

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 7 MAART 2022

Aanvang: 13.15 u.-18.00 u.
Locatie: 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. Adriaan van Bleijenburgstraat 3-5 GM (JK)

Omschrijving: verbouw onder- en bovenwoning tot 3 appartementen
Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel
Welstandsniveau: Intensief

Mevr. Katsman (vakteam Erfgoed) licht toe dat het plan de verbouw betreft van de bestaande beneden- en bovenwoning tot 3 appartementen. Het plan is aangepast naar aanleiding van de eerder gemaakte opmerkingen.

Goed is dat de ingrepen in het dak meer zijn beperkt. De detaillering hiervan moet evenwel niet te grof zijn. De houten wanden op zolder blijven deels behouden. Het vakteam Erfgoed wil graag alle schoorstenen / schoorsteenkanalen behouden.

Gezien de scheefstand van het pand zal de aan te brengen estrichvloer niet overal even dik worden, maar zo wordt het in het plan wel aangegeven. De omgang met deuren, deurdorpels, etc. zal verder moeten worden uitgewerkt. De lange gang op de begane grond verdwijnt in het plan. Een keukenkastdeur wordt dicht gemaakt; het vakteam Erfgoed wil deze graag behouden omdat het een van de weinige originele onderdelen betreft. Het aanbrengen van een verlaagd plafond met rachs roept vragen op wat betreft de omgang met plafonds. Een nieuw element in het plan is het slopen van de poreuze wanden (drijfsteen). Deze moeten worden behouden omdat het originele wanden betreft. Bij de aanvraag zullen doorsneden moeten worden toegevoegd en de isolatie van ramen en dergelijke moet verder worden uitgewerkt.

Dhr. Visser (architect) is verhinderd. De aanvrager licht toe dat het verloop in de vloer 34 cm. betreft. Aan de achterkant zal daarom een hoogteverschil in de vloer worden gemaakt. Er wordt een vrijdragend plafond gemaakt; plafondornamenten blijven behouden. Ramen zullen worden geïsoleerd. De achtergrond van het verwijderen van schoorsteenkanaal is dat dit een betere woningplattegrond mogelijk maakt. De wanden van drijfsteen hebben grote scheuren en worden vervangen door stikkenwanden. De gang is nu erg lang. Om deze efficiënter te benutten is gekozen voor de huidige opzet.

Reactie commissie

De tijdens de vorige bespreking gemaakte opmerkingen zijn positief opgepakt. Er blijven nog een aantal zaken over die ofwel vragen om een nadere onderbouwing, ofwel om een heroverweging.

De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed en verwijst volledigheidshalve naar dit advies. Het niet behouden van een (onder)deel van het monument vraagt om een goede onderbouwning. Veelal betreft dit de technische staat van dit (onder)deel van het monument. De commissie vraagt een en ander in overleg met het vakteam Erfgoed te bezien.

De drijfsteenwanden moeten derhalve behouden blijven, maar kunnen wel worden gerepareerd. De houten wanden op zolder moeten maximaal behouden blijven. Schoorstenen / schoorsteenkanalen met monumentale waarden moeten behouden blijven. De verlaagde plafonds zijn niet als vrijdragende plafonds getekend, zoals door de aanvrager werd toegelicht. Dit moet op tekening worden aangepast. De (raam)isolatie vraagt om een onderbouwning en verdere uitwerking. De lange gang is karakteristiek voor het pand en moet in beginsel behouden blijven. De hier nu geplaatste functies zouden ook goed passen in de smalle, naastgelegen beuk. De dakkapel moet hoger in het dakvlak worden geplaatst. De dakkapellen aan de voorzijde (ter plaatse van de keuken) moeten geen dicht paneel krijgen.

Conclusie: de commissie adviseert op hoofdlijnen positief over het plan. De commissie ziet het plan graag met inachtneming van de gemaakte opmerkingen (voorwaarde) als Wabo aanvraag terug, mogelijk in de kleine commissie.

Positief met voorwaarde

2. W.H. Vliegenstraat, Frank van der Goesstraat

Omschrijving: woningbouw
Architect: KAW, mevr. De Rooij
Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: Wederopbouw – stempelwijken
Welstandsniveau: Regulier

Mevr. De Rooij (architect) licht de wijzigingen van het plan toe ten opzichte van de eerdere bespreking van het plan in de commissie. De ontwikkeling bestaat uit drie blokken (fase A, B en C) met een vergelijkbare architectuur. Het destijds voorgelegde plan voor fase C bleek in de tussenliggende tijd niet haalbaar te zijn. De achtergrond hiervan is enerzijds de bouwkosten, en anderzijds de uitvoerbaarheid van het ontwerp van fase A en B in een ander bouwsysteem (samenhang beeld totale ontwikkeling).

Een belangrijke wijziging is dat de afgeronde hoeken van de gebouwen en de balkons zijn komen te vervallen. De eerder getoonde metselwerkverbanden zijn behouden gebleven, evenals de toe te passen steen en de woningplattegronden. Ter plaatse van de entree wordt een verbijzondering van getrappt uitgevoerd metselwerk voorgesteld, passend binnen het metselwerkverband. De gemetselde balkons op de verdieping zijn eveneens aangepast. Het beeld aan de achterzijde is grotendeels gelijk gebleven, met uitzondering van de ronde hoeken.

De opdrachtgever licht toe dat de gekozen gewijzigde opzet van de gemetselde balkons verband houdt met de exploitatiekosten. Een andere uitvoering dan nu voorgesteld zou hebben geleid tot (vijf)jaarlijkse inspecties.

Reactie commissie

Het door middel van het totale project van drie blokken herprofilen van de straat, ziet de commissie als een kans om een goede straat te maken. Weliswaar vindt de commissie het jammer dat de ronde hoeken uit het plan zijn verdwenen, maar de commissie heeft begrip voor de achtergrond hiervan en het is nog steeds een goed en mooi plan. Ook hecht de commissie waarde aan de samenhang van het beeld van de drie blokken waaruit het project bestaat, en die samenhang is door deze wijzigingen geborgd. De commissie geeft een aantal punten mee:

- de voorgestelde architectuur van het blok vraagt om een zorgvuldige uitwerking (metselwerk (dilataties, noodoverstorten etc), ventilatievoorzieningen onzichtbaar of in dezelfde kleur uitvoeren, zonwering indien noodzakelijk integreren in het gevelontwerp).
- de commissie vraagt om de (positie van) de kolommen nog eens te bezien, in relatie tot de balkonhekken en de balkonvloerplaten. Hierin ligt een kans wat betreft de uitdrukking van de tektoniek van het gebouw.

-de hoekoplossing ter plaatse van de entree (getrapt uitgevoerd metselwerk): kan dat meer betekenis / toegevoegde (gebruiks)waarde krijgen c.q. een sterker accent vormen? Als referentie verwijst de commissie naar de hoekoplossing van een project van architect Stephen Taylor in Antwerpen-Cadix.
-de situering van de lampen op de hoogste bouwlaag (boven de balkondeuren) roept vragen op. De commissie vraagt hier nog eens naar te kijken in relatie tot de bovenbeëindiging van het blok.
-de commissie vraagt om (de hoofdlijn van) het ontwerp van buitenruimte / aansluiting op de openbare ruimte integraal mee te nemen in de aanvraag.

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

Positief

3. Heimerstein 35-36

Omschrijving: het nieuw bouwen van een integraal kindercentrum
Architect: BDG Architecten, mevr. Ras, dhr. De Jong, dhr. Bikker
Vooroverleg, 2^e behandeling

Gebiedstype: Woonerfwijken
Welstandsniveau: Regulier

Dhr. De Jong (architect) licht het plan toe. Ten opzichte van het eerder aan de commissie voorgelegde ontwerp is een verdiepingsslag gemaakt. De gevel heeft meer detail gekregen. Binnen het gevelontwerp is het eventueel verplaatsen van binnenwanden mogelijk. Installaties zijn opgenomen in de kap. Goten en hwa's zijn opgenomen in de kap. Voor het terrein wordt een inrichtingsplan gemaakt waarin aandacht is voor natuur-inclusiviteit en klimaat-adaptiviteit. Het maken van een luifel ter plaatse van de entree is ontwerpend onderzocht, maar is afgefallen. De entree zal worden verduidelijkt door middel van het terreinontwerp en belettering.

Reactie commissie

De commissie is op hoofdlijnen positief over het plan. Een aantal punten zijn goed zijn toegelicht en/of opgepakt in het nu voorgelegde aangepaste ontwerp. Dit betreft met name de gevels en de verwerking van materialen. Het wordt een robuust gebouw met een heldere tektoniek. Een en andere moet verder worden uitgewerkt in de detaillering. Het is goed dat de buitenruimte integraal wordt opgepakt. De commissie vraagt dit inrichtingsplan bij de aanvraag Omgevingsvergunning te voegen, en om het inrichtingsplan en het gebouwoontwerp op elkaar te betrekken.

De commissie benoemt daarnaast duurzaamheid, circulariteit en akoestiek (ontwerpkeuzes in relatie tot de omgeving) en de entreezone als onderwerpen. Het zou mooi zijn wanneer hier in de nadere uitwerking aandacht aan kan worden gegeven.

Voor de installaties werd en wordt een mooie principeoplossing voorgesteld. Desalniettemin is zichtbaar dat de installaties toch 'het dak op kruipen'. De commissie vraagt om te borgen dat de installaties daadwerkelijk binnen de kap blijven; dit is de meest heldere oplossing. De commissie vraagt aandacht voor een zorgvuldige integratie in het ontwerp van zonnepanelen.

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

Positief

4. Dubbeldamseweg Noord 2 BS (JvdS / CvN)

Omschrijving: nieuwbouw woning
Architect: Groeneweg en Van der Meijden, dhr. Groeneweg
Wabo aanvraag 1e behandeling (eerder behandeld als vooroverleg)

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel

Welstandsniveau: Intensief

Dhr. Groeneweg (architect) licht het plan toe. Het huis is als het ware 'ingelegd' in de tuin. Door het grote raam kijk je tegen de moerascipres in de tuin aan. In de westgevel is veel glas aangebracht in verband met het zicht op de tuin. Het ontwerp van de garage, aan het begin van het nieuwe erf, is afgestemd op de architectuur van het woonhuis en krijgt een luifel, een graddak en dezelfde gevelbekleding als het woonhuis. Mogelijk wordt de garage in een latere fase gebouwd. Het achtergebied van het nieuwe huis is geïntegreerd in het ontwerp door middel van het doorzetten van de loopplank. Hierdoor is een ommetje om het huis mogelijk. Er wordt een wadi-achtige oplossing voorgesteld ten behoeve van de afvoer van overtollig water. Het huis krijgt houten gevelbekleding en zinken daken en dakranden. Zonnepanelen zijn geïntegreerd in het ontwerp. De houten gevelbekleding is duurzaam en zal vergrijzen. De toegepaste houtsealer zal vergroening van /algvorming op de gevel zoveel mogelijk tegengaan. De keuze voor de houtsoort is gemaakt omdat deze het beste past bij het architectonische ontwerp (verticaliteit, afmetingen latten). Het huis zal op een ambachtelijk manier ter plaatse (in het werk) in houtskeletbouw worden uitgevoerd. Het zink zal iets uitlogen in de wadi, maar deze kan dit verdragen. Het toepassen van zink was zo'n 20 jaar geleden vanwege de uitloging moeilijker, maar in meer recente onderzoeken is dit weerlegd.

Reactie commissie

De commissie was en is heel enthousiast over het plan. Het is een prachtig ontwerp dat consequent en overtuigend verder is uitgewerkt. Overtuigend is ook de gekozen bouwmethode, die rekening houdt met de (lastige) bereikbaarheid van de locatie. De commissie vraagt aandacht voor het draagvlak van de voorgestelde vergrijzing van de houten gevelbekleding bij de toekomstige gebruikers.

De commissie complimenteert de architect, en is benieuwd naar het gebouwde eindresultaat.

Positief

5. Laan van Londen 140 - 160

Omschrijving: het bouwen van een bedrijfsgebouw
Architect: Bias Architecten, dhr. Geill, dhr. Van der Elst
Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: Ontwikkelgebieden
Welstandsniveau: Ontwikkeling
Beeldkwaliteitplan Amstelveen

Dhr. Leisberg (stedenbouwkundig medewerker) licht toe dat een aantal eerder op het plan gemaakte opmerkingen, zoals de positie van het gebouw in relatie tot het bouwvlak, zijn aangepast. Het gebouw is een helder volume.

Het huidige beeldkwaliteit is achterhaald; er wordt een nieuw beeldkwaliteitplan ontwikkeld. Dit is gericht op het bereiken van een uniform / samenhangend beeld: hoe het gebouw zich in het geheel voegt wat betreft massa en maat, materiaal en witte of antraciet kozijnen. Dit is meegegeven aan de architect. Het ontwerp sluit daar nu bij aan. Er worden twee opmerkingen:

- ter plaatse van de achtergevel worden sandwich panelen toegepast in plaats van een steenachtig materiaal
- het is niet mogelijk om parkeerplaatsen te maken ter plaatse van kabels en leidingen

Dhr. Van der Elst (architect) licht het plan toe. De locatie betreft de laatste vrije kavel van dit 'bloemblad' van Amstelveen. Het gebouw is zoveel mogelijk op het bestaande parkeerplein georiënteerd. Entrees zijn aan de zuidzijde gesitueerd en zijn dubbelhoog. De gevels sluiten wat betreft vormtaal aan bij de buurpanden (kleurgebruik, eenvoudige vorm, horizontale kozijnen, eternitplaat met een horizontale groef). In verband met de grote uitsnedes uit de gevel is uiteindelijk gekozen voor een licht gevelmateriaal. De luchtbehandelingskast op het dak is ca. 2,5 x 2,5 m. en krijgt een lichtgrijze kleur.

Als materiaal voor de achtergevel worden sandwichpanelen voorgesteld. In deze gevel zitten gevelopeningen. De reclame-uitingen zullen nog worden gemaakt. Deze zullen bestaan uit losse letters.

De aanvrager licht toe dat het pand voor twee gebruikers is bestemd. De aanvrager geeft daarnaast aan dat het niet mogelijk is om ter plaatse van kabels en leidingen het terrein te bebouwen, maar dat het maken van parkeerplaatsen hier wel mogelijk is (*de stedenbouwkundig medewerker ga dit na*).

Reactie commissie

De commissie is op hoofdlijnen positief over de opzet van het gebouw. Aangezien het een Wabo aanvraag betreft vraagt de commissie de aanvraag op een aantal punten aan te vullen / aan te passen:

-de relatie van het gebouwwontwerp tot de gebouwen in de omgeving beter inzichtelijk/ beoordeelbaar maken. Hieruit moet de harmonie / balans tussen de gebouwen blijken. Het ontwerp oogt nu als een autonoom ten opzichte van de omgeving / omliggende bebouwing ontworpen gebouw

-de gebouwen in de omgeving hebben horizontaliteit als gemeenschappelijk kenmerk. In hoeverre is daarvan sprake bij dit gebouwwontwerp? In dit verband wordt gevraagd om nog eens naar het ontwerp van de entreepartijen te kijken. Zowel wat betreft de omvang van dit accent in relatie tot de omvang van het pand, als gelet op de gevolgen hiervan voor het horizontale beeld.

-terreininrichting aanleveren (aandacht voor vergroening, halfverharding, etc.)

-een meer uitgewerkt en goed inzichtelijk ontwerp van het dakvlak, de 'vijfde gevel' (installaties, pv panelen, etc.). Een en ander moet geen afbreuk doen aan de beoogde architectuur.

-materiaal- en kleurgebruik goed afwegen en bemonsteren. Inzichtelijk moet worden gemaakt dat er steenachtige materialen worden toegepast (het bestaande beeldkwaliteitplan schrijft baksteen voor, de nieuwe beeldkwaliteitscriteria een steenachtig materiaal). De commissie vraagt daarnaast om heldere keuzes te maken ten aanzien van waar welk materiaal wordt toegepast. Denkbaar is de entrees anders te materialiseren dan de rest van de gevels.

- het ontwerp van het gebouw aan de zijde van het fietspad (ook een voorkant van het gebouw) is niet akkoord. De commissie vraagt hier meer verfijning in aan te brengen. Het toepassen van sandwichpanelen past niet in het huidige en niet in het toekomstige beeldkwaliteitplan.

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

Aanhouden

6. Oudendijk 81-83

Omschrijving: nieuwbouw woningen

Architect: Muller Ontwerp & Advies

Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: Dijklinten

Welstandsniveau: Regulier

Dhr. Muller (ontwerper) licht toe dat het plan aan de hand van de eerdere beoordeling verder is uitgewerkt. Het ontwerp bestaat uit een hoofdvolume en een daaraan ondergeschikt nevensvolume aan de achterzijde. De relatie van het ontwerp met de dijk is verbeterd. Dit heeft geresulteerd in het in tweeën splitsen van de plattegronden: een deel is gericht op de dijk en een deel is gericht op de tuin. Aan zijkant is de dijk zichtbaar, en het eerder voorgestelde 'plateau' is verdwenen.

Het 'voorhuis' is authentiek vormgegeven en wordt witgekeimd. Het volume aan de achterzijde krijgt een zwarte kleur. De doorlopende kozijnen zijn komen te vervallen. Er is ook gekeken naar de inrichting van het erf en het toe te passen groen. Dit omvat ook een waterpartij (watercompensatie/-buffer en erfafscheiding) en er wordt open bestrating toegepast. Er vindt nog overleg plaats met het waterschap in verband met het verlengen van / aansluiten op de bestaande duiker. Er wordt op het achterterrein geparkeerd. De op de dijkhelling gesitueerde parkeerplaatsen zouden kunnen komen te vervallen.

Reactie commissie

De commissie is van mening dat het plan verbeterd is ten opzichte van het eerdere overleg, en is op hoofdlijnen positief over de nu getoonde opzet van het huis. Er wordt een begrijpelijk beeld voorgesteld, het beeld van een dijkhuis. De commissie geeft een aantal opmerkingen mee:

-de opzet van het ontwerp (een heldere compositie van volumes in twee materialen: deels traditioneel vormgegeven, deels een meer moderne vormgeving) ook in de verdere uitwerking door te laten werken.

-parkeerplaatsen op de dijkhelling laten vervallen, nu deze niet nodig zijn. Deze doen afbreuk aan de situering van het huis.

-de overkluizing van de bestaande sloot opnieuw bezien en zoveel mogelijk minimaliseren.

Waar is echt terrasruimte aan huis nodig, en hoe groot moet dat zijn om ook rest van de tuin te bereiken? Mogelijk kan de bestaande sloot worden ingezet om de terrassen van elkaar te scheiden.

Neem de bestaande landschappelijke elementen als uitgangspunt voor het ontwerp van het erf. De hoeveelheid verharding, ook al is deze half-open, lijkt nu vrij veel. De commissie is in dit verband ook benieuwd naar de uitkomst van het overleg met het waterschap.

-in het ontwerp van de waterpartij wordt niet duidelijk gekozen voor het maken van ofwel een vijver, ofwel een kavelsloot. Het huidige voorstel lijkt meer op een vijver dan op een kavelsloot.

-balkons aan de zijkant terugleggen (niet uit laten steken). Dit doet nu enigszins afbreuk aan het concept van het maken van een dijkhuis. Door de balkons terug te leggen worden deze minder prominent in het beeld, en daardoor beter passend in het geheel.

-kleuren niet te contrastrijk te maken (niet een te hard contrast; lichtgrijs en donkergrijs is beter voorstelbaar dan zwart-wit)

-ten aanzien van de beeldverhouding van de kozijnindeling van T-vensters (in relatie tot de nagestreefde vormgeving) merkt de commissie op dat deze traditioneel een andere beeldverhouding hebben dan nu wordt voorgesteld.

-het toepassen van functionerende luiken is denkbaar

-aandacht voor de detaillering van de dakkapellen aan de achterzijde (kan wat strakker)

De commissie adviseert op hoofdlijnen positief en ziet het plan verder uitgewerkt, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, graag als Wabo aanvraag in een volgende vergadering terug.

Positief

7. Johan de Wittstraat 29

Omschrijving: dakterras

Architect: Stijl architectuur, dhr. Holierhoek

Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel

Welstandsniveau: Regulier

Dhr. Holierhoek (architect) licht het plan toe.

Reactie commissie

Het dakterras is een wijziging van een bestaande vergunning. Het plan is op hoofdlijnen akkoord, mits:

-het dakterras aan beide zijden evenveel wordt teruggelegd (1,8 m)

-het dakterras wordt gecombineerd met een groen daklandschap. Dit sluit aan op het ontwerp van het gebouw (o.a. op de gevel).

Een hierop aangepast plan kan door de secretaris worden beoordeeld.

Positief met voorwaarden

8. Wioldrechtse Zeedijk 104

Omschrijving: nieuwe woning

Architect: Stijl architectuur, dhr. Markusse
Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: Dijklinten
Welstandsniveau: Intensief

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond. Dhr. Markusse (architect) licht het plan toe. Het idee is om naast de bestaande woning, een woning toe te voegen. In een eerder fase heeft de aanvrager zelf een schetsontwerp gemaakt. Naar aanleiding van de opmerkingen op het plan van de stedenbouwkundige en de welstandsc commissie, onder meer wat betreft de situering van de woning, is een architect ingeschakeld.

Een belangrijke verandering ten opzichte van het eerdere ontwerp is dat aan het hoofdvolume een uitbouw is toegevoegd. Zodoende kan een meer bruikbare woningplattegrond worden gerealiseerd, en is de entree beter herkenbaar gemaakt. Het dak van de uitbouw is over het terras doorgezet. Ter plaatse van het uitzicht wordt veel glas toegepast. In de kap is een terras gemaakt. De woning zal in hout worden uitgevoerd, met uitzondering van de b.g.vloer en de fundering.

Reactie commissie

De commissie is heel positief over de gemaakte aanpassingen/verdere uitwerking naar aanleiding van het eerdere overleg. Een en ander is goed in het plan verwerkt. De woning is vormgegeven als helder en goed afleesbaar volume met een enigszins traditioneel uiterlijk, en zal goed passen in de omgeving.

De commissie vraagt om het concept in de verdere uitwerking verder aan te scherpen / te versterken:

- het hoofdvolume en de uitbouw minder met elkaar te versmelten (het volumes van het hoofdgebouw en het volume van de uitbouw ten opzichte van elkaar meer verzelfstandigen)
- in plaats van een terras in de vorm van een uitsnede (loggia) uit de kap, is een dakkapel (met frans balkon) beter voorstelbaar. Ook omdat de balustrade nu buiten het silhouet van de kap is gesitueerd.
- aandacht voor de situering van installaties en dakdoorvoeren op het dakvlak. Gezien het belang van de kap in het ontwerp moet voorkomen worden dat de heldere hoofdvorm hierdoor zou worden verstoord. Pv panelen daarom bij voorkeur situeren op het platte dak (dakopstand voldoende hoog maken) of zonnepanelen in de kleur van het dak op het bovenste dakvlak van de mansardekap (boven de knik)
- aandacht voor een goede terreininrichting en het woningontwerp (o.a. de entree, gevelopeningen) c.q. de situering van de woning in relatie tot de dijk goed inzichtelijk maken.
- aandacht voor een zorgvuldige detaillering en materialisering bij de verder uitwerking

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

Positief

9. Bagijnhof 6 en 8 BBP BS (WM)

Omschrijving: het realiseren van 1 winkel op begane grond en 4 appartementen op de verdiepingen
Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad
Welstandsniveau: Intensief

Mevr. Meulenkamp (vakteam Erfgoed) licht het plan toe. Het rechterpand is een beeldbepalend pand. Het is jammer dat de twee panden nu in dezelfde kleur geschilderd zijn; hierdoor zijn de panden individueel minder goed herkenbaar. De panden zijn gesitueerd in beschermd stadgezicht. Vooral het aangezicht van de panden is in dit verband belangrijk.

Van belang bij de verdere uitwerking zijn onder andere aspecten als de detaillering (onder andere van de entreepuien) en elementen als postkasten en brievenbussen. Het maken van houten draairamen is goed voorstelbaar. Wel dient het raamhout goed getekend te worden. Gevraagd wordt om een kleurvoorstel voor de gevel aan te leveren, met als uitgangspunt om de panden door middel van kleur weer een eigen uitstraling te geven.

Ook wordt gevraagd om reclame-uitingen aan te geven (plek, afmetingen, etc.) en hoe dat past bij de gevel. De banieren en de klamp kunnen worden verwijderd. Mogelijk kan er nog iets worden gedaan aan de zonwering.

De ontwerper heeft de vergadering bijgewoond en licht toe dat het plan het realiseren van een winkelruimte op de begane grond betreft, met daarboven 4 appartementen. De winkelindeling is bekeken in relatie tot een gunstige indeling van de appartementen op de bovengelegen verdiepingen. Ook de indeling van de pui is hierop afgestemd (positie deur die leidt naar de trap). De appartementen zijn toegankelijk gemaakt door middel van een wenteltrap. De bestaande schuiframen worden vervangen door draairamen. Over het kleurgebruik vindt nog overleg plaats. De bergingen zijn alleen via de voorzijde toegankelijk.

Reactie commissie

De commissie is nog niet heel enthousiast over het nu voorgelegde plan. De commissie onderschrijft de door het vakteam Erfgoed gemaakte opmerkingen en verwijst volledigheidshalve naar dit advies. Het is van belang om eerst de hoofdlijn van het plan goed te krijgen. De commissie benadrukt ook de onderlinge samenhang van de te nemen ontwerpbeslissingen (ontsluiting, woninggrootte, woonkwaliteit, inpassing in beschermd stadsgezicht, de opgang naar de woningen, etc.).

Een betere woningontsluiting levert een betere woonkwaliteit op. De binnenstad kent veel panden met lichthoven aan de achterzijde. Door in het lichthof een wenteltrap te plaatsen verliest het lichthof haar functie, en er is sprake van een verlies aan kwaliteit. Beter voorstelbaar is om de woningen door middel van een trappenhuis in het midden van het pand te ontsluiten.

Het maken van een opgang voor de woningen in de voorgevel is goed voorstelbaar. Het huidige voorstel is nog te summier en daardoor niet goed beoordeelbaar (materialisering, detaillering, inpassing van voor woningen noodzakelijke voorzieningen als brievenbussen en een bellenbord, kleurstelling, etc.). Gevraagd wordt om een goed detaillering van de vensters aan te leveren. De voorgestelde gevelwijzigingen aan de achterzijde zijn op zichzelf beschouwd denkbaar, mits er een passend kleurvoorstel wordt voorgelegd.

De commissie wijst ook op het voor dit plan relevante gemeentelijke beleid (zoals het woonbeleid (woninggrootte, buitenruimte), eisen ten aanzien van (fiets)parkeren) en de eisen uit het Bouwbesluit (daglichttoetreding bijvoorbeeld, en er wordt nu een naar buiten draaiende voordeur getekend). In de verdere uitwerking van het plan is de detaillering, materialisering en kleurstelling van belang. De commissie houdt het plan aan.

Aanhouden

Rondvraag

.