

WELSTANDS- EN MONUMENTENCOMMISSIE GEMEENTE DORDRECHT

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

VERSLAG WELSTANDS- EN MONUMENTENCOMMISSIE 22 AUGUSTUS 2022

Aanvang: 13.15 u. – 17.20 u.
Locatie: Via MS Teams
Aanwezig: Dhr. Van der Spuij (plv. voorzitter), dhr. J. Nauta, mevr. I. de Visser, dhr. P. Verstraten, dhr. D. Smit (secretaris)
Afwezig: Mevr. E. Marcusse

Besloten

1. Bagijnhof 7-11 GM (JK)

Omschrijving: Meer installaties op het dak
Soort: Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad
Welstandsniveau: Intensief

Mevr. Katsman (vakteam Erfgoed) licht toe dat het gebouw deels een gemeentelijk monument is, maar is z'n geheel is gelegen in beschermd stadsgezicht. De vorm van het gebouw wordt gewaardeerd, en mede daardoor is het van belang dat installaties niet zichtbaar zijn. In het nu voorliggende voorstel worden de installaties niet gegroepeerd. Echter, het groeperen van de installaties heeft geen meerwaarde voor het monument, want dit zou meer gevolgen hebben voor de monumentale waarden. Het vakteam Erfgoed kan daarom akkoord gaan met het voorstel. Opmerkelijk is dat uit het voorstel nog geen aandacht blijkt voor duurzaamheid in brede zin.

Dhr. Maminski (architect) licht toe dat de installaties zoveel mogelijk van de dakrand af zijn geplaatst. Een en ander is inzichtelijk gemaakt door middel van 3d beelden, waaruit blijkt dat de kanalen niet of nauwelijks zichtbaar zullen zijn.

De aanvrager licht toe dat mogelijk te treffen maatregelen in het kader van duurzaamheid (zoals zonnepanelen op het deel van het complex uit de jaren '50) nog wordt onderzocht.

Reactie commissie

De commissie adviseert positief op het plan. De commissie geeft hierbij de (dringende) aanbeveling om de inrichting van het dakvlak als integrale ontwerpogave op te pakken. Dit betreft bijvoorbeeld de eventuele toepassing van PV panelen, en de mogelijke toekomstige uitbreiding van de installaties.

Positief, met (dringende) aanbeveling

2. Mijlweg 63

Omschrijving: Nieuwe vestiging voor ALLSAFE Mini Opslag

Soort: Vooroverleg

Gebiedstype: Industrie- en bedrijventerreinen

Welstandsniveau: Regulier

De secretaris licht het over het plan uitgebrachte stedenbouwkundige advies toe.

De architect licht het plan toe. In het gebouw komen kleine opslagunits, met services eromheen. Er is beoogd een eenvoudig en helder/begrijpelijk gebouw te maken, dat goed in de omgeving past. Voor het hogere bouwdeel komt een lager, vooruitspringend element. In de gevel wordt een 'spel gespeeld' met diepte in de gevel. De nu ontworpen gebouwhoogte zorgt voor een betere verdiepingshoogte. Het gebouw is volledig elektrisch en door de gebouwhoogte kunnen PV panelen aan het oog worden onttrokken. Het kleurgebruik is gebaseerd op de kleuren van de huisstijl. De opdrachtgever is ook de gebruiker, en er wordt gebouwd voor langere termijn. Het gebouw is eventueel aanpasbaar en demontabel.

Reactie commissie

De commissie dankt de architect voor de heldere toelichting. Aan de commissie wordt een stevig gebouw voorgelegd, dat zich heel prompt manifesteert door de schaal van het gebouw, kleurstelling (in de kleuren van de huisstijl) en de toegepaste bijzondere tektoniek van de voorgevel. Het gebouw voegt zich wat deze aspecten betreft nog onvoldoende in de omgeving. De achtergrond van de gemaakte ontwerpbeslissingen lijkt in hoofdzaak te zijn gebaseerd op de behoeften/wensen ten aanzien het gebouw zelf, en lijkt nog onvoldoende te worden gemotiveerd vanuit de relatie van het gebouw tot de omgeving. De commissie onderschrijft het stedenbouwkundige advies en verwijst volledigheidshalve naar dit advies. Maatregelen in het kader van duurzaamheid, natuurinclusiviteit en circulariteit komen nog onvoldoende tot uiting in het plan, en hier vraagt de commissie aandacht voor.

De commissie houdt het plan aan en ziet het plan graag in een volgende vergadering terug. De commissie geeft als aanbeveling mee om contact op te nemen met de stedenbouwkundige.

Aanhouden

3. Zuidendijk 35B

Omschrijving: Transformatie bestaand pand naar 3 wooneenheden

Soort: Vooroverleg

Gebiedstype: Dijklinten

Welstandsniveau: Regulier

Niet behandeld

4. Kuipershaven 37, RM (SH)

Omschrijving: Realisatie losstaand balkon met trap

Soort: Wabo aanvraag 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Huizinga (vakteam Erfgoed) licht het plan toe. Met het geplaatste monumentglas en het isoleren van de kap is de commissie eerder onder voorwaarden akkoord gegaan. De aandacht wordt daarom in hoofdzaak gericht op het balkon.

Het balkon is aangepast naar een exemplaar op drie steunpunten; twee reguliere koker kolommen en de wenteltrap die functioneert als de derde kolom. Het balkon wordt bevestigd aan de buitengevel, wat niet overeenkomt met het realiseren van het balkon als een zelfdragend balkon. Het vakteam Erfgoed vindt dit een gemiste kans en een grotere aantasting van de achtergevel dan noodzakelijk. De schuinite van de hoek van het balkon is aangepast. Het hekwerk is strakker / eenvoudiger van uitvoering geworden (een eenvoudig stripstalen hekwerk in plaats van het eerder voorgestelde decoratieve smeedwerk). Alhoewel dit op zichzelf beschouwd niet ondenkbaar is, wordt hiermee geen invulling gegeven aan de eerdere opmerking van de commissie om van het balkon ter plaatse van deze stadsmuur een 'pareltje' te maken. Ook dit vindt het vakteam Erfgoed een gemiste kans. De vloeropbouw en detaillering van het balkon roept vragen op, onder andere wat betreft de uitvoerbaarheid en het bereiken van een fraai ogend eindresultaat. Dit mede in relatie tot de eerder getoonde ambities ten aanzien van het beeld van het balkon, een zuiver vormgegeven vrijstaande balkonconstructie. Een open balkonconstructie is wat betreft het vakteam Erfgoed goed denkbaar; dit voorkomt complexe en onnodige details en houdt het balkon slank gedimensioneerd en zuiver van detail. Alhoewel het toepassen van poeren c.q. een doorlopende poer niet ondenkbaar is, is het wenselijker om te kiezen voor funderingspaaltjes.

Tijdens het vooroverleg heeft de commissie gevraagd om een restauratievisie ten aanzien van de achtergevel, waarbij de bestaande gelaagdheid gerespecteerd dient te worden. Er zullen echter geen 'onderhoudswerkzaamheden' aan de gevel uitgevoerd worden. Desalniettemin vraagt het vakteam Erfgoed aandacht voor het onderhoud van de achtergevel op de lange termijn, zonder de gelaagdheid daarvan te verliezen.

Reactie commissie

De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed en verwijst volledigheidshalve naar dit advies. Het plan is in de huidige vorm nog niet akkoord.

De commissie had eerder de hoop uitgesproken dat van het balkon een zeer bijzonder element ('pareltje') zou worden gemaakt. Hierdoor had het balkon iets kunnen bijdragen aan de historie van de plek, zoals deze naar voren komt uit de bouwhistorische verkenning.

Hetgeen nu wordt voorgelegd is een onopvallend vormgegeven balkon, met gevolgen voor de monumentale waarden. Het afsteunen van het balkon op de achtergevel (de niet zelfdragende uitvoering van het balkon) is niet akkoord. Een daadwerkelijk vrijdragend balkon is goed voorstelbaar, en dit is ook goed denkbaar/uitvoerbaar gelet op opzet met drie kolommen. De verschijningsvorm van het balkon moet ondergeschikt zijn aan het monument. Dit is in de nu voorgelegde uitwerking nog niet het geval (te zwaar vormgegeven, onvoldoende licht en 'transparant').

Als oplossingsrichting wordt meegegeven dat het goed denkbaar is dat de vormgeving van de balustrade rondom het balkon, alsook de trapleuning en het traphek, wordt verbijzonderd. Hierdoor kan het plan aan kracht winnen, evenals wat betreft de vormgeving / detaillering van de vloer en de trapredes.

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

Aanhouden.

5. Vest 72A RM (SH)

Omschrijving: Realisatie balkon

Soort: Wabo aanvraag 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Huizinga (vakteam Erfgoed) licht toe dat het plan het maken van een balkon betreft, op een goed zichtbare plek in de stad. Het vakteam Erfgoed vindt de afmetingen van het voorgestelde balkon te

fors. Daarnaast wordt voorgesteld om deze constructief zwaar uit te voeren en wordt een dominante/donkere kleurstelling voorgesteld. De noodzaak van het maken van twee dubbele toegangsdeuren tot het balkon, is het vakteam Erfgoed niet duidelijk. Als gevolg van de plaatsing van een balkon, wordt eveneens het tuinontwerp herzien. De aansluiting van het balkon op de tuin en de tuin zelf, maken geen onderdeel uit van deze beoordeling door het vakteam Erfgoed. Het heeft de voorkeur van het vakteam Erfgoed om de nu separaat aangevraagde onderdelen samen te voegen tot 1 plan, gelet op een goede beoordeling daarvan.

De ontwerper licht toe dat het van de bestaande bebouwing loshouden van het balkon een bewuste keuze is. De vormgeving en kleurstelling van het balkon is afgestemd op een balkon in de omgeving. De tweede toegang tot het balkon heeft als achtergrond het bieden van toegang ten behoeve van het drogen van de was. Het balkon zal zelfdragend zal worden uitgevoerd.

Reactie commissie

De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed en verwijst volledigheidshalve naar dit advies. De commissie benadrukt het belang van het voorleggen van een integraal plan voor het gehele pand. Het 'in stukjes hakken' van het plan bemoeilijkt de beoordeling. De impact/gevolgen van het plan voor de historische waardevolle achtergevel kan zodoende nog niet goed worden beoordeeld. De commissie maakt wat dit betreft een voorbehoud ten aanzien van de beoordeling. Het heeft de voorkeur van de commissie om deze ingreep toe te voegen aan een plan voor het gehele pand.

De voorgestelde ingreep is te fors; het balkon is nu te groot. De commissie vraagt om de impact / gevolgen voor het monument te verminderen. Door de gekozen kleurstelling oogt het geheel nog zwaarder. Het nabijgelegen balkon, waarop de vormgeving van dit balkon is gebaseerd, is in de ogen van de commissie niet een na te volgen voorbeeld. De commissie is, ondanks de toelichting daarop door de ontwerper, niet overtuigd van de noodzaak van het maken van twee deuropeningen. Mede gelet op de prominente plek van het balkon in de stad vraagt de commissie om het beeld van de achterzijde beter inzichtelijk te maken. Het balkon komt in de tuin en het maakt derhalve integraal onderdeel uit van het (als gevolg van dit plan gewijzigde) plan voor het achtergebied. De commissie vraagt om dit in samenhang voor te leggen. De commissie houdt het plan aan.

Aanhouden

De ontwerper geeft aan dat deze aanvraag zal worden ingetrokken en zal worden toegevoegd aan het plan voor het gehele pand.

6. Voorstraat 23 GM (SH)

Omschrijving: Realisatie dakopbouw en twee dakterrassen

Soort: Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Huizinga (vakteam Erfgoed) licht toe dat het plan het maken van een dakopbouw betreft. Door het terugtrekken van de voor- en achtergevel van de dakopbouw wordt het aanzicht van het monument niet geschaad. Ondanks de voorgestelde zeer forse hoogte van de dakopbouw, is dit in deze situatie denkbaar.

De voorgevel van de dakopbouw lijkt qua indeling niet aan te sluiten bij de monumentale gevel van het pandje. Vanwege het ontbreken van gevelaanzichten kan de (on)wenselijkheid hiervan nog niet goed worden beoordeeld.

De materialisering van het dak in zink, als een modern en ondergeschikt materiaal, is denkbaar. De materialisering van de voor- en achtergevel in een horizontale houten delen is moeilijk te beoordelen. Het impressiebeeld toont een lichte houtsoort in een gele kleur, die niet ondergeschikt en te dominant lijkt aan de monumentale gevel. Een uitwerking van deze materialisatie is noodzakelijk om dit goed te kunnen beoordelen.

Het vakteam Erfgoed uit haar zorg over de constructieve ingrepen (gevolgen voor het monument) die waarschijnlijk noodzakelijk zijn om deze dakopbouw te kunnen realiseren.

Dhr. Markusse (architect) licht toe dat het dakterras nu toegankelijk is via een dakluik. Naast het maken van een goede toegang tot het dakterras, hebben de opdrachtgevers de wens om hier een extra kamer te maken.

Door de dakopbouw terug te leggen ten opzichte van de dakranden, wordt deze minder prominent zichtbaar en blijft het dakterras als zodanig bruikbaar. Er wordt gedacht aan een zinken / zinkachtige materiaal, met in de voor- en achtergevel glas en hout.

Reactie commissie

Op zichzelf beschouwd is het op dit pand maken van een dakopbouw in de ogen van de commissie goed denkbaar, evenals de voorgestelde footprint hiervan. De haalbaarheid van het daadwerkelijk kunnen realiseren hiervan, zal sterk afhankelijk zijn van de constructie van het pand. Daar is twijfel/zorg over.

De commissie is nog niet overtuigd van het nu voorgestelde architectonische ontwerp van de dakopbouw. Het maken van een dakopbouw met zadeldak is niet geheel ondenkbaar, maar de twijfel bij de commissie over de relatie van het ontwerp van de dakopbouw tot de voorgevel van dit tweelingpand overheerst. Het architectonische ontwerp van de dakopbouw is nu in de ogen van de commissie wat te onuitgesproken, omdat de bijzondere opzet van de voorgevel van dit tweelingpand (gespiegeld, gebogen vorm) hierin niet wordt weerspiegeld. De commissie vraagt om in het ontwerp een duidelijk standpunt in te nemen, waaruit blijkt hoe deze nieuwe tijdslaag zich verhoudt tot de bestaande architectuur. De commissie bedoelt hiermee overigens niet het te letterlijk volgen van de bestaande architectuur. De commissie vraagt om dit ontwerpend te onderzoeken, zowel wat betreft het maken van een dakopbouw op dit deel van het tweelingpand als wanneer ook op het andere deel van het pand in de toekomst een dakopbouw zou worden gemaakt. In beide gevallen moet er sprake zijn van een overtuigend beeld. De commissie vraagt aandacht voor de relatie van de dakopbouw tot de buurpanden links en rechts (grote dakkapel, mandelige muur). Tenslotte vraagt de commissie aandacht voor de voorgestelde toepassing van blank gelakt hout. Binnen beschermd stadsgezicht is dit in beginsel niet akkoord.

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

Aanhouden

7. Kromhout 161 BS (WM)

Omschrijving: Het realiseren van een verbouwing van de bestaande schuur tot woning

Soort: Wabo aanvraag, 2^e behandeling

Architect: Arco Architecten, dhr. Van Heeswijk

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Mevr. Meulenkamp (vakteam Erfgoed) geeft aan dat er veel meer PV panelen op het dak worden voorgesteld dan in het eerdere plan. Vanaf de overzijde van het water zijn deze goed zichtbaar. In het metselwerk wordt in plaats van vlechtwerk een rollaag voorgesteld. De overige eerder gemaakte opmerkingen zijn in het plan verwerkt.

De aanvrager geeft aan dat de architect verhinderd is, en dat hij het plan namens de architect zal toelichten. Het plan is aangepast naar aanleiding van de eerder door de commissie gemaakte opmerkingen. In plaats van vlechtwerk in het metselwerk wordt een rollaag voorgesteld, gezien het nagestreefde industriële karakter van het pand.

Aan de achterzijde zijn veel bomen aanwezig, waardoor het dakvlak niet goed zichtbaar is.

Reactie commissie

De commissie adviseert positief met als voorwaarden dat de getekende rollaag haaks op de dakhelling wordt uitgevoerd, en dat inzichtelijk wordt gemaakt / een legplan van de PV panelen wordt aangeleverd waaruit blijkt dat de PV panelen voldoen aan de criteria voor zonnepanelen, onder andere wat betreft de zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte en de afstand van de panelen tot de

randen van het dakvlak. De commissie geeft als aanbeveling om de zonnepanelen full black uit te voeren.

Een hierop aangepast / aangevuld plan kan ambtelijk worden beoordeeld.

Positief met voorwaarden

8. De Witt Nieuwstraat 60-62 BS (EvS WM)

Omschrijving: Het verbouwen van The Movies tot Stadsbrasserie De Witt met filmhuis

Soort: Wabo aanvraag, 2e behandeling

Architect: Lugten Malschaert, dhr. Lugten

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Niet behandeld

9. Singel 375-381 BS (WM)

Omschrijving: Het volledig renoveren en herinrichten van deze 3 panden tot 4 woningen

Soort: Wabo aanvraag, 1e behandeling (eerder als vooroverleg)

Architect: Explore Studio M. Gajic

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel

Welstandsniveau: Intensief

Niet behandeld

10. Grotekerksplein 5 RM (PdW)

Omschrijving: Restauratie en herinrichting van het pand

Soort: Vooroverleg, 2^e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Dhr. De Wit (vakteam Erfgoed) geeft aan dat dit de tweede keer is dat het plan als vooroverleg wordt besproken. Zowel naar aanleiding van de tijdens het eerdere overleg met de commissie gemaakte opmerkingen, als op grond van gemeentelijk beleid, is het plan aangepast. Het pand kent een 16e en 17^e eeuw deel, en een aanbouw uit 1909. Het nu voorgelegde plan betreft de herinrichting van de begane grond.

De aanvrager licht toe dat het nu voorliggende plan alleen de begane grond betreft, maar dat wel de buitenschil van het pand als geheel zal worden aangepakt. Gezien de verhuurde staat van een deel van het pand is gekozen voor een gefaseerde aanpak. De garagedeur aan de zijde van de Synodestraat, via welke de woningen worden bereikt, zal worden vervangen en het golfplaten dak zal hier worden verwijderd. De hier gesitueerde fraaie gevel wordt zodoende beter zichtbaar. Het elektrische deel van het bellenplateau zal worden verwijderd.

Reactie commissie

De commissie heeft waardering voor de planverbetering en complimenteert de aanvrager. Een aantal zaken zijn goed opgepakt in het nu voorgelegde plan.

Desalniettemin ziet de commissie een aantal knelpunten. Het belangrijkste knelpunt is het opknippen van het project. Door de begane grond uit de rest van het project te halen oogt een en ander eenvoudiger, maar dit kan later alsnog tot problemen leiden zoals wat betreft leidingen en doorvoeren. De commissie heeft daarom de voorkeur om een integraal plan voor het gehele pand ter beoordeling

voor te leggen, op basis waarvan een goed oordeel kan worden gegeven van de uitwerkingen hiervan.

De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed en verwijst volledigheidshalve naar dit advies.

De commissie heeft twijfels over de nu voorgestelde positie van de fietsenberging in het voormalige toilet. De nu gekozen positie kan leiden tot schade aan de gang en de deuren en dit is onwenselijk. Ook vraagt de commissie om de positie van de badkamer in relatie tot de houten wand nader te onderzoeken en dit waar mogelijk te verbeteren. Heeft het B&B deel twee bergingen nodig? En kan de ruimteindeling bij B&B kamer 5 met entresol en trap worden geoptimaliseerd?

De voorgestelde vergroening vindt de commissie een positieve ontwikkeling, maar de commissie vraagt om de nu voorgestelde (garage)deur / poort meer transparant vorm te geven, zodat dit zowel beter passend is bij het pand als dat het een passende toegang tot de woningen vormt. De commissie heeft twijfels wat betreft de noodzaak van het verbreden van de doorgang van de garage. Hiermee lijkt een symmetrisch beeld te worden beoogd, maar dit is niet altijd het geval in de binnenstad. De commissie vraagt nog eens te kijken naar het kleurenplan. Nu wordt voor het gehele pand hetzelfde eenvoudige kleurenplan voorgesteld. Voorstelbaar is om in het kleurvoorstel de fasering van het pand tot uitdrukking te brengen.

De commissie ziet een conform de gemaakte opmerkingen aangepast / geoptimaliseerd plan graag in een volgende vergadering terug. Dit kan een Wabo aanvraag zijn, mits de overige verdiepingen c.q. de gevolgen van het plan voor de overige verdiepingen dan ook goed in beeld worden gebracht, zodat de ingrepen goed in relatie tot het geheel kunnen worden beoordeeld.

Aanhouden

11. Sint Jorisweg 76 RM BS (PdW)

Omschrijving: Uitvoeren van schilderwerk, vervangen van dakbedekkingen, loodwerken, goten en diverse hemelwaterafvoeren aan schouwburg Kunstmin

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel

Welstandsniveau: Intensief

Dhr. De Wit (vakteam Erfgoed) licht toe dat de aanvraag het uitvoeren van het onderhoudsplan betreft. Dit is niet vergunningvrij, omdat er onder andere wat betreft de hemelwaterafvoeren een wijziging wordt voorgesteld. Een tweede aanpassing betreft het lood onder de kozijnen. De achtergrond van deze wijziging is dat herstel conform bestaand ingrijpende gevolgen zou hebben.

Reactie commissie

De commissie is blij met de zorgvuldigheid die uit de stukken en de beoordeling daarvan blijkt. De voorgestelde oplossingen zijn in principe akkoord, met als kanttekening dat de capaciteit van de hemelwaterafvoeren ter plaatse van de zijgevel voldoende moet zijn. Wanneer dit niet het geval is, is rechtstreeks op een hemelwaterafvoer aansluiten ook voorstelbaar. Een eventueel hierop aangepast plan kan door het vakteam Erfgoed worden beoordeeld.

Positief met opmerking / kanttekening

Rondvraag