

WELSTANDS- EN MONUMENTENCOMMISSIE GEMEENTE DORDRECHT

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

VERSLAG AGENDA WELSTANDS- EN MONUMENTENCOMMISSIE 8 NOVEMBER 2021

Aanvang: 13.15 u. – 18.20 u.
Locatie: Vergaderkamer 1
Aanwezig: Mevr. E. Marcusse (voorzitter), dhr. J. Nauta, dhr. Van der Spuij, mevr. I. de Visser, dhr. P. Verstraten, dhr. D. Smit (secretaris)

1. Wijnstraat 56 RM BS (JK)

Omschrijving: verbouw tot appartementen + nieuwbouwwoningen
Architect: Explore Studio, mevr. Gajic
Vooroverleg, 1^e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad
Welstandsniveau: Intensief

Mevr. Katsman (vakteam Erfgoed) geeft aan ten behoeve van deze ontwikkeling er vanuit Beschermd Stadsgezicht randvoorwaarden / nadere eisen zijn opgesteld. Een differentiatie in verdiepingshoogte werd aangeraden. Het plan is door de stedenbouwkundige akkoord bevonden.

De achteraanbouw van het Rijksmonument heeft geen monumentale waarden. Het vakteam Erfgoed is blij met het enthousiasme en de vasthoudendheid van de architect gedurende het overleg over het plan.

In verband met de plaatsing van de lift is (nader) bouwhistorisch onderzoek gedaan. De nu voorgestelde positie van de lift is echter niet de in dit onderzoek onderzochte plek. Evenwel verwacht het vakteam Erfgoed niet dat de nu voorgestelde plek van de lift ten koste gaat van monumentale waarden. Aandacht wordt gevraagd voor het groene dak, in het bijzonder het van het dak afhangende groen.

De aanvrager en de ontwikkelaar hebben de vergadering bijgewoond. Mevr. Gajic (architect) licht het plan toe. Een van de uitkomsten van de gemaakte analyse is om het geheel te bezien als 1 ontwikkeling. Er is studie gedaan naar de stedenbouwkundige inpassing, en zowel wat betreft de massa / massaopbouw van de nieuwbouw als de gevelcompositie zijn verschillende modellen onderzocht. In de omgeving komt voornamelijk baksteen voor als gevelmateriaal. Voorgesteld wordt in de nieuwbouw een lichtere, zachtere kleur baksteen toe te passen. Voor de hoogste geveldelen wordt aan hout gedacht (behandeld padoek) en ook wordt aluminium met houtlook overwogen. Balustrades worden uitgevoerd in metaal met een motief. Als afscheiding van de dakterrassen worden plantenbakken ingezet. Op de zijgevel komt klimop. De nieuwe woningen worden bij voorkeur in houtskeletbouw gerealiseerd.

Reactie commissie

De commissie is positief over deze ontwikkeling. De commissie vindt het een zorgvuldig plan. De gevel aan de Mattendkade levert een bijdrage aan het beeld van de Mattenkade. De commissie maakt de volgende opmerkingen op het plan:

-materialisering/gevelbeeld: het gevelbeeld geeft nog een wat drukke indruk. Er worden bijvoorbeeld zowel verschillende kleuren als verschillende metselwerkverbanden en patronen toegepast. De commissie vraagt om te zoeken naar meer eenduidigheid en te kiezen voor een duidelijke koers. Het toepassen van aluminium geveldelen met houtlook in plaats van houten gevelbekleding, is wat de commissie betreft niet goed denkbaar.

-een belangrijke drager van het plan is het groen in het tussengebied en op het dak. De commissie vraagt om goed te kijken naar de (positionering / situering van de) buitenruimtes en de bezonning daarvan, in verband met het welslagen van het groen

- positie lift: in de hele afweging / zoektocht naar een goede plek voor de lift gelet op het behoud van monumentale waarden, lijkt de voorgestelde plek van de lift goed gekozen. De commissie vraagt dit nog wel bouwhistorisch nader te onderzoeken / te onderbouwen, aangezien het (nadere) onderzoek betrekking had op een andere plek.

-het plan voor het monument is op hoofdlijnen goed denkbaar. De commissie is benieuwd naar de verdere uitwerking hiervan, zoals bijvoorbeeld de omgang met beglazing.

-parkeren: wanneer de nu voorgestelde parkeeroplossing de enige mogelijkheid is, is dit akkoord. De commissie vraagt om hierbij na te denken over mogelijk (c.q. niet bij voorbaat onmogelijk) maken van eventueel ander gebruik van deze ruimtes in de toekomst. Positief aan het voorstel is dat het parkeren een hoogwaardige uitstraling naar de Mattenkade krijgt door de toepassing van hoogwaardige deuren (geen garagedeuren).

-balkons: uit de analyse blijkt dat er een grote diversiteit is nagestreefd, wat zichtbaar is in de geparcelleerde opzet van het plan. De toepassing van een in het gevelbeeld doorlopende horizontale band van dezelfde hekwerken, lijkt hier niet bij aan te sluiten. De commissie vraagt hier nog eens naar te kijken.

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

Positief, met opmerkingen

2. Nieuwe Haven 16-17 GM (JK)

Omschrijving: verbouwing en dakopbouw

Architect: Lugten Malschaert Architecten, dhr. Lugten

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

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Mevr. Katsman (vakteam Erfgoed) geeft aan dat belangrijke onderdelen behouden blijven. Op een aantal onderdelen moet het plan nog verder worden uitgewerkt. Het belangrijkste punt van de nog uit te werken onderdelen is het in de tekeningen verwerken van het plan van de constructeur. Op basis van het plan van de constructeur lijkt er veel van de vloerconstructie verloren te gaan.

Dhr. Lugten (architect) geeft aan dat er zo snel mogelijk kleuronderzoek wordt gedaan. De architect toont tijdens de vergadering het detail van het grote raam.

Reactie commissie

De commissie onderschrijft de in het advies van het vakteam Erfgoed gemaakte opmerkingen, en verwijst volledigheidshalve naar dit advies.

De commissie is geschrokken van de consequenties die de tekeningen van de constructeur zouden hebben ten aanzien van het behoud van monumentale waarden. Dit is op deze manier niet akkoord. Er moet meer van de bestaande balkconstructies behouden blijven.

Het vervangen van een bestaand wandje door een metalstud wandje is zonde: de commissie vraagt dit aan te passen. Het toepassen van markiezen als zonwering is niet passend bij dit pand en is niet akkoord.

Het gootdetail van het nieuwbouwdeel is op zichzelf beschouwd keurig vormgegeven en goed denkbaar, maar de commissie vraagt om aan te geven waar het hemelwater heen gaat. Dit omdat er aan 1 zijde geen voorzetwand zit (hier is de lift gesitueerd).
De commissie merkt op dat bij het mossedumdak de dampremmende laag in de tekeningen ontbreekt.

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

Aanhouden

3. Wilgenwende, Louisa's Weelde, kavel 49

Omschrijving: het realiseren van een woning
Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Ontwikkelgebieden
Welstandsniveau: Ontwikkeling
Beeldkwaliteitplan Louisa's Weelde Dordrecht Welstand

Dhr. Lugten (supervisor) geeft aan dat deze woning het meest uitgesproken ontwerp zal zijn in dit deel van de ontwikkeling. Er is positief op het ontwerp geadviseerd. De ontwerpen voor de woningen van de andere kavels zullen in een later stadium aan de commissie worden voorgelegd.

De architect / aanvrager licht het plan toe. In het beeldkwaliteitplan is vastgelegd dat hier het beeld van een schuurwoning moet worden nagestreefd. In het ontwerp is onderscheid gemaakt tussen de kop- en de langsgevens. De kopgevels zijn speels ingedeeld en er worden verschillende materialen toegepast. Het kozijn zal worden weggedetailleerd.

Reactie commissie

De commissie ziet dat er met veel enthousiasme en toewijding aan het ontwerp is gewerkt, en daar heeft de commissie waardering voor. De commissie benoemt een aantal aandachtspunten:
-in de kopgevels worden vrij veel verschillende materialen toegepast, en het gevelconcept van de kopgevels verschilt onderling. De commissie vraagt om duidelijke keuzes te maken ten aanzien van de ontwerpstrategie. Iets meer beeldrust zou gelet op de samenhang van de gehele ontwikkeling wenselijk zijn. Het beeldkwaliteitplan biedt wat deze punten betreft veel houvast.
-aandacht voor een goede inpassing van de installaties, gelet op het beoogde strakke architectuurbeeld.

De commissie adviseert op hoofdlijnen positief, met inachtneming van de genoemde aandachtspunten.

Positief

4. Voorstraat 118 RM (WM)

Omschrijving: verbouwing pastorie tot drie woningen
Architect: Stijl Architectuur, dhr. Markusse
Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad
Welstandsniveau: Intensief

Mevrouw Katsman (vakteam Erfgoed) licht namens mevr. Meulenkamp toe dat in dit stadium van de planontwikkeling nog niet goed naar de verzakking van het pand is gekeken, maar dat dit grote gevolgen kan hebben voor het plan. Op de plek van het legraam komt een trap. De gang loopt van voor naar achter door en zal door het in stukjes opdelen daarvan niet meer beleefbaar zijn. Aandacht

wordt gevraagd voor de stucplafonds, gelet op de ingrepen in het kader van de brandveiligheid. Om de zolder bewoonbaar te maken worden spanten aangepast.

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond. Dhr. Markusse (architect) licht het plan toe. Het legraam is al verdwenen. Mogelijk is wapening in de lintvoeg een oplossing voor de verzakking van het pand. Het plan bestaat uit het in het pand maken van 3 appartementen. Er zullen nieuwe voorzetwanden worden gemaakt, en er komen estrich vloeren. De twee houten wandjes zullen behouden blijven.

Reactie commissie

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

De commissie begrijpt de achtergrond van het voorstel om in dit pand woningen te maken. Het beoogde gebruik, in relatie tot het behoud van het monument, vindt de commissie positief. Evenwel kan het beoogde programma het behoud van de aanwezige monumentale waarden ook onder druk zetten. Het is een gaaf pand met veel originele details. Essentieel is daarom hoe hiermee wordt omgegaan in een verdere uitwerking van het plan. Dit vraagt om een zorgvuldige aanpak. De commissie licht hier twee grote items uit:

-de plaats van de trap: de situering daarvan in de historische lichtschaft is op zichzelf beschouwd een logische keuze. De commissie vraagt dit zodanig te ontwerpen dat de gang nog beleefbaar / herkenbaar is.

-de omgang met de spanten: het verhogen van de trek balken is een zware ingreep. De suggestie van het vakteam Erfgoed (trek balken alleen verhogen ter plaatse van doorgangen en niet in slaapvertrekken) wordt door de commissie ondersteund. In het 'blauwe' appartement is dit lastiger te realiseren. De commissie vraagt in dit kader om te onderzoeken of in dit appartement de woon- en slaapvertrekken zouden kunnen worden omgewisseld, zodat de suggestie van het vakteam Erfgoed ook hier kan worden toegepast. Voorstelbaarheid is daarnaast om de trek balken alleen binnen de kamers te verhogen, en ter plaatse van de te behouden houten wandjes laag te laten.

De commissie geeft tenslotte als aandachtspunt mee om goed te kijken naar de eisen ten aanzien van het maken van bergingen en buitenruimtes. Van belang is dat de visuele eenheid van de bestaande buitenruimte behouden blijft (beschouwen als een collectieve buitenruimte, geen individuele toewijzing)

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

Positief, met opmerkingen / aandachtspunten

5. Baanhoekweg 25

Omschrijving: het renoveren van de gevel
architect: Kentie en Partners Architecten, dhr. Heidemann
Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: Buitengebied

Welstandsniveau: Regulier

Dhr. Heidemann (architect) heeft de vergadering via MS Teams bijgewoond en het plan toegelicht. De ingreep bestaat uit het vervangen van de bestaande gevel door een gevel van geperst bamboe (composiet). De gevels worden niet geïsoleerd. De architect toont tijdens de vergadering een versie van het ontwerp met gevelgeleding.

Reactie commissie

De commissie constateert dat het plan in hoofdzaak een cosmetische ingreep betreft. De commissie is op hoofdlijnen akkoord met het plan, mits (voorwaarden) er geleding in het gevelontwerp (kenmerk van de bestaande gevel) wordt aangebracht en de hemelwaterafvoeren in het ontwerp worden geïntegreerd.

Als aanbevelingen geeft de commissie mee om de ingreep te benutten om het pand een beter isolatiewaarde te geven (verduurzaming), en om natuur inclusiviteit in het ontwerp te betrekken. Tenslotte vraagt de commissie aandacht voor het mogelijke hergebruik van de te verwijderen bestaande gevel.

Een conform de bovenstaande opmerkingen aangepast plan kan door de secretaris worden beoordeeld.

Positief met voorwaarden en aanbevelingen

6. Grevelingenweg 3

Omschrijving: bedrijfspand
Wabo aanvraag, 2e behandeling

Gebiedstype: Industriegebieden en bedrijventerreinen
Welstandsniveau: Regulier

De aanvragers en de aannemer hebben de vergadering bijgewoond. Dhr. Muller (ontwerper) licht het plan toe. Naar aanleiding van de door de commissie gemaakte opmerkingen zijn de gemaakte ontwerpkeuzes nader toegelicht.

De situering van het gebouw ten opzichte van de pier is gekozen vanwege de kraan op de pier (de wens is hier niet direct tegen aan te kijken), en gelet op de afstemming van het gebouwwontwerp op de bedrijfsprocessen. Het kantoor is opgetild en biedt zodoende aan de voor- en achterzijde uitzicht over het water.

De ambitie is om een mooi, eigentijds en verfijnd gebouw met een donkere kleur gevel neer te zetten, dat een spannend contrast vormt met het water en het groen. De afgeronde hoeken benadrukken de entree. Installaties zullen aan de zijkant van het kantoor worden geplaatst, niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. De intentie is het dak te voorzien van zonnepanelen. Overige voorzieningen in het kader van duurzaamheid worden nog onderzocht. De toe te passen reclame-uitingen zullen terughoudend worden vormgegeven (links op het gebouw en ter plaatse van de entree).

Op het terrein zal het nodige groen worden aangebracht, ook ter plaatse van het parkeren en de entree. Parkeervakken krijgen mogelijk een groenbestrating.

Raectie commissie

De commissie bedankt de aanvragers en de ontwerper voor deze uitleg. De afwegingen die hebben geleid tot de voorgestelde situering van het gebouw zijn nu helder in beeld gebracht, en dit is akkoord. De commissie is blij om te zien dat natuur inclusiviteit onderdeel is van het ontwerp. Een groene zone op het terrein, in het verlengde van de trap, is een heldere keuze die ook bijdraagt aan de differentiatie van de terreinindeling.

De commissie geeft een aantal aanbevelingen mee:

-kijk nog eens naar de tegen de gevels gepositioneerde hagen, gelet op de entreezone. Ook vraagt de commissie aandacht voor het borgen van het groene beeld van de tribunetrap onder het overstek, bijvoorbeeld door het hier toepassen van een irrigatiesysteem.

-de commissie vraagt om de plek die de installaties in het ontwerp hebben gekregen, voldoende overmaat te geven. Zodoende wordt geborgd dat, ook wanneer de installaties in de toekomst aangepast zouden worden, deze niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

- de commissie merkt op dat het gebouw op de 3d beelden donkerder oogt (bijna zwart), dan het aangegeven kleurnummer RAL 7021. De commissie geeft als aanbeveling mee het gebouw niet een te donkere kleur te geven. De gekozen kleur RAL 7021 is akkoord.

Positief, met aanbevelingen

7. Dubbelsteynlaan West 40

Omschrijving: bouwen 4 woningen
architect: Stijl architectuur, dhr. Holierhoek
Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische linten en kernen
Welstandsniveau: Regulier

Dhr. Van der Stel (stedenbouwkundige) licht toe dat het vakteam Stedenbouw was aangehaakt bij de ontwikkeling van dit plan. Op het binnenterrein ontstaat een hofje. Het nu voorgelegde woningtype is een stuk lager dan wat aanvankelijk was voorgesteld. Jammer is dat de woning die blijft staan, ten opzichte van de rooilijn ver naar voren steekt.

De opdrachtgever heeft de vergadering bijgewoond. Dhr. Holierhoek (architect) licht toe dat de locatie op de grens ligt van de gebiedstypen Historische linten en kernen en Wederopbouw – Stratenwijken. De bebouwing in de omgeving is hierdoor gevarieerd en kent verschillende bouwperiodes. Door de entrees naar de Couperusstraat te richten, worden achtertuinen aan deze zijde voorkomen. Uitgangspunt zijn de conceptwoningen van de opdrachtgever, een ontwikkelende aannemer. Conceptwoning type IJssel heeft een eenvoudige rechthoekige plattegrond en heeft 1 bouwlaag met een kap. Gelet op de variëteit van de bebouwing in de Dubbelsteynlaan, en gezien de eenvormigheid van de aangrenzende Wederopbouw – stratenwijk, wordt er een gevarieerd beeld nagestreefd. Gevels bestaan uit donkerrood, zandkleurig of gekeimd metselwerk. Iedere woning krijgt een afwijkende makelaar. Aanbouwen krijgen een ten opzichte van de woning afwijkende kleur. Zonnepanelen zijn waarschijnlijk niet nodig, maar zouden eventueel aan de bovenzijde van het dakvlak komen. De bestaande woning (kavel 1) wordt een kluswoning.

Reactie commissie

Het plan is op hoofdlijnen voorstelbaar. De commissie heeft een aantal suggesties gedaan ten aanzien van de nu voorgelegde opzet:

- het plan bestaat in hoofdzaak uit identieke conceptwoningen in een historiserende stijl en met een onderling sterk gevarieerd uiterlijk. De nagestreefde diversiteit van het beeld kan subtieler; meer subtiliteit kan in de ogen van de commissie meer kwaliteit opleveren dan het maken van (te) grote onderlinge verschillen.
- het overtuigend toepassen van een historiserend architectuurbeeld vraagt om veel verfijning. Die verfijning ziet de commissie nog niet terug in het plan.
- het toegepaste woningtype komt voort uit een standaardtype. Dat bepaalt plek voorkeur. Vanuit de openbare ruimte bezien kan er hierdoor stedenbouwkundig vat worden gehouden op uitbreidingen. Gelet hierop vraag de commissie om het toegangspad naar de voordeuren mee te ontwerpen, zowel in verband met een goede toegankelijk als gezien het straatbeeld.
- ten aanzien van de kleur van de dakkapellen van de nieuwbouwwoningen: een donkere kleur is passender
- de commissie vraagt te onderzoeken of het mogelijk is de bestaande schuur te behouden en in de ontwikkeling te betrekken. De schuur vertelt iets over het voormalige agrarische karakter van het gebied, en in de schuur zouden bijvoorbeeld 3 woningen (een extra woning) kunnen worden gerealiseerd. Ook vormt dit een antwoord op het ten opzichte van de rooilijn ver naar voren steken van de te handhaven woning

Conclusie: de commissie is op hoofdlijnen positief over deze ontwikkeling, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen / suggesties. De commissie ziet het plan graag als Wabo aanvraag terug, tenzij het plan op wezenlijke punten wordt aangepast.

Positief met opmerkingen / suggesties

8. Johan de Wittstraat 29

Omschrijving: Renovatie en uitbreiding pand naar commerciële ruimte en woningen
Architect: Stijl architectuur, dr. Dekker
Wabo aanvraag, 2e behandeling (eerder behandeld als vooroverleg)

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel
Welstandsniveau: Regulier

Dhr. Dekker (architect) licht toe dat het plan is aangepast naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen. De houten voile heeft in aanzicht een orthogonaal beeld gekregen. In de diepte van de gevel worden wel rondingen toegepast. Dit heeft geleid tot meer beeldrust. De vergroening van de gevel komt in hoofdzaak aan de onder en bovenzijde van de gevel, en daarnaast wordt bij de woningen zelf ook mogelijkheden wat betreft vergroening geboden. Aan de bovenzijde zal de voile worden doorgezet om als borstwering van het dakterras te dienen. Voor het dakterras zal een aparte aanvraag worden ingediend.

Reactie commissie

Het plan is aangepast naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen. De commissie adviseert positief.

Positief

9. Besloten

10. Rondvraag