

WELSTANDS- EN MONUMENTENCOMMISSIE GEMEENTE DORDRECHT

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

VERSLAG GROTE WELSTANDS- EN MONUMENTENCOMMISSIE 15 MAART 2021

Aanvang: 13.15 u. – 16.00 u.
Locatie: Via Microsoft Teams i.v.m. maatregelen Coronavirus
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. Wijnstraat 36-38 RM (JK)

Omschrijving: verbouwing
Architect: Vision architecture, dhr. Wegman
Wabo aanvraag, 2e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad
Welstandsniveau: Intensief

Mevrouw Katsman (vakteam Erfgoed) licht toe dat het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie, en in verband met de huisvestingsverordening. Op hoofdlijnen is het een prachtig plan voor dit pand. Er worden nu drie woningen voorgesteld in plaats van vier. Nieuw is de berging op de begane grond. Wellicht is het mogelijk de berging iets meer naar achteren in het volume te positioneren, zodat de woning hierdoor meer daglicht krijgt. Wellicht is het ook mogelijk de badkamerdeur (met een positieve monumentwaarde) te hergebruiken in het plan. Bij voorkeur wordt de trap tussen de vloerbalken gepositioneerd. Aandacht wordt gevraagd voor het aantal en de plek van de dakramen en voor de breedte van de goot in verband met onderhoud. Het maken van een dakterras is binnen de welstandscriteria mogelijk, maar dit wordt uiteindelijk niet voorgesteld. Dit zou een ingreep in de hoogmonumentaal gewaardeerde kap betekenen.

Dhr. Wegman (architect) licht het plan toe. De structuur van het ontwerp is hetzelfde gebleven, alleen is er nu een berging gemaakt en een grote interne trap. De architect toont daarnaast de details, onder ander wat betreft de (breedte van de) goot. Het maken van een dakterras is onderzocht, maar hier is uiteindelijk niet voor gekozen omdat de aantasting van de monumentale waarden en de complexiteit van de (bouwtechnische) uitvoering daarvan in de ogen van de architect niet opweegt tegen de woonkwaliteit die dit oplevert. Beter denkbaar is dan een groot dakraam.

Reactie commissie

De commissie onderschrijft op hoofdlijnen de in het advies van het vakteam Erfgoed gemaakte opmerkingen en verwijst volledigheidshalve naar dit advies. De commissie is blij met de wijzigingen die zijn aangebracht in het plan. De voorgestelde detaillering is akkoord. Wanneer balansveren worden toegepast, dan moeten deze in de gewichtskosten worden geplaatst.

Het elders binnen het volume positioneren van de berging kan wel de geboden woonkwaliteit verhogen, maar is vanuit het behoud van monumentale waarden niet noodzakelijk. Het tussen de vloerbalken positioneren van de trap heeft in beginsel ook de voorkeur van de commissie, maar enige aanpassingen hiervan zijn wat betreft de commissie denkbaar.

Te plaatsen dakramen moeten voldoen aan de welstandscriteria voor dakramen zoals die hier gelden. Niet akkoord is het grote dakraam op het dakschild aan de achterkant. De commissie begrijpt de keuze voor het ter plaatse van 1 appartement niet voorstellen van een buitenruimte, zowel gelet op het behoud van monumentale waarden, als de eisen ten aanzien van brandveiligheid en de algehele complexiteit van zo'n ingreep. Wanneer de overige te plaatsen dakramen voldoen aan de criteria voor dakramen (aantal, afmetingen, positie, etc.) is het ter plaatse van dit appartement op een passende wijze maken van een groter dakraam voorstelbaar. Dit kan echt een meerwaarde zijn voor de toekomstige gebruikers van dit appartement (woonkwaliteit), gezien het ontbreken van een buitenruimte.

De commissie vraagt om behoudender te werken aan de wanden rondom de trap. Wanneer ervoor wordt gekozen het houtwerk te voorzien van een nieuw verfsysteem, is dit een mooie aanleiding om kleurenonderzoek te doen. Voegwerk dient alleen plaatselijk te worden vernieuwd.

Conclusie: de commissie adviseert positief, met de bovengenoemde punten als voorwaarde. Een hierop aangepast plan ziet de commissie graag in de kleine commissie terug.

Positief met voorwaarde

2. Vriesestraat 115-119 RM (JK)

Omschrijving: verbouwing

Architect: Lugten Malschaert Architecten, dhr. Malschaert

Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Mevrouw Katsman (vakteam Erfgoed) licht toe dat wordt voorgesteld om van het oude Leprooshuis een 'Stadsklooster' te maken. Het vakteam Erfgoed is een warm voorstander van dit idee. Met name aan de achterzijde verandert het aanzicht nogal, door de toevoeging van een lift en de vergroting van de glazen aanbouw. Alhoewel er nog wat opmerkingen op het bouwhistorisch onderzoek zijn gemaakt, zijn deze punten al wel goed beoordeelbaar op basis hiervan. Aandachtspunten zijn onder meer de nu voorgestelde situering van de lift, het behoud van monumentale waarden bij een mogelijk andere situering, en de materialisering van de nieuwe volumes. Aandacht wordt gevraagd voor het verwisselen van een raam en een deur ter plaatse van de kapel.

Dhr. Malschaert (architect) licht toe dat lift noodzakelijk is gelet op het beoogde gebruik, en dat het aantal te realiseren toiletten hier ook op is afgestemd. De situering van de lift is gekozen omdat dit in de ogen van de architect dit de meest geschikt plek hiervoor is. Andere plekken zouden ten koste gaan van monumentale waarden. Ook biedt deze situering de mogelijkheid om de grote ruimtes in het pand beter hun waarde te laten houden en tot hun recht te laten komen. Het volume van de lift is in metselwerk gedacht en sluit met een zinken tussenlid aan op de kap. Ter hoogte van de bordessen worden twee ramen gemaakt. Dhr. De Roover (architect) licht het plan meer in detail toe. Dhr. Hamelinck licht het bouwhistorisch onderzoek toe. De toekomstige gebruiker heeft de vergadering bijgewoond.

Reactie commissie

De commissie heeft veel waardering voor dit initiatief. Het beoogde gebruik is zeer geschikt voor dit pand en voor deze plek.

Het in het kader van de transformatie van dit pand maken van een lift en een glazen aanbouw is op zichzelf goed denkbaar. Het huidige ontwerp overtuigt de commissie echter nog niet en zij vraagt om hier een optimalisatieslag te maken. De commissie vraagt om daar ook de routing en de beleving van het pand in te betrekken. In het bijzonder betreft dit de glazen aanbouw en de positie en afmetingen

van de lift. Is het bijvoorbeeld mogelijk de lift (deels) in het bestaande volume te situeren (rekening houdend met het behoud van monumentale waarden)? Zodoende zou een groter deel van de historische gevel zichtbaar blijven. Het volume de lift is nu nog te groot / hoog in relatie tot het bestaande pand, en daarmee onvoldoende passend en bescheiden ten opzichte van het monument. Denkbaar is een volume dat niet hoger is dan de dakkapel, mogelijk door toepassing van een ander type lift. Gezien de omvang van de ingreep is de commissie nog niet overtuigd van de toepassing van metselwerk als materiaal voor de lift. Goed voorstelbaar is om zichtbaar te maken dat er een nieuwe tijdslaag aan het monument wordt toegevoegd, bijvoorbeeld door de lift in metaal of glas uit te voeren. Het verwisselen van een raam en een deur ter plaatse van de kapel is alleen voorstelbaar wanneer dit goed wordt onderbouwd. Dit is nu nog niet het geval.

Tenslotte merkt de commissie op dat de glazen aanbouw in doorsnede AA nu niet correct is getekend (te klein ten opzichte van wat in andere tekeningen wordt aangegeven). De commissie vraagt om dit correct weer te geven en hierbij ook de (hoofdlijnen van de) inrichting van het hof (het terras, het parkeren, behoud van bestaand groen) te betrekken.

Aandacht wordt gevraagd voor de situering en uitvoering van de muziekstudio's, gelet op de nabijgelegen woningen.

Een naar aanleiding van de bovenstaande opmerkingen aangepast plan ziet de commissie graag in een volgende vergadering terug. Het plan wordt aangehouden.

Aanhouden

3. Steegoversloot 30 BS (WM)

Omschrijving: het verbouwen van een pand naar 4 appartementen

Architect: 2802 ontwerpt en adviseert, dhr. Van Heemstra

Wabo aanvraag, 2e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Van Heemstra (architect) licht het aangepaste plan toe. Naar aanleiding van de vragen/opmerkingen van de commissie is een conceptschets gemaakt, die de ontwerpintenties uitdrukt ten aanzien van onder meer de kopse gevels. Deze gevels worden in hoofdzaak zijwaarts waargenomen.

Ter plaatse van het bestaande (relatief nieuwe) pand aan de Doelstraat is het horizontale element komen te vervallen en worden twee verticale elementen voorgesteld (erkers).

De zinken kap van de nieuwbouw is doorgezet in de gevel, gelet op de relatie met het buurpand.

Bij de dakterrassen wordt gezorgd voor wateropvang en begroeiing. De begroeiing krijgt een zodanige hoogte dat hiermee de privacy wordt geborgd.

Ten aanzien van de duurzaamheid van de houten gevelbekleding wordt opgemerkt dat deze zo'n 20 a 30 jaar mee zal gaan. Als gevolg van het plan wordt er meer gewoond aan de straat, wat op zichzelf ook al zal leiden tot minder vandalisme.

Reactie commissie

De commissie vindt het een goed en mooi plan, en de aangebrachte wijzigingen zijn in hoofdzaak goed te volgen. Ten opzichte van het eerder aan de commissie voorgelegde plan is de

gevelcompositie van het relatief nieuwe (middelste) pand aan de Doelstraat sterk verbeterd.

De commissie adviseert positief met het ter beoordeling aanleveren van de bemonstering als voorwaarde en daarnaast de volgende aanbevelingen:

-de kap van de nieuwbouw is nu doorgezet in de gevel, vergelijkbaar met de vormgeving van de kapverhoging van het bestaande (relatief nieuwe) pand. Bij dat pand drukt het echter een nieuwe tijdslaag uit. Dat is bij de nieuwbouw niet het geval. Wat betreft de commissie is het in de gevel van de nieuwbouw doortrekken van de zinken kap daarom niet noodzakelijk.

-ter plaatse van de achtergevel en de dakterrassen bestaat de gevel in hoofdzaak uit zink. Dit is wellicht een wat te 'hard' beeld. Om het beeld wat te verzachten is het goed denkbaar om hier bijvoorbeeld houten elementen toe te passen, zoals die ook in de voorgevel worden toegepast.

-de aandacht voor natuurinclusiviteit is goed, maar is nog wel wat summier. De commissie geeft als aanbeveling mee om dit verder uit te werken. In het kader van het borgen van het beoogde groene beeld is watertoevoer essentieel. Is de huidige voorziening (regenton) dan voldoende?

Positief met voorwaarde (bemonstering) en aanbevelingen.

4. Grote Hondring kavel 7

Omschrijving: nieuwbouw woning
Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: Wederopbouw – stratenwijken
Welstandsniveau: Regulier

Dhr. Herrebout (architect) licht het plan toe. De eerste opzet van het woningontwerp was in overleg met de aannemer verder ontwikkeld. Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. De zonnepanelen zullen op het platte dak worden gesitueerd en dakramen hebben een vlakke uitvoering gekregen. De ramen in de voorgevel zijn smaller gemaakt en passen hierdoor beter bij het beoogde jaren '30 beeld. De entreepartij is aangepast en heeft minder glas gekregen.

Reactie commissie

Het nastreven van een jaren '30 beeld is op zichzelf een voorstelbaar ontwerppunt, mits dit voldoende consequent in het ontwerp tot uitdrukking wordt gebracht.

Met name ter plaatse van de entreegevel hinkt het ontwerp hier nog op twee gedachten. Er worden veel verschillende vormen en materialen toegepast, die niet aansluiten bij het beoogde jaren '30 beeld. Dit betreft in het bijzonder de vormgeving van de risaliet, en ook het raam in de zijgevel.

De wijzingen van de indeling van de kozijnen in de kopgevel zijn, gelet op het nagestreefde jaren '30 beeld is, niet de meest voor hand liggende en hierbij passende keuze. De commissie vraagt om hier nog eens naar te kijken.

De commissie vindt het jammer dat er wordt gekozen voor kunststof kozijnen en goten / boeidelen. De commissie herhaalt daarom haar verzoek om deze keuze te heroverwegen, en bijvoorbeeld te kiezen voor hout. De toepassing van kunststof doet afbreuk aan het nagestreefde jaren '30 beeld, en het roept vragen op ten aanzien van de esthetische duurzaamheid.

Conclusie: de commissie is op hoofdlijnen akkoord met het plan mits de vormgeving van de entreegevel (risaliet, zijraam) wordt aangepast en de indeling van de kozijnen van de kopgevel wordt heroverwogen (voorwaarden), om zodoende het nagestreefde jaren '30 beeld consequenter in het ontwerp tot uitdrukking te brengen. Als aanbeveling geeft de commissie mee om de keuze voor kunststof kozijnen en goten/boeidelen te heroverwegen.

Een hierop aangepast plan ziet de commissie graag als aanvraag omgevingsvergunning terug.

Positief met voorwaarden en aanbeveling

5. Zeedijk 16

Omschrijving: nieuwbouw woning
Architect: SelektHuis
Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Buitengebied
Welstandsniveau: Regulier

De aanvragers lichten het plan toe. De bestaande woning zal worden gesloopt en hierachter zal de nieuwe woning worden gebouwd. De bestaande schuur op het terrein blijft staan.

Op het naastgelegen kavel is recent een nieuwe woning gebouwd.

De woning zal worden gemetseld en krijgt hardhouten kozijnen en keramische dakpannen.

Reactie commissie

De hoofdopzet van de woning is akkoord. Het huis is goed denkbaar op deze mooie plek in de Dordtse Biesbosch. Ten aanzien van het ontwerp maakt de commissie een aantal (detail)opmerkingen, die belangrijk zijn in verband met het gebouwde eindresultaat:

-(hoofdlijn van) de indeling van de kavel. Het is een mooie plek, en in het ontwerp is het uitzicht op/over het landschap belangrijk. Het borgen daarvan in een kavelontwerp is daarom van belang. Te denken valt bijvoorbeeld aan de situering van de parkeerplaatsen en afvalcontainers.

-de commissie heeft waardering voor de aandacht voor duurzaamheid, zoals bijvoorbeeld de warmtepomp. Deze warmtepomp is nu echter op een te zichtbare plek gesitueerd. Gevraagd wordt hier een andere plek voor te zoeken.

- zoek naar verfijning die kenmerkend is voor dit type architectuur (rollagen, lekdorpels, etc.) en denk na over de plek van de dilataties in het metselwerk (bijvoorbeeld achter de hwa's), zodat deze het beeld niet verstoren.

-De toepassing van een andere kleur baksteen dan het buurpand is op zichzelf voorstelbaar.

Gevraagd wordt om dit goed in beeld te brengen: zowel de toe te passen baksteen op zichzelf, als in relatie tot het buurpand.

-het (gevel)ontwerp is nu vooral beredeneert vanuit de plattegrond. De commissie vraagt om meer aandacht te besteden aan de beleving van de woning vanuit het exterieur, het ontwerp van de aanblik van de woning. Gevraagd wordt om hier meer balans /evenwicht in aan te brengen. Voorbeelden hiervan zijn de uitlijning van de gevelopeningen, het toepassen van veel verschillende raamvormen en de voordeur met vlagkozijn. De commissie vraagt om met de architect nog eens naar het ontwerp van de gevels te kijken.

-het dakvlak vormt een belangrijk onderdeel van het aanzicht van de woning. De commissie vraagt aandacht voor het zorgvuldig inpassen van zonnepanelen, zowel de zonnepanelen die nu worden voorgesteld als wanneer later meer zonnepanelen zouden worden toegevoegd.

De commissie ziet een conform de bovenstaande opmerkingen aangepast / aangevuld plan graag als vooroverleg terug en houdt het plan aan.

Aanhouden

6. Rondvraag

Jaarverslag