

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 20 FEBRUARI 2023

Aanvang: 13.15 u. – 17.30 u.
Locatie: Stadskantoor, vergaderkamer 1
Aanwezig: Dhr. S. van der Spuij (plv. voorzitter), dhr. J. Nauta, mevr. I. de Visser dhr. P. Verstraten, dhr. D. Smit (secretaris)
Afwezig: Mevr. E. Marcusse

1. Oranjelaan 1 GM (JvV)

Omschrijving: verbouw en nieuwbouw tot appartementen
Architect: RoosRos, dhr. Ros, dhr. Schulte
Vooroverleg, 6e behandeling

Gebiedstype: Ontwikkelgebieden
Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Van Voorst (vakteam Erfgoed) schetst een beeld van de eerdere planbehandelingen van het project in de Welstands- en Monumentencommissie, en van de aanpassingen aan het plan naar aanleiding van het (tussentijdse) overleg met het vakteam Erfgoed. Met betrekking tot de vormgeving van de puien op de begane grond van voorgevel, en wat betreft het wel of niet behouden van de lisenen/penanten in de achtergevel kan het Vakteam Erfgoed zich nog niet vinden in de door de architecten voorgestelde oplossingen. Het Vakteam vraagt de commissie om hierover een uitspraak te doen.

Dhr. Ros en dhr. Schulte (architecten) lichten het plan toe en schetsen een beeld van het verloop van het ontwerpproces. De plattegronden van de woningen zijn nog meer ingepast in de bestaande architectuur. De oude entree en de trappenhuisen blijven herkenbaar. Ter plaatse van de uitbouwen aan de achterzijde worden de bestaande deuren opengezet en deze blijven hierdoor behouden. Op bovenste laag blijft de glazen pui behouden, liefst zonder voorzetwand (indien mogelijk). Bestaande deuren zullen ter plaatse van de bergingen worden hergebruikt. De ter plaatse gevonden kleuren komen terug in het ontwerp. Door bureau Bosch Slabbers is een landschapsplan gemaakt. Het voorstel ten aanzien van het atrium hangt mede samen met het voorzien in voldoende daglicht in de appartementen. De trap en de lift ter plaatse van het atrium zijn naar binnen geschoven, en zijn hierdoor niet meer in, maar grenzend aan het atrium gesitueerd. De zaagsnede van de ter plaatse van het atrium weg te zagen vloer blijft zichtbaar. De lichtstraat is enigszins teruggezet, zodat in het interieur de cassetteplafonds zichtbaar blijven.

De architect geeft een beeld van de gevolgen die het behoud van de lisenen in de achtergevel zou hebben. Dit is constructief en uitvoeringstechnisch zeer complex, geeft moeilijkheden ten aanzien van de brandveiligheid en wat betreft contact- en luchtgeluid, en leidt tot een beperking van de te realiseren aantallen parkeerplaatsen. De architect toont een voorstel ten aanzien van het verwerken van (een fragment van) de lisenen in het ontwerp.

De stalen puien in de voorgevel blijven origineel ter plaatse van de technische ruimten. Ter plaatse van de woningen wordt een stalen replica voorgesteld, die de bestaande pui zoveel mogelijk benadert.

Met het ontwerp van de nieuwbouw ('mutualistisch' in plaats van 'parasitair') wordt beoogd om in sfeer, kleur, textuur, etc. voort te borduren op de bestaande architectuur en er zodoende één evenwichtig vormgegeven complex van te maken waarbij de verschillende tijdslagen onderling afleesbaar blijven. De stramienmaat van het nieuwbouwdeel is aangepast en hierdoor heeft het nieuwbouwdeel een meer staande beeldverhouding gekregen die eleganter (smaller, slanker) oogt en lossers staat ten opzichte van de zijgevels. De groene kleur van de gevel (de toe te passen geëngobeerde steen is bemonsterd) verwijst naar de groene kleur van het staal.

Advies commissie

De commissie heeft veel waardering voor het plan. Dit betreft onder andere de hoofdopzet (massa, compositie) die overtuigend is, en ook de wijze waarop het plan aan de commissie wordt voorgelegd. Het plan geeft blijk van een oog voor zowel het verleden als voor de toekomst, in een goede onderlinge balans. De commissie benoemt een aantal punten van aandacht ten aanzien van de verdere uitwerking van het plan:

-de commissie vraagt om (in het kader van de beoordeling van het plan, o.a. de detaillering van de latere uitwerking) het ontwerpconcept / de omschrijving van de ontwerp aanpak te verhelderen en te verscherpen. De notie 'mutualisme' roept vragen op in relatie tot het getoonde ontwerp, en de commissie vraagt om dit te herzien. In verband daarmee vraagt de commissie aandacht voor de relatie tussen de rijkdom van het bestaande gebouw op de verschillende schaalniveaus (o.a. de tektoniek daarvan), en hoe het nieuwe deel zich daartoe verhoudt.

-over het voorgestelde kleur- en materiaalgebruik (o.a. de groene baksteen) is de commissie positief. Wel vraagt de commissie om nog eens naar de detaillering daarvan te kijken, in relatie tot de horizontaliteit van het gebouw. In het kader van de verdere detaillering vraagt de commissie in het bijzonder aandacht voor de onderlinge aansluitingen.

-aandacht voor het ontwerp van het dak. Het toepassen van een hogere dakopstand is positief, maar evenwel vraagt de commissie aandacht voor het ontwerp van het dak (goede inpassing van voorzieningen, installaties, zonnepanelen, etc.)

-de stalen puien in voorgevel: de nu getoonde beelden overtuigen de commissie nog niet. Een invulling met slanke puien is niet kansrijk. Behoud van zoveel mogelijk origineel materiaal is in beginsel het uitgangspunt. De commissie vraagt om hierin nog een ontwerpslag te maken. Een en ander zal ook sterk afhangen van de details (bestaand en nieuw, naast elkaar zetten op de stukken)

-lisenen: de commissie is unaniem van mening dat de enorme inspanning die het behoud van de lisenen zou vergen (mede gezien vanuit de ontwikkeling als geheel), in dit specifieke geval niet zinvol / te rechtvaardigen is. Het bouwkundig markeren van de achtergevel is waardevol. Het in het plan terugbrengen/het hergebruik van de lisenen is op verschillende wijzen denkbaar.

-daklichten boven het atrium: de commissie vraagt om naar het ontwerp hiervan nog wat nader onderzoek naar te doen (mogelijk een kleinere dakhelling).

-aandacht voor vergroening in het atrium.

-aandacht voor fietsparkeren

-uitwerking van de terreininrichting en de inrit parkeergarage. Slagbomen, portalen e.d. kunnen het beoogde beeld verstoren. Dit is niet wenselijk en niet akkoord.

-stalen pui ter plaatse van de slaapkamer op de tweede verdieping. Dit is een heel karakteristiek element. De commissie vraagt om te onderzoeken hoe deze pui een transparant karakter kan behouden (suggestie: wand erachter op enige afstand en verlichting).

De commissie adviseert positief en ziet het plan graag verder uitgewerkt als Wabo aanvraag terug, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen.

Positief, met opmerkingen

2. Vest 72 en 74 RM (SH)

Omschrijving: realisatie balkon, tuinrichting, buitentrap en herziening gevel

Wijz. Wabo vergunning, 2e behandeling (nr. 72 eerder behandeld als aanvraag en als vooroverleg, nr. 74 eerder behandeld als vooroverleg)

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Huizinga (vakteam Erfgoed) licht toe dat het plan een gecombineerde aanvraag ten aanzien van:

- het plaatsen van een balkon gelegen de achtergevel van Vest 72 (RM)
- het plaatsen van een buitentrap aan de achterzijde
- de realisatie van een gevelwijziging van Vest 74 in beschermd Stadsgezicht
- het realiseren van een dakterras op Vest 74 (BS)
- de inrichting van het achterterrein.

Balkon

Het balkon is teruggebracht naar een afmeting van 2.000 bij 5.000 meter. Hoewel qua diepte nog steeds stevig, past dit qua afmeting beter bij het monument. De afstand tot de Steegoversloot is 3,2 meter, waardoor er toch een aanzienlijke afstand blijft tot de weg. Voor de toegang naar het balkon wordt het middenraam naar onderen doorgezet en uitgevoerd met een dubbele deur. De symmetrie van de gevel blijft hierdoor behouden. Het Vakteam kan zich hierin vinden en adviseert in een uitwerking om in de detaillering uit te gaan van aanpassing van het huidige venster. De balustraden naar historische referentie en de slanke detaillering van de open balkonvloer zijn denkbaar. Qua kleurstelling adviseert het Vakteam een witte kleurstelling t.a.v. het houtwerk rondom en de balusters, zoals ITZ Wit. Ten aanzien van de invulling tussen de balusters en kolommen is een donkere kleurstelling in Tonzwart denkbaar.

Buitentrap

Voor de woningen die gerealiseerd worden in 74 wordt een buitenopgang voorgesteld door middel van een stalen wenteltrap. Deze wordt geplaatst in een nis tussen Vest 72 en 74. Deze zal vanuit de openbare weg niet zichtbaar zijn. Aldus de aanvraag blijft deze trap los van het Rijksmonument; hierdoor vind er geen aantasting plaats aan het monument als gevolg van de trap. Deze nieuwe trap komt eveneens in de plaats voor de noodtrap van Vest 72, waardoor nooduitgangen bruikbaar blijven. Blijven de bordessen ook los van het monument of worden deze toch direct bevestigd? De kleurstelling van de trap is eveneens onbekend. Een ondergeschikte kleurstelling overeenkomend met het andere staalwerk is denkbaar. Het Vakteam kan zich vinden in de oplossing voor de trap, maar adviseert de aanvrager wel om aandacht te hebben voor een duurzame trapafwerking; kunstmatig licht; etc. zodat het geen onbehagelijke trapopgang wordt.

Gevel Vest 74

Gevraagd door de commissie is een gevelingreep in lijn met de gevelcompositie. Door de glasband in de gevel als ware symmetrisch door te trekken naar maaiveld ontstaat er al een beter beeld dan tijdens het eerdere overleg. Toch is het Vakteam van mening dat nog niet een harmonieuze gevelcompositie is bereikt die recht doet aan de zuiverheid van de oorspronkelijke gevel. Wellicht dat door het horizontaal doortrekken van de glasband in een donkere kleurstelling deze zuiverheid wel behouden blijft. Het daadwerkelijk mee ontwerpen van het gesloten hek is bovendien wenselijk. Wellicht kan er contact opgenomen worden met de oorspronkelijke architect.

Daarnaast wordt voorgesteld om een dakterras te realiseren op Vest 74. Hoewel niet ondenkbaar vanuit BS, moet de balustraden dan geen afbreuk doen aan de gevelcompositie, maar juist meewerken en ondergeschikt zijn. Dat lijkt met het voorgestelde spijlenhekwerk niet het geval te zijn. Daarnaast eist de Welstandnota een afstand tot de voorgevel van tenminste 2.000 millimeter en de afstand tot de achtergevel tenminste gelijk aan de hoogte van de balustraden.

Achterterrein

Het achterterrein is herzien. Hierbij blijven de bomen en een groenstrook grenzend aan de Spuihaven aanwezig en intact. Twee esdoorns worden gerooid in verband met positie en ziekte, de resterende bomen blijven behouden. Het achterterrein zal met name ingezet worden voor autoparkeerplaatsen. Duidelijk is dat dit noodzakelijk is om te voorzien in de parkeerbehoefte, mits het groene karakter behouden blijft. De voorgestelde open verharding lijkt hierin te voorzien. De bergingen zullen

uitgevoerd worden met sedumdaken, maar hoe worden de gevels hiervan gematerialiseerd? Het is verder niet inzichtelijk of deze qua hoogte onder het wegdek van de Sint Jorisbrug vallen, of erboven uitkomen. Kliko's zouden eveneens opgenomen kunnen worden in de bergingen in plaats van losstaand direct naast het wegdek.

Dhr. Kusters (bouwkundig adviseur) licht het plan toe. Het plan is aangepast naar aanleiding van de eerdere adviezen van de commissie. De gevelcompositie van nr. 74 is aangepast en er vindt overleg plaats met de oorspronkelijke architect. Het kader om de poort (spijlen met een afstand van bijv. 10 cm, in kleur gevelpui) draagt bij aan de gevelcompositie. De balustrade zal 2 meter achter de gevel zijn gesitueerd, en zal (omdat het smalle straat betreft) nauwelijks zichtbaar zijn. Het voorstel ten aanzien van het achterterrein is in overleg met de stadsecoloog en de afdeling verkeer opgesteld. De bergingen (gevel in western red cedar, 1 berging is intern en de overige bergingen extern) zullen aan de waterzijde worden begroeid (begroeiing op een klimraster) en blijven onder de rand van de brug.

Advies commissie

Het plan is aangepast naar aanleiding van de eerder adviezen van de commissie. De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed. Ter aanvulling /onderstreping daarvan:

-balkon: afmetingen en detaillering daarvan zijn akkoord. Er is nu sprake van 1 deuropening en dit is akkoord.

-de buitentrap: deze is akkoord omdat deze geheel los van het monument wordt gerealiseerd. Kleurstelling in overleg met het vakteam Erfgoed, aandacht voor een duurzame trapafwerking, verlichting, etc (zodat het geen onbehagelijke trapopgang wordt)

-voorgevelontwerp: bij de vorige behandeling is de relatie met / inpassing van de veranderingen in de bestaande gevelcompositie benoemd. Hetgeen nu voorligt is nog geen overtuigende gevelcompositie en levert nog niet een overtuigend beeld op. De commissie vraagt een en ander ontwerpend te onderzoeken.

-mede in relatie tot het voorgevelontwerp: het dakterras / de balustrade moet onderdeel uitmaken van het architectonische ontwerp. Dat is nu nog onvoldoende het geval. Het dakterras / de balustrade is nu te dominant aanwezig in het beeld. De afstand van de balustrade tot de gevel moet voldoen aan de daarvoor geldende criteria.

-achterterrein: het ontwerp overtuigt de commissie nog onvoldoende. De commissie vraagt om hier een verbetering in te maken en om dit beter inzichtelijk te maken. Op zichzelf beschouwd is de toepassing van een halfverharding denkbaar.

-aandacht voor de inpassing van de bergingen op het terrein, en voor de hoogte en positie/configuratie hiervan, in relatie tot (het voetpad van) de brug. Het 'vastbakken' van de bergingen aan de brug is niet wenselijk en levert een merkwaardige situatie op.

De commissie houdt het plan aan.

Aanhouden

3. Voorstraat 23 GM (SH)

Omschrijving: het plaatsen van een dakopbouw

Architect: Stijl architectuur, dhr. Markusse

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

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Huizinga (vakteam Erfgoed) licht toe dat het eerder aan de commissie als vooroverleg voorgelegde plan door de architect verder is uitgewerkt. Het plan is op hoofdlijnen ongewijzigd (hoofdmassa, materialisering en gevelopeningen zijn nagenoeg niet veranderd). De massa heeft nog steeds een asymmetrisch zadeldak met een homogene materialisatie van rood gepatineerd zink. In de voorgevel is een pui aanwezig met dubbele deuren en aan weerszijden een zijraam. In de achtergevel is een pui aanwezig met een enkele- en dubbele deur. Deze zijn uitgevoerd in hout in een niet nader gespecificeerde kleurstelling.

Tijdens de vorige behandeling heeft de commissie aangegeven dat een meer abstracte gevelinvulling denkbaar is, die meer toenadering zoekt tot de gevelindeling van de bestaande architectuur. In de

voorgevel is duidelijk dat de pui in vierdeling hiernaar refereert. Het Vakteam vraagt zich wel af of een uitlijning niet voor een harmonieuzer beeld zal zorgen. Daarnaast is aangegeven dat een dakterras aan de voorgevel niet mogelijk is vanwege de geldende criteria van 2 meter afstand tot de voorgevel; ondanks de opstand van circa 40 centimeter lijkt hier nog steeds sprake te zijn van een (goed toegankelijke) daktoegang.

Constructief zal de dakopbouw gerealiseerd worden door middel van een HSB constructie. Deze draagt af op de fundering van het monument door een HEB180 ligger opgenomen in de dakvloer. Het Vakteam vraagt zich af wat dit betekent voor het monument. In het vooroverleg is gevraagd om aandacht t.a.v. aantasting van monumentwaarden, dit is nog niet afdoende inzichtelijk gemaakt. Het Vakteam vraagt zich bovendien af of de ligger niet op de dakvloer gelegd kan worden i.p.v. erin, zodat het monument geheel onaangetast blijft.

Tenslotte vraagt het Vakteam aandacht voor de detaillering (in relatie tot het hier nagestreefde architectonische concept), voor de afvoer van regenwater, voor de kleurstelling houten kozijnen, voor dakdoorvoeren, voor de vormgeving / materialisering van de 'wachtgevel', en om na te denken over de mogelijk toekomstige plaatsing van zonnepanelen.

Dhr. Markusse (architect) licht toe dat de dakopbouw iets verder van de voorgevel is gesitueerd. Het dakvlak tussen de dakopbouw en de voorgevel zal niet fungeren als dakterras. In verband met het gewenste (gevel)beeld heeft het kozijn in de voorgevel van de dakopbouw een bescheiden borstwering gekregen. Het ontwerp van de (kozijnindeling van de) voorgevel van de dakopbouw heeft een relatie met de daaronder gelegen gevel van het monument. Hierbij is het hart van de pui onder de nok van de dakopbouw gesitueerd, en is niet gekozen voor een indeling met twee vensterassen. De detaillering van de dakopbouw is zo consequent en minimalistisch mogelijk vormgegeven. De wachtgevel zal ook in zink worden uitgevoerd.

Er is geen sprake van een monumentaal plafond. De toe te passen ligger zal van bovenaf worden geplaatst, op een vanuit constructief oogpunt gezien efficiënte plaats. Plaatsing bovenop de vloer zou ook kunnen, maar dit zou dan ook thermisch / bouwfysisch moeten worden opgelost. Het met bouwwerken (zoals een pergola) inrichten van het dakterras aan de achterzijde is niet de wens van de opdrachtgevers.

Advies commissie

De commissie is van mening dat de eerder door de commissie gemaakte opmerkingen op een goede manier in het plan zijn verwerkt. De commissie adviseert positief met als voorwaarde dat tijdens de uitvoering (tijdig) in overleg met het vakteam Erfgoed wordt gezien of en welke gevolgen het aanbrengen van de stalen balk heeft voor de monumentwaarden (zoals plafonds). Een en ander ter beoordeling van het vakteam Erfgoed.

Daarnaast benoemd de commissie een aantal aandachtspunten:

-aandacht voor de bestendigheid tegen verontreiniging / aantasting van het toegepaste zink (gevels en dakvlak)

-aanbeveling om ter verduidelijking aan de voorzijde bijvoorbeeld een doorvalbeveiliging aan te brengen. Dit ter verduidelijking dat het dakvlak aan de voorzijde niet een dakterras betreft. Het maken van een dakterras aan de voorgevel is niet mogelijk vanwege het hier geldende criterium ten aanzien van dakterrassen van een afstand van 2 meter tot de voorgevel.

Aanvulling advies (secretaris in overleg met het vakteam Erfgoed):

Het plan is aangevuld met een voorstel ten aanzien van het op het zuidwestelijke dakvlak van de dakopbouw plaatsen van 8 zonnepanelen. Dit dakvlak zal niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, en daarnaast zullen de zonnepanelen geïntegreerd worden in de (moderne) architectuur van de dakopbouw. Het rechthoekige legplan is denkbaar, onder de volgende voorwaarden:

-Tussen de nok en de bovenrand van de voorziening dient minimaal 300 mm (één pan) te resteren.

-Tussen de goot en de onderrand van de voorziening dient minimaal 300 mm (één pan) te resteren.

-Tussen de hoekkeper of dakrand en de zijkant van de voorziening dienen minimaal 600 mm (drie pannen) te resteren.

Onder de bovengenoemde voorwaarden is het op de voorgestelde wijze plaatsen van zonnepanelen akkoord.

Positief met voorwaarden en aandachtspunten

4. Spuiweg 144 GM (PdW)

Omschrijving: funderingsherstel en herinrichting van de begane grond
Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel
Welstandsniveau: Intensief

Dhr. De Wit (vakteam Erfgoed) licht het plan toe. De voorgestelde werkzaamheden hebben betrekking op funderingsherstel, herinrichting van de begane grond en op isolatiewerkzaamheden en compartimentering op de begane grond. Het pand vormt een bijzonder voorbeeld van een woon- en werkpand in de stijl van de Amsterdamse School. De begane grond was opgedeeld in een (fietsen-) winkel met trapopgang naar de bovenliggende woning en een rijwiel-herstelplaats met een zelfstandige toegang vanaf de straat. Sinds de bouwtijd (1928) is het pand relatief ongewijzigd gebleven. Uit de bouwhistorische deelverkenning met waardestelling voor de begane grond van het pand blijkt dat, uitgezonderd enkele tussenwanden en de trap, de gehele begane grond, incl. de betontegels in de voormalige werkplaats, een hoge monumentwaarde heeft.

Vanwege scheurvorming in gevels, wanden en vloeren is in 2013 een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit en de technische handhavingstermijn van de fundering. De funderingsconstructie van het winkel-woonhuis bestaat uit houten palen met daarover een frame van betonbalken. De halfsteens gevels van de werkplaats zijn gefundeerd op houten palen met betonnen oplangers. In de werkplaats is geen constructieve vloer aanwezig, de vloer bestaat uit betontegels op zand. De grondwaterstand is in de loop van de tijd dermate gewijzigd dat de houten palen onvoldoende onder water staan en daardoor rotten. Vooral de palen aan de achterzijde van het pand zijn aanzienlijk aangetast, waardoor zakking heeft plaatsgevonden en een scheefstand tussen voor- en achtergevel is ontstaan. Tevens werd geconstateerd dat de voorgevel loskomt van de rest van het pand, wat kan duiden op slecht functionerende gevelankers. De stabiliteit van de voorgevel wordt daardoor aangetast. Op grond van het onderzoek is een handhavingstermijn van de fundering vastgesteld van 5 à 10 jaar, waarvan inmiddels 10 jaar is verstreken.

Door de constructeur is een plan opgesteld voor funderingsherstel. Daarbij zullen schroefinjectiepalen worden aangebracht in zowel de voormalige winkel als de voormalige werkplaats, e.e.a. conform de tekening van de constructeur. Ter plaatse van de voormalige winkel met de bovenwoning worden over de schroefinjectiepalen twee nieuwe betonbalken gestort die de bovenliggende constructie gaan dragen. De bestaande betonvloer blijft gehandhaafd maar wordt uitgefreesd ter plaatse van de nieuwe betonbalken. Ter plaatse van de voormalige werkplaats wordt over de schroefinjectiepalen een nieuwe betonvloer gestort, die wordt ingekast in de zijgevels en de achtergevel van de voormalige werkplaats.

Naast constructief herstel van de fundering en stabiliseren van de voorgevel van het monument is ook het transformeren van de begane grond van de voormalige winkel met werkplaats naar een zelfstandige woning aan de orde. Er is een herinrichtingsplan vervaardigd en de begane grond zal worden verduurzaamd (vloerisolatie, gevelisolatie en dakisolatie van de voormalige werkplaats). Voor deze verduurzaming zijn principedetails uitgewerkt. Een vloerisolatie is alleen aan de orde in het gedeelte met de voormalige werkplaats, daar wordt een nieuwe betonvloer toegepast die aan de onderzijde geïsoleerd kan worden. In het gedeelte van de voormalige winkelruimte worden de entree, de bergingen van de bovenwoningen en de badkamer gesitueerd. De vloeren van deze ruimten hoeven niet geïsoleerd te worden, de badkamervloer kan elektrisch worden verwarmd.

Vanuit monumentaal oogpunt is de voorgestelde oplossing voor funderingsherstel, herinrichting en verduurzaming onder voorwaarden denkbaar. Omdat in de bouwhistorische deelverkenning de vloeren op de begane grond, de wanden en de plafonds een cultuurhistorische waarde hebben gekregen zal hier op een zorgvuldige wijze mee moeten worden omgegaan. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt worden daaraan voorwaarden gekoppeld:

- In het gedeelte van de voormalige winkel dient de terrazzovloer, na uitvoering van de funderingsverbetering, hersteld te worden door een ter zake deskundig terrazzobedrijf.
- De keramische plavuizen in de gang naar de voormalige werkplaats moeten na uitvoering van de werkzaamheden weer conform bestaand legpatroon worden aangebracht. Daarbij tevens aandacht besteden aan de dilatatie tussen de nieuwe betonvloer in de voormalige werkplaats en de plavuizenvloer in de gang.

- Het terugbrengen van de betontegels in de voormalige werkplaats is vanuit de hier te situeren woonfunctie moeilijk realiseerbaar. In het kader van de afleesbaarheid van de bouwgeschiedenis wordt geadviseerd over de nieuwe betonvloer een afwerkvloer aan te brengen, die verwijst naar de vloer van de voormalige werkplaats.
- Behoud van de historische scheidingswand tussen gang en winkel. In deze wand mogen wel openingen gemaakt worden ten behoeve van deuren etc.
- De noodzakelijke compartimentering van de verdiepingsvloer boven de begane grond uitvoeren met behoud van de bestaande houten balklaag. Onder deze balklaag een nieuw stucplafond aanbrengen.
- Behoud van de bestaande balklaag met daklicht boven de voormalige werkplaats.
- Behoud van de historische etalage-pui met glas-in-lood bovenlicht en historische gevelkozijnen, daklicht, ramen en deuren. Isolerende beglazing dient te passen in de bestaande sponning, geadviseerd wordt hiervoor vacuümglas toe te passen. Met betrekking tot het verduurzamen van de glas-in-lood ramen en toe te passen brandwerende beglazing wordt geadviseerd achterbeglazing toe te passen in een passende detaillering.
- De detaillering van de aansluitdetails van de voorzetwand op het gevelkozijn in de achtergevel, alsmede de detaillering van de voorgestelde scheidingswand op het daklicht in de voormalige werkplaats moet nader worden uitgewerkt.
- Met betrekking tot de in het rapport gememoreerde instabiliteit van de voorgevel wordt aanbevolen om aanvullend onderzoek te verrichten naar het functioneren van de gevelankers (blinde verankering).
- nulmeting / monitoring, in verband met de buurpanden

Advies commissie

De commissie onderschrijft op hoofdlijnen het advies van het vakteam Erfgoed:

- In het gedeelte van de voormalige winkel dient de terrazzovloer, na uitvoering van de funderingsverbetering, hersteld te worden door een ter zake deskundig terrazzobedrijf.
- De keramische plavuizen in de gang naar de voormalige werkplaats moeten na uitvoering van de werkzaamheden weer conform bestaand legpatroon worden aangebracht. Daarbij tevens aandacht besteden aan de dilatatie tussen de nieuwe betonvloer in de voormalige werkplaats en de plavuizenvloer in de gang.
- Behoud van de historische scheidingswand tussen gang en winkel. In deze wand mogen wel openingen gemaakt worden ten behoeve van deuren etc.
- De noodzakelijke compartimentering van de verdiepingsvloer boven de begane grond uitvoeren met behoud van de bestaande houten balklaag. Onder deze balklaag een nieuw stucplafond aanbrengen.
- Behoud van de bestaande balklaag met daklicht boven de voormalige werkplaats.
- Behoud van de historische etalage-pui met glas-in-lood bovenlicht en historische gevelkozijnen, daklicht, ramen en deuren. Isolerende beglazing dient te passen in de bestaande sponning, geadviseerd wordt hiervoor vacuümglas toe te passen. Met betrekking tot het verduurzamen van de glas-in-lood ramen en toe te passen brandwerende beglazing wordt geadviseerd achterbeglazing toe te passen in een passende detaillering.
- De detaillering van de aansluitdetails van de voorzetwand op het gevelkozijn in de achtergevel, alsmede de detaillering van de voorgestelde scheidingswand op het daklicht in de voormalige werkplaats moet nader worden uitgewerkt.
- Met betrekking tot de in het rapport gememoreerde instabiliteit van de voorgevel wordt aanbevolen om aanvullend onderzoek te verrichten naar het functioneren van de gevelankers (blinde verankering).
- nulmeting / monitoring, in verband met de buurpanden

Een bepaalde representatie in het (vloer)ontwerp van de nu aanwezige (generieke) betontegels is wat betreft de commissie niet noodzakelijk. Als aanbeveling geeft de commissie mee om de vloer een uitstraling te geven die past bij het industriële karakter van de ruimte.

De detaillering van het funderingsherstel roept vragen op. Is het onder de granitovloer aanbrengen van isolatie uitvoerbaar? Is het aanbrengen van elektrische vloerverwarming op de ongeïsoleerde vloer van de badkamer een verstandige keuze? Kunnen de tegels van de granitovloer worden verwijderd, zonder deze te beschadigen? Het detail van het kozijn (nieuwe situatie) waarbij raamhout wordt opgedikt ten behoeve van de plaatsing van vacuümglas roept vragen op, en is niet akkoord. De commissie spreekt naar aanleiding van de details van dak en gevel haar zorgt uit over de dampremming.

De huidige indeling levert een kwetsbare entreezone op waarvan het beeld naar de openbare ruimte niet goed is geborgd. De commissie uit haar zorgen over de voorgestelde woonkwaliteit (in pandige

slaapkamers zonder vensters). De commissie geeft als aanbeveling mee om de algehele indeling nog eens tegen het licht te houden, en hier een ontwerpslag in te maken.

Goed denkbaar is bijvoorbeeld een meer loftachtige ruimte, of om de entree vorm te geven als lobby die de vroegere functie van vitrine weer invulling geeft. In het verlengde daarvan vraagt de commissie aandacht voor een zorgvuldige inpassing in het ontwerp van voorzieningen als een bellenplateau en brievenbussen.

De commissie houdt het plan aan.

Aanhouden

5. Max Gootelaan Leerpark kavel 6A2

Omschrijving: bedrijfsgebouw Campus O3

architect: BB architecten, dhr. Biesiot, dhr. Corten

Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: Ontwikkelgebieden

Welstandsniveau: Ontwikkeling

Beeldkwaliteitplan Leerpark

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond en licht het verder uitgewerkte plan toe. In overleg met omwonenden zal ter plaatse van de onderdoorgang een hek worden gerealiseerd. Installaties zullen op het dak aan de zijde van de sporthal (schaduw) worden gesitueerd. Op de rest van het dak komen zonnepanelen. Het eventueel in het kader daarvan toepassen van een hogere dakopstand zal worden meegewogen. Het is misschien mogelijk/wenselijk om in de kopgevel nog een extra raam te maken.

Advies commissie

De commissie is positief over het verder uitgewerkte plan. De door de commissie gemaakte opmerkingen zijn op een goede manier in het plan verwerkt. De commissie vraagt aandacht voor een goed dakontwerp (zoals een goede inpassing op het dak van voorzieningen als installaties: voorzieningen clusteren, toepassen groen dak) en voor het toepassen van een voldoende hoge dakopstand. Dit in verband met het voorkomen van de zichtbaarheid van bijvoorbeeld installaties en zonnepanelen vanuit de openbare ruimte. Een hierop aangevuld / aangepast plan kan ambtelijk worden beoordeeld.

Positief, met aandachtspunt

6. Aardappelmarkt BS (WM/EvS)

Omschrijving: kade

Vooroverleg, 1^e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond en licht het plan toe. De intentie is om de kademuur conform bestaand te herstellen. Wanneer het tekenwerk hiervan een andere indruk geeft, dan betreft dit een fout in de tekening. De trappartij zal worden hersteld. Hergebruik van de bestaande bakstenen van de kademuur is niet mogelijk. Het herstel / terugplaatsen van het hekwerk zal worden uitgevoerd op een wijze zoals dit eerder ook bij een restauratie is uitgevoerd. De te planten boom zal een passende maat krijgen.

Advies commissie

Het herstel van de kademuur conform het bestaande uiterlijk is akkoord. De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed (kleuronderzoek laten uitvoeren op het hekwerk, uitvoering

metselwerk ter plaatse van een 'varken' in het metselwerk conform bestaand). De commissie adviseert positief.

Een in lijn met het vooroverleg verder uitgewerkte Wabo aanvraag kan ambtelijk worden beoordeeld.

Positief

7. Stadswerven kop Papendrechtsestraat ong

Omschrijving: damwand

Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: Ontwikkelgebieden

Welstandsniveau: Ontwikkeling

Dhr. Van Son (stedenbouwkundige) licht toe dat deze aanvraag het vervolg betreft van een eerdere vergunning voor een damwand, en licht de relatie van deze aanvraag toe met de toekomstige uitvoering van het Wervenpark, en met de bouw van de woningen ter plaatse.

Advies commissie

De realisatie van de damwand houdt verband met de toekomstige aanleg van het Wervenpark, en met de bouw van de woningen ter plaatse. De commissie adviseert positief.

Positief.

Rondvraag