

ADVIESCOMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT DORDRECHT

Secretariaat:

Cluster Ruimtelijke Strategie en Beleid, vakteam Stedenbouw en landschap

Postbus 8

3300 AA DORDRECHT

Bezoekadres Spuiboulevard 300

E-mail: secretariaatWMC@dordrecht.nl

VERSLAG GROTE COMMISSIE 7 JULI 2025

Aanvang: 13.30 u. – 18.45 u.

Locatie: Stadskantoor, vergaderkamer 3

Aanwezig: Mevr. E. Marcusse (voorzitter), dhr. J. Baijense, dhr. S. van der Spuij, mevr. A. Riel, mevr. A. Kruisinga, mevr. V. Herzberg, dhr. D. Smit (secretaris)

1. Grafelijkheidsweg 82

Omschrijving: zorgwoningen

Architect: I.A.A. Architecten

Vooroverleg, 1^e behandeling

Gebiedstype: Woonerfwijken

Welstandsniveau: Regulier

Advies commissie

Het hier maken van zorgwoningen, ter vervanging van het bestaande gebouw, is op zichzelf beschouwd goed denkbaar. Het plan roept evenwel vragen op bij de commissie. De commissie vraagt zich af of het gebouwwontwerp goed is afgestemd op het hier beoogde zorgprogramma. Zo lijken de bij een zorgprogramma horende voorzieningen nog in het ontwerp te ontbreken, zoals een lift en een intern trappenhuis. De bovenverdieping kan alleen via de uit het gebouwwolume stekende trappen worden bereikt. Op de bovenverdieping ontbreken buitenruimtes die direct aan de woonkamer grenzen. Een en ander zal gevolgen hebben voor het beeld van het gebouw. De commissie maakt daarnaast de volgende opmerkingen:

-maak het gebouw niet te symmetrisch / niet te formeel.

-de aan de voor- en achterzijde uit het volume stekende trappen leveren een merkwaardig beeld op. Dit overtuigt de commissie niet. Voldoet een dergelijke toegang aan de wet- en regelgeving wat betreft het bieden van een regenvrije toegang?

-de alzijdigheid van het gebouw is belangrijk.

-wat is nu de entree van het gebouw, en hoe kom je er?

-de kopgevels en de trappen zijn nog wat karig vormgegeven

-Het fietspad is een belangrijke openbare route waar sociale controle nodig is: bij voorkeur het programma met de niet-slaapfuncties aan deze zijde situeren.

-de noordwesthoek is vanaf het fietspad nu een geaccentueerde beeldbepalende hoek. Het zou goed voorstelbaar zijn om hier in de nieuwbouw ook een accent te maken.

-het aan de zijde van het water en het fietspad situeren van bergingen is niet goed denkbaar. Een andere plek op het terrein, daar waar je het gebouw benadert en uit het zicht van fietspad, is wellicht denkbaar.

-de commissie is benieuwd naar het beoogde kleur- en materiaalgebruik, en naar de detaillering. Een bepaalde eenvoud is denkbaar, mits dit voldoende zorgvuldig wordt uitgewerkt. Hierbij kan worden gedacht aan de neggediepte.

- aandacht voor de installaties op het dak. Ontwerp deze mee, en ontwikkel hier een realistisch voorstel voor.
- de vormgeving van de terrasjes oogt formeel. Maak hier een meer informele / ongedwongen zitplek van. En maak de heg aan de zijde van het water en leg de terrasjes achter de haag, in plaats van ervoor.
- het terrein oogt in de huidige situatie heel versteend. Wordt dit in de nieuwe situatie helemaal vergroend, zoals de situatietekening suggereert? Laat de haag ter afscherming van parkeerplaatsen aan noordoostzijde staan
- aandacht voor natuurinclusief bouwen, en voor de samenhang van de te treffen natuurinclusieve maatregelen. De commissie verwijst naar het Handboek Natuurinclusief Bouwen van de gemeente. Ook kan er contact worden opgenomen met de stadsecoloog. Het fietspad is wellicht ook een vleermuisroute, waarop kan worden aangesloten wat betreft de te treffen maatregelen.

De commissie houdt het plan aan.

Aanhouden

2. Cornelis Trompweg ong.

Omschrijving: modulaire woningen (15 jaar)

Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Wederopbouw - Stempelvijken

Welstandsniveau: Regulier

De stedenbouwkundige licht toe dat het hier gaat om een lastig te ontwikkelen plek, vanwege de in de loop van de jaren ontstane eigendomssituatie. De parkeerplaats is van de VvE van het appartementencomplex. Het hier maken van tijdelijke woningen is een kans om, voor de duur dat deze woningen hier staan, het bouwblok af te maken. Gegeven die omstandigheden, is het plan stedenbouwkundig akkoord. Belangrijk is de samenhang van dit blok met de architectuur en het kleur- en materiaalgebruik van het appartementencomplex. Het toepassen van een zandkleurige steen is bijvoorbeeld denkbaar. Met een hoge gemetselde tuinmuur worden het appartementencomplex en deze woningen met elkaar verbonden, en is er geen zicht op het parkeerterrein.

De projectleider licht de achtergrond van het plan toe. De architect licht het ontwerp toe. Het is passen en meten is geweest om de woningen hier in te passen. Het plan betreft grondgebonden woningen, met een hoge tuinmuur. Het kleur- en materiaalgebruik wordt toegelicht. De (blinde) achtergevel wordt in hout uitgevoerd, in combinatie met vergroening. De overige gevels worden in metselwerk uitgevoerd (gebakken steenstrips). In de kopgevels komen ramen.

Advies commissie

De commissie heeft begrip voor de urgentie en voor de complexiteit van de opgave. De commissie is blij dat het plan, ondanks dat het hier gaat om bouwwerken met een tijdelijke instandhoudingstermijn, aan de commissie wordt voorgelegd. De commissie geeft een aantal opmerkingen mee:

- De commissie begrijpt de achtergrond van de stedenbouwkundige situering na de uitleg hierover door de stedenbouwkundige. Evenwel uit de commissie haar zorg ten aanzien van de stedenbouwkundige situering van de woningen, ook vanwege de woonkwaliteit. Het hier introduceren van een voorzone zou zowel voor de aanblik van de woningen vanuit de openbare ruimte als voor de woonkwaliteit van de woningen zelf goed zijn. Direct aan de straat grenzende woonruimtes zijn bij voorkeur een keuken of een woonkamer.

- Het betreft modulair bouwen. Stel daarom goed vast wat de daaraan te stellen kwaliteitseisen zijn, en leg helder vast waar de grenzen liggen (wat is nog acceptabel als een gelijkwaardig alternatief en wat niet). Leg bijvoorbeeld vast dat het materiaalgebruik een gebakken steenstrip moet zijn. Dit om zodoende daadwerkelijk te bereiken wat er hier wordt beoogd in het ontwerp.

- kleur- en materiaalgebruik / steenkeuze exterieur is nog onderwerp van nadere studie

- Maak de pui in de woningen niet te breed en niet te hoog, omdat dit anders vanwege de compactheid van de woningen kan leiden tot een rommelig beeld. De voorgestelde pui op de begane grond (glas tot op de grond, direct aan de straat) maakt het lastig om hier bijvoorbeeld een bankje neer te zetten.

-de tuinmuur is een mooi gegeven en het maken hiervan is cruciaal. De commissie vraagt om te onderzoeken hoe de muur meer transparant zou kunnen worden uitgevoerd, en zodoende de ruimtelijke kwaliteit van het gebied erachter als gevolg van het plan (de achterliggende parkeerplaats) niet te verslechteren. Wellicht ook in samenhang met de te treffen natuurinclusieve maatregelen.

-De woningen en de tuinmuur worden uitgevoerd in metselwerk. De fietsenstalling is nu een 'incident' in hout. Uitvoering van de fietsenberging in metselwerk is goed denkbaar.

-Onderzoek of er ramen kunnen worden toegevoegd in de blinde achtergevel.

-Zijn de woningen demontabel en/of re-montabel?

-Bekijk welke natuurinclusieve maatregelen in het project zouden kunnen worden toegepast. De commissie verwijst naar het Handboek Natuurinclusief Bouwen van de gemeente.

Positief met opmerkingen

3. Cornelis Evertsenstraat ong.

Omschrijving: modulaire woningen (15 jaar)

Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Wederopbouw - Stempelwijken

Welstandsniveau: Regulier

De stedenbouwkundige licht toe dat de locatie om twee voorkanten vraagt. Door hier rug-aan-rug woningen te maken is er sprake van een alzijdig ontwerp. Alle woningen krijgen een eigen voortuin. De bij beide blokken te hanteren kleur moet worden afgestemd op het nabijgelegen project Tromptuinen.

De architect licht toe dat het plan rug-aan-rugwoningen betreft. Het ontwerp is verwant aan het ontwerp van de woningen aan de Cornelis Trompweg.

Advies commissie

De commissie is positief over de ontwikkeling, en over wat het bijdraagt aan de huidige situatie. Het is een goede inpassing en een goede invulling van de stedenbouwkundige opzet. De commissie is blij dat het plan, ondanks dat het hier gaat om bouwwerken met een tijdelijke instandhoudingstermijn, aan de commissie wordt voorgelegd. De commissie maakt een paar opmerkingen:

-Het betreft modulair bouwen. Stel daarom goed vast wat de daaraan te stellen kwaliteitseisen zijn, en leg helder vast waar de grenzen liggen (wat is nog acceptabel als een gelijkwaardig alternatief en wat niet). Leg bijvoorbeeld vast dat het materiaalgebruik een gebakken steenstrip moet zijn. Dit om zodoende daadwerkelijk te bereiken wat er hier wordt beoogd in het ontwerp.

-kleur- en materiaalgebruik / steenkeuze exterieur is nog onderwerp van nadere studie

-De woningen worden uitgevoerd in metselwerk. De fietsenstalling is nu een 'incident' in hout, en is bovendien op de hoek gesitueerd; dat is jammer. Uitvoering van de fietsenberging in metselwerk is goed denkbaar. Een uitvoering in hout is alleen denkbaar wanneer de houten gevel en de gemetselde gevel niet in één lijn liggen

-Maak de puien in de woningen niet te breed en niet te hoog, omdat dit anders vanwege de compactheid van de woningen kan leiden tot een rommelig beeld.

-Zijn de woningen demontabel en/of re-montabel?

- Bekijk welke natuurinclusieve maatregelen in het project zouden kunnen worden toegepast.

Er liggen hier heel veel kansen wat betreft het treffen van natuurinclusieve maatregelen, zeker gezien het groen in de omgeving en de ligging naast de groenstrook. Gedacht kan worden aan groen op het dak, groene erfafscheidingen, het toepassen van een bloemmengsel, etc. De kansen liggen met name in de groene inrichting van het terrein wanneer er weinig mogelijkheden zijn om natuurinclusieve maatregelen in te passen in de gevel. De commissie verwijst naar het Handboek Natuurinclusief Bouwen van de gemeente.

Positief met opmerkingen

4. Van Leeuwenhoekweg 21

Omschrijving: het realiseren van een nieuwbouw kantoor

Architect: RoosRos

Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Ontwikkelgebieden

Welstandsniveau: Ontwikkeling

De aanvrager heeft de vergadering bijgewoond. De architect licht het plan toe, en hoe de opzet en de situering van de gebouwen verband houdt met het gebruik van het terrein / de logistiek. De gevel bestaat uit een cortenstalen grid, de constructie zal worden gemaakt in hout. Overal wordt dezelfde maatsystematiek toegepast. Het dakterras wordt een echt groen dak. Het weegkantoor wordt wellicht circulair gebouwd.

Advies commissie

De commissie vindt het een sympathiek en overtuigend plan, en complimenteert de architect en de opdrachtgever met dit mooie en ambitieuze ontwerp. De commissie onderschrijft het advies van het Q team van het HBR waarin aandacht wordt gevraagd voor de materialisatie en de kleur van de wanden in verband met het bereiken van een uniform beeld, en voor het herzien van het hekwerk langs de gevel om loze ruimte te voorkomen.

De commissie geeft ten aanzien van de verdere uitwerking een aantal aanbevelingen mee:

- met nadruk vraagt de commissie om te bekijken wat/waar er circulair zou kunnen worden gebouwd / hergebruikt materiaal kan worden toegepast. Dit versterkt het verhaal, en past goed bij het bedrijf. In verband daarmee noemde de commissie dat het interieur in dit kader wellicht kansen biedt.

- het ontwerp bestaat uit een compositie van opgetilde volumes. Onder het ene volume staan kolommen, onder een andere een wandstructuur. De commissie vraagt om nog eens te kijken naar hoe de volumes het maaiveld raken, en hoe het hekwerk zich hiertoe verhoudt. Het plan zal aan zeggingskracht winnen wanneer dit meer 'familie' van elkaar wordt gemaakt.

- de commissie vraagt om daar waar mogelijk te vergroenen. Aandacht voor voldoende diepte ter plaatse van de op het dakterras voorgestelde bomen. Gelet op de onderlinge samenhang van natuurinclusieve maatregelen, vraagt de commissie om te kijken waar het mogelijk zou kunnen zijn om gevelgroen toe te passen, als 'stepping stone' naar het dakterras. De commissie verwijst naar het Handboek Natuurinclusief Bouwen van de gemeente.

De commissie adviseert positief en ziet een verdere uitwerking van het plan als aanvraag met vertrouwen tegemoet in een volgende vergadering.

Positief, met aanbevelingen

5. Hoge Nieuwstraat 83 GM (DR)

Omschrijving: verbouwing, woning splitsen en maken van een dakopbouw met terras op dak

Architect: Stijl architectuur

Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Een erfgoedadviseur licht toe dat de nu in de stukken aangegeven situatie overeenkomt met de uitkomst van het ten tijde van de vorige eigenaren doorlopen legalisatie-onderzoek. Het plan is aangepast naar aanleiding van de door de commissie gemaakte opmerkingen, en het is verder uitgewerkt. Er worden diverse opties ten aanzien van het ontwerp van de balustrade voorgelegd. Ook de uitvoering van het dak is aangepast. Dit is beter passend in het dakenlandschap. Verder is de aansluiting op het belendende pand goed inzichtelijk gemaakt. Duidelijk is dat de dakopbouw onder de gootlijn van het aangrenzende pand zal blijven. Het voorliggende plan is wat betreft het vakteam erfgoed op hoofdlijnen voorstelbaar.

De aanvragers hebben de vergadering bijgewoond. De architect licht het plan toe. Wat betreft de uitkomst van het door de vorige eigenaren doorlopen legalisatie-traject, is nu het goede uitgangspunt gehanteerd. Er worden twee woningen ontworpen, één op de begane grond en één op de verdieping. Daardoor is er een minimaal aantal ingrepen nodig. Het ontwerp van de dakopbouw is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. De daklijn is vereenvoudigd, evenals het volume van de dakopbouw, en de ritmiek van de kozijnindeling is aangepast. Wat betreft afmetingen is de dakopbouw nu iets kleiner. Ten aanzien van de balustrade zijn verschillende varianten en samenstellingen ontwerpend onderzocht. De voorkeur is om als balustrade een recht spijlenhekwerk toe te passen, in combinatie met een plantenbak. Op één plek wordt zonwering in de vorm van lamellen voorgesteld.

Advies commissie

De commissie is positief over het plan. Bij de eerste beoordeling van het plan op 14 april 2025 gaf de commissie aan dat een transformatie van het pand naar maximaal twee woningen en het maken van een dakopbouw op zichzelf beschouwd voorstelbaar is. De commissie gaf aan dat het per verdieping splitsen van het pand heel positief en goed denkbaar is, zowel bezien vanuit (de aantasting van) monumentale waarden als gelet op de bij woningen horende voorzieningen zoals (fietsen)bergingen en buitenruimtes (gemeentelijk beleid). Wat betreft de vormgeving van de dakopbouw maakte de commissie nog een voorbehoud en plaatste zij een aantal opmerkingen.

Als gevolg van de gemaakte aanpassingen is het plan rustiger en krachtiger geworden, en is het flink verbeterd. De commissie vindt het mooi en weloverwogen ontwerp. De keuze ten aanzien van het als balustrade toepassen van een recht spijlenhekwerk in combinatie met een plantenbak is akkoord. Ten aanzien van de verdere uitwerking geeft de commissie de volgende aandachtspunten mee:

- het voorgestelde lamellensysteem is nu een uitzondering in het ontwerp. Dit overtuigt de commissie nog onvoldoende. De commissie vraagt in het algemeen om te kijken naar een goede oplossing ten aanzien van zonwering, en dit mee te nemen in het ontwerp.
- aandacht voor de mogelijke opklimbaarheid (in verband met veiligheid) van de balustrade bestaande uit een plantenbak en een hekwerk
- sterke aanbeveling om het dak en het dakterras een groene invulling te geven. Dit voegt esthetische kwaliteit en gebruikskwaliteit toe.

Positief met aanbevelingen

6. Grotekerksbuurt 16 RM (SH)

Omschrijving: Transformatie en renovatie

Architect: Stijl architectuur

Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: Historische Binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Een erfgoedadviseur licht toe dat de architect een verdere aanzet heeft gegeven voor een plan met meerdere complexe facetten. Feitelijk kan het plan opgesplitst worden in twee delen; het herstellen van de funderings- en constructie schades die zijn opgetreden door jarenlange verloedering en funderingsproblematiek en het architectonisch plan tot transformatie van het symfoniegebouw tot appartementencomplex. Beide onderdelen kunnen min of meer los gezien worden, maar hebben desondanks een duidelijke samenhang. Het loskoppelen van de restauratie en casco renovatie ten opzichte van het casco plan is daarmee moeilijk, maar voor de instandhouding van het gebouw wel noodzakelijk.

De architect heeft in korte tijd grote stappen gezet om tot een substantiële verbetering van het ontwerp te komen. Het behouden van de vrije hoogte van de zaal door middel van maisonnette appartementen met een vide is een goede oplossing. Ook het appartement op de begane grond heeft door het samenvoegen van de fietsenstalling aan kwaliteit gewonnen. Het verhogen van de kapconstructie is – mede gelet op de massastudie – op hoofdlijnen voorstelbaar, mits bij de uitwerking aangetoond wordt dat dit technisch mogelijk is en dat de kap technisch in zijn geheel niet te behouden valt. Het maken van een extra atrium is voorstelbaar gelet op de beperkte aantasting van het

monument en de 'lucht' die hierdoor in het ontwerp ontstaat. Het is dan wel van belang dat de verdere kapvorm zonder veel extra voorzieningen intact blijft en gerespecteerd wordt.

Het vakteam maakt tenslotte nogmaals een groot compliment aan de ontwikkelaar wat betreft het initiatief om dit zeer moeilijke pand te restaureren, renoveren en herontwikkelen. De wijze waarop de ontwikkelaar en de architect het plan nu oppakken, moet hierin benadrukt te worden.

De architect licht toe dat sinds de eerdere behandeling in de commissie er is gewerkt aan het ontwikkelen van een (restauratie)visie, het inzichtelijk maken van de ingreep ter plaatse van het dak, er een tweede lichthof is geïntroduceerd en dat er is kritisch gekeken naar de woningen.

Als gevolg hiervan is nu een deel van de woningen levensloopbestendig, en een deel niet.

De (restauratie)visie gaat uit van respect voor de oorspronkelijke structuur, het zichtbaar maken van de historische gelaagdheid van het pand en van toekomstbestendigheid. De symmetrie van het patriciërshuis wordt hersteld. Ruimtes met een dubbele hoogte behouden deze. Aan de voorzijde wordt het dak verhoogd, en de gevolgen hiervan zijn inzichtelijk gemaakt. De buitenruimte van het penthouse zal onder de kap en aan het lichthof worden gesitueerd. Het lichthof wordt mogelijk afgedekt.

Advies commissie

De commissie had bij de eerdere planbehandeling op 23 juni 2025 aangegeven dat er vanuit de commissie heel veel waardering en respect is voor de opdrachtgever en de architect om hier iets moois tot stand te brengen. Uit de heldere presentatie spreekt veel aandacht voor het materiaal en de bouwhistorie van dit bijzondere gebouw, en dit wordt gewaardeerd.

Wat betreft het faseringsvraagstuk merkte de commissie op dat dit globaal op zichzelf beschouwd voorstelbaar is vanuit het oogpunt van de conservering van monumentale waarden. Tegelijkertijd stelde de commissie vast dat de voorgestelde fasering in het plan samenhangt met ontwerpinterventies zoals het verhogen van de kap; ingrepen die niet (alleen) gericht zijn op conservering van monumentale waarden. De commissie vroeg om een visie te ontwikkelen ten aanzien van de hoofdonderwerpen, waarbij goed inzichtelijk moet worden gemaakt wat hierin de pijnpunten zijn / wat de gevolgen zijn voor monumentale waarden.

De commissie is positief over hetgeen nu ter beoordeling voorligt en de visie die eruit spreekt, en denkt dat het tot een mooi project kan gaan leiden. De woningen zijn op een goede manier ingepast. De nieuwe opzet biedt veel potentie om op een goede manier verder te worden uitgewerkt.

Wat betreft het verhogen van de kap merkt de commissie op dat het wijzigen van een kap, gezien over de gehele geschiedenis van de stad, wel vaker is uitgevoerd. Binnen zo'n tijdlijn is een dergelijke ingreep niet ondenkbaar. De voorgestelde dakophoging is in principe akkoord, met als voorwaarde dat er naast de twee nu aangegeven zware ingrepen in het dakvlak, de verdere ingrepen die een aantasting van het dakvlak tot gevolg hebben tot een minimum worden beperkt. De commissie heeft behoefte aan een onderbouwing van de staat van de kap, en vraagt om hier onafhankelijk onderzoek naar te laten uitvoeren.

De commissie maakt daarnaast de volgende opmerkingen:

- aandacht in de uitwerking voor de talloze (detail)zaken die samenhangen met het behoud van monumentale waarden bij de transformatie van een monument. Wat is er bijvoorbeeld nodig qua brandveiligheid?

- interieuraspecten die er nog zijn betekenisvol terugbrengen in de woningen. Behoedzaam omgaan met wat er nog is. Maak inzichtelijk hoe de verschillende tijdslagen in de appartementen zichtbaar zullen worden gemaakt.

- lichthoven: essentieel is om die goed te laten functioneren wat betreft privacy, daglicht, etc.

- positief is dat de ruimten die aan de straat liggen, nu tot de woningplattegrond behoren en dat hier niet langer een fietsenstalling wordt voorgesteld. Juist vanwege de in die ruimten aanwezige balken.

- hoe wordt de buitenruimte van het penthouse opgelost?

De commissie is benieuwd naar de verdere uitwerking, en adviseert positief.

Positief

7. Groenmarkt 84-86 RM (SH)

Omschrijving: Transformatie en renovatie

Architect: Stijl architectuur

Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische Binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Een erfgoedadviseur licht toe dat het plan twee panden betreft. Geconstateerd is er reeds was begonnen met sloopwerkzaamheden. Deze sloopwerkzaamheden zijn stilgelegd, en er is nader bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. Het nu voorliggende plan kan worden gezien als een eerste verkenning naar wat hier de meest logische indeling in appartementen zou zijn, met de meeste kwaliteit. Het hierbij respecteren van de monumentale waarden / de bouwstructuur is van groot belang. Overwegend voegt de voorgestelde indeling zich vrij goed en natuurlijk in het monument. Het deels opnemen van appartement 1 in het rechterbouwdeel oogt daarentegen wat onnatuurlijk. De uitgangspunten voor het behoud van zaken als geornamenteerde stucplafonds, de kamer-en-suite, etc. moeten inzichtelijk worden gemaakt. Ten aanzien van de voorgestelde buitenruimtes is het bieden van voldoende privacy een aandachtspunt. Voorkomen moet worden dat hier hoge schuttingen zouden komen. Wellicht kan de toepassing van groen(structuren) tot een kwalitatief hoogwaardige oplossing leiden.

Er is plaatselijk, aan de achterzijde in het linkerdeel, sprake van grote schades die vermoedelijk duiden op een gebrekkige funderingsconstructie. In de bouwmuren zijn grote scheuren aanwezig in combinatie met behoorlijke scheefstanden van de vloerconstructies. Bij een vervolgbehandeling zullen de in dit verband noodzakelijke herstelwerkzaamheden aan de orde moeten komen. Ook wordt gevraagd om de problematiek verder in kaart te brengen, in combinatie met de bouwtechnische staat.

De architect licht het plan toe. Gezocht is naar een werkbare verdeling in appartementen; appartementen die niet te groot zijn. Gestreefd is naar het hierbij zoveel mogelijk behouden van het bestaande. Er is gekeken naar de constructieve uitdagingen, maar nog niet naar de fundering. In appartement 3 wordt een vide voorgesteld, met dakramen in de kap. Ter plaatse van de voorgestelde vide zullen de balken blijven zitten en gaan alleen vloerdelen weg. Ter plaatse van de aansluiting van de kappen wordt een plat dak voorgesteld. Bij de privé buitenruimtes zullen erfafscheidingen worden mee-ontworpen.

Advies commissie

De commissie is op hoofdlijnen positief over deze ontwikkeling. Het is positief dat het pand aangepakt gaat worden en wordt getransformeerd naar wonen, en het moet goed mogelijk zijn om meerdere woningen in te passen in de bestaande monumentale structuur.

De voorgestelde indeling van het monument in appartementen oogt op de verdiepingen logisch in relatie tot de bestaande structuur, maar op de begane grond niet. Op de begane grond roept de voorgestelde indeling vragen op. De commissie is niet blij met een fietsenberging die is gesitueerd in een aan de straat gelegen ruimte. Beter denkbaar is bijvoorbeeld om in totaal vier woningen te maken, met wellicht een commerciële ruimte op de begane grond. Hierdoor zou het plan aan helderheid kunnen winnen, en dit zou ook veel opleveren voor wat betreft de kwaliteit en uitstraling van de aan de straat gelegen ruimtes.

In het algemeen vraagt de commissie om zoveel mogelijk van het historische materiaal mee te nemen in het ontwerp. De commissie vraagt om goed inzichtelijk te maken wat de consequenties zijn ten aanzien van het behoud van monumentale waarden, als gevolg van het plan. De commissie noemde hierbij als een voorbeeld het maken van de voorgestelde vide en het daklicht. De commissie vraagt om inzichtelijk te maken waar wat zit qua interieurelementen/-afwerkingen, en hoe daarmee wordt omgegaan in het plan. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk behouden van interieurelementen/-afwerkingen. Wat gebeurt er met de kelder? Kan de kelder wellicht aan een woning worden toegekend?

De commissie maakt een voorbehoud voor wat betreft de aan de achterzijde voorgestelde buitenruimtes. Dit is een zwaarwegend aspect. Hoe borg je hier de kwaliteit? De commissie vraagt om goed inzichtelijk te maken (bijvoorbeeld door middel van 3d impressies) welk totaalbeeld dit oplevert

(gevel, terrassen en balkon, erfafscheidingen). Op voorhand geeft de commissie aan dat het balkon vrij fors lijkt. Gestreefd moet worden naar een rustig beeld en naar een kwalitatief hoogwaardige oplossing aan de achterkant.

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

Aanhouden

8. Zuidendijk 331-331A GM (SH)

Omschrijving: Uitbreiden woonhuis in schuur

Architect: Van der Padt & Partners

Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Landgoederen en buitenplaatsen

Welstandsniveau: Regulier

Een erfgoedadviseur licht toe dat in het plan een goede eerste aanzet wordt gegeven tot het uitbreiden van de woning in de schuur, het vervangen van de dakbedekking en het intern wijzigen van het voorhuis. Op hoofdlijnen passen de voorgenomen ingrepen bij het monument. De uitdaging hierin zit nog wel in het vinden van een goede balans tussen de gesloten utilitaire boerenschuur met dominant houtskelet, en de nieuwe voorzieningen die hierin geplaatst worden die vragen om daglichttoetreding en een interne verdeling. Een duidelijke visie van de architect kan hierin bijdragen om te komen tot een gebalanceerd ontwerp. Het vakteam is enthousiast over het bundelen van grote ingrepen in gevel en dak aan één zijde die reeds aangetast zijn, maar ziet nog een ontwerpopgave om hier de balans te vinden tussen monument en vernieuwing. Ook in het interieur ligt de uitdaging om het houtskelet en de vrije hoogte zoveel als mogelijk visueel en beleefbaar te houden.

De opdrachtgever heeft de vergadering bijgewoond en licht (de achtergrond van) het plan toe. Ondanks dat het pand formeel nog geen monumentenstatus heeft, is er goed contact met het vakteam Erfgoed. Er is gekozen voor dit architectenbureau vanwege hun ervaring met boerderijen.

De architecten lichten het plan toe. De hele schuur krijgt in de nieuwe situatie een woonprogramma. De rieten kap die het pand had zal worden teruggebracht. De constructie blijft intact en in het zicht. De voorgestelde ingrepen ter plaatse van de schuur bestaat daarnaast uit het maken van een aantal grote 'gaten' door over de gevel en het dakvlak doorlopen. Deels komen hier lamellen. Deze ingrepen zijn gesitueerd aan de meest private zijde van het pand. In de gevel van de woning aan de voorkant wordt een nieuwe 'achterdeur' voorgesteld.

Advies commissie

De commissie is op hoofdlijnen positief over de aanpak. Het is een voorstelbaar nieuw programma. Het wijzigen van de dakbedekking in een rieten kap is denkbaar en mogelijk. Wel worden er nu forse ingrepen ter plaatse van de schuur voorgesteld. De commissie vraagt om hier nog eens goed naar te kijken. Met name wat betreft elementen zoals gevels en het dakvlak moet er sprake zijn van een goed evenwicht tussen behoud en vernieuwing. Reductie (het niet toepassen van een veelvoud aan zware ingrepen, materialen en vormen) is hierbij de weg naar het bereiken van een mooie oplossing. De commissie maakt daarnaast de volgende opmerkingen:

-De kwaliteiten van de schuur zijn de grote open ruimte en de constructie ervan. Die kwaliteiten moeten in voldoende mate ervaarbaar en beleefbaar blijven. Veel van die kwaliteiten lijken verloren te gaan als gevolg van het plan. De commissie vraagt om beter inzichtelijk te maken wat er nog van die kwaliteiten over is met het nieuwe programma, en om te bezien hoe kan dit worden geoptimaliseerd. De zwembadruimte leent zich goed voor optimalisatie.

-de voorgestelde nieuwe indeling van het woonhuis aan de voorkant lijkt voorstelbaar

-De commissie is niet akkoord wat betreft het toevoegen van de deur in de gevel van het woonhuis aan de voorzijde. Wat dit aspect betreft adviseert de commissie negatief. Deze gevel is nu nog intact en moet behouden blijven.

-Neem het bestaande als uitgangspunt bij het ontwerp van de gevel in de nieuwe situatie, bezie dit als een nieuwe (tijd)laag.

-De commissie doet een oproep om de twee stalraampjes te behouden en goed in te passen in het gevelontwerp

-Installaties mee-ontwerpen, maak een installatieontwerp dat recht doet aan het gebouw en laat de inpassing hiervan niet aan het toeval over. Het is zonde dat de airco op de gevel behouden blijft.

Het is een prachtige opgave, en de commissie is benieuwd naar de verdere uitwerking. De commissie ziet het plan graag als vooroverleg in een volgende vergadering terug, en houdt het plan aan.

Aanhouden

9. Wijnstraat 56 RM (SH)

Omschrijving: renovatie en restauratie

Architect: DAR Bouwadvies

Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Een erfgoedadviseur licht toe dat na de laatste planbehandeling in de commissie de bouwhistorische waarden zijn aangevuld en per vertrek en verdieping beschreven en gewaardeerd. Geconcludeerd is dat de vloerconstructies een hoge monumentwaarden krijgen vanwege de oude balklagen. De betonvloer op de begane grond valt hier echter buiten en heeft een indifferente waarde gekregen. Het platte dak bezit eveneens weinig monumentwaarden en is indifferent gewaardeerd. De schuifvensters hebben daarentegen een hoge monumentwaarden gekregen, deels vanwege de ouderdom en de relatieve ouderdom en samenhang van de reconstructie.

De omgang met de schuifvensters is hetgeen nu voorligt als bespreekpunt. Gesteld wordt dat na uitgebreide inventarisatie is gebleken dat de kozijnen gerestaureerd kunnen worden en dat de ramen van de voorgevel vervangen moeten worden. Ook wordt gesteld dat de huidige indeling detoneert in het straatbeeld, dat die gekenmerkt wordt door een meer eigentijdse indeling, en dat door de voorgenomen wijziging een betere aansluiting gevonden wordt.

De ramen hebben een hoge monumentwaarden toebedeeld gekregen, wat betekent dat deze behouden dienen te worden. Een algeheel slechte staat kan betekenen dat andere keuzes gemaakt moeten worden. Ondanks dat het vakteam schades erkent en erkent dat de ramen niet overal meer goed zijn, kan niet gesteld worden dat deze dermate slecht zijn dat de enige optie vernieuwing is. Dat de indeling detoneert in de straat, daar is het vakteam het niet mee eens gelet op de vele andere patriciërshuizen in de straat en in stad die patatsnijders hebben.

Het vakteam kan zich zodoende niet vinden in het voorstel om de ramen met patatsnijders te verwijderen en te vervangen door een herziene indeling. Het uitgangspunt bij een monument is immers dat behoud gaat voor vernieuwing.

Verder is document aangeleverd met daarin de uitgangspunten tot verduurzaming van het monument. Het daarin voorgestelde dampopen isolatiesysteem is een goed uitgangspunt passend bij een monument en de vele moeilijke aansluitingen die vaak aanwezig zijn. Het vakteam ziet dit bij de aanvraag graag uitgewerkt.

De aanvragers hebben de vergadering bijgewoond en lichten toe dat de kozijnen behouden kunnen blijven, maar dat de ramen in een bouwtechnisch te slechte staat zijn en moeten worden vervangen. Het is volgens de aanvragers niet mogelijk om in de roeden van de patatsnijders monumentenglas in te passen. Een restauratie-architect is bij de planvorming betrokken en deze heeft geconcludeerd dat het behoud van de ramen economisch niet verantwoord is. De nu aanwezige patatsnijders is volgens de restauratie-architect een bepaalde (restauratie)visie, en de architect stelt als vervanging hiervan een andere indeling voor.

Advies commissie

De commissie heeft bij de eerdere beoordeling van het plan op 3 maart 2025 aangegeven positief te zijn over het feit dat het pand zal worden aangepakt en dat het weer een woonhuis zal worden. De commissie complimenteerde de aanvrager en de ontwerper met de planvorming. De omgang met de schuifvensters is hetgeen nu voorligt als bespreekpunt. Het advies van de commissie betreft daarom alleen betrekking op de omgang met de schuifvensters. De commissie maakte op 3 maart 2025 een voorbehoud wat betreft de voorgestelde vervanging en nieuwe indeling van de vensters in de voorgevel. De commissie vroeg allereerst om het hier toepassen van achterzetbeglazing te onderzoeken. Alleen wanneer het toepassen van achterzetbeglazing niet mogelijk is, en goed wordt onderbouwd / aangetoond dat de staat van de bestaande vensters heel slecht is, is vervanging denkbaar. Wanneer de uitkomst van deze nadere onderzoeken het vervangen van de vensters is, dan is een andere kozijnindeling niet ondenkbaar. Het op 3 maart 2025 voorgelegde voorstel, het wijzigen van de patatsnijders in Empire-vensters, vond de commissie nog onvoldoende overtuigend omdat op oude foto's een andere kozijnindeling zichtbaar is. In het ontwerp van de vensters in de achtergevel leek te worden teruggegrepen op de situatie van 1945. De commissie vroeg om die keuze beter te onderbouwen.

De commissie vraagt om een representatief en onafhankelijk onderzoek waarin de staat van de ramen goed in beeld komt. Deze onderbouwing is noodzakelijk voor de commissie om een goed gefundeerd advies uit te kunnen brengen. Wanneer uit de onderzoek blijkt dat de bouwtechnische staat te slecht is voor restauratie, dan is vervanging denkbaar. In het geval dat vervanging noodzakelijk is, zijn er wat betreft de commissie twee opties denkbaar:

- indeling patatsnijders aanhouden

- reconstructie van de indeling van voor de fase met de patatsnijders. Hier zijn historische foto's van.

De commissie vraagt om daar onderzoek naar te doen, en om een voorstel goed te onderbouwen met historisch materiaal.

Ten aanzien van het toepassen van biobased materialen en damp-open bouwen merkt de commissie op dat dit goede uitgangspunten zijn.

Aanhouden

10. Bagijnhof 48-52 BS (SH)

Omschrijving: Het toevoegen van appartementen op de verdiepingen

Architect: Stijl architectuur

Aanvraag omgevingsvergunning, 2e behandeling

Gebiedstype: Historische Binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Een erfgoedadviseur licht toe dat het plan is aangepast naar aanleiding van de door de commissie gemaakte opmerkingen. Er wordt nu een andere invulling van de gevelopeningen voorgesteld, en er zijn groenvoorzieningen toegevoegd. De nu voorgestelde invulling van de kozijnen kan worden omschreven als eenvoudig en passend. Er zou qua invulling enig onderscheid gemaakt kunnen worden tussen beide panden, maar dit zou ook door middel van de kleurstelling verkregen kunnen worden. In beginsel is deze invulling passend, waarbij het vakteam opmerkt dat draaikiepvijlen niet akkoord zijn in het beschermde stadsgezicht, en dat een volledige set detailtekeningen ontbreekt. Het vakteam komt tot de conclusie dat plan is verbeterd, maar er had in het ontwerp meer rekening kunnen worden gehouden met het maken van een gevelbeeld dat passend is bij de nieuwe functie, en dat het daarmee een positieve bijdrage levert aan deze (toekomstige) woonstraat.

Het schuifhek, waar geen vergunning voor is verleend, maakt nog steeds onderdeel uit van het plan. Het behoud van het schuifhek resulteert niet in een kwalitatieve verbetering. Dat het schuifhek voor de bergingdeur wegschuift lijkt daarnaast geen wenselijke of veilige situatie. Ten aanzien van het schuifhekwerk is het vakteam niet positief.

De architect licht het plan toe en geeft aan dat vanuit de gebruikers de wens bestaat om hier een hekwerk te hebben. Dit kan ook een vouwpoort zijn.

Advies commissie

De commissie had op 26 mei 2025 aangegeven heel positief te zijn over de hier beoogde ontwikkeling, wonen boven winkels. De Het is positief dat er woningen worden toegevoegd. De impact op de historische omgeving is beperkt. Heel positief is ook dat het beeld van het rechterpand intact blijft, en dat de woningen binnen de bestaande contouren worden gerealiseerd.

De commissie gaf op 26 mei 2025 aan dat de achterzijde, de Lenghengang, kansen biedt om aan te sluiten bij / mee te gaan met de transformatie van deze straat naar een woonstraat. De commissie gaf in dit verband de sterke aanbeveling om kennis te nemen van de hier ontwikkelde plannen. De commissie vroeg om een (ontwerp)visie op de achtergevel te ontwikkelen, en gaf aan dat hier nog een ontwerpslag nodig is. Dit kan een nieuwe tijdlaag zijn, maar ook een meer traditionele vormgeving is wellicht denkbaar. De commissie vroeg om na te gaan wat er nog aan oorspronkelijk/origineel materiaal in deze gevel aanwezig is. De commissie vroeg om in plaats van het voorgestelde schuifhek, een draaihek te maken. Tenslotte vroeg de commissie om te bekijken waar het mogelijk is om vergroening toe te passen.

Hierop is het plan aangepast. In hoofdzaak is er een goede invulling gegeven aan de door de commissie gemaakte opmerkingen. De commissie is op hoofdlijnen akkoord met het plan in de nu voorgelegde vorm. De commissie vindt het jammer dat het plan niet is aangegrepen als kans om aan de Lenghengang een bijdrage te leveren aan de transformatie van deze straat naar een woonstraat. De achtergevel is evenwel nu op zichzelf beschouwd meer samenhangend vormgegeven en daarom is het plan akkoord, mits (voorwaarden):

- er geen draaikiepramen worden toegepast. Dit levert een voor het beschermde stadsgezicht wezensvreemd beeld op, en dit is niet akkoord
- er een in beschermd stadsgezicht passend hekwerk wordt ontworpen, dat niet voor de gevel schuift. Het aanwezige (niet-vergunde) schuifhekwerk is niet akkoord.

De commissie vraagt om het plan hierop aan te passen, en houdt het plan aan. Een hierop aangepast plan kan ambtelijk worden beoordeeld.

Aanhouden

Rondvraag