te werken / te onderbouwen punten houdt de commissie het plan aan.

## **Aanhouden**

### **2. Voorstraat 258 GM (SH)**

Omschrijving: V&D ontwikkeling  
 Architect: TconceptT  
 Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad  
 Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Huizinga (vakteam Erfgoed) licht toe dat de nieuwbouw is gelegen binnen het beschermde stadsgesicht. Zodoende kijkt het Vakteam Erfgoed in het kader hiervan of de nieuwbouw hierbinnen passend is. Hierbij wordt in dit geval goed rekening gehouden met de omliggende architectuur en rijkheid van het stadsgezicht.

#### *Massa, vorm en uitstraling*

Voorgesteld wordt een U-vormige nieuwbouwmassa van zes bouwlagen. De hoeken zijn zwaar vormgegeven met doorlopende gevelwanden. Het U-vormige bouwblok heeft een privaat-toegankelijke binnentuin. Een deel van de woningen is van hieruit ontsloten en een deel heeft hier een privaat balkon. De binnentuin zal collectief gebruik worden. Het impressiebeeld geeft een beeld van de omvang, die ruimtelijk lijkt. De commissie heeft hier eerder al positief over gesproken.

#### *Gevelbeeld en materialisatie*

In het gevelbeeld is sprake geleding en articulatie van verschillende geveldelen. Dit past qua korrelgrootte bij het historische stadsbeeld die van nature opgebouwd is uit individuele panden van enkele beuken breed. De hoeken van de nieuwbouw zijn als 'boekensteunen' geaccentueerd en wijken qua architectuur en korrelgrootte af van de naastliggende gevels. Ook zijn de bovenste bouwlagen hier niet teruggetrokken. Opvallend is verder dat de tussenliggende gevels meer traditioneel zijn vormgegeven, terwijl de hoeken een duidelijk moderne uitstraling en gevelarticulatie hebben. Zo hebben de tussenliggende gevels een duidelijk stramien, terwijl dit bij de hoeken minder zuiver is en er enige verschuivingen plaats vinden.

Het Vakteam complimenteert de architect met de vormgeving van de gevels van de hoeken. Deze zijn duidelijk afwijkend en zeer eigentijds, en in contrast met de meer behoudende aanpak van de

tussengevels. In zekere zin past dit ook binnen de gelaagdheid van een historische stad. Opvallend is wel dat dit bij de hoek grenzend aan de Statenplaats beter tot zijn recht komt dan bij de hoek grenzend aan de Kolfstraat met de Steenstraat. Deze gevels zijn goed doorontwikkeld sinds het vorige ontwerp, maar het Vakteam vraagt zich wel af of het contrast met de andere gevels hier niet al groot genoeg is.

Voor de gevel aan de Statenplaats is een andere baksteenkleur gekozen. Dit draagt bij aan de verdere geleiding van de gevels. Ook bij de gevels aan de Kolfstraat heeft enige kleuromslag plaats gevonden; dit is overtuigend. Daarnaast zijn de glazen balustrades komen te vervallen; ook dit is overtuigend en zorgt voor meer contrast tussen de hoek- en tussengevels. Het Vakteam vraagt zich wel af of (enkele van) de teruggetrokken topverdiepingen niet meer ondergeschikt gematerialiseerd zouden moeten worden. Bij de tussengevel aan de Statenplaats zorgt dit namelijk voor ondergeschiktheid van de topverdieping en lijkt het te refereren naar een kap.

De gevels in de binnentuin zijn sterk afwijkend van de gevels aan de voorzijde. Gevel L, gevel M1 en M2 zijn overtuigend. Gevel J en K zijn sterk verschillend van elkaar qua gevelindeling, maar niet qua materialisatie. Een andere materialisatie of een andere kleurstelling zou de identiteit nog verder kunnen versterken.

Speciale aandacht wordt wel gevraagd om de vijfde gevel; het dak. Ondanks eerdere verzoeken, lijkt hier nog geen enkele ambitie voor te zijn, terwijl hier veel potentie is.

### *Binnentuin*

Voorgesteld wordt om de binnentuin te ontsluiten door een zorgvuldig vormgegeven entree met een dubbele poort. De vormgeving met het gekozen font heeft een Art Deco-achtige uitstraling. In tegenstelling tot het eerdere ontwerp vindt het Vakteam de poort zeer overtuigend en kwalitatief vormgeven. Spijtig blijft wel dat er als gevolg van een (nood?)trappenhuis een versmalling plaatsvindt, waardoor de toegang na het betreden al na enkele meters niet meer zo riant is.

De binnentuin is qua beplating verder uitgewerkt in samenspraak met de stadsecoloog. Het plan lijkt een hoge rijkheid te krijgen van beplanting en verschillende soorten (verblijfs)gebieden. Voorgesteld kan worden dat dit een aantrekkelijk gebied wordt.

### *Detaileringen*

Gevel G laat zien dat er een gevelafwerking wordt toegepast van steenstrips op een isolatieplaat. De onderzijde van de vloeren boven de balkons worden uitgevoerd in een aluminium plafond. Welke kleur is dit plafond? Bij voorkeur wordt dit plafond iets hoger geplaatst dan de steenstrips, zodat deze niet op één lijn zitten en er een duidelijk onderscheid is tussen de twee materialen. Verder wordt 'beplating' gedefinieerd; wat is dit voor een materiaal en in welke kleurstelling? Het detail ter plaatse van de aansluiting van de glazen balustrade op de afdekkap en het detail van de aansluiting van het plafond aan de onderzijde van de eerste verdiepingvloer op de gevel, is niet overtuigend; worden de openingen als gaten in een gemetselde gevel gezien? Dit overtuigt nu nog niet, en vraagt om een visie op detailniveau.

Gevel F laat zien dat de dakopbouw ook duidelijk als schuinkap is gedetailleerd; dit resulteert in een overtuigend en sterk beeld. De meer traditionele detaillering is goed denkbaar voor de eveneens meer behouden vormgegeven gevel. Ook hier wordt de opmerking geplaatst dat het plafond boven de balkons bij voorkeur hoger wordt geplaatst dan de onderzijde van het 'metselwerk'. In welke kleurstelling zijn deze plafonds? En welke kleurstelling heeft het beton van de balkons?

Gevel E betreft de meest moderne gevel. Dit komt ook tot uiting in de detaillering door de aluminium kaders. Welke kleurstelling hebben deze? Het plaatsen van de kozijnen zonder negge in de gevel is overtuigend. Welke kleurstelling heeft het beton van de balkons?

Gevel J & L zijn de gevels van de binnentuin. Deze vallen niet binnen het beschermde stadsgezicht. De detaillering is voorstelbaar.

Detailering van gevels A, B, C, D en H ontbreken, maar bij een uitwerking in lijn met de andere gevels – rekening houdend met de gemaakte opmerkingen – zijn deze voorstelbaar.

Dhr. Hendriks (architect) licht het ontwerp toe, onder andere wat betreft de gekozen steen- en voegkleur. Op de hoeken van het blok is gekozen om te kiezen voor een kleur voeg die nabij de kleur van de steen ligt, zodat het als vlak zal gaan werken. Dit in tegenstelling tot de tussenliggende delen van het plan waarbij juist is gezocht naar een voegkleur die een contrast vormt met steenkleur.

Twee gevels aan de binnenzijde worden uitgevoerd in stucwerk. Vanwege het afwijkende achterliggende programma van de kortste gevel, was het hier mogelijk om de vensters onderling te laten verspringen. De gevel op het noordoosten wordt uitgevoerd in voorvergrijsd hout.

De gevel wordt uitgevoerd in steenstrips van gezaagde stenen, die worden nagevoegd. De steenstrips gaan ook de hoek om. Hierdoor zal het niet zichtbaar zijn dat het om steenstrips gaat.

De toepassing van steenstrips maakt ook een rijker uitgevoerd metselwerk mogelijk, zoals de toepassing van rollagen en dergelijke.

Het ontwerp van de poort wordt nog verder uitgewerkt. In het ontwerp kan het logo of de naam van het gebouw worden verwerkt. De broeiing staat in de grond, en zal in overleg met de landschapsarchitect nog nader worden bepaald.

#### *Advies commissie*

De commissie heeft waardering voor deze ontwikkeling. Het plan is eerder als vooroverleg besproken, en is nu nader uitgewerkt. De commissie benoemt ten aanzien van deze nadere uitwerking een aantal aandachtspunten:

-de commissie vraagt om het plan in relatie tot de context (de omringende openbare ruimten en de bebouwing) van alle kanten beter inzichtelijk te maken. Het plan betreft een compleet stadsblok; een alzijdig gebouw dat zich goed moet voegen in deze context. Er zijn, gelet op de omvang van het plan, slechts een beperkt aantal impressies hiervan aangeleverd. De commissie vraagt om het plan door middel van impressies beter inzichtelijk en daardoor beter beoordeelbaar te maken. Een voorbeeld hiervan zijn de balkons die door het gevelvlak steken, in relatie tot de daar tegenoverliggende bebouwing. Opgemerkt wordt dat de 3d beelden en de gevels nu soms niet overeenkomen.

- de commissie vraagt om de ontwerpkeuzes ten aanzien van de hoek, waarvan wel impressies zijn aangeleverd, nog nader te onderbouwen. Dit mede gelet op de relatie / aansluiting van deze hoek op de aangrenzende delen van het blok, en om een te grote onrust in het beeld te voorkomen (meer eenduidigheid). De insteek van het toevoegen van een nieuwe (beeld)laag op de hoek is denkbaar, maar de commissie vraagt om de overwegingen die tot deze ontwerpkeuze hebben geleid beter inzichtelijk te maken.

-het ontwerp van het hof (gevels in relatie tot de inrichting) oogt goed in balans in de getoonde impressie daarvan. De toepassing van hout als gevelmateriaal aan de hofzijde draagt hier in positieve zin aan bij. De commissie vraagt om het groenplan bij een volgende behandeling van het plan mee te nemen in de presentatie.

-het toepassen van steenstrips is in principe akkoord. De mogelijkheid die deze toepassing geeft wat betreft een rijkere uitvoering van het metselwerk, is nog niet vertaald in het plan. Bij de toepassing van prefab panelen vraagt de commissie in het bijzonder aandacht voor de (vormgeving van) de dilataties. Aandacht wordt gevraagd voor de omgang met het restmateriaal, en voor de esthetische duurzaamheid (kwetsbaarheid) ter plaatse van de plint / aansluiting op het maaiveld.

-houten gevel aan het hof op het noordoosten: aandacht voor de esthetische duurzaamheid van deze gevel. Het materiaal is goed denkbaar, mede ook in relatie tot de akoestiek van het hof. Voorvergijsd hout (geen grijs geschilderd hout) is hierbij goed denkbaar

-reclamevoering: de voorgestelde posities zijn op zichzelf beschouwd denkbaar, maar niet in combinatie met elkaar ('of, of'en niet 'en, en'). Aandacht wordt gevraagd voor de hier geldende welstandscriteria ten aanzien van reclame. Hier moet het plan aan voldoen. De uithangborden moeten worden uitgelijnd op / een relatie hebben met de gevelopeningen. De stijlen van de kozijnen moeten doorlopen; hier moet geen reclame-uiting voor worden geplaatst zodat deze kozijnstijl niet meer zichtbaar is. In het algemeen vraagt de commissie om een aanscherping van deze regels.

-Het ontwerp van de poort is veel interessanter geworden dan het eerder ontwerp. Goed dat contact is gezocht met de stadsecoloog. Aandacht wordt gevraagd voor de zichtbaarheid en beleefbaarheid van het groen, en de groeiomstandigheden. Het hekwerk ook nu vrij dicht; de commissie vraagt om dit transparanter vorm te geven.

-gevel in het vlak naast de poort: oogt onrustig. Denkbaar is de kleur van de kozijnen af te stemmen op de keur van de gevel. De commissie vraagt nog eens na te denken over de gekozen lichte kleur van de setback.

-het toepassen van zonnepanelen op het dakvlak is mogelijk, gezien vanuit deze ontwikkeling op zichzelf beschouwd, niet noodzakelijk. Evenwel is het bij andere panden in beschermd stadsgezicht soms niet (goed) mogelijk om zonnepanelen te plaatsen. Gevraagd wordt om (wellicht in overleg met de gemeente) te bezien of het dakvlak zou kunnen worden benut in het kader van een collectief initiatief voor het plaatsen van zonnepanelen. Hiervoor zou het dakvlak een goede drager kunnen zijn.

-hof: details tonen die het groen waarborgen. Aandacht voor de te kiezen beplanting, zoals ten aanzien van de maat / diameter van de toe te passen bomen in de binnentuin.

-de getoonde bemonstering van het kleuren- en materialenpalet is nog niet geheel overtuigend. De commissie onderschrijft het voorstel van de secretaris om voorafgaand aan een volgende behandeling van het plan, het kleuren- en materialenpalet ter plaatse te beoordelen.

De commissie is op hoofdlijnen positief over het plan, waarbij een aantal aandachtspunten zijn benoemd. De commissie houdt het plan aan en ziet een hierop aangepast / aangevuld plan graag in een volgende vergadering terug.

## **Aanhouden**

### **3. Vriesestraat 74, 76 Kromme Elleboog 11 BS (EB)**

Omschrijving: nieuwbouw woning Kromme Elleboog

Architect: Co Oudshoorn Architectuur, dhr. Oudshoorn

Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

De aanvragers hebben de vergadering bijgewoond en geven aan dat de architect verhinderd is. De aanvrager lichten de achtergronden van het plan toe. Doelen zijn onder een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de Kromme Elleboog, natuurinclusief bouwen en hergebruik van bestaande elementen. Er zal conform BENG normen worden gebouwd. De keuze om te bouwen tot de erfgrans heeft als achtergrond zowel het creëren van een bepaalde afstand, als daglichttoetreding. De voorgestelde architectuur is simpel en sober, en daarmee in lijn met de omgeving. Als gevelmateriaal worden steentrips voorgesteld, en er worden houten kozijnen toegepast. In het kader van het borgen van de privacy wordt op de binnenplaats een 'groenfilter' gemaakt.

Mevr. Boerma (vakteam Erfgoed) licht toe dat het plan het toevoegen van een woning van twee bouwlagen op het magazijn van de winkel aan de Vriesestraat 74 (zijde Kromme Elleboog) betreft. De bestaande twee bovenwoningen (Kromme Elleboog 7 en 9) worden kleiner en de buitenruimte wordt kleiner. Tussen de drie woningen wordt op het magazijn een gezamenlijk dakterras ingericht, met de ontsluiting van de drie woningen.

De aanbouw op de eerste verdieping (bestaande woningen) is denkbaar. Let op passend kleur- en materiaalgebruik, afgestemd met het hoofdgebouw. Door het hoogteverschil zit in deze ruimte deels een trap, dit maakt deze ruimte minder bruikbaar.

De bebouwing aan de Kromme Elleboog bestaat overwegend uit één bouwlaag en soms twee bouwlagen met een kap. Vriesestraat 82 heeft aan de achterkant drie bouwlagen, maar boven de eerste bouwlaag een terugliggende gevel met een terras aan de straat. Voor Vriesestraat 78 is een vooroverleg geweest voor bebouwing aan de achterzijde terug gelegen met een terras aan de straatzijde.

De woning is gericht op de Kromme Elleboog, aan een doodlopende steeg van 2,5 m breed. Volgens de welstandsnota moet het dakterras twee meter vanaf de voorgevel gesitueerd worden. Het huidige plan voldoet niet aan dit criterium. Mogelijk is een buitenruimte op de eerste verdieping een oplossing, net als de naastgelegen panden.

De gevel van de dakopbouw ligt in lijn met de gevel van het magazijn op de begane grond. De gevelopeningen (waarvan drie uitgevoerd als een Frans balkon) verhouden zich logisch tot elkaar.

De materialen zijn passend binnen beschermd stadgezicht. De dakrand wordt gemaakt van prefabbeton. Dit materiaal staat niet expliciet benoemd in de beleidstukken voor de historische binnenstad. Het gaat hier om een nieuwbouw toevoeging, daarom is het voorstelbaar dat hier ook een modern materiaal voor wordt gebruikt. Hetzelfde geldt voor de gebruikte kleuren. Het gaat hierom een nieuwe toevoeging. Hierbij kunnen moderne kleuren worden toegepast.

#### *Advies commissie*

De commissie heeft veel waardering voor het op deze plek in de binnenstad maken van een woning. Het betreft echter een bijzondere ruimtelijke situatie (een nauwe straat), en dit vraagt om kwaliteit. Dit betreft zowel de hier geboden woonkwaliteit, als de vormgeving / de ruimtelijke kwaliteit. Het huidige



voorstel roept in dit kader vragen op. De commissie heeft een aantal opmerkingen / suggesties gegeven:

-toepassen van een setback die kan worden benut als dakterras. Een setback creëert wat lucht in het nauwe straatprofiel.

-nadenken over het voorgestelde hergebruik van bestaande onderdelen, in relatie tot de nieuwe onderdelen. De grens bestaand – nieuw is nu niet aangegeven op tekening. Hoe verhouden deze zich tot elkaar? Hoe zinvol is behoud wanneer er relatief veel moet worden aangevuld en wordt toegevoegd (o.a. metselwerk)? Van belang is om in eerste instantie een goede woning met berging te ontwerpen, en om vervolgens te bezien wat er van de bestaande elementen kan worden hergebruikt.

-het maken van collectieve buitenruimte is beter denkbaar dan het geforceerd trachten te bieden van privacy. Dit omdat er nu in een kleine ruimte zowel ingangen van woningen als privé buitenruimten zijn gesitueerd

-aandacht voor het thuiskomen, o.a.: waar zit de voordeur, en hoe ziet deze eruit (geen hek of een dichte deur toepassen)? Waar zitten de brievenbussen en het bellenbord?

- omgang met pv panelen: in plaats van een schuin vlak met zonnepanelen zijn bijvoorbeeld beloopbare zonnepanelen beter denkbaar. Dit geeft meer vrijheid bij de positionering van de woning. Kan het platte dak van de bestaande woningen hier voor worden benut?

De commissie houdt het plan aan, en ziet een conform de gemaakte opmerkingen aangepast plan graag in een volgende vergadering terug.

## **Aanhouden**

### **4. Visstraat 11 GM (EB)**

Omschrijving: dakopbouw

Architect: Studio Ground to Ground, dhr. Van der Lem

Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Mevr. Boerma (vakteam Erfgoed) licht het plan toe. Het plan is aangepast naar aanleiding van het eerder door de commissie gegeven advies. Aan de achterzijde komt een Frans balkon, gemaakt van hout en geschilderd in de kleur antraciet. In het voordakvlak is één dakraam geplaatst. Ook zijn de trappen zijn boven elkaar geplaatst.

Vanwege het monumentale belang van de voorgevel dient de dakopbouw een ondergeschikte toevoeging te zijn aan het monument. Het vakteam Erfgoed is van mening dat dit in het aangepaste plan nog niet het geval is. Door de dakopbouw verder naar achter te plaatsen, zal de dakopbouw niet/bijna niet zichtbaar zijn vanuit de Visstraat en daarmee ondergeschikt worden.

In vergelijking tot het vorige ontwerp voelt de vorm van de dakopbouw onnatuurlijk aan. De dakopbouw oogt natuurlijker wanneer het schuine achterdakvlak doorloopt in de dakopbouw. De moderne kleurstelling van het Franse balkon vindt het vakteam Erfgoed goed denkbaar, omdat het hier gaat over een moderne toevoeging.

Het vakteam Erfgoed vindt het plaatsen van een venster in het voordakvlak denkbaar, mits het niet goed zichtbaar is vanuit de Visstraat. Het dakvenster voldoet aan de door welstandsnota gestelde eisen in maatvoering en positionering in het dakvlak.

Tot slot is er nog geen ontwerp gemaakt voor een brievenbus en bellenbord/ intercom.

#### *Advies commissie*

De commissie is van mening dat het plan voor de dakopbouw op hoofdlijnen denkbaar is, mits het op de volgende punten nog wordt aangepast (voorwaarden):

-het maken van een kap aan de voorzijde is denkbaar. Het beeld aan de voorzijde is nu rustiger en meer terughoudend vormgegeven. Het aanhouden van enige afstand tot het ornament van de gevel (een 'brede goot') is wenselijk.

-het in het voordakvlak getekende dakraam is te fors en steekt buiten het dakvlak. Een kleiner dakraam als onderdeel van het dakvlak is goed denkbaar. De commissie vraagt om het plan op deze punten aan te passen

-de setback aan de achterzijde overtuigt de commissie niet. Het beeld oogt nu teveel als een opeenstapeling van losse elementen (onvoldoende samenhang). Goed denkbaar is om de kap door te zetten (dakpan conform bestaand), en hier een dakraam (geen dakkapel) toe te passen. Dit kan ook een dakraam zijn wat tot 'balkon' kan worden uitgekapt. De commissie vraagt het plan op dit punt aan te passen.

-aandacht voor voldoende beeldrust

Een hierop aangepast plan ziet de commissie graag als aanvraag omgevingsvergunning in een volgende vergadering van de kleine commissie terug.

**Positief met voorwaarden.**

## **5. Koningstraat 35 t/m 61 (oneven) Stadhoudersstraat (16 t/m 28 (even) Berkenlaan 6 t/m 20 (even)**

Omschrijving: renovatie

Architect: Architectuurstudio Breda, dhr. Van der Aa

Wabo aanvraag, 2e behandeling

Gebiedstype: Wederopbouw - Stratenwijken

Welstandsniveau: Regulier

### *Advies commissie*

De commissie is op hoofdlijnen positief over de renovatie en verduurzaming van deze woningen. Het plan is in lijn met het eerder voorgelegde renovatieplan voor de Magnoliastraat e.o..

Naar aanleiding van het eerdere advies van de commissie heeft de architect een notitie opgesteld waarin de achtergrond van de omgang met bestaande architectonische kenmerken wordt toegelicht. De commissie betreurt dat de voor het straat- en architectuurbeeld van deze woningen belangrijke kenmerken als de schoorstenen en de toiletraampjes verloren zullen gaan. Evenwel heeft de commissie hier begrip voor, gezien de wens ten aanzien van het bereiken van een zo optimaal mogelijk resultaat wat betreft het verduurzamen van de woningen. De commissie adviseert daarom positief op het plan. De definitieve keuzes wat betreft de omgang met het toiletraam c.q. het al dan niet toepassen van een huisnummerpaneel laat de commissie aan de architect.

**Positief**

## **6. Dubbeldamseweg Noord 25**

Omschrijving: realiseren 3 appartementen en plaatsen dakkapellen

Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel

Welstandsniveau: Regulier

### *Advies commissie*

Het hier maken van twee appartementen is goed denkbaar. Aan de buitenzijde van het pand leidt deze splitsing van het pand tot in hoofdlijnen twee wijzigingen: het veranderen van de dakbedekking (dakpannen vervangen door zonnepanelen in dakpanvorm) en het plaatsen van een dakkapel/dakopbouw met dakterras.

Het pand is fraai vormgegeven en is gesitueerd op een hoek. Het pand is hierdoor goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte. De vormgeving van ingreep in het dakvlak met het dakterras en de lichtstrook (ten dienste van de daaronder gelegen ruimte) en de betimmering daartussen is nog niet akkoord. De ingreep in het dakvlak is te groot (een te grote aantasting van het karakteristiek

vormgegeven blokje) en nog onvoldoende overtuigend / passend vormgegeven. Ook lijkt er geen rekening te zijn gehouden met de aanwezige schoorsteen. Opgemerkt dat de geveltekeningen niet overeen lijken te komen met de details.

Het achterdakvlak is gericht op het noordwesten, en bovendien is er sprake van veel schaduw. De commissie vraagt zich af of deze wijziging van het dakvlak, die een behoorlijke beeldomslog tot gevolg heeft, hier veel zal opleveren. In dat kader geeft de commissie als suggestie mee om te bezien of het op de dakkapel plaatsen van zonnepanelen niet een vergelijkbare opbrengst zal hebben. Dit is mogelijk een alternatief met minder ingrijpende gevolgen voor het beeld.

Evenwel is het toepassen van zonnepanelen in dakpan-vorm denkbaar, mits (voorwaarde) dit het gehele dakvlak betreft, inclusief passtukken. Zodoende zal er ook na de wijziging sprake zijn van één samenhangend dakvlak. De commissie vraagt de secretaris om de eerder verleende vergunning voor een vergelijkbaar plan na te gaan.

De commissie houdt het plan aan.

## **Aanhouden**

### **7. Voorstraat 243 RM (SH)**

Omschrijving: Splitsing van winkel met bovenwoning naar woon/werk panden  
Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

*Geagendeerd als agendapunt 12 in de kleine commissie, behandeld in de grote commissie*

Dhr. Huizinga (vakteam Erfgoed) licht het plan toe. De panden aan de Voorstraat en de Grote Appelsteiger 2 zijn jaren in gebruik geweest als voorname winkel met daarboven een ruim appartement. Het voornemen is om deze terug te brengen naar 5 woon-winkelpanden met een oppervlakte tussen de 100 en 220 m<sup>2</sup>. Na het formeel splitsen zullen deze verkocht worden en eventueel in samenspraak met de nieuwe ontwikkelaar ontwikkeld worden.

#### Voorstraat 241

Dit betreft een zeer ondiep pandje met een oppervlakte van 103 m<sup>2</sup> aan de Voorstraat. In feite zijn alle verdiepingen op dit moment niet ingedeeld, dit geeft de nodige vrijheid ten aanzien van de toekomstige indeling. Wel van belang is het behouden van de balklagen. De balklagen van de eerste verdiepingvloer zijn voor een deel intact (moeder- en kinderbinten) en voor de tweede verdieping is deze voor het overgrote deel nog aanwezig. De bestaande sparingen moeten zoveel mogelijk gehandhaafd blijven om deze deels 18<sup>e</sup> -eeuwse balklagen niet verder aan te tasten. Op dit moment voorziet het plan hier niet in. Het plaatsen van (lichte) binnenwanden, een keuken en een badkamer is denkbaar.

#### Voorstraat 243

Op de begane grond zullen alle binnenwanden in de winkelruimte verwijderd worden. Dit is denkbaar omdat deze een indifferente waarde hebben. Het is wel van belang om te vermelden dat er nog sobere Art Nouveau plafonds (in 3 delen) aanwezig zijn onder de verlaagde plafonds. Hoe zien deze eruit en hoe intact zijn deze werkelijk? Dit hoog monumentale plafond zal voor een belangrijk deel bepalen waar de trap geplaatst kan worden. De balklaag dateert als gevolg van een brand in 1909 uit dezelfde periode als het plafond en heeft daarmee een verminderde oudheidswaarde dan bijvoorbeeld de balklaag van nummer 241. Op dit moment kan het Vakteam geen uitspraak doen of de trap op deze locatie passend is. Dit zal na sanering van de verlaagde plafonds moeten blijken uit de staat en detaillering van de bestaande Art Nouveau plafonds.

Op de eerste verdieping speelt dezelfde kwestie. Ook hier is geconstateerd dat er een zeer rijk plafond uit de (kubistische) Art Nouveau periode aanwezig is boven het verlaagde plafond. Deze lijkt voor zover zichtbaar in een goede staat te zijn. Het is vanuit het Vakteam ondenkbaar dat dit plafond aangetast wordt door de realisatie van een trap sparing. Van belang is om het plafond eerst in kaart te

brengen en van daaruit te bepalen waar de mogelijkheden liggen in het vertrek, ook ten aanzien van de plaatsing van het toilet.

Het interieuresemble uit de jaren '70 heeft in het bouwhistorisch onderzoek een (min of meer) positieve waarde heeft gekregen. Door de keuze ten aanzien van de indeling zal deze volledig verdwijnen. Het Vakteam vindt dit een moeilijke keuze; enerzijds ziet het Vakteam veel waarde in dit (ondertussen zeer zeldzame) interieur, anderzijds vraagt het zich af of hier een hard standpunt in genomen moet worden omdat dit nogal wat betekent voor de ontwikkeling. Er is aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gevraagd om een advies ten aanzien van de waardering. Zij hebben aangegeven dat het interieur-ensemble om meerdere redenen het behouden waard is, en dat het aanwijzingsprogramma van Post 65 erfgoed nog gestart moet worden. Ook is er contact opgezocht met de opvolgers van het nog steeds bestaande toenmalige architectenbureau of zij meer documentatie hebben, of op basis van hun auteursrecht behoud willen claimen. Beiden is niet het geval.

Voor het Vakteam blijft dit een moeilijke kwestie. Er wordt waarde toegekend aan het interieur vanwege de zeldzaamheid en gaafheid. Anderzijds kan het Vakteam gelet op bovenstaande geen hard standpunt stellen. Zodoende wilt het Vakteam de ontwikkelaar ter overweging meegeven om het als één geheel te behouden. Mocht het toch gesaneerd worden, dan dient het voorafgaand aan de sanering zeer goed gedocumenteerd te worden in opdracht van de eigenaar (eis).

De indeling van de tweede verdieping blijft voor het overgrote deel intact, het Vakteam adviseert hier positief over. Wel vraagt het zich af of het vergroten van de sparing van de zoldervloer daadwerkelijk noodzakelijk is. Deze noodzaak ziet het Vakteam niet.

#### Voorstraat 245

Dit betreft het trapeziumvormige pandje. Op de begane grond is de belangrijkste ingreep in feite de plaatsing van de trap, het maken van een raveling in de verdiepingsvloer en het plaatsen van binnenwanden. Hier lijkt geen historische plafondafwerking meer aanwezig te zijn onder de 19<sup>e</sup> - eeuwse balklaag. Zodoende is de realisatie van een raveling, een trap en de plaatsing van binnenwanden op de voorgestelde plaatsen denkbaar.

Op de eerste verdieping is het onbekend of een historisch plafond boven het verlaagde plafond zit en van wanneer de balklagen te dateren zijn. Hier zou nader onderzoek naar gedaan moeten worden, maar het blijft wenselijker om de bestaande raveling te handhaven. Deze lijkt gezien de afmetingen geschikt om gebruikt te worden. De indeling op de tweede verdieping zal – afgezien van een eventueel nieuwe trap – intact blijven. Bij het realiseren van een toegangsluik naar de vliering – bij kennis van het Vakteam zit deze er al - wordt geëist om deze tussen de balklagen te plaatsen.

Een belangrijke kwestie die speelt bij Voorstraat 243 speelt ook bij Voorstraat 245; namelijk het gave interieur ensemble op de eerste verdieping. Doordat de keuken en eetkamer-hoek gepositioneerd is in 243 en de zithoek en eetkamer in 245 kan dit niet los van elkaar gezien worden. De kwestie eerder besproken is hier dus ook op van toepassing.

#### Grote Appelsteiger 2

Bij het eerste pand aan de Grote Appelsteiger zullen op de begane grond nagenoeg geen wijzigingen plaats vinden. De wijzigingen die plaats zullen vinden is een bouwkundige doorbraak naar de berging op een locatie waar vroeger ook een doorgang heeft gezeten, en het vervangen van een niet monumentale binnendeur voor een brandwerende deur. De bogen – die stammen uit de periode dat hier een eethuis zat – moeten bij dichtzetting wel zichtbaar blijven.

Op de eerste verdieping zal een doorbraak in de achtergevel gemaakt worden om toegang te bieden tot een binnenplaats. Het is onbekend hoe dit gedetailleerd wordt en wat dit inhoudt ten aanzien van de constructie. De omvang lijkt fors, maar grijpt terug naar een vroegere opening, en is daarmee denkbaar. Het realiseren van een badkamer op de voorgestelde locatie is eveneens denkbaar, maar hiervoor moet wel een verhoging verwijderd worden. Uit de waarderingsplattegronden lijkt duidelijk te worden dat deze indifferent van waarde is, verwijderen is dus mogelijk.

Bij de kap lijken er geen ingrepen plaats te vinden; is dit ook het geval? Het is aannemelijk dat deze door de ruimte omvang als verblijfsruimte gebruikt gaat worden. Het isoleren en afwerken zal op een later moment wel vergund moeten worden!

#### Grote Appelsteiger 4

Afgezien van de realisatie van een entree deur en een daarachter liggende hal vinden er op de begane grond geen werkzaamheden plaats. Het is onduidelijk waar de afmetingen of de vormtaal van de nieuwe deur naar refereert. Wordt een moderne gevelopening of een historiserende gevelopening nagestreefd? In de details is gekozen voor een moderne detaillering terwijl in het aanzicht gekozen is voor een pseudo-historisch beeld. Dit vereist een nadere uitwerking en verduidelijking. Een deur op deze locatie is denkbaar, maar het Vakteam ziet hier wel graag een duidelijke keuze in.

Op de verdieping(en) zullen nagenoeg geen ingrepen plaats vinden. De ingreep die wel uitgevoerd wordt is de reconstructie van het balkon, die eerder illegaal verwijderd is. De aanvrager heeft t.a.v. de reconstructie gekeken naar historische foto's en de restanten van de in het verleden afgezaagde consoles. Voorgesteld wordt een detail waarbij de consoles opgehangen worden aan een stalen ligger in de gevel, bevestigd door middel van een plaat. Het Vakteam ziet hier liever een traditionele detaillering aansluitend bij de oorspronkelijke situatie. Dit betekent een massief houten console.

#### Algemene opmerkingen

In het algemeen stelt het Vakteam Erfgoed dat het verticaal opsplitsen van de panden terug naar de (oorspronkelijke) individuele objecten passend is. De splitsingen vormen zeer natuurlijk naar de oorspronkelijke woningscheidende muren en beperken zich vooral door het dichtzetten van deuropeningen.

Wel zijn er nog enkele opmerkingen die aandacht verdienen. Allereerst wil het Vakteam Erfgoed benadrukken dat het bestemmingsplan op de begane grond alleen een detailhandel-functie toestaat.

Verder valt op dat er balansventilatiesystemen ingetekend zijn in de plattegronden. Het is onduidelijk hoe de aanvrager dit denkt te gaan realiseren. De vele kanalen die hiervoor noodzakelijk zijn gaan vaak niet samen met behoud van het monument. Dit verdient een nadere uitwerking waarbij behoud van het monument voorop staat.

Als laatste merkt het Vakteam op dat een kleuromslag van de panden, waarbij elk pand weer een eigen identiteit krijgt, wenselijk is en ziet hier daarom ook graag een voorstel van verschijnen.

#### *Advies commissie*

Het verticaal opsplitsen van de panden past op zichzelf beschouwd goed bij de historische structuur van de panden. Dit is in de basis derhalve denkbaar. Het plan roept evenwel de vraag op of er ook andere verkavelingen zijn onderzocht, verkavelingen /indelingen waarbij er geen afhankelijk bestaat tussen de winkel- en de woonruimte. Dit betreft in het bijzonder de panden aan de Voorstraat, binnen het kernwinkelgebied. De huidige wijze waarop het pand wordt ingedeeld/ verkaveld roept vragen op, onder andere ten aanzien van het toekomstige gebruik van de ruimte op de begane grond. Dit gebruik is ook van belang gelet op het behoud van monumentale waarden. Op dit punt adviseert de commissie negatief. In de zijstraten van de Voorstraat is een dergelijke relatie tussen de winkel- en woonruimte mogelijk wel denkbaar. Een andere verkaveling heeft waarschijnlijk impact op de verkaveling / indeling van het gehele plan.

De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed, en verwijst volledigheidshalve naar dit advies. Het overall toepassen van balansventilatie roept vragen op en moet verder worden uitgewerkt. Daarnaast vraagt de commissie om een kleurvoorstel aan te leveren.

Het plan kent een vanuit bouwhistorisch oogpunt lastig dilemma: de keuze tussen de verschillende in het pand aanwezige tijdlagen, te weten een redelijk gaaf jaren '70 interieur en een bijzonder Jugendstil plafond. Beide zijn bouwhistorisch interessant, en in het algemeen (los van de cultuurhistorische waarde) is de commissie een voorstander van behoud en hergebruik van hetgeen er al is. Het belang van het behoud van specifiek dit jaren '70 interieur is evenwel niet in een breder kader geplaatst.

Van doorslaggevend belang om niet te pleiten voor het behoud van het jaren '70 interieur is dat dit interieur is gesitueerd in een historische setting. Daarin komt het naar de mening van de commissie niet goed tot zijn recht, het is moeizaam ingepast in de veel oudere structuur en doorbreekt de historische verkaveling van de panden. Daarnaast is de kleurstelling die zo kenmerkend is voor die

periode niet meer aanwezig. Het jaren '70 interieur is dus wel redelijk gaaf maar niet stijlvast. Bovendien zal het behoud van dit jaren '70 interieur de beoogde ontwikkeling frustreren, en dit zal ten koste gaan van het behoud van het pand als geheel en daarmee het behoud van de monumentale waarden. De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed om een en ander goed te documenteren.

De plaats van trappen is voor dit plan heel belangrijk. Ten aanzien van Voorstraat 241 geeft de commissie als suggestie mee dat een trap met een schuine spil hier wellicht goed toepasbaar is. Balklagen moeten worden ingetekend. De balklagen / stucplafonds in de panden zijn leidend voor de plaats en afmetingen van de (nieuwe) trappen. Tenslotte merkt de commissie op dat voor een plan van deze omvang en complexiteit het aangeleverde aantal details (vier) onvoldoende is om inzicht te geven in het plan en derhalve voor de beoordeling daarvan.

De commissie dringt er bij de aanvrager op aan om de aanvraag om te zetten in een vooroverleg. Op de voorliggende aanvraag adviseert de commissie vooralsnog negatief. De commissie ziet het plan bij voorkeur als vooroverleg in een volgende vergadering terug.

**Negatief.**

### **Rondvraag**

-jaarverslag 2021, voorbereiding jaarverslag 2022

-bij de behandeling van de V&D ontwikkeling waren een aantal bezoekers aanwezig. Deze hebben, voor zover nog aanwezig na afloop van de beoordeling, spreekrecht gekregen van de voorzitter