

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 4 APRIL 2022

Aanvang: 13.15 u. – 18.00 u.
Locatie: Stadskantoor 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. Venuslaan 14

Omschrijving: woningbouwproject
Architect: Klunder, dhr. Berghuis
Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: Wederopbouw – stratenwijken
Welstandsniveau: Regulier

Dhr. Berghuis (architect) licht het plan toe. Sinds het vorige overleg met de commissie is uitvoerig over het plan gesproken met de diverse betrokken disciplines, en ook is er met de buurt gesproken. Aspecten als de korrelgrootte van de bebouwing en de bouwhoogte volgen uit het bestemmingsplan. De situering van de (dubbelhoge) entree is aangepast: deze bevindt zich nu aan de zijde van de Venuslaan. Het aantal woningen is teruggebracht van 30 naar 26. De woningen zijn ondieper gemaakt, waardoor het carré groter is geworden.

Het ontwerp wordt nog steeds gekenmerkt door woningen met terrassen rondom, en door een horizontaal gevelbeeld. De materialisering van de gevels bestaat uit leistenen gevelbanden, hout en veel glas. Hiermee wordt uiting gegeven aan de keuze voor het maken van een nieuwe toevoeging aan de wijk; een gebouw in natuurlijke materialen in een groene setting. In overleg met de bij het plan betrokken landschapsarchitect Copijn wordt onderzocht hoe de gevels nog verder kunnen worden vergroend. Het bureau heeft uit andere projecten de ervaring opgedaan dat de nu voorgestelde hoogte van daktuin in het carre (40-70 cm grond) voldoende is voor kleinschalige boompjes.

Reactie commissie

De commissie is heel positief over het plan en complimenteert de architect. De commissie vindt het een mooi en overtuigend blok met veel woonkwaliteit, ook op de langere termijn (woningen met toekomstwaarde).

De commissie geeft een aantal aandachtspunten mee:

-aandacht voor het verdere ontwerp van het groen, en hoe de kwaliteit van het in het plan voorgestelde groen kan worden geborgd. Het groen is een wezenlijk onderdeel van het architectonische beeld. De commissie ziet hier veel kansen, ook ten aanzien van natuurinclusiviteit. Gezien de betrokkenheid van de landschapsarchitect heeft de commissie hier alle vertrouwen in.

-aandacht voor de integratie van elementen als bellentableaus en brievenbussen in het ontwerp. Het nu voorgelegde beeld van een transparante en dubbelhoge entrepui moet goed behouden blijven
-aandacht voor daglicht aan het uiteinde van de gangen van de bergingen in de parkeergarage

De commissie ziet het plan graag verder uitgewerkt als Wabo aanvraag terug.

Positief

2. Grote Hondring kavel B3

Omschrijving: nieuwbouw woning

Architect: Friso Woudstra Architecten, dhr. Woudstra, dhr. Klein Bramel

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

Gebiedstype: Wederopbouw – stratenwijken

Welstandsniveau: Regulier

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond. Dhr. Woudstra (architect) licht toe dat het plan eerder met de commissie is besproken, en nu verder is uitgewerkt / aangepast.

Reactie commissie

De commissie is positief over het plan en de gemaakte aanpassingen / verdere uitwerking. De commissie adviseert positief met als voorwaarden:

- het ter beoordeling aanleveren van het kleur- en materiaalgebruik (steen, pan, voeg)
- de openingen in de haag op de situatietekening aanpassen; de openingen in de haag zo klein mogelijk maken gelet op het hier nagestreefde straatbeeld.

Positief met voorwaarden

3. Louisa's Weelde Wilgenwende kavel 46

Omschrijving: nieuwbouw woning

Architect: Ziggurat, dhr. Ariens, dhr. Poldervaart

Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Ontwikkelgebieden

Welstandsniveau: Ontwikkeling

Beeldkwaliteitplan Louisa's Weelde Dordrecht Welstand

De aanvragers hebben de vergadering bijgewoond en het plan toegelicht. Het betreft een zelfbouwkavel. Bij het maken van het ontwerp is het beeldkwaliteitplan in acht genomen. Over het plan is overleg geweest met de supervisor, en deze is op hoofdlijnen akkoord. Vanwege de door de aanvragers gewenste landelijke uitstraling van de woning wordt een dakpan met een bolling voorgesteld, in plaats van een vlakke dakpan.

Reactie commissie

De commissie is positief over het plan. De commissie is van mening dat het plan op hoofdlijnen goed past binnen de kaders van het beeldkwaliteitplan.

De commissie geeft een aantal aandachtspunten mee ten aanzien van de verder uitwerking:

- situering van de pv panelen bij voorkeur op het platte dak (met een voldoende hoge dakopstand, zodat de panelen niet zichtbaar zijn), gelet op het belang van de kap in het ontwerp. Indien dit niet mogelijk is, moet er een goed legplan worden gemaakt dat correspondeert met het dakvlak
- suggestie: aandacht voor het ontwerp van de voorgevel in relatie tot het ontwerp van de achtergevel
- het ontwerp van de entree nog eens bezien (herkenbaarheid entree)
- ten aanzien van het keimwerk: aandacht voor open stootvoegen, dilataties e.d.

-bemonsteren van het kleur- en materiaalgebruik (steen, voeg, pan, keimwerk). Op basis hiervan kan goed worden bepaald of er wel of niet sprake is van een (te groot) contrast

De commissie ziet het plan graag als Wabo aanvraag (incl. bemonstering) in een volgende vergadering terug, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen.

Positief, met opmerkingen

4. Hoogt 13-14 RM (PdW)

Omschrijving: herinrichting door het realiseren van 8 appartementen

Architect: Studioschaeffer, mevr. Pelgrim

Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel

Welstandsniveau: intensief

De architect heeft de vergadering niet bijgewoond.

Dhr. Huizinga (vakteam Erfgoed) licht het plan toe. Het betreft een vrij gaaf bewaard pand. Het plan betreft de transformatie van het pand naar 8 appartementen, waarbij zoveel mogelijk behouden blijft. De structuur van het pand blijft intact. Het maken van een dakloggia is op zichzelf beschouwd denkbaar, maar in het huidige voorstel gaat er veel historische materiaal verloren en de grootte van de ingreep is discutabel. Het maken van drie balkons aan de achtergevel is minder wenselijk; een Frans balkon is wel denkbaar. Bij de definitieve aanvraag omgevingsvergunning moet ook goed worden gekeken naar aspecten als verduurzaming, detaillering, brandveiligheid, en de cultuurhistorische waarde van het interieur.

Reactie commissie

Op hoofdlijnen is het plan, het transformeren van het pand naar woningen, denkbaar.

De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed en verwijst volledigheidshalve naar dit advies. Gezien de historische gelaagdheid van het pand is een bouwhistorisch onderzoek wenselijk.

Dit geeft een goed zicht op de aanwezige monumentale waarde.

In z'n algemeenheid vraagt de commissie aandacht voor de keuzes die gemaakt zijn ten aanzien van het wel of niet behouden van bepaalde onderdelen. Neem ruimte in het ontwerp waar dat kan (indifferente monumentwaarde, daar waar een verandering een verbetering betekent ten opzichte van de bestaande situatie), en wees zorgvuldig bij de omgang met monumentale waarden.

Opmerkingen:

-De nu voorgestelde ingreep in het dak is een te grote ingreep, zowel gelet op de aantasting van monumentale waarden, als gelet op de woonkwaliteit (gebrek aan privacy) die dit oplevert. Het maken van een kleinere ingreep met twee in plaats van drie goede buitenruimten is denkbaar.

-Het realiseren van balkons is onvoldoende passend / een te grote aantasting van de monumentale waarden. Dit is niet akkoord. Het maken van Franse balkons is denkbaar.

-de indeling van de begane grond moet zich beter voegen naar de oorspronkelijke structuur /indeling
-er is nog geen goed zicht op de binnenafwerking, brandscheidingen, etc. Hier vraagt de commissie aandacht voor.

-De commissie ondersteunt het verduurzamen van het pand in beginsel van harte, mits dit zorgvuldig wordt uitgevoerd.

-de bergingen zijn slechts 1,5 m hoog. Is dat functioneel? Hoe komt dat uit met het plafond?

-Daarnaast, en in samenhang daarmee, vraagt de commissie aandacht voor de inrichting van het terrein. De commissie vraagt om een en ander meer integraal te bezien (gevolg van de ingreep in het dak voor de monumentale waarden en de terreininrichting met parkeerplaatsen). Het weglaten van 1 parkeerplaats en het meer integraal ontwerpen van het buitenterrein brengt meer kwaliteit. Mogelijk kan overleg met de eigenaar van het naastgelegen terrein ook een oplossing bieden. Staat de fietsenstalling nu op de goede plek? De commissie vraagt om de achtergevel te tekenen zonder de muur die het zicht op de achtergevel wegneemt.

De commissie ziet het plan graag in een volgende vergadering als vooroverleg terug, vraagt de architect om het plan dan toe te lichten. De commissie houdt het plan aan.

Aanhouden.

5. Haaswijkweg Oost 77 GM (SH)

Omschrijving: realisatie loods t.b.v. boerenbedrijf
Wabo aanvraag, 1^e behandeling

Gebiedstype: Buitengebied
Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Huizinga (vakteam Erfgoed) licht het plan toe. Het plan betreft het maken van een schuur achter de bestaande schuur. Het monument, het woonhuis, wordt als gevolg van het plan niet gewijzigd. Het groen op het erf blijft behouden. De te slopen schuur heeft geen monumentwaarde. De nieuwe schuur past in het landschap.

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond en licht toe dat in het ontwerp van de (dakconstructie van) de nieuwe schuur is geen rekening gehouden met de eventuele latere plaatsing van zonnepanelen, maar deze zouden wel eventueel op het dak van een andere schuur op het terrein kunnen worden gelegd.

Reactie commissie

De commissie vindt het op hoofdlijnen een prima plan. De commissie geeft als aanbeveling mee om, gelet op de toekomstwaarde van de schuur, de dakconstructie zo uit te voeren dat het later alsnog mogelijk is om zonnepanelen op het dak te leggen. Daarnaast vraagt de commissie aandacht voor het daar waar mogelijk goed landschappelijk inpassen van de schuur, en aandacht voor natuurinclusiviteit (bijv. faunakasten)

Positief met aanbevelingen

6. Vriesestraat 78 BS (WM)

Omschrijving: nieuwbouw 2 woningen Kromme Elleboog Dordrecht
architect: Co Oudshoorn Architectuur, dhr. Oudshoorn
Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: Historische Binnenstad
Welstandsniveau: Intensief

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond. Dhr. Oudshoorn (architect) licht het aangepaste ontwerp toe. Aan de zijde van de Kromme Elleboog is een setback gemaakt. De woonplattegrond is omgedraaid (het woon- en slaapgedeelte). Er wordt een trappenhuis toegepast. Alle woningen worden via de Kromme Elleboog ontsloten. Er zijn Franse balkons toegepast. Op het schuine dak komen zonnepanelen. Ook is er plaats ingeruimd voor technische voorzieningen. Het kleur- en materiaalgebruik wordt vergelijkbaar met het kleur- en materiaalgebruik van het aangrenzende pand (antraciet geverfde houten kozijnen, metselwerk, betonnen dakranden).

Reactie commissie

Het is goed dat er op deze plek woningen worden toegevoegd. De commissie is van mening dat de punten uit het eerdere overleg goed zijn opgepakt en dat het plan sterk verbeterd is. De ontsluiting van de woningen is bijvoorbeeld verbeterd. De commissie geeft een aantal aandachtspunten mee voor de verdere uitwerking van het plan:
-onderzoek de mogelijkheid van het vergroenen van de dakterrassen/dakvlakken, en betrek hierbij het goed borgen van een groene uitstraling, bijvoorbeeld door de toepassing van een waterkraan, waterretentie, etc.

-de installaties dienen in het ontwerp te worden geïntegreerd, mede gelet op de situering van het plan in beschermd stadsgezicht / het dakenlandschap: een inpandig oplossing is denkbaar, of een omkasting

-kleurstelling: baseren op de Dordtse kleurenwaaier, eventueel in overleg met het vakteam Erfgoed bepalen. In het kader van de beoordeling hiervan is het van belang om de context goed in beeld brengen

-de entree: geef de woningen een duidelijk adres aan de openbare ruimte en betrek hierbij een zorgvuldige integratie van voorzieningen als goede verlichting, het huisnummer, een bellentableau en brievenbussen. De entree moet ook voldoende robuust zijn vormgegeven en gematerialiseerd, gelet op het beoogde gebruik.

-aandacht voor de materialisering en de detaillering (o.a. de negges en de lateien van het metselwerk). Bemonstering kleur- en materiaalgebruik (steen, voeg) aanleveren.

-aandacht voor natuurinclusiviteit, bijv. faunakasten op het dak

De commissie adviseert op hoofdlijnen positief en ziet het plan graag, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, als Wabo aanvraag (incl. bemonstering) terug.

Positief

7. Statenplein 42 BS (WM)

Omschrijving: het verbouwen van winkelruimten met bovenverdiepingen tot winkelruimte en 21 woningen (Drievriendenhof)

architect: IDEA, dhr. Priester

Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische Binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Priester (architect) licht het plan toe. Het plan betreft de transformatie van het voorste gedeelte van het winkelcentrum. In het plan is rekening gehouden met een vervolg in het andere deel van het winkelcentrum. Over het plan is overlegd met de gemeente.

In eerste instantie is een historische verkenning gemaakt naar het gebied, en naar de bebouwing. De bestaande bebouwing is in 3d goed in beeld gebracht.

De winkels op de begane grond blijven behouden. De daarboven gelegen verdiepingen worden getransformeerd naar 21 woningen van gemiddeld 70 m².

De ingreep in de voorgevel betreft het veranderen (en daardoor versterken van de bestaande architectuur) van het residu van de vroeger hier aanwezige kap, naar buitenruimten voor de woningen. Aan de achterzijde wordt de gevel open gemaakt en verhoogd met 1 bouwlaag.

De voorgestelde architectuur van de ingreep bouwt voort op de bestaande architectuur van het complex uit de jaren '90. Het architectonische thema van de overbouw (bruggebouw) aan de voorzijde wordt doorgezet in de achtergevel. De ontsluiting van de woningen via de Kromme Elleboog krijgt een transparante gevel. Naar de mogelijkheden wat betreft de ontsluiting van de woningen is uitgebreide studie gedaan, en er is ook advies ingewonnen wat betreft de brandveiligheid.

De glaskap van de passage blijft vooralsnog, maar er moet nog worden onderzocht of de hier te maken woningen voldoen aan daglichteisen. De architect is een voorstander van het verwijderen van de glaskap.

Reactie commissie

Het hier toevoegen van woningen is een kwaliteitsverbetering van deze plek. Het plan is een (gefaseerde) transformatie van het bestaande pand; een complexe puzzel die zou kunnen worden omschreven als het optimaliseren van de huidige situatie. Het benutten van de onderdoorgang als entree naar de woningen is hier een goed voorbeeld van. Keuzes ten aanzien het programma, de ontsluiting en de buitenruimten vormen in deze fase van het plan belangrijke ingrediënten voor het ontwerp. De commissie kan zich op hoofdlijnen vinden in de nu voorgelegde uitgangspunten wat betreft de structuur van het ontwerp, maar vraagt evenwel aandacht voor het optimaliseren van de geboden woonkwaliteit in relatie tot de architectonische uitwerking.

Wat betreft het realiseren van woningen aan de zijde van de passage is de commissie unaniem dat dit betekent dat de bestaande glazen kap zou moeten worden verwijderd. Dit biedt kansen ten aanzien van de hier te realiseren woonkwaliteit.

Het is een complex plan, dat vraagt om een heldere presentatie op basis waarvan de door de architect genomen ontwerpbeslissingen / de gekozen ontwerpstrategie, goed moeten kunnen worden gevolgd.

De commissie vraagt om hier bij een vervolgbespreking aandacht aan te besteden.

Een onderdeel van het architectonisch ontwerp is het aan de achterzijde herhalen van het architectonische thema van de overbouwing / het bruggebouw. Dit is een duidelijk en goed te volgen architectonisch concept, maar een dergelijke ontwerpstrategie / ontwerpconcept lijkt bij de andere onderdelen van het ontwerp nog te ontbreken. De commissie vraagt hier aandacht voor. Wordt bijvoorbeeld maximaal behoud nagestreefd, of juist een nieuw beeld? Als een mogelijke referentie noemt de commissie passageprojecten in Antwerpen, die worden gekenmerkt door zijden met een verschillend karakter (stedelijk, minder stedelijk). Ook vraagt de commissie aandacht voor het bieden van voldoende sociale veiligheid (de fietsonderdoorgang oogt bijvoorbeeld krap).

De commissie vraagt ook aandacht voor het toepassen van materialen die passend zijn binnen Beschermd Stadsgezicht, en bij het woonprogramma. Daarnaast vraagt de commissie aandacht voor natuurinclusiviteit en duurzaamheid, zoals het toepassen van zonnepanelen en groene daken, en het mogelijke hergebruik van te slopen onderdelen en dergelijke.

De commissie is benieuwd naar het vervolg, en ziet het plan graag in een volgende vergadering terug. De commissie houdt het plan aan.

Aanhouden

8. Laan der Verenigde Naties 363

Omschrijving: het realiseren van een uitbreiding Bastion Hotel Dordrecht

Architect: Lambert architecten

Wabo aanvraag, 3e behandeling

Gebiedstype: Industriegebieden en bedrijventerreinen

Welstandsniveau: Regulier

Dhr. Lambert (architect) heeft de vergadering bijgewoond en het plan toegelicht. De reclamemast, die op grondgebied van de gemeente bleek te staan, zal worden verwijderd. De detaillering zal nog verder worden uitgewerkt. Alle hemelwaterafvoeren zullen in pandig worden uitgevoerd. De te verdubbelen kern tussen de bestaande en de nieuwe toren zal worden voorzien van een nieuw buitenspouwblad in mangaansteen. Tussen de nieuwe toren en de te vergroten kern komt een dilatatie van het metselwerk, wat nog wordt aangegeven op tekening. Wat betreft de dilataties in het metselwerk van de nieuwe toren op zichzelf beschouwd, zal het plan ook nog worden aangevuld. Het toepassen van suskasten is in de nieuwe toren niet noodzakelijk. De stalen lateien (metselwerkopvang) zullen in de kleur van het metselwerk worden uitgevoerd.

Wat betreft de terreininrichting: langs de lange zijden zijn 2 a 3 parkeerplaatsen komen te vervallen. De haag rondom het terrein (wintergroene buxushaag) wordt doorgezet ter plaatse van de vervallen parkeerplaatsen. Zodoende ontstaat er een bepaalde compartimentering van het parkeerterrein. Buiten het eigen terrein zijn enkele bomen gesitueerd. Er zal een onderscheid worden gemaakt tussen de bomen langs de rand van het terrein, en de 12 bomen op het parkeerterrein. Deels wordt hierbij gedacht aan dakplatanen, onder andere vanwege de schaduwwerking (tegengaan opwarming bestrating). Langs de randen worden wellicht lindes toegepast. Een en ander zal door de opdrachtgever met zijn landschapsarchitect verder worden uitgewerkt.

Reactie commissie

De commissie adviseert positief op het plan onder de volgende voorwaarden:

-de terreininrichting moet worden afgestemd met het vakteam Stedenbouw (stedenbouwkundige en de landschapsarchitect). Ook aandacht voor de keuze voor een goede en passende boomsoort, en de daarbij horende groeiplaatscondities. Een goede terreininrichting is van groot belang voor het beoogde beeld van het gebouw (het gebouw in relatie tot de context)

-nadere detaillering van de gevel (dilataties metselwerk e.d.). Een hierop aangevuld plan kan door de secretaris worden beoordeeld.

- De boven de dakrand gesitueerde reclame is bij uitzondering akkoord omdat de bestaande reclame-uitingen reeds zo zijn vormgegeven / gesitueerd, mits de reclamemast komt te vervallen (ook verwijderen van de tekening van de nieuwe situatie)

Positief met voorwaarden

9. Kromhout 39 BS (WM)

Omschrijving: het realiseren van een interne verbouwing en een aanbouw aan de achterzijde van de woning

architect: Stijl architectuur, dhr. Dekker

Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel

Welstandsniveau: intensief

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond. Dhr. Dekker (architect) licht het plan toe. Het betreft het pand naast de geplande nieuwbouw aan het Kromhout. De aanvraag betreft het maken van twee woningen in het pand. Oorspronkelijk bestond het pand ook uit twee woningen. De wens is om hierbij twee aan elkaar gelijkwaardige en wat grotere woningen te creëren. Dit heeft geresulteerd in het deels aan de benedenwoning toewijzen van een deel van de eerste verdieping. Daarnaast is er de wens om de bestaande aanbouw te vervangen door een nieuwe aanbouw. De aanbouw is terughoudend vormgegeven. Op de aanbouw komt de buitenruimte voor het bovenste appartement.

Reactie commissie

De commissie vindt het een goed voorstelbaar plan en adviseert positief.

Positief

10. Wilgenwende, Louisa's Weelde, kavel 49

Omschrijving: het realiseren van een woning

Vooroverleg, 3e behandeling

Gebiedstype: Ontwikkelgebieden

Welstandsniveau: Ontwikkeling

Beeldkwaliteitplan Louisa's Weelde Dordrecht Welstand

De aanvrager-architect licht toe dat het plan is aangepast. De kopgevels zijn versoerd en er wordt veel minder cortenstaal toegepast. Dhr. Lugten (supervisor) geeft aan dat een versoering van een plan kan leiden tot een verbetering daarvan.

Reactie commissie

De commissie is positief over het voorstel, en vindt het een sterk plan. De commissie ziet een verder uitgewerkt plan graag als Wabo aanvraag terug.

De commissie was niet unaniem over het toepassen van cortenstaal of hout. De commissie laat die keuze daarom aan de architect.

Positief