

WELSTANDS- EN MONUMENTENCOMMISSIE GEMEENTE DORDRECHT

Secretariaat:
Cluster Stad – vakteam stedenbouw en landschap
Postbus 8
3300 AA DORDRECHT
Bezoekadres Spuiboulevard 300
E-mail: secretariaatWMC@dordrecht.nl

VERSLAG WELSTANDS- EN MONUMENTENCOMMISSIE 26 JUNI 2023

Aanvang: 13.15 u. – 19.15 u.
Locatie: Vergaderkamer 5
Aanwezig: Mevr. E. Marcusse (voorzitter), dhr. J. Baijense, dhr. S. van der Spuij, mevr. A. Riehl, mevr. A. Kruisinga, dhr. D. Smit (secretaris)

1. Oranjelaan 1 GM (JvV)

Omschrijving: verbouw en nieuwbouw tot appartementen
Architect: RoosRos, dhr. Ros
Wabo aanvraag, 1e behandeling (eerder behandeld als vooroverleg)

Gebiedstype: Ontwikkelgebieden
Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Van Voorst (vakteam Erfgoed) licht het plan toe. Vakteam Erfgoed is in hoofdlijnen positief. Aandacht wordt onder andere gevraagd voor de opzet van bepaalde details in relatie tot het behoud van monumentale waarden, en voor de eerder door de commissie benoemde aspecten als 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, en het toepassen van een slagboom.

Dhr. Ros (architect) licht de achtergrond van de planontwikkeling toe, en dat het respect voor het monument van architect Hamerpagt continu het (ontwerp)uitgangspunt is geweest: hoe kunnen er hier woningen worden gerealiseerd met behoud van de karakteristiek van het gebouw?
De architect licht toe hoe is omgegaan met diverse eerder door de commissie gemaakte opmerkingen, en met monumentale waarden. Zo wordt het ontwerpconcept wordt nader geduid ('dialogoog en congruentie') en is de glaskap zo plat mogelijk gehouden. Daken en gevels worden van binnen uit geïsoleerd, met uitzondering van daar waar de historische cassetteplafonds in het zicht blijven. De betonelementen worden gereinigd; het reinigen van de baksteen is een optie. De detaillering van bestaande gevelopeningen die worden vergroot verschilt van de detaillering van nieuw toegevoegde gevelopeningen. De puien naast de te behouden 'Ziggo'pui zullen worden uitgevoerd in hout omdat hiermee (in tegenstelling tot een uitvoering in staal) eenzelfde verschijningsvorm als bestaand kan worden bereikt. Vrijkomende stalen liggers in het atrium zullen worden gebruikt als rand van bloembakken in het atrium. Tevens wordt de omgang met de gevels in het atrium toegelicht. Het ontwerp van de nieuwbouw wordt toegelicht, mede in relatie tot de eerder door de commissie gemaakte opmerkingen / gevraagde nadere onderbouwing.

Voor het terrein is door Bosch en Slabbers een inrichtingsplan gemaakt. Naar zonwering zal nog worden gekeken buiten deze aanvraag.

De projectontwikkelaar licht toe dat als gevolg van de nu in het ontwerp gemaakte keuzes (niet spiegelende zonwerende beglazing), het aanbrengen van zonwering niet noodzakelijk is. In het splitsingsreglement zou een passage kunnen worden opgenomen ten aanzien van het niet aanbrengen van zonwering. De toe te passen (noodzakelijke) slagbomen zullen niet rood-wit zijn zoals in de 3d beelden.

Advies commissie

De commissie is heel positief over het plan. Het is een mooi en overtuigend plan dat met aandacht voor het bestaande gebouw, detail en kleur is ontworpen. Veel van de eerder door de commissie benoemde zaken zijn in het nu voorliggende uitgewerkte plan, en in de toelichting door de architect, beantwoord.

De commissie adviseert positief onder de volgende voorwaarden:

-slagboom. De commissie begrijpt de noodzaak hiervan, maar in de huidige vormgeving / kleur detoneert de slagboom. Hierop moet het plan worden aangepast.

-Het onbeglaasd laten van de stalen binnenpui ter plaatse van het trappenhuis / de slaapkamer is niet akkoord. Voorstelbaar is de pui te handhaven met nieuw glas, met een voorzetwand erachter.

Denkbaar zou bijvoorbeeld zijn om hier een lichtobject met transparante beglazing van te maken.

-eerder maakten installaties e.d., typische onderdelen van een schakelstation, onderdeel uit van het interieur. De commissie vraagt aandacht voor het ook in het interieur door middel van dergelijke elementen zichtbaar, herkenbaar en beleefbaar maken van het vroegere gebruik van het pand. In dit kader geeft de commissie ook als aanbeveling mee om de industriële sfeer van het gebouw zoveel mogelijk te behouden (niet teveel 'oppoetsen'). Dit geeft het gebouw, en ook de woningen, karakter en maakt ze extra bijzonder.

-als gevolg van de toegepaste ZTA waarde van het glas is het toepassen van zonwering niet noodzakelijk. Op zichzelf beschouwd is dit akkoord. De commissie vraagt om het toe te passen glas te bemonsteren en ter beoordeling voor te leggen. Een (te) hoge ZTA waarde van het glas is niet passend.

In de praktijk blijkt soms dat, ondanks dat de noodzaak hiervan ontbreekt, er bij bewoners de wens kan bestaan om zonwering aan te willen brengen. De commissie vraagt de architect de mogelijkheid van het achter het glas aanbrengen van zonwering in te passen in (de detaillering van) het ontwerp.

Goed ontworpen / goed in het ontwerp ingepaste zonwering geen afbreuk hoeft te doen aan het ontwerp. Ook kan hierdoor de ZTA waarde van het glas lager zijn.

-ter plaatse van de 'Ziggo-pui' wordt de onderdorpel gewijzigd. De commissie vraagt om dit aan te passen c.q. nog beter inzichtelijk en beoordeelbaar te maken.

- details nieuwbouw in relatie tot het voorkomen van vervuiling van de gevel: het metselwerk van de nieuwbouw wordt in verband hiermee deels schuin uitgevoerd en gehydrofobeerd. De commissie vraagt om inzichtelijk te maken wat de zichtbaarheid / gevolgen voor het beeld hiervan zijn.

-ter plaatse van de nieuwbouw zijn de installaties goed ingepast. De installaties ter plaatse van het monument zullen echter aftekenen tegen de betonnen dakrand. Dit is niet akkoord. Voorstelbaar is de installaties te verplaatsen, of om de kleur ervan aan te passen.

-atrium: aandacht voor de kleurkeuze (o.a. de onderkant van de loopbruggen) en verlichting

-ten aanzien van een deel van de door het vakteam Erfgoed gemaakte opmerkingen is de commissie van mening dat de in het plan voorgestelde oplossingen akkoord zijn. Hierbij heeft de commissie in een aantal gevallen mee laten wegen dat dit gepaard gaat met (beperkte) aantasting van monumentale waarden of een (beperkte) wijziging van het beeld. Ook heeft de commissie mee laten wegen dat de complexiteit van (de uitvoering van) een eventuele aanpassing, niet in verhouding staat tot hetgeen het oplevert. De commissie onderschrijft een deel van de door het vakteam Erfgoed gemaakte opmerkingen ten aanzien van de detaillering:

-Kozijnen trappenhuis. Het vervangen van bestaand kapot Vera Luxglas is in beginsel denkbaar. Er is sprake van betonnen kozijnen met (oorspronkelijke) stalen ramen met een hoge monumentenwaarde. Het vervangen van de bestaande stalen ramen door nieuwe stalen ramen is niet akkoord.

-detail 410-V.05: de commissie adviseert om aan de binnenzijde in de dagkant een dunne Wediplaat toe te passen ter voorkoming van koudebruggen (voorgestelde positie kozijn wijzigt niet)

-Detail 420-V.01, 420-V.02 en 420-V.03: de nieuwe profilering van het kozijn wijkt teveel af van de bestaande. Hierop moet het plan worden aangepast.

-kleurenonderzoek op de vensters en deuren

-aandachtspunt voortkomend uit de toetsing van het BHO: aandacht voor een zorgvuldige omgang met de gebruikte sierstenen in de gevels, de laatste oorspronkelijke HWA's in de linker gevel, stalen klimijzers op de schoorstenen voor inspectie- en schoonmaakwerkzaamheden (behoud is wenselijk), in het werk gestorte betonnen constructies, Vera Lux glastegels, gewapend sierbeton en kunststenen raamkozijnen, stalen raamkozijnen, bekistingsstructuren, plavuizenvloeren etc.

De commissie adviseert positief, onder de bovengenoemde voorwaarden.

Positief met voorwaarden

2. Marconiweg 24

Omschrijving: renovatie

Architect: Stijl architectuur, dhr. Rijvers

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

Gebiedstype: Ontwikkelgebieden

Welstandsniveau: Ontwikkeling

Dhr. Rijvers (architect) licht het plan toe. Er is gekeken of vergroening van het terrein zou kunnen worden ingepast, maar dit bleek niet of nauwelijks mogelijk. Op het kantoor komen zonnepanelen. Het overige deel van het dak van het pand is geschikt voor het aanbrengen van zonnepanelen, en dit is ter overweging meegegeven aan de opdrachtgever.

Advies commissie

De commissie onderschrijft het advies van het Q team van het HBR. De eerder gemaakte opmerkingen zijn in het plan verwerkt. Het overstek ter plaatse van de entree is slanker vormgegeven, de logos bovenop het dak zijn verwijderd, en op de getande gevel (langs de A16) worden alleen op noordelijke hoek van het gebouw de logo's getoond. Het plan is akkoord. De commissie adviseert positief.

Positief

3. Laan van Europa

Omschrijving: Het bouwen van een bedrijfspand

Architect: Livingstone

Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Ontwikkelgebieden

Welstandsniveau: Ontwikkeling

Dhr. Bakkers en dhr. Martins (architecten) lichten het plan toe. Het pand moet een bepaalde kwaliteit en gastvrijheid gaan uitstralen. De positie van de opbouw van het pand en de situering van de entree zijn gerelateerd aan de rijrichting. De hoofdentree is geaccentueerd. De plint van het gebouw wordt gemetseld, en de overige onderdelen van de gevel worden uitgevoerd in geprofileerd staal. De architect toont de bemonstering hiervan.

Advies

De commissie is positief over het voorgelegde ontwerp. Een belangrijk aspect van de in dit gebied nagestreefde beeldkwaliteit is een horizontale gevelopbouw, en dit is op een goede manier in het plan verwerkt.

De commissie vraagt in brede zin aandacht in het ontwerp voor duurzaamheid, en vraagt om dit thema te betrekken op het gehele ontwerp (gevel, keuze gevelmateriaal, terreininrichting, dak, integratie natuur-inclusiviteit in het ontwerp).

De commissie vraagt aandacht voor het consequent doorzetten van het ontwerpconcept. De v-vormige kolommen ter plaatse van de hoofdentree zijn goed voorstelbaar, maar het ook elders toepassen van hetzelfde ontwerpmiddel kan tot verwarring leiden in het dagelijkse gebruik. Door een efficiëntere inrichting van het parkeren kan mogelijk meer ruimte voor groen op het terrein ontstaan.

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

Positief

4. Voorstraat 134 / hoek Mariëbornstraat BS (SH)

Omschrijving: muurschildering
Wabo aanvraag, 2e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad
Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Huizinga (vakteam Erfgoed) licht toe dat eerder de voorgestelde muurschildering van de roze kameleon is besproken in de commissie. De commissie heeft toen gesteld dat het beeld te dominant was voor de architectuur, en dat het beeld context met zijn omgeving miste. Zodoende is het beeld van de kameleon aangepast naar twee andere kleurvoorstellen en wordt een ander beeld van een weckpot geïntroduceerd.

Het Vakteam is van mening dat de twee andere kleurstellingen van de kameleon er niet toe leiden dat eerdere bezwaren weggenomen worden. Het beeld blijft dominant in zijn omgeving en voor de architectuur, daarnaast is de relatie van de kameleon met de stad Dordrecht of de directe omgeving vooralsnog onbekend of afwezig.

Het tweede voorstel voorziet in een soort weckpot met etiket. Op het etiket wordt dan het gedicht aangebracht en in de weckpot drijven verschillende ingrediënten gerelateerd aan het gedicht. De pot is de visualisatie van 'proeven', terwijl in Crabbenhof een kunstwerk is aangebracht over 'zien' en in de Wijkhaven van de staart wordt een kunstwerk gerealiseerd over 'voelen'.

Het is onbekend of voorgesteld wordt om naast de weckpot en de schaduw van de weckpot de gevel ook verder te beschilderen. Vanuit het Vakteam zou een volledige schildering van de zijgevel niet voorstelbaar zijn omdat deze afbreuk doet aan de architectuur. Het plaatsen van de weckpot op de verder witte gevel is een passende plaatsing die wel past bij de architectuur.

De daadwerkelijke context van de pot – dus dat wat ervoor zorgt dat de muurschildering de relatie aan gaat met zijn directe omgeving – is nog enigszins onduidelijk. Wellicht dat de ingrediënten gerelateerd kunnen worden met de handelsproducten die in het verleden in Dordrecht verhandeld werden, of wellicht dat de ingrediënten kunnen relateren aan omliggende winkels of bedrijven. Op deze wijze wordt er een directe onlosmakelijke relatie met de context geïntroduceerd. Er wordt vanuit het Vakteam gevraagd om de Weckpot verder uit te werken zodanig dat deze een betere inhoudelijke aansluiting heeft op de context. De kleurstellingen zijn vanuit het Vakteam voorstelbaar.

De aanvrager licht toe dat op de muur regelmatig graffiti werd aangebracht. De muurschildering zal de verblijfskwaliteit verbeteren. Er is gekeken naar de historie van de plek, en de relatie van het voorstel met de omgeving.

Advies

De commissie beoordeelt niet de kwaliteiten van het kunstwerk op zichzelf beschouwd, maar de verandering van / gevolgen voor het beschermde stadsgezicht als gevolg van het hier realiseren van een muurschildering. De commissie beoordeelt de muurschildering in relatie tot de context aan de hand van de welstandscriteria voor muurschilderingen. De commissie is van mening dat het op dit gevelvlak aanbrengen van een muurschildering op zichzelf beschouwd denkbaar is, mede omdat hiermee graffiti kan worden voorkomen en het een positieve bijdrage kan leveren aan de steeg.

Evenwel moet het voorstel voldoen aan de welstandscriteria voor muurschilderingen. En er moet sprake zijn van een voorstel met passende proporties ten opzichte van de bestaande gevel, en het moet goed in de bestaande gevel is ingepast. Dit is nu nog niet het geval. De commissie merkt op dat er veel verschillende doelstellingen /uitgangspunten aan de hier voorgestelde muurschildering ten grondslag liggen, wat mogelijk teveel zou kunnen zijn voor deze gevel op deze locatie.

De commissie verwijst in dit verband naar de criteria voor muurschilderingen in beschermd stadsgezicht. In het bijzonder vraagt de commissie aandacht voor deze criteria:

- De muurschildering houdt rekening met de architectuur van het pand en zorgt voor verfraaiing daarvan.
- De muurschildering houdt rekening met de uitstraling van gevels in de omgeving.
- De muurschildering houdt rekening met uitstraling naar de omgeving.
- Wat de kleurstelling en het beeld betreffen zal er per locatie een keuze zijn tussen contrast of harmonie. In het beschermd stadsgezicht ligt op de meeste locaties harmonie meer voor de hand.
- De voorstelling van de muurschildering heeft bij voorkeur een relatie met de locatie waar de schildering wordt aangebracht, met de geschiedenis van de plek of de geschiedenis van Dordrecht.

Het nu voorgelegde voorstel dat bestaat uit een weckpot (mits met goede proporties ten opzichte van de gevel, goed ingepast in de gevel, los gehouden van de grond, achtergrondkleur conform bestaand) is beter denkbaar dan het voorstel met de kameleon. Dit mede omdat het voorstel met de weckpot veel aanknopingspunten biedt om invulling te geven aan de welstandscriteria voor muurschilderingen. Tenslotte geeft de commissie als suggestie mee dat een muurschildering die alleen bestaat uit een (verzorgd typografisch vormgegeven) gedicht hier ook denkbaar zou zijn.

De commissie houdt het plan aan.

Aanhouden

5. Voorstraat 243 Grote Appelsteiger 2 RM GM (SH)

Omschrijving: Splitsen naar woon/winkelpanden

Architect: BB architecten

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

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Huizinga (vakteam Erfgoed) licht het plan toe. Het nu voorgelegde plan betreft een wijziging op het eerdere plan, wat nu ingediend is als vooroverleg en als zodanig beoordeeld dient te worden. Er is een begeleidend schrijven toegevoegd waarin kort gereageerd wordt op de aandachtspunten van de commissie en het Vakteam. Daarnaast heeft de ontwikkelaar zijn visie beschreven omtrent het splitsen en doorverkopen van de gesplitste panden.

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 van de ontwikkelaar is nog steeds om deze terug te brengen naar 5 woon-winkelpanden met een oppervlakte tussen de 101 en 263 m². Na formeel splitsen zullen deze verkocht worden en eventueel in samenspraak met de nieuwe ontwikkelaar ontwikkeld worden. Omdat het een complex en groot object betreft zullen de te vormen objecten individueel behandeld worden ten aanzien van de doorgevoerde wijzigingen en aandachtspunten.

Voorstraat 241

Dit betreft een ondiep pandje met een oppervlakte van 104 m² aan de Voorstraat. In feite zijn alle verdiepingen op dit moment niet ingedeeld, dit geeft de nodige vrijheid ten aanzien van de toekomstige indeling. Het Vakteam vraagt zich wel nog steeds af naar aanleiding van de vorige bespreking of de berging (0.02) niet ingezet zou kunnen worden als entree voor het appartement. Volgens de architect is dan niet voorstelbaar.

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 dele nog aanwezig. De bestaande sparingen blijven na aanpassing geheel gehandhaafd om deze deels 18^e -eeuwse balklagen niet verder aan te tasten. Het plaatsen van (lichte) binnenwanden, een keuken en een badkamer is denkbaar.

Ten aanzien van het rioleringsplan wordt niet verwacht dat hier monumentwaarden geschaad worden, ten aanzien van de ventilatiekanalen is het streven om deze via het centrale kanaal te laten verlopen. Uitgangspunt moet zijn dat deze de balklagen of monumentale plafonds niet aantasten. Dit kan eventueel in een volgende fase uitgewerkt worden.

Voorstraat 243

Met goedkeuring van het Vakteam Erfgoed zijn de verlaagde plafonds op de begane grond gesaneerd. Hierbij is een tamelijk gaaf stucplafond in drie delen tevoorschijn gekomen met sobere jugendstil stucdecoraties. In overleg is gekeken naar de beste plaatsing voor de trap naar de eerste verdieping, uiteindelijk is besloten dat linksachterin de winkel passend is, mits binnen de rondgaande sierlijst zodat het plafond zoveel mogelijk behouden blijft en hersteld kan worden. Naast een spiltrap, is een steektrap met bovenkwart voor het Vakteam ook denkbaar.

Een brandwerend verlaagd plafond wordt voorgesteld; dit is denkbaar mits geen verdere aantasting van de plafonds plaats vindt. Vanuit de toelichting en detaillering wordt dit voldoende aannemelijk gemaakt. Op de begane grond wordt de trap afgesloten met wanden; ook dat is voorstelbaar, mits deze het stucplafond niet aantasten (bijvoorbeeld aansluiten op onderzijde verlaagd plafond).

Op de eerste verdieping speelt dezelfde kwestie. Hier is geconstateerd dat een zeer rijk plafond uit de (kubistische) Art Nouveau periode aanwezig is boven het verlaagde plafond. Deze lijkt voor zover zichtbaar in een redelijk goede staat te zijn. Hoewel de aanvrager voornemens is tot behoud van het jaren '70 plafond, zijn toch meer kijkgaten gemaakt en is geconstateerd dat dit plafond een zelfde soort verdeling lijkt te volgen als op de begane grond (zie ook pagina 22 van het BHO). Ook hier is in overleg de positie van de trap bepaald. Waar oorspronkelijk een deur heeft gezeten, zal deze opening hersteld worden en ingezet voor de trapopgang. Dat de toilet op deze locatie is vervallen is positief voor de planvorming. Reeds eerder is aangegeven door de commissie dat aantasting/verwijdering van het jaren '70 interieur denkbaar is.

De indeling van de tweede verdieping blijft voor het overgrote deel intact, het Vakteam adviseert hier positief over. Het verloop van de trap van de eerste- naar de tweede verdieping vormt zich natuurlijk in de bestaande indeling zonder grote aantasting.

De keuken is verplaatst om aangesloten te kunnen worden op één centrale schacht voor zowel riolering als ventilatie, die eveneens uitkomt in de technische kast op de begane grond. Dit is goed voorstelbaar. Ten aanzien van het ventilatiekanaal is het niet wenselijk als deze het stucplafond aantast, in een uitwerking moet duidelijk worden dat dit niet het geval is.

Voorstraat 245

Dit betreft het trapeziumvormige pandje. In dit hernieuwde plan is er in feite sprake van een zelfstandige winkelruimte op de begane grond en een bovenwoning op de verdiepingen met een eigen entree.

De ingreep is de pui is voorstelbaar, maar verdient nog enige uitwerking in de fijne detaillering. Het aflijnen van de glasdeuren met de pui zorgt voor een harmonieuzer gevelbeeld, op detailniveau is het plan eveneens sterk verbeterd. Voorgesteld wordt een sterk geprofileerde voordeur met binnenbeglazing (vacuüm glas). Er wordt uitgegaan van de bestaande pui profielen zonder deze grootschalig aan te tasten. Iets merkwaardig is wellicht nog de profilering aan de buitenzijde van het deurprofiel (Detail H01); wellicht dat een eenvoudige afronding hier gepaster is dan de huidige profilering. Gebeurt er verder nog iets met de zonneschermen en rolluiken?

Op de begane grond is de belangrijkste ingreep in feite de plaatsing van de trap en het plaatsen van binnenwanden. Om meer inzicht te krijgen in een geschikte plaatsing zijn de verlaagde plafonds verwijderd. Hierbij is geconstateerd dat het aanwezige stucplafond sterk aangetast is, maar dat ter plaatse van de entree nog wel een geornamenteerd deel aanwezig is. Sanering van het aangetaste plafond is vanwege de staat voorstelbaar. Daarnaast is een dichtgezette raveling teruggevonden. Bij de voorgestelde plaatsing van de nieuwe trap lijkt rekening te zijn gehouden met behoud van dit geornamenteerde stucplafond en gebruik van de bestaande raveling. Toch is bij de plaatsing van de

muren niet geheel rekening gehouden met de vorm van dit plafond, is dit wellicht wel mogelijk?
Hetgeen voorgesteld is volgens het Vakteam goed denkbaar.

Op de eerste verdieping blijft de raveling van de trap naar de tweede verdieping zoveel mogelijk gehandhaafd, door de traprichting om te draaien. Er is overleg geweest met de architect en deze heeft aangegeven dat het geheel (ook rekening houdend met vrije hoogte) op deze wijze net uitkomt. Als dit het geval is dan kan het Vakteam zich hierin vinden.

Reeds eerder is aangegeven door de commissie dat aantasting/verwijdering van het jaren '70 interieur denkbaar is.

De indeling op de tweede verdieping is vrijwel geheel intact gebleven. De bestaande zoldertoegang zal gehandhaafd blijven.

De keuken, toilet en badkamer worden aangesloten op één centrale schacht voor zowel riolering als ventilatie, die eveneens uitkomt in de technische ruimte op de begane grond. Dit is goed voorstelbaar.

Grote Appelsteiger 2

Bij het eerste pand aan de Grote Appelsteiger zullen op de begane grond nagenoeg geen wijzigingen plaats vinden. De bogen – die stammen uit de periode dat hier een eethuis zat – blijven conform detaillering zichtbaar. Opvallend is wel dat de gevel een WBDBO van 30 minuten heeft; wat betekent dit ten aanzien van aanpassingen aan de vensters? Toegangsdeuren? Ventilatie en spuivoorziening? Dit is niet afdoende toegelicht. Verder is er een scheiding ontstaan tussen de werk- en winkelruimte op de begane grond (kan ook een woonruimte zijn) en de woonvertrekken daarboven. De collectieve gang verbindt beide. Dit kan het gebruik bevorderen.

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 indifferente van waarde is, verwijderen is dus mogelijk.

Bij de kap lijken nog steeds geen ingrepen plaats te vinden; eventuele ingrepen zullen later alsnog vergund moeten worden (entresol; isoleren; afwerken; dakramen, etc.). In wederzijds overleg is duidelijk geworden dat er toch het streven is om de kap te isoleren, maar dit wordt voor de WABO-aanvraag verder uitgewerkt. De kapconstructie is van grote ouderdom waardoor dit zorgvuldig dient te gebeuren.

Er wordt één schacht aangebracht voor badkamer en toilet. Deze zal benut worden voor zowel riolering als ventilatie. Hoe wordt de ventilatie in de woonkamer/keuken verzorgd? Uitgangspunt is dat de balklaag niet aangetast wordt. Dit kan eventueel in een volgende fase uitgewerkt 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. Merkwaardig is wel dat het entreeportaal door de ontbrekende kleuraanduiding niet tot het pand lijkt te behoren. Hoe zit dit? Het opsplitsen van beide functies is gezien de beperkte omvang van de woning niet mogelijk, daarnaast kan aan de Grote Appelsteiger ook op de begane grond gewoond worden.

De afmetingen en de vormtaal van de nieuwe toegangsdeur refereren naar de toegangsdeur van Grote Appelsteiger 2, hetgeen voorstelbaar is. Het toograam boven de deur is voorstelbaar, maar wat betekent dit voor het metselwerk? Wordt hier dan ook een segmentboog in het metselwerk aangebracht? Het detailniveau van de nieuw te realiseren deur is voorstelbaar, waarbij wel de kanttekening geplaatst wordt dat een duivenjager rondom het historische beeld kan versterken. Anderzijds is het een modern venster in een nieuwe opening; wellicht mag dit ook wel gezien worden. De voorgestelde voorzetwanden lukken tamelijk dun.

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 nog steeds een detail waarbij de consoles opgehangen worden aan een stalen ligger in de gevel, bevestigd door middel van een plaat. Er heeft overleg plaats gevonden waarom hiervoor gekozen is, en de architect heeft aangegeven dat in samenspraak met de constructeur meer traditionele detaillering niet mogelijk is. Het Vakteam behoudt hierbij het standpunt dat een traditioneel detail gewenst is, maar erkent hierbij wel de problematieken zoals het koudebrug. Een gesloten balkonvloer is denkbaar om de houten constructie te beschermen. De toepassing van rubbertegels lijken minder passend, een afdekking in zink zou dat bijvoorbeeld wel kunnen zijn. De voorgestelde voorzetwanden lukken tamelijk dun en houden (nog) geen rekening met het voorkomen van koudebruggen.

Er wordt een stalen balustraden voorgesteld ten aanzien van het balkon. Eerder is door het Vakteam aangegeven dat dit denkbaar is, maar het is wel wenselijk dat de balustraden van het balkon aansluiting vindt bij de balustraden van het dakterras. Dit lijkt nu het geval. Qua kleurstelling van het balkonstaalwerk wordt Tonzwart voorgesteld, terwijl dat elders brons is. Beide zijn voorstelbaar, waarbij Tonzwart beter passend is.

In de achtergevel worden nieuwe kozijnen aangebracht. De detaillering die visueel refereert naar een schuifkozijn is passend, maar een duivenjager zou het beeld kunnen versterken. Hoewel rekening gehouden is met geïsoleerde voorzetwanden, is het ambitieniveau met 60 millimeter isolatie beperkt.

Kleurstelling gevels

Tijdens de vorige behandeling heeft het Vakteam in samenspraak met de bouwhistoricus een kleurvoorstel gedaan. Naar aanleiding van de behandeling in de commissie is een herzien kleurvoorstel voorgesteld, wat overgenomen is door de architect. Kleurhistorisch onderzoek wordt nog steeds geadviseerd.

Algemene opmerkingen

In het algemeen stelt het Vakteam Erfgoed nog steeds dat het verticaal opsplitsen van de panden terug naar de (oorspronkelijke) individuele objecten nog steeds passend is. De splitsingen vormen zeer natuurlijk naar de oorspronkelijke woningscheidende muren en beperken zich vooral door het dichtzetten van deuropeningen. Het plan is op afdoende niveau om naar een WABO-aanvraag te kunnen. Verder detailuitwerking is dan noodzakelijk.

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond. Mevr. Vermeulen (architect) licht het plan toe. Bestaande schachten worden hergebruikt, en ramen en het balkon worden teruggebracht. Het achterste dakvlak zal intact blijven. Daar waar mogelijk blijven plafonds in het zicht. Er is een restauratiearchitect bij het plan betrokken.

Advies commissie

De commissie is blij met de aanpak van deze panden, en is van mening dat het plan is verbeterd ten opzichte van de eerdere behandeling. De voorgestelde basisprincipes zijn veelal goed voorstelbaar, maar moeten nader worden uitgewerkt. De commissie adviseert positief op het nu als vooroverleg voorgelegde plan, met als voorwaarden:

- de commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed en verwijst volledigheidshalve naar dit advies. Hierop moet het plan worden aangepast / aangevuld c.q. verder uitgewerkt
- bij een Wabo aanvraag dienen de aanpak van het casco, na-isolatie en de omgang met vensters in één aanvraag te worden gevoegd.
- aanpak per kozijn specifiek maken
- de detaillering van het vacuümglas (droge beglazing met niet stopverfvervangende glaslatten aan binnenkant) roept vragen op in relatie tot het ontstaan van condensatie in de rand van de beglazing
- de voorzetwanden met een dampdicht systeem: dit is goed getekend maar in het lijstje staat een en ander niet op de goede plek / in de goede volgorde
- deuren voorgevel: de vormgeving is voorstelbaar, maar uit de detaillering blijkt dat wordt voorgesteld om dit uit te voeren als een massieve plaat met profilering. Beter passend op deze locatie aan de Voorstraat, en bij een monument, zijn losse delen met losse panelen.

De commissie adviseert onder de genoemde voorwaarden positief. De commissie ziet een nader uitgewerkt plan graag in een volgende vergadering als aanvraag terug.

Positief, met voorwaarden

6. Voorstraat 312 GM (SH)

Omschrijving: Transformatie naar appartementencomplex met winkel (voormalige HEMA)

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 plan eerder als vooroverleg aan de commissie is voorgelegd. Het plan heeft een aanzienlijke ontwikkeling doorgemaakt.

Dakopbouw

De dakopbouw lijkt sinds de laatste behandeling verbreed zodanig dat deze nu de hele breedte van het pand beslaat. Door deze volledige breedte wordt de luifel de hoek niet omgezet zoals destijds was aanbevolen. Het balkon is verder verkleind waarbij de borstwering nagenoeg op de dakrand wordt geplaatst; de Welstandsnota stelt dat er minimaal 2,0 meter afstand gehouden moet worden tot de voorgevel bij dakterrassen. Enige afstand is ook noodzakelijk, omdat de borstwering anders teveel gaat domineren in het gevelbeeld.

Monumentale bouwdeel achterzijde

Wat nog steeds opvalt is dat het bouwdeel aan de achterzijde nog steeds voor het overgrote deel gesloopt wordt, ondanks de overwegende hoge monumentwaarden. De voorgevel, linkergevel en achtergevel blijven behouden, verder wordt het geheel gesaneerd. Op het bouwdeel wordt een soort getrapte dakopbouw geplaatst. Ondanks dat het Vakteam positief is dat er nog iets behouden blijft en dat binnen de architectuur dit bouwdeel zelfstandig leesbaar blijft, doet de dakopbouw wegens de verspringingen wat vreemd aan. Opvallend is wel dat de gevelopeningen in de impressiebeelden niet overeenkomen met de tekeningen. Er is twijfel of de door de commissie gevraagde aandacht voor beeldrust nu op een goede manier in het plan is verwerkt.

Binnenhoven en parkeerterrein

Er heeft een aanzienlijke uitwerking plaats gevonden van de binnenhoven en parkeerplaats. De vroegere lichtkap zal als pergola gebruikt worden in het grote binnenhof en is duidelijk mee ontworpen. Het roept wel de vraag op hoe deze behandeld zal worden; hoe deze verhoogd geplaatst wordt; en welke aanpassingen noodzakelijk zijn.

De ontwerpen voor de binnenhoven en het parkeerterrein ogen goed verzorgd en doordacht. Binnen het ontwerp van het parkeerterrein wordt ook voorzien in de noodzakelijke vergroening. Zou halfopen bestrating hier niet passend kunnen zijn? Verder wordt voorgesteld om de vuilnisbakken tegen de perceelgrens aan te plaatsen. In het kader van het Beschermd Stadsgezicht is het wel wenselijk dat deze maar beperkt zichtbaar zijn vanuit de openbare weg. Enige aanvullende groenvoorziening is wenselijk.

Aanpak voorgevel

De architect heeft de intentie om de voorgevel zover als mogelijk te reconstrueren en restaureren. Om dit zo goed mogelijk te doen wordt er een tweede thermische gevel achter de bestaande gevel gepland, zodat de gevel zuiver gerestaureerd kan worden. Het Vakteam staat in beginsel positief tegenover deze aanpak en visie.

De architect heeft aangegeven dat de glazen pui op de eerste verdieping nog aanwezig is en dat deze gerestaureerd zal worden. De kleurstelling is vooralsnog onbekend en hier dient kleurhistorisch onderzoek naar uitgevoerd te worden voorafgaand aan de uitvoering (voorwaarde). Als de tegels op de fries niet meer aanwezig blijken te zijn dan zullen deze eveneens gesampled moeten worden op basis van de dan eventueel aan te treffen restanten. Voor extra daglicht is het streven om een gatenpatroon in te laten boren en om hierin ronde glazen glasblokken te plaatsen. Het Vakteam complimenteert de aanvrager met deze weldoordachte ingreep. Enig commentaar moet wel gegeven worden op het verticale raam naast de vliesgevel op de eerste verdieping; van oudsher zat hier een verticale geleiding in, bij een zuivere reconstructie dient ook deze indeling gereconstrueerd te worden. Als laatste wordt voorgesteld om de verticale reclamezuil terug te brengen; hier kan het vakteam zich goed in vinden, mits de architect randvoorwaarden opstelt waaraan voldaan moet worden wanneer er wel reclame op komt. Detonerende en niet passende reclame uitingen moeten namelijk voorkomen worden.

In de plint wordt de glazen pui met vitrines visueel gereconstrueerd. Waar de pui in het verleden een rijke dieptewerking had, komt deze kwaliteit in hetgeen voorgesteld nog niet optimaal naar boven. In het verleden waren het werkelijk 'vitrine doosjes' die de gevel uit kwamen zetten. Daarnaast bestonden de glasvlakken uit één stuk met bovenramen. Het Vakteam adviseert de architect om hier nog eens kritisch naar te kijken en om de pui zo zuiver mogelijk als haalbaar te ontwerpen. Volledige detaillering is ter onderbouwing dan wel noodzakelijk.

Detailleringen monument

Ten aanzien van de detailleringen is in detail 1 een koudebrug zichtbaar die opgelost dient te worden bij de overgang van de muur naar het plafond. Bij detail 3 sluit de randligger direct aan op de gevel; mocht het mogelijk zijn dan wordt geadviseerd te isoleren tussen randligger en de gevel. Bij detail 11 lijkt het erop alsof de ligger aan de koude kant van de constructie is geplaatst; het is de vraag of dit thermisch goed gaat. Deze situatie komt voor bij meerdere details. Bij details 11, 12, 13 en 14 wordt voorgesteld om de kozijnen te vervangen. Vergeleken met de vroegere situatie is het kozijnprofiel een stuk minder zwaar; het is maar de vraag of dit wenselijk is. Het gevelbeeld wat bij de achtergevel van het monument zodoende ontstaat, doet geen recht aan het oorspronkelijke beeld.

Nieuwbouw

De nieuwbouw op het achterterrein is uitgevoerd in een gele baksteen. Het gevelbeeld hiervan is sinds de vorige behandeling enigszins veranderd aangezien de massa versmald is door een andere omgang met het monumentale bouwdeel aan de achterzijde. Daarnaast ken het nieuwe bouwblok één extra bouwlaag; hiermee wordt het monumentale hoofdgebouw aan de achterzijde geheel aan het zicht onttrokken.

Resumerend worden er op detailniveau een aantal op- en aanmerkingen opgemerkt, maar op hoofdlijnen is het vakteam Erfgoed positief.

De projectontwikkelaar heeft de vergadering bijgewoond. Dhr. Markusse (architect) licht de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het ontwerp toe. Er is sprake van verschillende bouw tijden. De achtergrond van de keuze ten aanzien van de thermische schil is om zodoende de voorgevel zo goed mogelijk te kunnen restaureren.

Het nieuwbouwdeel bestaat nu uit maisonettes in plaats van stadswoningen. Als gevolg hiervan heeft dit volume nu vier bouwlagen. De getrapte opbouw van het volume ter plaatse van het monumentale bouwdeel aan de achterzijde, is eerder met de commissie besproken.

In het grote binnenhof wordt de lichtkap als pergola hergebruikt. Ter plaatse van het kleine binnenhof wordt een beeld als bij het project PAKT in Antwerpen nagestreefd.

Het plan ten aanzien van de voorgevel wordt toegelicht. De architect onderschrijft dat het verticale raam naast de vliesgevel op de eerste verdieping een verticale verdeling zou moeten krijgen. Het hek ter plaatse van het dakterras zal niet zichtbaar zijn. In de voorgevel worden ronde gaten met glazen bouwstenen voorgesteld, tussen de betonnen banden. Dit in verband met lichttoetreding. Op de begane grond zal een beeld ontstaan van naar voren springende erkers, dat vergelijkbaar zal zijn met de oorspronkelijke situatie. Het tuinplan wordt toegelicht.

Advies commissie

De commissie is heel positief over het project. De commissie onderschrijft op hoofdlijnen het advies van het vakteam Erfgoed. De commissie is op hoofdlijnen positief over het plan en vraagt om het plan op de volgende punten nog aan te passen, nader uit te werken en beter beoordeelbaar te maken:

-dakopbouw/dakterras: voorkomen moet worden dat de borstwering teveel gaat domineren in het gevelbeeld. De commissie vraagt om de zichtbaarheid (vanuit de openbare ruimte) van het dakterras en de borstwering beter inzichtelijk en beoordeelbaar te maken.

-behandeling / aanpassingen / uitvoering van de als pergola te hergebruiken lichtkap inzichtelijk maken

-aanpak voorgevel: de glazen pui op de eerste verdieping zou nog aanwezig moeten zijn, en deze zal worden gerestaureerd. De kleurstelling is vooralsnog onbekend en hier dient kleurhistorisch onderzoek naar uitgevoerd te worden voorafgaand aan de uitvoering. Wanneer de tegels op de fries niet meer aanwezig blijken te zijn dan zullen deze gesampled moeten worden op basis van de dan eventueel aan te treffen restanten. Het verticale raam naast de vliesgevel op de eerste verdieping kende van oudsher een verticale geleiding; bij een zuivere reconstructie dient ook deze indeling gereconstrueerd te worden. Het terugbrengen van de verticale reclamezuil is denkbaar, mits er

randvoorwaarden worden opgesteld waaraan voldaan moet worden wanneer er wel reclame op komt. Detonerende en niet passende reclame uitingen moeten voorkomen worden. Voor extra daglicht wordt voorgesteld om een gatenpatroon in te laten boren en om hierin ronde glazen glasblokken te plaatsen. De commissie spreekt haar vertrouwen uit in de gekozen oplossing, maar vraagt evenwel om dit nog nader uit te werken

-In de plint wordt de glazen pui met vitrines visueel gereconstrueerd. Waar de pui in het verleden een rijke dieptewerking had, komt deze kwaliteit in hetgeen voorgesteld nog niet optimaal naar boven. In het verleden waren het werkelijk 'vitrine doosjes' die de gevel uit kwamen zetten. Daarnaast bestonden de glasvlakken uit één stuk met bovenramen. Gevraagd wordt om hier nog eens kritisch naar te kijken en om de pui zo zuiver mogelijk als haalbaar te ontwerpen. Volledige detaillering is ter onderbouwing daarvan noodzakelijk. De commissie vraagt om het voorstel ten aanzien van de nader uit te werken en beter inzichtelijk en beoordeelbaar te maken.

-Detailleringen monument: Ten aanzien van de detailleringen is in detail 1 een koudebrug zichtbaar die opgelost dient te worden bij de overgang van de muur naar het plafond. Bij detail 3 sluit de randligger direct aan op de gevel; mocht het mogelijk zijn dan wordt geadviseerd te isoleren tussen randligger en de gevel. Bij detail 11 lijkt het erop alsof de ligger aan de koude kant van de constructie is geplaatst; het is de vraag of dit thermisch goed gaat. Deze situatie komt voor bij meerdere details. Bij details 11, 12, 13 en 14 wordt voorgesteld om de kozijnen te vervangen. Vergeleken met de vroegere situatie is het kozijnprofiel een stuk minder zwaar; het is maar de vraag of dit wenselijk is. Het gevelbeeld wat bij de achtergevel van het monument zodoende ontstaat, doet geen recht aan het oorspronkelijke beeld. De achtergevel van het monument krijgt als gevolg van de voorgestelde ingrepen een geheel andere uitstraling. De commissie vraagt de architect om hier nog eens naar te kijken.

-materialen voorgevel moeten worden bemonsterd en ter beoordeling worden voorgelegd

-het venster in de voorgevel moet weer de oorspronkelijke verticale verdeling krijgen

-bij/door de laaggeplaatste ramen is de vloerrand zichtbaar. De commissie vraagt om dit nader uit te werken / beter inzichtelijk en beoordeelbaar te maken (o.a. materiaal, kleur)

-bewuste keuze maken / eenduidigheid ten aanzien van het toe te passen type balustrade. In beschermd stadsgezicht / bij monumenten is een glazen borstwering niet wenselijk (voorkeur voor spijlenhekwerk).

-de commissie vraagt een doorsnede te maken over het gehele complex / plangebied is wenselijk, zodat (terrein)hoogtes en de maatvoering en (groene) inrichting van de hoven en het parkeerterrein in relatie tot de bebouwing goed kan worden beoordeeld.

-bij het kleine hof vraagt de commissie aandacht voor de akoestiek (onder andere het materiaal van de onderkant van de galerijen)

-Gevels nieuwbouw: Het hier gebruikte concept van een gevelraster met geel metselwerk is akkoord, maar de nu gekozen materialisering van de rand van de balkons is hier niet mee in lijn. De commissie vraagt om het plan op dit punt aan te passen en het gevelconcept consequenter, ook ter plaatse van de balkonranden, door te zetten.

De commissie merkt tenslotte op dat de tuinmuur onderdeel uitmaakt van de historische structuur en het monument.

De commissie houdt het plan aan.

Aanhouden (hoofdlijn positief)

7. Voorstraat 230 RM (PdW)

Omschrijving: transformeren van het pand en het realiseren van vier appartementen boven de winkel op de begane grond

Architect: Stijl architectuur, dhr. Markusse

Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Dhr. De Wit (vakteam Erfgoed) licht toe dat het plan de transformatie betreft van de beide boven de winkel gelegen verdiepingen naar 4 appartementen. Deze appartementen worden ontsloten via de bestaande entree in de Nieuwstraat.

Door het verlengen van een bestaande scheidingswand wordt op de begane grond een deel van de winkel afgesplitst, waarin de bij de appartementen benodigde bergingen worden ondergebracht. De bestaande trap van de ingang aan de Nieuwstraat naar de hoger gelegen verdiepingen wordt gedeeltelijk aangepast. Op de eerste en tweede verdieping worden een aantal bestaande deuropeningen dichtgezet en een aantal nieuwe doorgangen gemaakt. De bestaande platte daken worden benut als dakterrassen. De oorspronkelijke tweedeling van het complex wordt op de tweede verdieping hersteld door het terugbrengen van de historische scheidingswand. De nieuwe appartementen op de tweede verdieping worden voorzien van een vide, waardoor de ruimtelijke structuur van de kapconstructie (gordingenkap) gedeeltelijk weer ervaren wordt. In de voor- en zijgevel worden de bestaande bovenlichten boven de etalagevensters weer open gemaakt en in de zijgevel langs de Nieuwstraat worden bestaande, dichtgezette gevelkozijnen weer zichtbaar gemaakt. Op de tweede verdieping in de zijgevel komt een nieuw gevelkozijn, maatvoering en detaillering gelijk aan de bestaande gevelkozijnen.

Het complex wordt verduurzaamd door gevelisolatie (achterzetwanden), isolatie van de kap aan de binnenzijde en het aanbrengen van achterzetbeglazing. Daarbij blijven de schuifvensters behouden, worden de originele vensterbanken herplaatst en worden draaibare achterzetramen geplaatst in houten kaders. Tenslotte worden de appartementen horizontaal en verticaal gecompartmenteerd (horizontaal over de bestaande houten vloeren) en worden de bestaande zachtboardplafonds vervangen door gipsplaten.

Vanuit vakteam Erfgoed wordt opgemerkt dat de voorgestelde transformatie van het pand tot winkelruimte met vier bovengelige appartementen zeer goed denkbaar is. Weliswaar zijn deze appartementen relatief klein, maar de monumentale hoofdstructuur van het pand kan hiermee grotendeels in stand worden gehouden. Daarnaast speelt het aspect van wonen boven winkels met een separate opgang in de historische binnenstad een belangrijke rol bij het duurzaam behoud van een dergelijk monumentaal pand.

Het vakteam Erfgoed benoemt een aantal punten waarop het plan nog verder moet worden uitgewerkt:

- Hoe wordt de bestaande trapaveling aangepast?
- Hoe wordt de bestaande trap uit 1935 gedeeltelijk aangepast?
- Zijn er monumentale binnendeuren in het pand aanwezig en hoe worden die aangepast c.q. hergebruikt?
- Ventilatie en afzuiging van de appartementen (dak doorvoeren)?
- Kleurstelling van het buitenschilderwerk?
- Belooft standleidingen etc. door begane grond?
- Brievenbussen, beltableau etc. in Nieuwstraat?

Dhr. Markusse (architect) licht het plan toe. De kozijnen blijven behouden; er is gekozen voor een oplossing met een voorzetwand die wordt voorzien van nieuwe kozijnen. De ramen worden weer bruikbaar gemaakt en er wordt in de gevel 1 raam toegevoegd. Ter plaatse van de spanten is nu een 'vloer' die bestaat uit in een later stadium hier aangebrachte planken. Deze 'vloer' zal worden verwijderd, maar de spanten blijven intact.

Advies commissie

De commissie is positief over het plan. De commissie waardeert dat de oorspronkelijke tweedeling van het complex op de tweede verdieping wordt hersteld door het terugbrengen van de historische scheidingswand. De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed. Op de volgende punten moet het plan nog verder worden uitgewerkt (voorwaarden):

- Hoe wordt de bestaande trapaveling aangepast?
- Hoe wordt de bestaande trap uit 1935 gedeeltelijk aangepast?
- Zijn er monumentale binnendeuren in het pand aanwezig en hoe worden die aangepast c.q. hergebruikt?
- Ventilatie en afzuiging van de appartementen (dak doorvoeren)?
- Kleurstelling van het buitenschilderwerk?
- Belooft standleidingen etc. door begane grond?

-Brievenbussen, beltableau etc. in Nieuwstraat?

Ter aanvulling / onderstreping daarvan benoemt de commissie de volgende punten waarop het plan nog verder moeten uitgewerkt / aangevuld (voorwaarden):

-het belang van een oplossing ten aanzien brievenbussen/bellentableau etc. wordt onderstreept
-de commissie vraagt een inventarisatie te maken van de deuren. Welke deuren zijn waardevol en welke worden hergebruikt?

Tenslotte vraagt de commissie aandacht voor:

- de positie van het nieuwe raam in de gevel. Deze is nu nogal dicht tegen de dakrand gesitueerd
- optimalisatie van de buitenruimte die door twee appartementen wordt gedeeld

Positief met voorwaarden en aandachtspunten

8. Singel 97 RM (PdW)

Omschrijving: restauratie en herinrichting van het pand (villa Jorissen), 1^{ste} fase;

Architect: Architect: Rothuizen Architecten en Adviseurs, dhr. Ruissen

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

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel

Welstandsniveau: Intensief

Dhr. De Wit (vakteam Erfgoed) licht toe dat de nu voorliggende aanvraag de eerste fase van het restauratie- en herinrichtingsplan voor de villa betreft. De eerste fase betreft het cascoherstel van het exterieur:

- aanpassingen c.q. herstel van de draagconstructies;
- muurwerkherstel en voegwerkherstel buitengevels;
- natuursteenherstel buitengevels;
- herstel voorgevelstoep en herstel buitentrap tpv. achteringang;
- herstel en vernieuwen dakbedekkingen
- herstel en vernieuwen hemelwaterafvoeren;
- partieel herstel buitenkozijnen, -ramen, -deuren c.a.;
- buitenschilderwerk hout- en metaalconstructies (zie kleuronderzoek);
- beglazingen glas-in-lood herstellen en vernieuwen (zie bijlage);
- vervangen enkele beglazing door vacuümglas, passend in bestaande sponningen
- reconstructies, geen restauratie zijnde, waarbij wijzigingen in het exterieur uit het verleden worden aangepast c.q. worden teruggedraaid;
- klimaatverbetering van de buitenschil (waar mogelijk);

De beoogde reconstructies zijn gebaseerd op nog zichtbare bouwsporen en archiefmateriaal. Omdat het restauratieplan reconstructie (geen restauratie zijnde) omvat waarbij bouwkundige wijzigingen uit het verleden worden aangepast c.q. teruggedraaid, is sprake van een uitgebreide Wabo-procedure waarbij ook advies van de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed (RCE) verplicht is. Binnen dat kader is tijdens een locatiebezoek (met eigenaar, architect, RCE en vakteam Erfgoed) op 17 mei 2023 de restauratieaanpak besproken, waarna de RCE een Wabo-advies over het plan heeft uitgebracht (zie bijlage). In haar advies geeft de RCE aan dat zij adviseert om (onder voorwaarden) in te stemmen met de ter advisering voorliggende eerste fase van het restauratie- en herinrichtingsplan.

Ook de Welstands- en Monumentencommissie gaf bij het vooroverleg aan dat zij reconstructie van het pand naar een oorspronkelijke fase denkbaar achtte, met name vanwege de eigenschappen van het pand en mits goed onderbouwd dmv. een restauratievisie.

In haar advies geeft de RCE aan dat de omvang van de werkzaamheden en de impact daarvan op dit moment nog niet goed is in te schatten. De RCE wil daarom betrokken blijven bij de uitvoering van de werkzaamheden. Dit advies van de RCE heeft een zelfstandige status en maakt als zodanig onderdeel uit van de integrale advisering over het plan.

Vanuit de vakgroep Erfgoed wordt opgemerkt dat het voorgestelde restauratie- en herinrichtingsplan voor de villa (enerzijds conserverend, anderzijds reconstruerend waar dit wenselijk en verantwoord

mogelijk is) zeer denkbaar is. Het plan is zorgvuldig van opzet, voorzien van de benodigde overzichtstekeningen, detailtekeningen en een bestek met separate werkschrijvingen. Door de architect is een restauratievisie opgesteld, waarin een analyse is gemaakt van de bouwopgave, een opsomming van de te maken keuzes tijdens de uitvoering van de werkzaamheden en wordt een verantwoording gegeven voor de gekozen ingrepen. Deze visie zal vorm krijgen als een dynamisch document en naar voortschrijdend inzicht, vervolgonderzoeken etc. worden aangepast. Hierbij zal de RCE betrokken blijven.

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond. De architect licht het plan toe.

Advies commissie

De commissie complimenteert de architect en de aanvrager met deze zorgvuldige aanvraag. Het patina van het pand blijft behouden. De keuzes die nu gemaakt zijn ten aanzien van de dakkapel en de schoorsteen zijn overtuigend. De commissie vraagt aandacht voor het behoud van historische onderdelen van installaties, mits deze waardevol zijn.

De commissie adviseert positief en is benieuwd naar de vervolgfases van het plan.

Positief

9. Besloten