

# **WELSTANDS- en MONUMENTENCOMMISSIE GEMEENTE DORDRECHT**

**Secretariaat:**

**Stadsontwikkeling - Vakteam Stedenbouw**

**Postbus 8**

**3300 AA DORDRECHT**

**Bezoekadres Spuiboulevard 300**

**E-mail: [secretariaatWMC@dordrecht.nl](mailto:secretariaatWMC@dordrecht.nl)**

verslag Welstands- en Monumentencommissie 11 JULI 2022

**Aanvang: 13.15 u. - 18.45 u.**

**Locatie: Via MS Teams**

**Aanwezig: Mevr. E. Marcusse (voorzitter), dhr. J. Nauta, dhr. Van der Spuij,  
mevr. I. de Visser, dhr. P. Verstraten, dhr. D. Smit (secretaris)**

## 1. Wielwijk parkrand

Omschrijving: 15 woningen

Architect: Ab Veerbeek

Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: Stedelijke groengebieden

Welstandsniveau: Regulier

Dhr. Van der Stel (stedenbouwkundige) licht toe dat het project in de tenderfase is getoetst aan de 7 beeldkwaliteitsrichtlijnen uit het kavelpaspoort. Het plan zoals destijds beoordeeld voldeed hier op

hoofdpijnen aan. Het nu voorgelegde aangepaste ontwerp voldoet hier ook aan.

Dhr. Verkade (landschapsarchitect) licht het landschapsontwerp toe. Het nieuwe park herdefinieert (de betekenis van) het park in relatie tot de omgeving. Boomgroepen en zichtlijnen zijn als leitmotiv gekozen in het beeld van het project aan het park. Bij voorkeur worden hier geen individuele voortuinen gemaakt, maar een eenduidige groenstrook met bomen. Hierdoor loopt het park door in de voortuinen. Parkeren is achter de rooilijn gesitueerd. Aan de achterzijde worden natuurlijke hagen voorgesteld als erfafscheidingen: een nog te ontwikkelen variant op de Zeeuwse haag: de 'Dordtse haag'. Aan de zuidzijde komt mogelijk een natuurvriendelijke oever.

Dhr. Veerbeek (architect) licht het architectonische ontwerp toe. Het ontwerp van de woningen is een moderne interpretatie van de architectuur van de woningen aan de Reeweg Zuid. Er is een samenhangende reeks van 15 woningen ontworpen, waarbij de koper veel invloed heeft. Iedere woning heeft een eigen kap. Kleuren, materialen en texturen passen bij het park. Twee woningen, op een in het plan vooruitgeschoven positie, krijgen nu ook hout als gevelmateriaal. Bij de vrijstaande woning wordt het met hout bekleden van de gevel als keuze aan de koper voorgelegd.

De relatie binnen-buiten wordt gelegd door middel van een overhoeks raam, en door de grote puien aan de achterzijde. Kopgevels zijn ontworpen als volwaardige gevels. Variatie in het plan is vooral gezocht in de kleur van het metselwerk.

Voorstel is om aan de zijde trappenhuis alleen dakramen toe te passen en geen dakkapellen, waardoor het dakvlak intact blijft. Aan de andere zijde van de kap, bij de schoorsteen, zijn dakkapellen ontworpen die wat betreft kleur passen bij de kleur van de dakpannen en zodoende onderdeel zijn van de kap.

Dhr. Stokke (projectontwikkelaar) licht de aspecten duurzaamheid, klimaatadaptiviteit en natuurinclusiviteit toe. De woningen worden onder meer aardgasloos gebouwd, zijn energieneutraal, en er worden PV panelen toegepast. De mogelijkheid van een collectieve energieopslag wordt onderzocht. Het hergebruik van materiaal zal sowieso plaatsvinden bij het beton, en het toe te passen hout heeft een keurmerk. Het Woonkeurcertificaat maakt de woningen ook toekomstgericht.

De in dit verband relevante inrichtingsprincipes van de voor- en achtertuin worden eventueel juridisch vastgelegd, evenals de halfverharding.

Wat betreft natuurinclusief bouwen: er komen onder meer openingen onder de nokvorsten en nestkasten in de gevels. Ook de sedumdaken dragen hieraan bij. De woningen krijgen bijenhoeven, en er komt mogelijk een natuurvriendelijke oever en er worden groen hagen toegepast.

### *Reactie commissie*

De commissie waardeert dat in korte tijd de door de commissie gemaakte opmerkingen op hoofdpijnen goed zijn opgepakt in het nu voorgelegde aangepaste en aangevulde ontwerp. Er zijn grote stappen gezet in het ontwerp. In het bijzonder is er waardering voor de grotere mate van integraliteit en de aansluiting van het project op het park (aan de noord- en zuidzijde) door middel van het landschapsontwerp.

De commissie is positief over het voorgestelde landschapsontwerp, zowel wat betreft de inrichting van de voortuinen met bomen (aansluiting op het park), als de 'Dordtse hagen' (variant van de Zeeuwse haag) als erfafscheidingen en de toepassing van een natuurvriendelijk oever aan de zuidzijde. Mede gelet op het nabijgelegen eilandje zal dit een gunstig effect hebben op de ecologische waarden. De commissie geeft als suggestie om de hagen door te zetten zodat het parkeren meer aan het zicht wordt ontnomen. De beschoeiing moet niet hoger zijn dan 20 cm en het glooiende verloop van het talud moet goed worden vastgelegd. Mogelijk kan aan de noordzijde ook

een natuurvriendelijk oever worden gerealiseerd.

De commissie ziet wat betreft duurzaamheid, natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit een positieve insteek, maar het project zal hierin geen voorbeeldproject zijn. Het aan de kopers overlaten van substantiële keuzes op dit gebied roept vragen op.

De commissie vraagt om het architectonische thema van de 'familie' van een aan elkaar verwante reeks woningen, nog uit te diepen. Ondanks de nu getoonde veranderingen heeft de reeks woningen overwegend nog een projectmatig karakter. De commissie heeft een aantal 'knoppen' in het ontwerp benoemd waaraan zou kunnen worden gedraaid, zoals het al dan niet toepassen van een schoorsteen (mede ook gelet op het signaal dat dit architectonische element geeft aan de gebruiker), een hoog trappenhuis, nokhoogte, verticale ramen, etc. Er zijn meer (structurele) mogelijkheden binnen het ontwerp om dit te bereiken dan alleen een (cosmetische) variatie wat betreft kleur.

De commissie waardeert de nu voorgestelde toepassing van hout als gevelmateriaal in het project, en begrijpt tot een bepaalde hoogte dat hout als gevelmateriaal een verbijzondering / uitzondering in het project zal zijn. Echter, voor een deel van de nu in hout voorgestelde gevels is de keuze voor het daadwerkelijk in hout (of in metselwerk) uitvoeren van de gevels neergelegd bij de koper. De commissie vraagt om het neerleggen van de keuze voor gevelmateriaal bij de koper te heroverwegen. Het project biedt de kopers al veel keuzemogelijkheden, zoals wat betreft de plattegrond.

Goed passend in deze omgeving is het gebruik van aardetinten voor het metselwerk, zoals ook vastgelegd in het kavelpaspoort. De toepassing van een lichte kleur metselwerk is niet goed denkbaar. Dit heeft een grotere impact op het park dan aardetinten of het gebruik van hout als gevelmateriaal.

De commissie vraagt om goed vast te leggen waar en hoe er (nu of op termijn) dakkapellen aan het dakvlak kunnen worden toegevoegd. De commissie vraagt om hierbij ook de welstandscriteria voor dakkapellen te betrekken, en de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen.

De commissie ziet het plan graag als vooroverleg terug, en houdt het plan aan.

## **Aanhouden**

### 1. Baanhoekweg ong. kunstroute

Omschrijving: kunstroute, 'Rond, Rood, Staart'

Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: Industriegebieden en bedrijfsterreinen / Stedelijke groengebieden/

Welstandsniveau: Regulier

Mevr. Hesper (projectleider) licht toe dat het plan om de Baanhoekweg aan te pakken op initiatief

van de gemeente is ontstaan. Er is gekozen voor mevr. Venema vanwege de vrolijkheid in het ontwerp. Het onderhoud is nu voor 10 jaar geborgd.

Mevr. Venema (beeldend kunstenaar) licht het plan toe. Het plan is aangepast aan de hand van het overleg met de diverse betrokken vakdisciplines van de gemeente, en op basis van het advies van de commissie. Door omstandigheden is er nog niet overlegd met het vakteam Stedenbouw.

De plaatsing van de kunstwerken is zorgvuldig bepaald, en ook ter plaatse onderzocht. Hierdoor zal er in de ogen van de kunstenaar eerder sprake zijn van meer samenhang, dan van het vergroten van de versnippering van de ruimte. Mede vanwege de impact hiervan op de openbare ruimte hebben bijvoorbeeld het kunstwerk 'de zon' en de nestkasten een andere plek gekregen. Ook is er nu gekozen voor 2 in plaats van 3 zones. De gemeente zal de sculpturen gedurende 10 jaar onderhouden, en ook het onderhoud van de vogelhuisjes is geborgd.

Een van de kunstwerken zal in microbeton worden uitgevoerd. 'De zon' zal worden uitgevoerd in staal en aluminium. Op de bevestiging van de nestkasten is door de gemeente akkoord gegeven. De vormgeving van de eendenpoten is meer herkenbaar gemaakt.

### *Reactie commissie*

De commissie heeft op zichzelf beschouwd waardering voor het project, waarin op een artistieke wijze wordt getracht de verbinding te leggen tussen de stad en de Biesbosch.

De commissie onderschrijft evenwel het stedenbouwkundige advies en het Akor advies, en verwijst volledigheidshalve naar deze adviezen en naar het eerder door de commissie gegeven advies. De commissie merkt hierbij op dat het project zoals aanvankelijk voorgelegd, een heldere relatie had met het gebied De Staart. Dit was een sterk aspect van het plan, maar dit is steeds meer uit het plan verdwenen, evenals bepaalde onderdelen van het plan.

In het eerdere advies heeft de commissie gewezen op het belang van een positief stedenbouwkundig advies, met name gelet op de beoordeling door de commissie van de bouwwerken in relatie tot de context. De commissie stelt vast dat, alhoewel er met diverse disciplines overleg is geweest over het plan, het jammer is dat dit nog niet gebeurd. De commissie vraagt om dit alsnog te doen en om in overleg te zoeken naar verbeteringen en oplossingen.

De commissie beoordeelt de ruimtelijke impact van het geheel en de materialisering daarvan, onder andere wat betreft de esthetische duurzaamheid. Het nu voorgelegde plan stuit onder andere op stedenbouwkundige bezwaren (de gekozen situering, de relatie tot de context, de positieve / kwalitatieve bijdrage aan de stedelijke of landschappelijke ruimte / de directe omgeving, een goed evenwicht tussen de (identiteit van de) bouwwerken en de samenhang met de omgeving). Het geheel oogt 'vol'. Ook roept het plan vragen op wat de esthetische duurzaamheid van de objecten.

De commissie houdt het plan aan en vraagt de aanvrager en de kunstenaar om alsnog in gesprek te gaan met het vakteam Stedenbouw, en om de uitkomsten hiervan te delen met de commissie. De commissie merkt tenslotte op dat het bij dergelijke kunstprojecten gebruikelijk is, mede gelet op het borgen van het onderhoud op langere termijn, dat er sprake is van een aanvraag voor bouwwerken met een tijdelijke instandhoudingstermijn.

### **Aanhouden**

# 1. Haringstraat 17 BS (WM)

Omschrijving: Het realiseren van een opbouw

Architect: Stijl Architectuur, dhr. Holierhoek

Vooroverleg, 1<sup>e</sup>behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Holierhoek (architect) licht het plan toe. De achtergrond van het plan is de wens van de opdrachtgevers om de woning uit te breiden. De huidige dakopbouw is in slechte staat. De ingang van de woning is aan de zijde van de Haringstraat.

Voorgesteld worden twee volumes met gevels in voorvergrijsd hout, en met een mos sedum dak. De dakopbouw met slaapkamer krijgt kozijnen met luiken. In open toestand zorgen de luiken voor privacy.

Aan de zijde van de Haringstraat wordt een volume met een grote pui voorgesteld, mede gelet op het bieden van sociale veiligheid. De pui grenst aan een kleine vide, die de verbinding vormt met de ruimte op de verdieping. Deze ruimte krijgt meerdere gebruiksmogelijkheden. Een van de deuren aan de zijde van de Haringstraat behoort tot de winkel. De eigenaar / gebruiker van de winkel heeft medewerking aan het plan toegezegd.

## *Reactie commissie*

De commissie is op hoofdlijnen positief over het ontwerp voor de uitbreiding van deze woning. De commissie vindt het een leuk en sympathiek plan.

De voorgestelde opbouw aan de zijde van de Haringstraat is een grote verbetering van het straatbeeld, mede gezien de medewerking aan het plan door de eigenaar / gebruiker van de winkel op de begane grond.

De commissie vraagt de architect om naar de volgende aspecten nog nader te bekijken / te onderzoeken:

-de commissie heeft waardering voor de verbetering van het straatbeeld aan de zijde van de Haringstraat, maar vraagt evenwel om naar voorhuis-achterhuis opzet te kijken. In het bestemmingsplan is het middengebied vrijhouden van bebouwing. Hoe kan een en ander, met dit programma, in een goed evenwicht worden gebracht? Een kapvorm aan de zijde van de Haringstraat is mogelijk ook denkbaar.

-omgang met privacy

-materialisering. De toepassing van onbehandeld hout is in beschermd stadsgezicht in beginsel niet wenselijk. De commissie vraagt om naar alternatieven te zoeken.

-aandacht voor de detaillering van o.a. de luiken bij de verdere uitwerking

De commissie houdt het plan aan, en ziet het plan graag in een volgende vergadering als vooroverleg terug.

## **Aanhouden.**

### 1. Statenplein 42 BS (WM)

Omschrijving: het verbouwen van winkelruimten met bovenverdiepingen tot winkelruimte en woningen (Drievriendenhof)

architect: IDEA, dhr. Priester

Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: Historische Binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond. Dhr. Priester (architect) licht het plan toe.

De opmerkingen van de commissie tijdens de eerdere behandeling van het plan hadden onder meer betrekking op de glaskap. Het plan betreft slechts een beperkt deel van het winkelcentrum (de eerste drie traveeën). Het plaatselijk (niet geheel) verwijderen van de glaskap zou daardoor een 'gat' in de kap opleveren. Ook zou dit overlast voor de omwonenden kunnen opleveren, en regenwater zou plaatselijk in de passage kunnen komen. In deze (eerste) fase van de ontwikkeling is daarom afgezien van het verwijderen van de kap. Bij de tweede fase van de ontwikkeling is dit mogelijk wel haalbaar. De ingreep aan de zijde van de passage is meer bescheiden vormgegeven en is ondergeschikt aan de winkelpuien. Onderzocht wordt hoe daglichttoetreding kan worden geoptimaliseerd. Uit hierover ingewonnen advies blijkt dat het haalbaar is om hier woningen te maken die voldoen aan de bouwregelgeving.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie is aan de achterzijde het bruggebouw in het ontwerp herhaald / doorgezet. De verlaging van het plafond ter plaatse van de onderdoorgang zal worden verwijderd, waardoor de fraaie betonconstructie beter zichtbaar kan worden gemaakt. Op de daken komt een groen invulling, mogelijk met zonnepanelen. Ook het toepassen van voorzieningen als vleermuiskasten wordt onderzocht. Ook zal er worden gekeken naar de mogelijkheden wat betreft het hergebruik van materialen.

De aanvrager geeft aan dat de huidige opzet van de fasering van het plan een bouwkundige achtergrond heeft (op de grens van een eerdere uitbreiding van het winkelcentrum), en omdat de overige delen van het winkelcentrum in gebruik zijn.

#### *Reactie commissie*

De commissie is op hoofdlijnen positief over deze ontwikkeling, en complimenteert de architect met de wijze waarop de eerder gemaakte opmerkingen in het plan zijn verwerkt.

De gevels aan de zijde van het Statenplein en de Kolfstraat zijn verbeteringen ten opzichte van de bestaande situatie, evenals de vormgeving van de onderdoorgang.

De commissie heeft begrip voor de fasering van het project en de daarbij horende complexiteit. Ondanks dat de architect aangeeft dat het haalbaar is om aan de zijde van de passage woningen te maken die voldoen aan de bouwregelgeving, blijft de commissie zorgen houden wat betreft de woonkwaliteit van de aan de zijde van de passage voorgestelde woningen.

Het (op termijn) transformeren van het gehele winkelcentrum vraagt om een ontwerpstrategie waar zowel ruimtelijke kwaliteit als woonkwaliteit onderdeel van zijn. Wat is deze hier? Mogelijk is een tijdelijke bestemming voor de eerste drie traveeën van het winkelcentrum een oplossing voor de tussentijd.

Ten aanzien van de onderdoorgang vraagt de commissie aandacht voor met name de vormgeving van het plafond, en om hierbij ook de nachtsituatie en de toepassing van verlichting te betrekken. Een zorgvuldig ontwerp hiervan kan veel verschil maken wat betreft de kwaliteit van de openbare ruimte. De commissie vraagt daarnaast aandacht voor de vormgeving van de galerijen en de corridors.

De commissie vraagt om duurzaamheid, circulariteit en natuurinclusiviteit bij het ontwerp te betrekken. De commissie geeft als aanbeveling mee om in het kader hiervan contact op te nemen met de stadsecoloog, en zodoende te bezien waar er hier kansen liggen.

De commissie ziet een verder uitgewerkt plan graag in een volgende vergadering als Wabo aanvraag terug.

Positief (hoofdlijn)

## 1. Wilgenwende Louisa's Weelde - kavel 41

Omschrijving: woning kavel 41

Architect: Van der Padt en Partners (dhr. Van der Padt, dhr. Chevalking)

Wabo aanvraag, 1<sup>e</sup>behandeling (eerder behandeld als vooroverleg)

Gebiedstype: Ontwikkelgebieden

Welstandsniveau: Ontwikkeling

Beeldkwaliteitplan Louisa's Weelde Dordrecht Welstand

Dhr. Chevalking (architect) licht toe dat het plan is aangepast naar aanleiding van de door de commissie tijdens het vooroverleg gemaakte opmerkingen. De opmerkingen betroffen het gevelontwerp, en de integratie in het dak van de PV panelen.

Het volume kan worden beschouwd als een 'stenen blok' met uitsnedes in hout. Gelet hierop zijn de panelen tussen de kozijnen komen te vervallen, en zijn deze deels vervangen door baksteen en deels door hout. Natuurinclusiviteit zal in het tuinplan worden verwerkt.

De aanvrager geeft aan de keuze te hebben gemaakt om natuurinclusiviteit in het tuinontwerp te gaan integreren, en niet in het ontwerp van de woning.

#### *Reactie commissie*

De commissie is van mening dat aan de tijdens het vooroverleg gemaakte opmerkingen wat betreft het gevelontwerp en de integratie in dak van de PV panelen een goede invulling is gegeven. De commissie adviseert positief, met als voorwaarde dat de bemonstering nog ter beoordeling wordt voorgelegd.

Wellicht kunnen ook, bij de beoordeling van de bemonstering, de mogelijkheden wat betreft de invulling van natuurinclusiviteit worden aangegeven.

#### **Positief met voorwaarde.**

1. Magnoliastraat 15-95, Platanenlaan 1-47, 2 t/m 44, Goudenregenstraat 17-63, Seringenstraat 2-44

Omschrijving: renovatie

Architect: Architectuurstudio Breda, dhr. Van der Aa

Wabo aanvraag, 2e behandeling

Gebiedstype: Wederopbouw - Stratenwijken

Welstandsniveau: Regulier

Dhr. Van der Aa (architect) licht toe dat naar aanleiding van het advies van de commissie twee aspecten nog nader ontwerpelijk zijn onderzocht: de kleur van de voordeuren en het voorgestelde streepjespatroon ter plaatse van de borstweringen.

De kleuren van de voordeuren bleken niet goed in de 3d beelden tot uitdrukking te komen. De kleuren zoals voorgesteld zijn 'pittiger' dan hoe dit uit de eerdere 3d beelden naar voren kwam.

Er is onderzocht of het per woning toepassen van 1 kleur hier zou werken. De architect is van mening dat dit hier niet het geval is, omdat (in tegenstelling tot het referentiebeeld) er hier sprake is van gespiegelde en niet-gespiegelde woningen. Wat betreft het streepjespatroon ter plaatse van de borstweringen zijn een aantal mogelijkheden onderzocht, waarbij rekening is gehouden met de plaatbreedte van het materiaal (hele plaatbreedtes). Dit heeft geleid tot een rustiger patroon.

#### *Reactie commissie*

De commissie heeft waardering voor het getoonde ontwerponderzoek naar aanleiding van de door de commissie gemaakte opmerkingen, en over de verwerking hiervan in het ontwerp. De commissie vindt dat het plan hierdoor verbeterd is, en passend is op deze plek. De commissie adviseert positief.

Het is mooi dat deze woningen een flinke renovatieslag krijgen als gevolg van het project.

## **Positief**

### 1. Heimerstein 35-36

Omschrijving: het nieuw bouwen van een integraal kindercentrum

Architect: BDG Architecten, mevr. Ras, dhr. De Jong

Wabo aanvraag, 1<sup>e</sup>behandeling (eerder behandeld als vooroverleg)

Gebiedstype: Woonerfwijken

Welstandsniveau: Regulier

Dhr. De Jong en mevr. Ras (architecten) hebben de vergaderingen bijgewoond. Mevr. Ras licht het ontwerp toe. De bestaande school zal worden gesloopt. Op basis van de randvoorwaarden van de stedenbouwkundige is een ontwerp gemaakt. Het volume is hierbij geleed en heeft een kap gekregen, gelet op de vormgeving van het gebouw in relatie tot de omgeving. Het gebouw kent 'twee gezichten'. In de nu voorgelegde verdere uitwerking van het plan is in de detaillering het gevelontwerp verfijnd. De plint wordt uitgevoerd in robuust metselwerk. Er wordt nog onderzocht of er een kleine nuance in het metselwerk kan worden aangebracht. Boven het metselwerk wordt stalen gevelbeplating toegepast, met een smal en een breed profiel. De dakrand wordt uitgevoerd in glad zetwerk. De kleur van de kozijnen past bij de steen, en bij het plaatmateriaal.

Voor de uitwerking van de buitenruimte is een extern bureau aangetrokken, dat een schetsontwerp heeft gemaakt. Dit moet nog verder worden uitgewerkt.

Wat betreft maatregelen in het kader van duurzaamheid: het gebouw wordt BENG+. Als gevolg van de luifel en de toepassing van triple glas is er geen zonwering nodig. Het bestaande groen blijft gehandhaafd. Wat betreft natuurinclusiviteit: op het dak wordt sedum voorgesteld. Dit wordt nog afgestemd met de stadsecoloog. Aan natuurinclusiviteit zal ook uitdrukking worden gegeven in het ontwerp van de buitenruimte. Hergebruik van materialen zal waar mogelijk voornamelijk in de buitenruimte plaatsvinden.

De installaties komen in een verdiept deel van het dak, maar uit de nadere uitwerking van de installaties bleek dat een deel van de installaties alsnog buiten het verdiepte deel van het dak uit zullen komen, gezien de daarvoor benodigde ruimte. Er wordt nog bekeken of dit kan worden geoptimaliseerd. Alleen aan de achterzijde zullen de installaties beperkt zichtbaar zijn.

PV cellen komen op het dakvlak.

Het verdiept situeren van de installaties heeft een vermindering van het geluid tot gevolg. Ook is in dit kader aandacht besteed aan de vormgeving van de trappen (dempende in plaats van open trappen). Uit hierover ingewonnen advies blijkt dat het treffen van maatregelen aan de gevel niet zinvol is. Het rondom het gebouw aanbrengen van een geluidsscherm zou tot gevolg hebben dat doorzichten worden dichtgezet, en dit is niet wenselijk.

## *Reactie commissie*

De commissie is op hoofdlijnen positief over het plan.

Welstandshalve is de commissie akkoord met het toepassen van de voorgestelde gevelbeplating als gevelmateriaal. Hierbij vraagt zij wel aandacht voor de gevolgen van deze keuze wat betreft de esthetische duurzaamheid gelet op het te verwachten dagelijkse gebruik (onder meer omdat het gevelmateriaal aan de galerij grenst). Ook vraagt de commissie aandacht voor de gebruiksvriendelijkheid van dit materiaal, en voor de akoestiek om het gebouw als gevolg van de keuze voor dit materiaal.

De commissie vraagt aandacht voor een goede integratie in het plan van natuurinclusiviteit en circulariteit. Dit zal gestalte krijgen in de inrichting van de buitenruimte, maar het ontwerp hiervan is nog in ontwikkeling. De commissie vraagt in dit verband ook aandacht voor de aansluiting van het gebouw op de buitenruimte en om, gelet op de aard van het gebouw, te bezien of het mogelijk is dit ook een (zichtbare, voor kinderen beleefbare) educatieve waarde te geven. Te denken valt bijvoorbeeld aan het open uitvoeren van de hwa's.

Voor de installaties werd een mooie principeoplossing voorgesteld. De installaties moeten daadwerkelijk binnen de kap blijven en niet buiten het verdiepte gedeelte van de kap steken.

Conclusie: De commissie adviseert positief met als voorwaarden:

- installaties mogen niet zichtbaar zijn (binnen het verdiepte deel van het dak oplossen en niet buiten het dakvlak steken)
- bemonstering van het kleur- en materiaalgebruik nog ter beoordeling aan de commissie voorleggen
- nader uitwerking van de terreinrichting

### **Positief met voorwaarden**

#### 1. Voorstraat 321 GM (SH)

Omschrijving: Splitsing pand naar winkel met 2 bovenwoningen

Architect: ontwerpstudio mj, dhr. Stoop

Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond en meldt dat de architect verhinderd is. Wat betreft het ontwerp van de winkelpui is teruggevallen op de oorspronkelijke pui met bovenlichten en een hardstenen latei, en met een nieuwe voordeur. Reclame komt alleen op de winkelruit. Het interieur heeft geen monumentale waarden. In verband hiermee is het bouwhistorisch rapport op bepaalde punten genuanceerd.

In verband met het gemeentelijk beleid ten aanzien van fietsparkeren worden er elektrische vouwfietsen ter beschikking gesteld.

### *Reactie commissie*

Bij de eerdere behandeling zijn in hoofdzaak twee punten aan de orde geweest: de vormgeving van de winkelpui en de aantasting van de monumentale waarden als gevolg van de voorgestelde indeling. Ook uitte de commissie haar zorg over de woonkwaliteit van deze (kleine) woningen. De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed en verwijst volledigheidshalve naar dit advies.

De commissie stelt vast dat het plan wat betreft de indeling en de grootte van de woningen niet is gewijzigd, maar dat het bouwhistorisch rapport is aangepast. Gelet hierop, is er nu sprake van een zeer beperkte aantasting van monumentale waarden. De commissie merkt hierbij op dat een verandering van de balklagen niet als een verandering van het interieur moet worden beschouwd, maar als een verandering van het casco / de structuur.

Wat betreft het ontwerp van de pui is er een verbeteringsslag gemaakt in het ontwerp, en hier heeft de commissie waardering voor. De pui past nu beter bij het monument. De commissie vraagt om bij de verdere uitwerking van het ontwerp van de pui ook aandacht te besteden aan een zorgvuldige integratie in het ontwerp wat betreft de voor woningen noodzakelijk voorzieningen als een bellenbord en brievenbussen. De voorgestelde kleuren lijken een goede keuze, maar de commissie vraagt om dit nog fysiek te tonen in relatie tot het geheel. Als suggestie geeft de commissie mee om te bezien of het mogelijk is om tegels rondom de pui toe te passen (zoals zichtbaar op een oude foto) in plaats van hardsteen.

De commissie adviseert positief, en ziet het plan graag verder uitgewerkt, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen (voorwaarde), als aanvraag in de kleine commissie terug.

### **Positief, met voorwaarde.**

#### 1. Hoogt 13-14 RM (PdW)

Omschrijving: herinrichting door het realiseren van 8 appartementen

Architect: Studioschaeffer, mevr. Pelgrim

Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel

Welstandsniveau: intensief

Mevr. Pelgrim (architect) licht het plan toe. Het pand zal worden getransformeerd naar 8 appartementen waarbij zoveel mogelijk monumentale waarden behouden blijven. In het dak komen loggia's in verband met de daglichttoetreding en het bieden van een buitenruimte.

Naar aanleiding van het advies van de commissie hebben de loggia's beperktere afmetingen gekregen, en blijven spanten behouden. Bij de indeling van de begane grond is gekeken naar de oorspronkelijke situatie en naar de monumentale waarden. Het nieuwe interieur is zoveel mogelijk vrijgehouden van bijvoorbeeld plafonds. In plaats van balkons aan de gevel worden Franse balkon voorgesteld. Er is een historische kleuranalyse gemaakt. De fietsenberging krijgt een groene gevel, er wordt halfverharding toegepast en er komt groen in de tuin. Appartement B is bedoeld voor kamerverhuur.

Dhr. De Wit (vakteam Erfgoed) licht toe dat het plan zoals nu voorgelegd een verbetering is ten opzichte van het eerdere plan. Wel maakt het vakteam Erfgoed hierbij kanttekeningen.

Het handhaven van deuren in onder andere de vestibule is positief, maar hoe worden deze brandwerend uitgevoerd? De inpassing van het later aangebouwde trappenhuis is verbeterd. In appartement B worden drie bergingen gemaakt. Ter plaatse van de historische koepelkamer is het van belang deze zichtbaar en beleefbaar te maken c.q. te houden. Het ontwerp van de dakloggia is verbeterd. Een groter deel van het dakvlak blijft hierdoor intact. Franse balkons in de achtergevel zijn denkbaar, maar dan wel met historische ramen en kozijnen, en geen draaikiepramen. De schoorsteen is hoger geweest. Er wordt aandacht gevraagd voor het weer hoger maken hiervan. Niet alle appartementen voldoen aan de minimale omvang op basis van het gemeentelijke woonbeleid. Gevraagd wordt om meer inzicht te geven in de verduurzaming van het pand, ook ten aanzien van de gevels en het glas.

### *Reactie commissie*

De commissie is op hoofdlijnen positief over deze ontwikkeling, omdat dit het behoud van het pand betekent. Tegelijkertijd zijn er nog een groot aantal opmerkingen die om een verdieping van het ontwerp vragen. De commissie onderschrijft op hoofdlijnen de in het advies van het vakteam Erfgoed gemaakte opmerkingen, en verwijst volledigheidshalve naar dit advies.

De commissie vraagt om, in verband met een goede beoordeling van het plan, in het tekenwerk meer inzicht te geven in de gevolgen van de ingrepen voor de monumentale waarden. De commissie maakt derhalve het voorbehoud dat het meer inzichtelijk maken van de ingrepen kan leiden tot nieuwe c.q. andere opmerkingen.

De commissie vraagt in z'n algemeenheid aandacht voor de samenhang tussen het hier voorgestelde programma (type en omvang daarvan, in het bijzonder het deel van het gebouw waar kamerverhuur wordt voorgesteld), het gemeentelijke woonbeleid (omvang appartementen) en het behoud van monumentale waarden.

Het in de ruimte van de woning maken van een los volume is op zichzelf beschouwd een kansrijk ontwerpoplossing, maar de aan- en afvoeren / het leidingverloop is nog niet inzichtelijk gemaakt. Hebben de nu voorgelegde ontwerpkeuzes gevolgen voor de monumentale waarden? Ook ter plaatse van de koepelkamer vraagt de commissie om de gevolgen voor de monumentale waarden van de gemaakte ontwerpkeuzes inzichtelijk te maken. Van belang is dat deze ruimte voldoende zichtbaar en beleefbaar blijft. De commissie merkt op dat de kamerindeling de structuur niet volgt.

De commissie spreekt haar zorg uit ten aanzien van de voorgesteld omgang met de monumentale waarden van de bedstede, waarin een trap wordt voorgesteld.

Het extern verlengen van de schoorsteen is wat betreft de commissie van minder belang, tenzij hieraan een functie kan worden gegeven die deze verlenging noodzakelijk maakt.

Het maken van Franse balkons in plaats van balkons is een verbetering. De commissie vraagt om niet meer Franse balkons te maken dan noodzakelijk is, gezien het aantal woningen. De vormgeving van de aanpassing van de kozijnen die dit tot gevolg heeft luistert nauw. Het verlengen van de kozijnen is denkbaar, maar het daarbij uitvoeren als een draaikiepraam is niet akkoord gelet op het niet bij een monument passende beeld bij kiepstand. Er moeten hier geen extra roedes worden toegevoegd.

Het huidige voorstel wat betreft de dakloggia's is een verbetering. Denkbaar is het grote venster te verkleinen. De commissie vraagt om nog eens naar de vormgeving van de pui met deur en groot bovenlicht in de zijgevel te kijken. Een meer op reconstructie gerichte aanpak is beter voorstelbaar.

De vormgeving van de werkplaatsdeuren in de voorgevel is nog onvoldoende passend. Een voorstel dat het midden houdt tussen de bestaande situatie en wat nu wordt voorgelegd is beter denkbaar. De commissie vraagt om hierbij ook de mogelijkheden van hergebruik van het bestaande te betrekken.

De commissie vraagt om nog eens naar de buiteninrichting te kijken. De haag is nu zo vormgegeven, met een bocht, dat het raam van het ene appartement kijkt in de tuin van een ander appartement. Ten aanzien van (het volume van) de fietsenberging vraagt de commissie om de mogelijkheid van een dubbele opstelling te onderzoeken, waardoor de fietsenberging mogelijk compacter kan worden vormgegeven. Ook vraagt de commissie om naar de positie van de deur te kijken. Wanneer deze aan de zijkant zou worden gesitueerd, is er bijvoorbeeld meer ruimte voor groen op het terrein. Ten aanzien van de keuze voor de soorten beplating geeft de commissie als aanbeveling mee om bij deze keuze rekening te houden met de voor die soort benodigde groeiomstandigheden.

De commissie ziet het plan graag als vooroverleg in een volgende vergadering terug en houdt het plan aan.

## **Aanhouden.**

### 1. Wolwevershaven 3 RM (JK)

Omschrijving: verlengen balkon en zonnepanelen

Architect: Elzinga architecten, dhr. Elzinga

Wabo aanvraag, 1<sup>e</sup>behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Elzinga (architect) licht toe dat de zonnepanelen op voldoende afstand van de dakrand zijn gesitueerd (niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte) en in zwart zullen worden uitgevoerd.

De achtergrond van de wens om het balkon te verlengen met ca. 1,60 a 1,70 (minder dan nu op

tekening is aangegeven) is in verband met het onderhoud van het raam en de zijkant van de naastgelegen erker. Andere oplossingen hiervoor zijn onderzocht, zoals een zijraam in de erker, maar dit bleek niet goed mogelijk of wenselijk.

De verlenging stopt voor de hwa, en hoort derhalve bij het travee van het bestaande balkon (balkon loopt niet over meerdere traveeën door).

#### *Reactie commissie*

De verlenging van het balkon blijft binnen de grenzen van het pand (loopt niet over meer panden door). Dit is akkoord.

De zonnepanelen zijn niet of nauwelijks zichtbaar vanuit de openbare ruimte. De zonnepanelen zijn akkoord, mits de situering, onder andere wat betreft de afstand tot de dakranden, voldoet aan de welstandscriteria, en mits de ijzeren dakbalustrade gehandhaafd blijft.

De commissie adviseert positief op het plan.

#### **Positief**