

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 MAART 2023

Aanvang: 13.15 u. – 18.45 u.
Locatie: Via MS Teams
Aanwezig: Mevr. E. Marcusse (voorzitter), dhr. S. van der Spuij, mevr. I. de Visser dhr. P. Verstraten, dhr. D. Smit (secretaris)
Afwezig: Dhr. J. Nauta

1. Kromme Elleboog 11 BS (JvV)

Omschrijving: nieuwbouw woning Kromme Elleboog
Architect: Co Oudshoorn Architectuur, dhr. Oudshoorn
Vooroverleg, 2e behandeling (eerder behandeld als vooroverleg voor Vriesestraat 74, 76 , Kromme Elleboog 11 BS)

Gebiedstype: Historische binnenstad
Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Van Voorst (vakteam Erfgoed) licht toe dat bij de eerdere behandeling van het plan, door de commissie een aantal opmerkingen zijn gemaakt. Het plan is hierop aangepast, en is erdoor verbeterd.

De aanvragers en dhr. Oudshoorn (architect) hebben de vergadering bijgewoond. Dhr. Oudshoorn (architect) licht de opzet van het plan toe in relatie tot de wijze waarop het pand is gefundeerd (deels op staal). Het plan is aangepast naar aanleiding van de eerder door de commissie gemaakte opmerkingen, en kent nu bijvoorbeeld een setback. De gevel zal worden uitgevoerd in steenstrips en dit materiaal zal worden doorgezet naar de begane grond zodat er sprake is van 1 geheel. Voorzieningen als een bellentableau en brievenbussen zijn aangegeven.

Advies commissie

De commissie is positief over de gemaakte aanpassingen, en ziet het plan graag verder uitgewerkt als Wabo aanvraag terug. De commissie adviseert positief met een aantal aandachtspunten ten aanzien van de verdere uitwerking:

- aandacht voor het kleurenplan. De commissie vraagt om Dordtse kleuren toe te passen, aangezien het een locatie in beschermd stadsgezicht betreft
- aandacht voor de inrichting / het groen op het dakterras, zowel gezien de vormgeving daarvan (nu een vierkante bak) als gelet de functie hiervan in het kader van het bieden van privacy tussen de woningen
- aandacht voor de buitentrap, voor een passende vormgeving van een eventueel hier te plaatsen hekwerk en het toepassen van verlichting. Deze aspecten kunnen kwalitatieve bijdrage leveren aan een gevoel van veiligheid

-inzichtelijk maken van de (on)zichtbaarheid van pv panelen (plaatsing hiervan conform de welstandscriteria ten aanzien van zonnepanelen)

Positief, met aandachtspunten

2. Voorstraat 331 RM (PdW)

Omschrijving: voorgevelrestauratie, dakisolatie en plaatsen van zonnepanelen op hellende dakvlakken
Architect: Stijl architectuur, dhr. Markusse
Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad
Welstandsniveau: Intensief

Dhr. De Wit (vakteam Erfgoed) licht toe dat het plan onder meer het herstel van de top van de voorgevel betreft. Bij de gevelrestauratie in 1963 is de oorspronkelijke tuitgevel gewijzigd in een trapgevel. Dit is nog afleesbaar aan de schuine belijningen in het metselwerk van de voorgevel en uit de niet doorlopende natuurstenen waterlijst boven de 1ste verdieping in de voorgevel. Ook wordt aandacht gevraagd voor het herstel van de natuurstenen afdeklijsten van de trappen in de voorgevel. Dit is vooral zichtbaar bij de trap-afdekkingen aan de linkerzijde.

Bij de kapisolatie is gekozen voor een isolatie aan de buitenzijde van het dak. Vanuit het oogpunt van het behoud van monumentale waarde is dit op zichzelf beschouwd een prima oplossing, mits de bestaande oude holle pannen hergebruikt worden. De nu gekozen dakbeplating, die direct over de daksporen wordt aangebracht, heeft echter een dikte van 116 mm. Daardoor moeten de aansluitingen van het schuine dak op de zakgoten, de schoorstenen en de achtergevel worden aangepast. De aangeleverde details van de aansluitingen van het verhoogde dak op zakgoten en achtergevel laten zien wat hiervan de consequenties zijn, o.a. voor het onderhoud van de zakgoten. Een verhoging van de aansluiting van het schuine dak met ca. 116 mm heeft gevolgen voor de loodloketten langs de aansluitingen van het dak op de voorgevel en de schoorstenen. Een verhoging van de nok met ca. 160 mm en het verhogen van de schuine aansluiting van het pannendak op de achtergevel noodzaakt tot een brede cementrand langs de schuine rand van de achtergevel, een vanuit monumentaal en esthetisch oogpunt onwenselijk gevelbeeld. Vakteam Erfgoed adviseert om te zoeken naar een andere oplossing voor het isoleren van het schuine dak waarbij de toename van de dikte van het isolatiepakket beperkt kan blijven.

Het zoveel mogelijk hergebruiken van de nokvorsten is akkoord, waarbij niet cement (zoals aangegeven) maar een kalkmortel moet worden gebruikt. De 23 te leggen zonnepanelen zijn niet zichtbaar vanaf de publiek toegankelijke ruimte. Vakteam erfgoed kan zich het leggen van de zonnepanelen volgens het aangeleverde legplan voorstellen, mits zonnepanelen in een allblack uitvoering worden gelegd.

Dhr. Markusse (architect) licht het plan toe. De schade aan de voorgevel is mogelijk ontstaan omdat de gevel wellicht niet goed verankerd is geweest. De muurafdekkers zijn op een vreemde plek afgebroken. Het nieuwe isolatiesysteem wordt bij voorkeur op de sporen aangebracht. Aan de voorzijde gaat dit goed; aan de achterzijde zou ook een windveer kunnen worden toegepast. Het toepassen van een dunnere plaat is ook voorstelbaar. Het gootdetail is zodanig opgezet dat deze nauwelijks smaller wordt.

Advies commissie

De commissie is op hoofdlijnen positief over het plan. De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed, en verwijst volledigheidshalve naar dit advies.

De commissie is blij dat het pand wordt aangepakt, zowel ten aanzien van het herstel van de voorgevel als de voorgestelde verduurzaming van het pand. Veranderingen van het monument, zoals die in het kader van verduurzaming, moeten evenwel in een goede verhouding staan tot het behoud van monumentale waarden (binnen de 'beperkingen' van het monument). De voorgestelde dikte van het dakpakket is derhalve niet akkoord. Het dak komt hierdoor te dicht bij de binnenhoek van de daklijn van de voorgevel (trapgevel), sluit niet goed aan op de achtergevel, en zorgt voor een minder goede begaanbaarheid van de goot. Een aanpassing van het plan op dit punt is goed mogelijk.

Onder de volgende voorwaarden adviseert de commissie positief:

-natuursteenherstel in overleg met het vakteam Erfgoed

-de voorgestelde dikte van het dakpakket is niet akkoord. Als een mogelijke oplossingsrichting geeft de commissie mee dat het (vermoedelijke) gebruik van de ruimte onder de kap als slaapruiimte de mogelijkheid biedt om de isolatie deels ter plaatse van de vloer en deels ter plaatse van de kap aan te brengen.

Positief met voorwaarden

3. Groenmarkt 83b RM (JvV)

Omschrijving: verbouwing tot sportschool

Architect: Stijl architectuur, dhr. Markusse

Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Van Voorst (vakteam Erfgoed) licht toe dat het plan de omvorming betreft van de (nu leegstaande) voormalige drukkerij. De indeling wordt anders. Oude daklichten zullen deels weer open worden gemaakt, en het pand wordt verduurzaamd (isolatie, mogelijk nieuw kozijnen). Het bestaande venster op de hoek wordt verlengd om hier zodoende een toegangsdeur te kunnen maken.

Op hoofdlijnen is het plan denkbaar, maar er ontbreken nog een aantal details. Ook is er geen onderbouwing aangeleverd waarom de kozijnen vervangen zouden moeten worden c.q. is niet goed inzichtelijk gemaakt of er sprake is van het vervangen van kozijnen. De dakopeningen moeten eerst goed in kaart worden gebracht en daarna kan een en ander in overleg met Erfgoed worden vervolgd.

Dhr. Markusse (architect) licht het plan toe. Het gebruik van het pand als sportschool is een mooie invulling van dit pand. De belangrijkste ingreep aan de buitenzijde is de entree. De daklichten zijn niet meer aanwezig, maar wel de springen / ravelingen. In de donkerste hoek van het pand worden enkele daklichten teruggebracht in de vorm van eenvoudige dakvensters. In bijna alle kozijnen zit al dubbelglas. Daar wat het nog niet zit hebben de kozijnen diepe sponningen en is dit dus makkelijk uitvoerbaar. Gelet daarop zijn er van deze ingreep geen details aangeleverd. Uit kosten oogpunt blijft het plafond grotendeels zitten, met uitzondering van het plafond ter plaatse van de receptie.

De huidige entree zit wat verstopt. De plek van de nieuwe entree is gekozen in overleg met de afdelingen stedenbouw en verkeer, en houdt verband met de nieuwe indeling. Ter plaatse van de nieuwe entree zal de gevelopening naar beneden worden uitgezaagd. De meest makkelijke oplossing is het hier vervolgens plaatsen van een nieuw kozijn. De installaties zijn bestaand.

Advies commissie

De commissie vindt het plan op hoofdlijnen goed voorstelbaar. De commissie is van mening dat het beoogde gebruik een hele goede herbestemming is van deze voormalige drukkerij. Dit gebruik zorgt ervoor dat de ruimte niet hoeft te worden 'opgeknijpt', en daar is de commissie blij mee. De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed en neemt de aanbevelingen van het vakteam Erfgoed over.

De commissie vraagt de architect om (in overleg met de betrokken afdelingen van de gemeente) de voorgestelde positie van de hoofdentree te heroverwegen, zowel gelet op de aantasting van monumentale waarden als gezien de positie van de entree in architectonisch en stedenbouwkundig opzicht, mede in relatie tot de voorgestelde plek van het fietsparkeren.

Het pand heeft al een entree (die straks alleen toegang biedt aan de meterkasten), waardoor de aantasting van monumentale waarden op voorhand niet goed verdedigbaar is. Bovendien is de ruimte voor het stallen van fietsen gesitueerd bij de bestaande entree, en niet bij de nieuwe entree. Hierdoor is de kans groot dat in de praktijk fietsen voor de nieuwe entree zullen worden gestald. Ook is de positie van de entree op de hoek van een lange gevel vanuit het gevelbeeld geen logische keuze (wel is dit een begrijpelijke keuze vanuit het nieuwe gebruik / de nieuwe indeling).

De commissie vraagt om ten aanzien van het plaatsen van dubbelglas details (bestaand-nieuw) aan te leveren waaruit blijkt dat het mogelijk is om dit in de bestaande kozijnen te plaatsen. Aandacht wordt ook gevraagd voor het toepassen van een dampremmende laag.

De commissie vraagt om het behoud/hergebruik van bestaande kozijnen als uitgangspunt te nemen, en deze aan te passen indien dit noodzakelijk is (zoals het verlengen daarvan). De vormgeving van de deuren is nu nog onvoldoende passend. Als suggestie geeft de commissie om hierbij te kijken naar de vormgeving van de bestaande deuren van het pand.

Ten aanzien van het daklicht merkt de commissie op dat er nu 4 kleine dakramen worden voorgesteld, die vlakbij installaties zijn gesitueerd. De commissie geeft als suggestie mee om te overwegen om twee grotere dakramen toe te passen met een aan het oorspronkelijke daklicht gelijke maat. Het pand heeft zeer fraaie kolommen. De commissie bepleit om deze bijvoorbeeld ter plaatse van de entreezone zichtbaar te maken, en om hier een hoger plafond toe te passen. Zodoende zullen de kwaliteiten van het pand beter beleefbaar gemaakt.

De commissie houdt het plan aan.

Aanhouden

4. Robinia 4

Omschrijving: het realiseren van 3 woningen

Architect: Stijl architectuur, dhr. Markusse

Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Wederopbouw - stratenwijken

Welstandsniveau: Regulier

Dhr. Van der Stel (stedenbouwkundige) geeft een korte introductie op het plan. In overleg met de architect en de ontwikkelaar is bekeken of de kavel herontwikkeld zou kunnen worden naar 2 of 3 woningen. De locatie betreft een buurtje met bungalows die is gesitueerd rondom Buitenplaats Zuidhove. Door de gekozen uitwerking is het plan passend, mits aanbouwen tenminste 5 m achter de voorgevel zijn gesitueerd, en het parkeren achter de voorgevel is gelegen.

De projectontwikkelaar geeft aan dat het aanvankelijk beoogde aantal woningen (4) in overleg is bijgesteld naar 3. Aan de architect is meegegeven om de woningen zo duurzaam mogelijk te ontwerpen.

Dhr. Markusse (architect) licht toe dat groen kenmerkend is voor de wijk, en dat het bestaande groen derhalve in het plan wordt gerespecteerd en behouden blijft. De 3 woningen zijn vormgegeven als ware het 2 woningen: door de asymmetrie is de 2-onder-1 kapwoning niet onmiddellijk als zodanig herkenbaar. De woningen kennen onderlinge verschillen (materiaal gevel en dak) maar ook overeenkomsten/verwantschap (bloembak voorzijde). De woningen zijn modern vormgegeven, maar zullen zich goed voegen in de wijk door het asymmetrische profiel en de goot- en nokhoogte.

Advies commissie

Op hoofdlijnen is het plan en zijn de meegegeven stedenbouwkundige uitgangspunten/randvoorwaarden (zoals het opsplitsen van de kavel, de goot- en nokhoogte) goed voorstelbaar. De commissie heeft waardering voor het uitgangspunt om de woningen duurzaam vorm te geven.

De context, en de relatie van de woningontwerpen tot de context, is nog beperkt in beeld gebracht. De commissie vraagt de architect om bij een volgende behandeling van het plan een visie op de context te formuleren, en op welke wijze daar in het ontwerp al dan niet op wordt aangesloten. Goed voorstelbaar is om het bungalowtype als uitgangspunt te nemen, en hier wat betreft materialisering en detaillering een eigentijdse interpretatie aan te geven. Het verhoogde accent in het volume oogt zwaar en nog niet vanzelfsprekend. Hiervan is de commissie nog niet overtuigd. De flauwe kap aan de achterzijde vormt een mooie overgang naar de buitenplaats, en er wordt een gepaste afstand aangehouden. De commissie vraagt om de stedenbouwkundige randvoorwaarden consequenter in het ontwerp toe te passen, en dus niet bijvoorbeeld de overkapping uit te laten steken.

Het als twee verschillende gematerialiseerde objecten uitwerken van de 2 volumes is niet ondenkbaar, mits dit goed wordt gemotiveerd en geen arbitraire keuze is. Dit kan bijdragen aan hoe de woningen passen in de omgeving. Er moet evenwel ook sprake zijn voldoende samenhang. Hierin (het maken van onderscheid en het creëren van samenhang) moet een goed evenwicht worden gezocht. De commissie vraagt om nog eens te kijken naar de keuze om het dak en de gevel in 1 materiaal uit te voeren; dit kan ertoe leiden dat het volume groter oogt.

Aanhouden (hoofdlijn positief)

5. Cornelis de Witstraat 12, chw / toek. GM (JvV)

Omschrijving: transformatie naar restaurant en restauratie vakwerkloods

Architect: Vasco da Silva | Architects & Planners

Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Mevr. De Jong (projectleider) licht toe dat er in 2019 vergunning is verleend voor de bouw van een hotel. Er is nu sprake van een nieuwe exploitant.

Dhr. Van der Stel (stedenbouwkundige) geeft aan dat de vakwerkloods eerder geen onderdeel vormde van het plan voor het hotel. Voorgesteld wordt om de vakwerkwerkloods om te bouwen tot brasserie, waarmee deze een nieuwe functie krijgt.

Dhr. Da Silva (architect) licht het plan voor de vakwerkloods toe, mede in relatie tot de verleende vergunning voor het hotel. Er zal nog nader bouw- en kleurhistorisch onderzoek plaatsvinden naar de kleuren en materialen van de gevels van de vakwerkloods. De gevels van de loods kenden oorspronkelijk meer glas. Het idee is om een deel hiervan weer terug te brengen (stalen vensters met roede verdeling). De aanneming is dat de gevels uit metselwerk bestonden, maar uit het nadere onderzoek zal moeten blijken wat dit precies is geweest. De gevels zullen worden gereinigd. De staalconstructie in de gevel zal worden gereinigd en zal een kleur krijgen die afhangt van het nadere onderzoek. In de loods wordt een entresol geplaatst. Keuken en dienstruimtes worden achterin het volume gelegd. De nieuwe entree is vormgegeven als een glazen tochtsluis die deels binnen en buiten het volume steekt. Ten aanzien van het verduurzamen van het pand is gekozen voor een hybride oplossing. Zichtzijden van het pand worden aan de binnenzijde geïsoleerd, niet zichtzijden aan de buitenzijde. De overlap hiertussen voorkomt koudebruggen. De isolatie aan de buitenzijde (gevel en dak) zal worden bekleed met een contrasterend materiaal, waardoor de ingreep zichtbaar is als nieuwe tijds laag. Er is gekozen voor kleine zinken elementen, gelet op de hier beoogde fijnmazigheid. Tussen het hotel en de loods komt een droogloop. Naar aanleiding van de opmerkingen van de stedenbouwkundige wordt nu een andere positie voorgesteld, in verband met het voorkomen van geluidsoverlast en het bieden van een kortere route.

Dhr. Van Voorst (vakteam Erfgoed) geeft aan er op hoofdlijnen zes ingrepen kunnen worden onderscheiden: isoleren, het terug-restaureren van de vensters, het verwijderen afwerkingslagen exterieur, wijzigen vloeren, wijzigen binnenruimten, het aanbrengen van een entreepartij en de droogloop. Een en ander zal nader moeten worden onderbouwd en gedetailleerd. De beoordeling van het verwijderen van de afwerkingslagen zal afhangen van de uitkomst van het kleurhistorisch onderzoek. Vakteam Erfgoed verwacht dat de vakken origineel met een afwerklaag waren uitgevoerd. Het bepalen van de kleur en afwerking van de staalconstructie en de vakinvulling in de nieuwe situatie volgt eveneens na het onderzoek. Eerst moet de exacte samenstelling van de afwerklaag worden onderzocht. Tegelijk moet onderzoek worden verricht naar de vraag waar de oorspronkelijke invulling van het vakwerk uit bestond (was dit schoon metselwerk of een stuc laag?). Dit kan tegelijk plaatsvinden met kleurhistorisch onderzoek. Aan de hand van de resultaten zal de monumentenwaarde ervan bepaald worden. De uitkomst ervan is bepalend voor de toelaatbaarheid van de te plegen ingrepen (die staan nu nog niet vast).

Vakteam Erfgoed is op hoofdlijnen positief over het plan. Bij een volgende behandeling van het plan als vooroverleg moet een en ander verder zijn uitgewerkt, gedetailleerd en onderzocht.

Advies commissie

Het voorgestelde gebruik is een prachtige herbestemming voor dit type gebouw. Het getoonde concept ten aanzien van de verduurzaming van het gebouw is goed voorstelbaar, omdat zowel de binnen- als de buitenzijde van de gevels van de vakwerkloods waardevol en bijzonder zijn.

De uitkomsten van het aanvullende (nog uit te voeren) bouwhistorische en kleurenonderzoek naar de gevels is leidend wat betreft (de keuzes in) het gevelontwerp en het kleur- en materiaalgebruik van de (nieuwe afwerking van de) gevels. Op basis hiervan kan hierin een zorgvuldige afweging worden gemaakt, waarbij niet per se hoeft te worden teruggegrepen op de oudste bouwfase. De commissie heeft derhalve waardering voor het feit dat dit onderzoekend gebeurt. Vondsten / ontdekkingen kunnen vervolgens mogelijk in het gevelontwerp worden opgenomen. Het stralen van de gevels is hierbij niet akkoord.

In de buitenruimte moet naar verdere vergroening (natuurinclusiviteit, en passend vormgegeven in deze omgeving) worden gezocht. De buitenruimte wordt nu in grote mate verhard. In relatie daarmee is de positie van de droogloop van belang. De positie van de droogloop in het midden van het terrein (zoals tijdens de vergadering getoond) heeft als voordeel dat er bomen langs de erfgrans zouden kunnen worden geplant. Evenwel heeft dit ook gevolgen voor het zicht op het monument. De commissie vraagt de architect om de positie van de droogloop in relatie tot c.q. als onderdeel van het ontwerp van het buitenterrein nog eens te bezien, mede ook in relatie tot (het zicht op) de vakwerkloods. Dit moet een overtuigend geheel opleveren (vakwerkloods, droogloop en groene inrichting buitenterrein).

De commissie vraagt om nog eens naar de vormgeving, de materialisatie en de positie van de tochtsluis te kijken, in relatie tot de gevel van / het zicht op de vakwerkloods en de droogloop. Getoond wordt een zeer transparant beeld, maar dit is in de praktijk moeilijk als zodanig te realiseren (noodzaak van het maken van een dak, transparantie/reflectie van het glas). De commissie vraagt een en ander overtuigend uit te werken, of om te kiezen voor een (ten opzichte van de gevel van de vakwerkloods) teruggeplaatste positie.

Ook vraagt de commissie om nog eens naar de kwaliteit/ervaarbaarheid van de (grote) ruimte in de hal te kijken, in relatie tot de voorgestelde grootte van de hierin geplaatste entresol.

Het voorgestelde materiaal en de architectonische uitwerking van de nieuwe 'buitenjas' is op zichzelf beschouwd voorstelbaar en passend, maar de commissie vraagt om de nu voorgelegde ontwerpkeuzes nog nader te onderbouwen. Dit zowel in architectonisch opzicht, als in relatie tot de bouwhistorische waarden / kenmerken (zoals de hoofdvorm en het onderscheid tussen gevel- en dakvlak).

Conclusie: de commissie adviseert op hoofdlijnen positief met een aantal aandachtspunten. De commissie ziet het plan graag verder uitgewerkt in een volgende vergadering als Wabo aanvraag terug, met inachtneming van de genoemde aandachtspunten.

Positief (hoofdlijn), met aandachtspunten

6. Vest 162 GM (SH)

Omschrijving: interne verbouwing en verduurzaming
Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad
Welstandsniveau: Intensief

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond en licht de achtergrond van het plan toe. Het pand zal worden verduurzaamd en de minder geslaagde aspecten van renovaties uit het verleden (zoals verlaagde plafonds) worden aangepast.

Dhr. Huizinga (vakteam Erfgoed) licht toe dat de aanvraag in hoofdzaak het energetisch verbeteren van de woning betreft, en het maken van een doorbraak tussen keuken en achterkamer. De volgende vergunningplichtige werkzaamheden zullen, naast onderhoudswerkzaamheden aan daken en goten, worden uitgevoerd:

- Realiseren van een constructieve doorbraak tussen achterkamer en keuken (BG)
- Verwijderen verlaagd plafond en aanbrengen van een nieuwe plafond in de achterkamer en keuken (BG)
- Het vervangen van de enkele beglazing naar dubbele beglazing (hele woning)
- Het plaatsen van een dakkoepel t.a.v. daktoetreding
- Het plaatsen van een buitenunit ten behoeve van een hybride warmtepomp
- Het isoleren van de begane grond vloer (BG)
- Het akoestisch isoleren van de verdiepingsvloeren (1e & 2e)

De (reeds uitgevoerde) constructieve ingreep tussen keuken en leefruimte is denkbaar. Aan weerszijden resteert 300 millimeter, ondanks dat een deel gereconstrueerd moet worden. De ligger zal onder het plafond zichtbaar blijven, maar hoeveel is onduidelijk. Uitgangspunt is hierbij ook 300 millimeter (voorwaarde).

Tegelijk met het maken van deze doorbraak is het verlaagde plafond verwijderd. In zowel de voor- als de achterkamer op de begane grond was een verlaagd plafond aanwezig. Het stucplafond boven het verlaagde plafond in de achterkamer zou slechts nog maar deels aanwezig zijn geweest en zeer beschadigd. Dit valt met terugwerkende kracht helaas niet meer te constateren. Dat op de oorspronkelijke plafondlijn een plafond in een moderne materialisering wordt aangebracht, is voorstelbaar. Er is dan gelijk ook de mogelijkheid om akoestische isolatie tussen de balken aan te brengen, mits deze niet tot aan de gevel doorloopt maar hier los van blijft (± 200 mm). Dit om schade te voorkomen.

Ten aanzien van de beglazing wordt voorgesteld om de transparante enkele beglazing te vervangen voor geïsoleerd monumentglas. Om dit mogelijk te maken zal één millimeter uitgefreesd moeten worden. Mits uitgevoerd met een stopverf(ervanger) is dit zeer denkbaar.

Ten aanzien van het glas-in-lood bestaat de sterke wens om deze te restaureren en in dubbel glas terug laten plaatsen. Dit zou beter presteren dan een voorzeraam. Vakteam Erfgoed is bij de leverancier/producent geweest en heeft toelichting gekregen over de technische mogelijkheden. Bij spiegelen glas is het zeer duidelijk dat het glas-in-lood 'opgesloten' zit. Bij ontspiegeld glas is dit een stuk minder zichtbaar, maar is dit nog wel steeds aanwezig. Daarnaast heeft de producent laten zien dat het glas-in-lood weer te verwijderen valt tussen beide glasplaten. Aan de commissie wordt gevraagd of dit wat haar betreft een alternatief zou kunnen zijn voor voorzeraamen.

Verder adviseert het Vakteam om nog na te denken over de toepassing van VR-strips ten aanzien van kierdichting en verzwaren van de contragewichten door de verzwaarde beglazing zodat alles goed te openen blijft.

Ten behoeve van de dakbetreding wordt een dakvenster van 800 bij 1200 millimeter voorgesteld, op geruime afstand van de dakrand. Zolang er geen dakbalken doorbroken worden is dit een denkbare ingreep (voorwaarde) die het monument nauwelijks schaadt en die niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

De na het isoleren van de woning te plaatsen buitenunit van de hybride warmtepomp zal op het dak worden geplaatst ter hoogte van de schoorsteen. Vanuit beschermd stadsgezicht zal dit niet zichtbaar zijn en het schaadt het monument nauwelijks; zodoende is de ingreep denkbaar. Wel wordt geadviseerd om overlast door geluid en trillingen (resonantie) te voorkomen.

Advies commissie

De commissie is heel positief over de voorgestelde verduurzaming van het pand. De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed en verwijst volledigheidshalve naar dit advies. Ter aanvulling / onderstreping daarvan geeft de commissie een aantal aandachtspunten mee:

- ten aanzien van de isolatie: voorkomen moet worden dat er sprake zal zijn van het optreden van condensatie op ongewenste plekken, als gevolg van een verschil in luchtvochtigheid tussen de ruimtes die de desbetreffende vloer scheidt. Er moet derhalve klimaatfolie worden toegepast ter plaatse van de onderkant van het glaswol (vloer tussen b.g. en 1^e verdieping). Het toepassen van cellulosevlokken in de vloer erboven is een risico, met name wanneer er op deze vloer een dampdichte vloerbedekking zou worden aangebracht.

- isolatie van de begane grondvloer is akkoord, maar het detail met de (bestaande) EPS platen is minder gelukkig. De commissie vraagt hier aandacht voor.
-De commissie vraagt om de voorgestelde wijze van het in (ontspiegeld) dubbel glas verwerken van het glas in lood, bij de Wabo aanvraag inzichtelijk/beoordeelbaar te maken door middel van een sample. De commissie vraagt aandacht voor de bruikbaarheid van de schuiframen na de voorgestelde ingreep (inzichtelijk maken aan de hand van details). Een alternatief is het toepassen van een achterzetraam.

Een conform de gemaakte opmerkingen/aandachtspunten verder uitgewerkt plan (voorwaarde) ziet de commissie graag in een volgende vergadering als Wabo aanvraag terug.

Positief met voorwaarde

7. Voorstraat 168 RM (SH)

Omschrijving Splitsing naar appartementen

Architect: Lugten Malschaert architecten, dhr. Malschaert

Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Huizinga (vakteam Erfgoed) licht het plan toe. De vraag aan de commissie is nu met name of het plan op hoofdlijnen denkbaar is. Een nadere uitwerking zal in een volgende fase plaatsvinden.

Algemene opmerkingen ten aanzien van het plan:

-In de individuele woningen zijn meterkasten ingetekend; dit zijn verdeelkasten. De hoofdmeterkast wordt geplaatst in de bestaande aanbouw. Desalniettemin is uitwerking in een later stadium noodzakelijk. Daarnaast vraagt het Vakteam aandacht voor geheel behoud van de granito terrazzovloer in de achtertuin bij de overdekte gang.

-De lift is geplaatst op wat de meest passende locatie binnen het object lijkt te zijn. In het vertrek zit wel een keuken van een bijzondere gaafheid, die verwijderd wordt (positief gewaardeerd). Het Vakteam vraagt aandacht voor herplaatsing van deze keuken, bij voorkeur in het gebouw. Van alle keukens is deze immers het meest rijk en gaaf en te herleiden naar de periode dat het gebouw in gebruik was als klooster.

-Leidingtracés en de benodigde schachten volgen aldus de architect in een latere uitwerking, na nader onderzoek met betrekking tot vloeropbouwen en verborgen historische plafonds. Op dit moment valt nog niet te beoordelen of hetgeen voorgesteld haalbaar is. Wel kan worden geconstateerd dat, als gevolg van de nu voorgestelde situering van toiletten, keukens en badkamers, standleidingen niet boven elkaar zullen liggen.

-De gangstructuur wordt op de eerste en tweede verdieping deels doorbroken. Om appartementen te realiseren is deze ingreep begrijpelijk, maar er moet wel aandacht zijn voor herkenbaarheid en een goede omgang met het plafond.

-Het achterterrein met de overdekte galerij wordt ingezet voor collectief gebruik. Ook komen hier individuele bergingen. De meeste woningen hebben eveneens een private buitenruimte. Het Vakteam kan zich in de basis in dit principe vinden.

-De vluchttrappen blijven aldus de architect behouden als vluchtroute. Voorstelbaar is dat in een nadere uitwerking gekeken wordt hoe deze esthetisch verbeterd kunnen worden. Dit omdat deze afbreuk doen aan het monument, en er nu een goede kans ligt om dit bij de ontwikkeling aan te pakken.

Per woning heeft het vakteam een aantal opmerkingen geplaatst bij het voorgestelde ontwerp. Op hoofdlijnen zijn veel van de indelingen van de appartementen denkbaar, maar veel valt of staat bij hetgeen aangetroffen wordt bij destructief onderzoek. Daarnaast is het maar de vraag of nu goed rekening is gehouden met standleidingen. Dat lijkt beperkt het geval en kan zeer bepalend zijn voor de indeling. Uitwerking hiervan is noodzakelijk om aan te tonen dat de aantasting van het monument hierdoor beperkt blijft.

Dhr. Malschaert (architect) licht toe dat aan de commissie wordt gevraagd om voornamelijk het principe van het plan te beoordelen. Het plan is nu nog niet in detail uitgewerkt. Dhr. Hamelinck licht

het bouwhistorische rapport toe. Dhr. Malschaert (architect) licht toe dat het ontwerp is gemaakt aan de hand van het bouwhistorische rapport. Voorgesteld wordt het maken van 12 woningen, die zijn ingepast in de bestaande structuur en rekening houden met het gemeentelijke woonbeleid. Ten aanzien van het ontwerp van de derde verdieping zijn twee varianten ontwikkeld.

Advies commissie

De commissie merkt als eerste op dat het architectenbureau zowel het bouwhistorische onderzoek heeft uitgevoerd, als dat het het ontwerp voor de splitsing van het pand heeft gemaakt. Gebruikelijk en wenselijk is om dit door een onafhankelijk bureau te laten uitvoeren.

Op hoofdlijnen is het plan voor het maken van een groot aantal woningen in dit pand denkbaar. De verkaveling volgt op hoofdlijnen de structuur van het pand, maar hier kan her en der nog meer worden geoptimaliseerd. Het nu voorgestelde programma lijkt evenwel te zwaar te zijn voor dit pand. Het daadwerkelijk kunnen realiseren van het nu voorgestelde aantal woning is wat betreft de commissie derhalve nog twijfelachtig. De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed en verwijst volledigheidshalve naar dit advies. Ter aanvulling / onderstreping daarvan:

- de inbouw/entresol in (het koor van de) de kapel heeft een merkwaardige vorm en is niet akkoord. Bij een kapel is juist het koor een belangrijke ruimte, en hier is de entresol nu half in gesitueerd.
- woning 2 op de b.g.: een wenteltrap door (de rand van) een monumentaal stucplafond is niet akkoord. De kans op schade / problemen is te groot. Het tast de ruimte als geheel aan, en het vermindert de belevingswaarde van het plafond.
- de aantasting van de kap op 3^e verdieping is niet akkoord.
- de commissie vraagt om meer inzicht te geven in de context van het plan. Komen er bijvoorbeeld bergingen in de zijstraten en hoe functioneert dit precies? Hetzelfde geldt voor de buitentrappen / brandtrappen: is hier een esthetische verbetering mogelijk?
- de commissie onthoudt zich van een oordeel ten aanzien van woning 4 omdat het nog te lastig is om grip te krijgen op wat het eindbeeld hiervan zal zijn.
- aandacht voor de opzet van woning 9 en 10. Kan dit beter worden afgestemd op het pand?
- Ten aanzien van woning 11 is variant 1 wat betreft de commissie niet denkbaar, variant 2 is mogelijk denkbaar, en de commissie vraagt om een derde variant te onderzoeken waarbij er sprake is van 1 woning.
- Belangrijk is om bij een volgende planbehandeling ook de installaties / het installatieverloop inzichtelijk te maken in relatie tot de monumentale waarden zoals plafonds.
- De commissie vraagt om nog eens te kijken naar de positie van de lift. Door deze iets (ca. 0,5 m) op te schuiven kan de plattegrond mogelijk nog worden geoptimaliseerd. Ook vraagt de commissie om in dit vroegtijdige stadium na te denken over het verduurzamen van het pand.

In het kader van de beoordeling van het plan vraagt de commissie tenslotte aandacht voor de onderlinge afstemming van de opzet van het ontwerp en de bijbehorende rapporten, bijvoorbeeld wat betreft de ruimtenummering.

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

Aanhouden (op hoofdlijnen denkbaar)

8. Voorstraat 258 GM (SH)

Omschrijving: V&D ontwikkeling

Architect: Tconcept

Wabo aanvraag, 3e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Huizinga (vakteam Erfgoed) licht het plan toe. Er heeft een aanzienlijk uitwerkingslag plaatsgevonden en de toegepaste ontwerpmiddelen zijn nader toegelicht. De voor het plan kenmerkende hoek ter plaatse van de Kolfstraat, met erkers c.q. bloemkozijnen, is verder uitgewerkt en kent nu een belijning in het aluminium zetwerk. In het metselwerk zijn verbijzonderingen

aangebracht. Er worden verschillende typen hekwerk toegepast. Het ontwerp van de poort is niet aangepast. Het toepassen van zichtbare ventilatieroosters is niet passend in puien in beschermd stadsgezicht. In het kleurgebruik kan meer eenduidigheid worden aangebracht, door het toepassen van Dordtse kleuren. Bij de getoonde reclame-uitingen zal er sprake moeten zijn van 'of-of' en niet 'en-en'. Op de hoek Statenplaats-Kolfstraat is het zeer wenselijk om hier alleen signage achter het glas toe te staan en niet op een paneel; dit om verrommeling te voorkomen.

De architect licht het plan toe, onder andere ten aanzien van de gemaakte de ontwerpkeuzes in relatie tot de context zoals wat betreft de gekozen korrelgrootte, de gevelprincipes, tektoniek, variatie vs. eenheid, toegepaste negges, kleur- en materiaalgebruik, metselwerkverbanden en de (detaillering van de) hoekaccenten. De toe te passen kleuren worden getoond in relatie tot de context, waarbij soms voor Dordtse kleuren en soms voor RAL kleuren is gekozen.

De hwa zal ook ter plaatse van de setback dooplopen in het gevelbeeld; dit is een tekenfout. Onderzoek naar de vormgeving van poorten in de omgeving heeft niet geleid tot een wijziging van het ontwerp van de poort. Dit omdat de in de omgeving voorkomende poorten veelal een klassiek spijlenhekwerk hebben, wat hier niet passend zou zijn.

Advies commissie

Het is een heel complex project. Uit de nu getoonde verdere uitwerking / verdiepingsslag blijkt dat er zorgvuldig aan het project is gewerkt. Hier is de commissie blij mee. De hoek ter plaatse van het Statenplein is vaak onderwerp van gesprek geweest. De nu voorgestelde wijziging (verplaatsen deur en maken etalage) is een verbetering van het plan en van deze hoekoplossing. Het voorstel ten aanzien van de poort is akkoord. De commissie adviseert positief, onder een aantal voorwaarden en met een aantal aandachtspunten.

Aandachtspunten (nieuwbouw):

- de commissie vraagt om nog eens te kijken naar de toepassing van het kruisvormige metselwerkverband. Een keuze voor een verticaal of horizontaal metselwerkverband is mogelijk beter denkbaar en beter passend.
- Het beeld van de binnengevels overtuigt in het geval van de houten gevel. De commissie geeft als aanbeveling mee om nog eens te kijken naar het gevelritme van de witgepleisterde gevels, en hier meer rust in aan te brengen

Voorwaarden (nieuwbouw):

- het ter beoordeling voorleggen van de bemonstering van het kleur- en materiaalgebruik. Dit zal door de commissie op locatie worden beoordeeld. Uitgangspunt is het toepassen van kleuren uit de Dordtse kleurenwaaier.
- het in beschermd stadsgezicht toepassen van zichtbare ventilatieroosters is niet akkoord. Hierop moet het plan nog worden aangepast
- gevel Tolburgstraat. Hier is het gevelraster nog uit balans. De commissie vraagt om dit aan te passen.
- het ontwerp van de toegepaste hekwerken is aangepast en verbeterd ten opzichte van het eerdere ontwerp. Evenwel stelt de commissie vast dat de variatie nu beperkt blijft tot het al dan niet toepassen van een bovenregel. Het is goed mogelijk om hierin meer differentiatie / plasticiteit in aan te brengen. Gezien de locatie in beschermd stadsgesicht, verwacht de commissie hier meer detail/vormgeving. De commissie vraagt om het plan op dit punt aan te passen.

Het deel van het plan dat het monument omvat heeft de commissie al eerder voorzien van een positief advies. Aangezien het 1 aanvraag betreft (monument en nieuwbouw) wordt de voorwaarden en aanbevelingen van het advies ten aanzien van het monument d.d. 06-02-2023 ook in dit advies opgenomen.

Aandachtspunten (monument):

- Het indien mogelijk toepassen van een koudebrugonderbreking ter plaatse van het stalen zetwerk rondom de kolom (p19)
- Aandacht voor het waar mogelijk toepassing van kier-/tochtdichting ter plaatse van de draaiende delen in de stalen pui
- de commissie kan de uitleg ten aanzien van het voorkomen van condensatie op het glas / de pui goed volgen, maar vraagt evenwel aandacht voor het belang van het goed kunnen monitoren van de

luchtvochtigheid binnen, voor een goede ventilatie, en voor de keuze van de worp op de pui van het ventilatiesysteem van 5 m.

Voorwaarden (monument):

- het reinigen van de gevels is akkoord mits voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden door het vakteam Erfgoed een proefvlak is beoordeeld en goedgekeurd
- definitieve kleuren in overleg met het vakteam Erfgoed bepalen naar aanleiding van het nog uit te voeren kleuronderzoek.
- het in bouwkundige stukken vastleggen c.q. verder uitwerken van de in de presentatie getoonde nadere uitwerking van het plan, ter goedkeuring van het vakteam Erfgoed

Positief met voorwaarden en aanbevelingen

Rondvraag