

Ontwerpbeschikking Omgevingsvergunning

Documentnummer: D-25-2511164

Aanvraag

Wij hebben op 30 augustus 2025 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Omgevingswet ontvangen van [REDACTED], met omschrijving: "het intern restaureren van het monument Villa Joris". Deze aanvraag gaat over de locatie: Singel 97 te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie C nr. 6405.

U diende deze aanvraag in met nummer 2024083001324 via het Omgevingsloket online.

Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: Z-24-449957

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- Omgevingsplanactiviteit (art. 5.1, lid 1 onder a Omgevingswet)
 - Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Rijksmonumentenactiviteit (art. 5.1, lid 1 onder b Omgevingswet)

Bevoegd gezag

Wij zijn bevoegd om op deze aanvraag te beslissen. Dit volgt uit artikel 5.12 van de Omgevingswet.

Voorgenomen besluit

Wij zijn, gelet op de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Omgevingswet, voornemens om aan de aanvrager voor de in de aanvraag aangegeven locatie omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Omgevingsplanactiviteit (art. 5.1, lid 1 onder a Omgevingswet)
 - Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Rijksmonumentenactiviteit (art. 5.1, lid 1 onder b Omgevingswet)

Wij hebben verder besloten om aan deze vergunning voorschriften te verbinden. Deze voorschriften zijn opgenomen in de activiteitgebonden bijlagen.

Bijlagen

Wij hebben ons besluit gebaseerd op de bij de aanvraag ingediende stukken. In bijlage A zijn de stukken vermeld die onderdeel uitmaken van deze beschikking.

Naast dit generieke deel van de beschikking hebben wij voor elke beoordeelde activiteit een bijlage gemaakt. In bijlage B en C zijn de activiteitgebonden overwegingen beschreven en zijn, voor zover van toepassing, de activiteitgebonden voorschriften, verplichtingen en mededelingen opgesomd.

Al deze bijlagen zijn onderdeel van deze beschikking.

Procedure

Vorbereidingsprocedure

De aanvraag heeft betrekking op een rijksmonument waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens paragraaf 16.5.3 van de Omgevingswet moet worden gevolgd. De beschikking is daarom voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb.

Advies over de aanvraag

Op grond van artikel 16.15 van de Omgevingswet is de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed aangewezen als adviseur. Wij hebben op 22 januari 2025 advies van deze adviseur ontvangen. Dit advies hebben wij in de beschikking verwerkt.

Op grond van artikel 17.9 van de Omgevingswet, is de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit tevens aangewezen als adviseur. Wij hebben het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit ontvangen en in de beschikking verwerkt.

Volledigheid aanvraag

De Omgevingsregeling bepaalt welke stukken er ten minste bij een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend. Bij indiening van de aanvraag waren die stukken in voldoende mate aanwezig.

Opschorting van de beslistermijn

Op 4 oktober 2024 hebben wij de termijn, waarbinnen een beslissing op de aanvraag moet worden genomen, met 3 weken opgeschort. Wij hebben dit gedaan op grond van artikel 4.15, lid 2 onder b. van de Awb. Opschorten van de beslistermijn was nodig om het aangepaste plan voor te leggen aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Dordrecht.

Op 18 oktober 2024 hebben wij de termijn, waarbinnen een beslissing op de aanvraag moet worden genomen, met 4 weken opgeschort. Wij hebben dit gedaan op grond van artikel 4.15, lid 2 onder b. van de Awb. Opschorten van de beslistermijn was nodig om het aangepaste plan voor te leggen aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Dordrecht.

Terinzagelegging ontwerp-beschikking en gelegenheid indienen zienswijzen

Vanaf 5 maart 2025 leggen wij de ontwerp beschikking zes weken ter inzage. In deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen en kan eenieder aangeven of men het al dan niet eens is met ons voorgenomen besluit.

Ingevolge artikel 4:8 Awb stelt een bestuursorgaan namelijk een derde-belanghebbende in de gelegenheid zijn zienswijze naar voren te brengen tegen de beschikking.

Nu nog geen rechtsbescherming mogelijk

Tegen deze ontwerpbeschikking kan nog geen beroepschrift worden ingediend. Nu kan alleen nog maar een zienswijze worden gegeven hoe u aankijkt tegen ons voorgenomen besluit. Beroep instellen kan pas tegen de uiteindelijke beschikking, die wordt genomen na het hebben doorlopen van de voorbereidingsprocedure. In die definitieve beschikking staat hoe beroep kan worden ingesteld.

Wijziging en intrekking omgevingsvergunning

Op grond van paragraaf 5.1.5 en 18.1.3 van de Omgevingswet bestaat de bevoegdheid om deze beschikking geheel of gedeeltelijk in te trekken of de aan deze beschikking verbonden voorschriften te wijzigen.

In de activiteitgebonden bijlagen hebben wij daarover, voor zover relevant, nadere informatie opgenomen.

Ondertekening

Burgemeester en wethouders van Dordrecht,
namens dezen,

A.D.L. Vink

Wvd. manager Unit Regulering Bouw en Brandveiligheid van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Deze beschikking is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Datum verzonden: 28 februari 2025

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-24-449957

Gegevens en bescheiden

Onderstaande stukken maken onderdeel uit van deze beschikking. Omdat deze stukken bij u bekend en aanwezig zijn, worden deze niet gewaarmerkt en niet met de beschikking meegezonden. De stukken die bij de behandeling van de aanvraag zijn vervallen, zijn vervangen of niet ter zake doen, worden hieronder niet vermeld.

- Aanvraagformulier 2024083001324, ontvangen op 30 augustus 2024;
- 01. Rapport 21052a Restauratievisie en Ontwerp vlgns ERM URL1001 versie Rothuizen Erfgoed d.d. 25.04.2024, ontvangen op 30 augustus 2024;
- 03. Rapport Addendum Bouwhistorische Verkenning (4) Rothuizen Erfgoed d.d. 22-04-2024, ontvangen op 30 augustus 2024;
- Rapport Nm230041aaA3.wesi_02 Verduurzaming Villa K Adviesgroep d.d. 07-06-2024, ontvangen op 30 augustus 2024;
- Rapport 21052 discrepantie waardestelling (definitief), Lambrisering ruimte 0.6 Rothuizen Erfgoed d.d. 16-07-2024, ontvangen op 30 augustus 2024;
- 2203 Archieftekening d.d. 26-04-2024, ontvangen op 30 augustus 2024;
- Rapport KHO aanvullend kleurenonderzoek Villa Jorissen d.d. 06-06-2024, ontvangen op 30 augustus 2024;
- Tekening Ontwerp voor een woonhuis, ontvangen op 5 september 2024;
- Rapport 000-02. 21052 Villa Jorissen - BHV (def) Rothuizen d.d. 13-7-2022.pdf, ontvangen op 17 december 2024;
- Tekeningenset 002-2203 20241211 MonCie DEF v3 - Buro Maak d.d. 11-12-2024.pdf, ontvangen op 11 december 2024;
- Tekeningenset 002-2203 20241211 MonCie DEF v3 - onderzoek Buro Maak d.d. 11-12-2024.pdf, ontvangen op 11 december 2024.

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-24-449957

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschriften, verplichtingen en/of mededelingen vermeld voor de activiteit:

Omgevingsplanactiviteit (art. 5.1, lid 1 onder a Omgevingswet)

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Overwegingen

OMGEVINGSPLAN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende omgevingsplan gemeente Dordrecht, onderdeel "Schil". De aanvraag valt binnen de enkelbestemming "Gemengd-1" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" en "Waarde-Beschermd Stadsgezicht". Naar ons oordeel past de aanvraag binnen de aangegeven bestemmingen en voldoet de aanvraag aan de daarbij gegeven regels.

REDELIJKE EISEN VAN WELSTAND

In het kader van de rijksmonumentale status van het pand heeft de Cluster Ruimtelijke Kwaliteit, team Erfgoed van de gemeente Dordrecht pré-advies uitgebracht. De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij samen met dit pré-advies voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is terug te vinden in bijlage C (rijksmonumentenactiviteit).

PARTICIPATIE

De aanvrager heeft geen participatie toegepast in de omgeving.

CONCLUSIE

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Verplichtingen

Onderstaande regels staan in de wetten en regels waarop deze beschikking is gebaseerd. Deze hebben rechtstreekse werking.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Het project moet worden uitgevoerd volgens de stukken die deel uitmaken van de beschikking.
2. Tijdens de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden zijn de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:
 - a. de omgevingsvergunning voor het bouwen / de omgevingsplanactiviteit;
 - b. het veiligheidsplan als bedoeld in artikel 7.5c Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - c. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

3. Uiterlijk twee werkdagen voordat met de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden wordt begonnen, dient dit schriftelijk te worden gemeld. Deze melding doet u per e-mail aan: bouw-sloop@ozhz.nl of per post aan: Unit Integraal Toezicht A en B van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN Dordrecht. Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: Z-24-449957
 4. Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, dient dit schriftelijk te worden gemeld. Deze melding doet u per e-mail aan: bouw-sloop@ozhz.nl of per post aan: Unit Integraal Toezicht A en B van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN Dordrecht. Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: Z-24-449957
- Het bouwwerk waarvoor vergunning is verleend, mag niet in gebruik gegeven of genomen zolang die 'gereedmelding' niet schriftelijk is gedaan.
5. Hinder (als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving) zoals het veroorzaken en/of het verspreiden van stank, stof, vocht, irriterend materiaal, geluid en trilling dient te worden voorkomen. Ter voorkoming van hinder kunnen tijdens de uitvoering nadere eisen worden gesteld.
 6. Bij uitvoering van de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden dient u voorts rekening te houden met de plichten die voortvloeien uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Mededelingen

Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de beroepstermijn voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Beroep kan namelijk leiden tot vernietiging van deze beschikking.
2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico.

Wij adviseren u om uw plan of project te bespreken met belanghebbenden zoals bureaus, eigenaren enz. Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.

Deze vergunning sluit bijvoorbeeld niet in en loopt in geen enkel opzicht vooruit op de (omgevings-) vergunning en/of melding die u mogelijk nodig heeft voor:

- het slopen van (gedeelten van) bouwwerken;
- het wijzigen van de functie (functiewijziging);
- woningonttrekking, -splitsing, -samenvoeging of -vorming;
- het hebben van voorwerpen onder, op of boven gemeentegrond.

U kunt daartoe contact opnemen met de gemeente, telefoon 14 078.

Deze opsomming is niet limitatief.

3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende een jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.

4. In artikel 7.19a van het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) is een informatieplicht opgenomen voor het nemen van adequate maatregelen voor het verminderen van stikstofemissie naar de lucht bij tijdens het bouwen en slopen van een bouwwerk. U moet aangeven welke maatregelen worden getroffen voor het verminderen van stikstofemissies naar de lucht.

5. Een bouwwerk moet, met inbegrip van de daarmee verband houdende (bouw)werkzaamheden, voldoen aan alle voorschriften van de Omgevingswet en het Besluit Bouwwerken leefomgeving. Mogelijk heeft u nog een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit (art. 5.1, lid 2 onder a Omgevingswet) nodig. Toch blijven er nog voorschriften over die pas tijdens of na het bouwen kunnen worden beoordeeld. Dit betekent dat het uw verantwoordelijkheid is om er tijdens het bouwen voor te zorgen dat er niet in strijd wordt gebouwd met de voorschriften van de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving. Hierbij geldt overigens dat er niet in afwijking van de verleende omgevingsvergunning mag worden gebouwd.

6. Voor het permanent bereikbaar en/of beschikbaar blijven van de openbare weg, dient u vóór de start van de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden, contact op te nemen met de gemeente:
Cluster Ruimtelijke kwaliteit, team Bereikbaarheid, telefoon 14 078.
Voor ieder gebruik van alle voor verkeer bedoelde openbare ruimte, of wat hier invloed op kan uitoefenen, kan namelijk een aanvullende vergunning nodig zijn.

7. Voor het (tijdelijk) in gebruik nemen van de openbare ruimte heeft u een APV-vergunning "gebruik openbare ruimte" nodig. U vraagt deze aan via de website van de gemeente Dordrecht.

8. Voor overige inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoon (078) 770 8585.
U vraagt dan naar de Unit Integraal Toezicht.

Bijlage C

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-24-449957

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschriften, verplichtingen en/of mededelingen vermeld voor de activiteit:

Rijksmonumentenactiviteit (art. 5.1, lid 1 onder b Omgevingswet)

Overwegingen

RIJKSMONUMENT

Het pand, geadresseerd Singel 97 te Dordrecht is aangewezen als Rijksmonument. Voor het wijzigen van het monument kan slechts omgevingsvergunning worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet (artikel 5.22 Omgevingswet).

MONUMENTENZORG

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)

De RCE dient om advies te worden gevraagd indien de activiteit betrekking heeft op:

1. het slopen van een beschermd monument of een deel daarvan voor zover van ingrijpende aard,
2. het reconstrueren van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan, waarbij de staat van het monument wordt teruggebracht naar een eerdere staat of een veronderstelde eerdere staat van dat monument, of
3. het geven van een nieuwe bestemming aan een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan.

Het plan of project behoort tot deze categorie omdat het monument wordt gereconstrueerd en van functie wijzigt. De RCE heeft op 22 januari 2025 geen bezwaar geuit tegen het project, wat de Minister in zijn planbeoordeling als volgt motiveert:

Advies

De RCE adviseert de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- *Reconstructie van lambrisering zuiver uitvoeren op basis van historisch bronmateriaal;*
- *Monitoren van technische staat muurwerk voor aanbrengen isolatieschil;*

Hieronder wordt toegelicht hoe het advies tot stand is gekomen. Bij de beoordeling zijn de stukken beoordeeld zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

Het plan betreft de restauratie van Villa Jorissen (1893) naar ontwerp van architect Willem Kromhout. Het voorstel is om de na 1927 aangebrachte wijzigingen gedeeltelijk te herstellen. De opdrachtgever is van plan de villa te gaan bewonen, waarvoor de functie van het pand van makelaarskantoor terug naar wonen gaat. De opdrachtgever heeft waardering voor de bijzondere architectuur van de villa en wil om deze reden met de restauratie terugrijpen op het architectuurbeeld van de bouwtijd, het einde van de 19e eeuw.

De restauratie van villa Jorissen wordt in twee fases uitgevoerd. De restauratie en reconstructiewerkzaamheden met betrekking tot het exterieur zijn reeds vergund. Ter beoordeling ligt nu de tweede fase van het plan voor. Dit plan betreft de reconstructie van de ruimtelijke indeling en interieurelementen en verduurzaming van het pand. In een eerdere fase is op dit plan door de RCE een preadvies uitgebracht.

Motivering

Villa Jorissen heeft een bijzondere ontwerp-, bouw- en bewoningsgeschiedenis. De villa is het eerste uitgevoerde ontwerp van de architect Willem Kromhout (1864-1940). Hij ontwierp niet alleen de villa, maar ook de afwerkingen en het meubilair. Uit de eerste bouw- en bewoningsfase (1893-1927) zijn de meeste exterieur- en interieuronderdelen nog aanwezig. Kenmerkend voor deze architectuurstijl is de hoge mate van detaillering. De ontwerpfase is goed gedocumenteerd en bewaard gebleven. Vanaf 1927 hebben een aantal wijzigingen plaatsgevonden. De villa is in 1969 gedeeltelijk verbouwd tot praktijkruimte aan huis. In 1992 kreeg de villa een bedrijfsfunctie en is een personenlift geïnstalleerd. De meeste wijzigingen betroffen steeds het interieur.

Waardering

Uit de aanvraag blijkt bewustzijn van de monumentwaarde van Villa Jorissen. Na demontage van recentere afwerkklagen is meer informatie beschikbaar gekomen. Deze is meegewogen in de planvorming. Er is goede balans gevonden tussen beleefbaarheid van het interieur, behoud van zoveel mogelijk historisch waardevol materiaal en verduurzaming.

De RCE heeft grote waardering voor de aanpak waarin een balans wordt gezocht tussen de beleefbaarheid van het interieur, minimaal verlies van historisch waardevol materiaal en het verduurzamen van het pand.

Vooroverleg

Voor de geplande wijzigingen heeft vooroverleg plaatsgevonden. Uit de ingediende stukken blijkt dat dit advies goed is opgepakt en meegenomen is in de verdere uitwerking van de stukken.

Verduurzaming

Het uitgewerkte verduurzamingsconcept is helder en navolgbaar. Het is goed te zien dat bij ontwikkeling van het verduurzamingsconcept het monument centraal heeft gestaan. De keuze van isolatietechniek, detaillering en dimensionering sluiten goed aan op wat het monument aankan zonder daarbij beeldkwaliteit te verliezen of het risico op condensatie te groot te maken. Bij de hoog monumentale plafonds is er gekozen voor het loskoppelen van voorzetwand en plafond, waarbij een deel muurwerk vrij blijft om ook beleefbaarheid van het plafond niet te storen. Door deze manier van werken is er een goede balans ontstaan tussen vernieuwing en behoud.

Voorschriften

- 1. Bij reconstructie van lambrisering is het van belang dat de zuiverheid van de reconstructie uitgangspunt blijft. Bijvoorbeeld bij lambrisering type G is op tekening verschil te zien tussen de gewenste reconstructie en het historisch bronmateriaal dat hieraan ten grondslag ligt. Zo is de historische lambrisering voorzien van een toplijst op gedecoreerde consoles, die in het reconstructieplan achterwege worden gelaten. Toelichting van deze afwijking ontbreekt.*
- 2. Om schade aan de waardevolle interieurelementen te voorkomen wordt monitoring van de technische staat van het muurwerk ten tijde van de werkzaamheden geadviseerd. Het is van belang voor de waardevolle interieurelementen dat (bouw)vocht opgemerkt en aangepakt wordt alvorens de isolatie wordt aangebracht. In de stukken ontbreekt een analyse naar de technische staat van bouwmuren en interieur. Vanwege fase één van het plan is de technische staat van het exterieur voor de werkzaamheden wel goed in beeld gebracht.*

Uitgangspunten

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij 'Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten' op www.cultureelerfgoed.nl en op www.stichtingerm.nl

Wij hebben ingestemd met het advies van de RCE.

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij, samen met het 'advies Erfgoed', op 16 september 2024 voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie is het volgende van oordeel:

Een erfgoedadviseur licht toe dat de nu ter beoordeling voorliggende aanvraag de tweede fase betreft van het restauratie- en herinrichtingsplan voor villa Jorissen van architect Willem Kromhout. De eerste fase betrof het cascoherstel van het exterieur; daarvoor is reeds een Omgevingsvergunning verleend. In de tweede fase wordt aangevraagd:

- De (gedeeltelijke) reconstructie van het interieur;*
- De herindelings van de diverse ruimten;*
- De vernieuwing van alle werktuigbouwkundige- en elektrische installaties;*
- De verdere verduurzaming van de villa;*

De opdrachtgevers hebben de wens om het interieur terug te brengen naar de oorspronkelijke plattegronden, met inpassing van de huidige woonwensen en installaties. Deze oorspronkelijke indeling is afleesbaar op de plattegrondtekening uit 1893 (zie bijlage) en toont zich tevens middels bouwsporen (afdrukken en zaagsneden) in het patroon van de parketvloeren.

Voor deze tweede fase heeft Buro Maak, in samenwerking met Rothuizen Erfgoedadviseurs, een restauratievisie opgesteld. Uitgangspunt daarbij is dat de monumentale waarden gehandhaafd blijven en dat de bij de verbouwingen in 1927 en 1967 gewijzigde oorspronkelijke indelingen en constructies gereconstrueerd worden. Tevens zal de villa, waar mogelijk, verduurzaamd worden, e.e.a. met behoud van monumentale detailleringen. Er is een tekeningenset vervaardigd, waarin het herstel en de verduurzaming van het interieur nader wordt toegelicht. In een zorgvuldige analyse van het nog aanwezige historische interieur is per ruimte een plan van aanpak van het interieur uitgewerkt alsmede een nadere uitwerking van eventuele reconstructies. Tevens is een detailblad vervaardigd waarin is aangegeven hoe wordt omgegaan met het aanbrengen van voorzetwanden, opdekvloeren, stucplafonds etc.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft op 29-07-2024 een pré-advies uitgebracht, waarin een standpunt wordt ingenomen in de reconstructie van interieurelementen. De RCE geeft aan dat zij daarin mee kan gaan, mits een reconstructie goed onderbouwd is en wanneer de keuze hiervoor zuiver wordt toegepast. Er dient hierbij een balans gezocht te worden in de beleefbaarheid van het interieur, een minimale teloorgang van historisch waardevol materiaal en het verduurzamen van het pand.

Vanuit vakteam Erfgoed wordt opgemerkt dat de adviezen van de RCE en de commissie op hoofdlijnen dezelfde denkrichting hebben over dit plan. Het thans ter advisering voorliggende plan voor wijziging van het interieur van de villa is een zorgvuldig uitgewerkt plan. Er is, conform het advies van de commissie, een nadere analyse gemaakt van het nog aanwezige historische interieur per ruimte en een plan van aanpak opgesteld van het interieur per ruimte. Dit maakt een beoordeling van het interieur voor de commissie inzichtelijk en beoordeelbaar. Vakteam Erfgoed is daarom van mening dat dit plan vanuit monumentaal oogpunt voorstelbaar is.

De architect licht het plan toe. Alle verdiepingen krijgen vloerverwarming. Verdelers e.d. worden weggewerkt in kasten. De hoofdunit komt in de kelder of wordt buiten in een bouwwerk gesitueerd. In de volgende fases van het project zullen de tuin, tuinhuis en theekoepel betreffen. Voor de tuin wordt een tuinarchitect ingeschakeld.

Advies commissie

De commissie heeft heel veel waardering voor de zorgvuldige aanpak die uit het verder uitgewerkte plan blijkt, en de commissie is blij dat de ingrepen per ruimte inzichtelijk en daardoor goed beoordeelbaar zijn gemaakt.

-Waskamer / mangelkamer / wijnkelder: kijk naar de oorspronkelijke kleurstelling van de plavuizen en houdt daar rekening mee in het interieur (voorwaarde). Waarom deze ontwerpkeuzes, waarom dit patroon en wat gebeurd in de rest van de kelderruimtes? Het verwijderen van de wandjes is hier akkoord.

Beletage

-Zitkamer: akkoord, met als voorwaarde dat de commissie vraagt om meegenomen te worden in de keuze van de haard. Een laat 19e eeuwse haard conform p.46 van de bijgevoegde studie is een voorstelbare denkrichting en is passend. De commissie vraagt om dit goed vast te leggen.

-Eetkamer: akkoord, met als voorwaarde dat de commissie vraagt om meegenomen te worden in de keuze van de haard. Uitgangspunt is een zuivere reconstructie. Aandachtspunt is de aansluiting van de deuren van de inbouwkasten op de voorzetwand. Het aanzicht moet bewaard / behouden blijven.

-Keuken: akkoord. De begrenzing van de nieuwe vloer op het tegelwerk in de hal is akkoord. Waarom is er voor dit materiaal gekozen? Aanbeveling: 'laat de hal de hal zijn'.

-Kantoor: het voorstel wat betreft het verloop van de plafondlijst is denkbaar. Een laat 19e eeuwse haard conform p.46 van de bijgevoegde studie is een voorstelbare denkrichting en is passend. De commissie vraagt om dit goed vast te leggen.

De pui moet nog nader worden uitgewerkt. Het behoud van de luikenkast is positief. Aandachtspunt is de vormgeving, positie en diepte van de kasten.

-Hal: / vestibule: akkoord. Aandachtspunt is het plafond in de hal met de nieuwe aansluiting: wat zit er nog, en hoe kan dat netjes worden aangeheeld?

Eerste verdieping

-vloerafwerking: de commissie vraagt de keuze voor een parketvloer zonder patroon nog nader te onderbouwen

-Badkamer: de omgang met het sierstuk overtuigt de commissie

Tweede verdieping

-isolatie kap: het detail van de aan de binnenzijde te isoleren kap overtuigt de commissie. Evenwel stelt de commissie vast dat je nu tegen dakbeschoot aankijkt, en dit wordt (deels) een gipsplaat. De commissie vraagt om de uiteindelijke keuzes hierin inzichtelijk te maken (waar wordt welk dakbeschoot toegepast)

Algemeen:

-de commissie vraagt installatietekeningen aan te leveren waaruit blijkt wat waar komt (installaties, leidingwerk, etc) zodat beoordeeld kan worden wat de gevolgen hiervan zijn voor monumentale waarden

-lambrisering: uitgangspunt is het hergebruik van het bestaande / originele materiaal. De commissie vraagt om het behoud en hergebruik van zoveel mogelijk origineel materiaal goed te borgen in het plan. De tekeningen geven op dit punt nu de indruk dat de lambrisering geheel nieuw wordt gemaakt.

-borging van het behoud en hergebruik van zoveel mogelijk origineel materiaal / oude bouwmaterialen, zoals bijvoorbeeld zoals tegels. De commissie vraagt om het behoud en hergebruik van zoveel mogelijk origineel materiaal goed te borgen in het plan. Bezie of het kan worden hergebruikt of dat het wordt opgeslagen.

De commissie houdt het plan aan. Bij de uitwerking van het interieur vraagt de commissie aandacht voor het volgende: de verscheidenheid / veelheid aan nieuwe afwerkingen moet op zichzelf beschouwd niet leiden tot een aantasting van monumentwaarden van het pand. Tenslotte merkt de commissie op benieuwd te zijn naar de vervolgfases van het project (tuin, tuinhuis en theekoepel).

Aanhouden

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij, samen met het 'advies Erfgoed', op 17 februari 2024 voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie is het volgende van oordeel:

Een erfgoedadviseur licht het plan toe. De eerder door de commissie gemaakte opmerkingen zijn door de architect voor een deel nader uitgewerkt en aangevuld. De RCE heeft een definitief advies uitgebracht. Het vakteam onderschrijft de in dit advies genoemde, en aan de beschikking te verbinden, voorschriften (zuiverheid van de reconstructies en monitoring van de technische staat van het muurwerk ten tijde van de werkzaamheden).

Vakteam Erfgoed is van mening dat er sprake is van een zorgvuldig uitgewerkt plan dat voorziet in een zorgvuldige reconstructie van de ruimtelijke indeling en de verduurzaming van het pand, gekoppeld aan een minimaal verlies van historisch waardevol materiaal. Er zijn installatieconcepten uitgewerkt voor begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping die in voldoende mate inzicht geven in het installatiewerk en het leidingbeloop daarvan. Tot slot wordt opgemerkt dat een zorgvuldige begeleiding van de werkzaamheden essentieel is voor een succesvol resultaat, zowel wat betreft belevingswaarde als wat betreft behoud van monumentale waarde in dit cultuurhistorisch zeer waardevolle pand.

De architect licht het plan toe, onder andere wat betreft de inpassing van installaties in relatie tot monumentwaarden.

Advies commissie

De commissie heeft heel veel waardering voor de zorgvuldige aanpak die uit het plan blijkt, en is blij dat de ingrepen steeds per ruimte inzichtelijk en daardoor goed beoordeelbaar zijn gemaakt. De commissie onderschrijft het advies van de RCE en het advies van het vakteam Erfgoed. De commissie is unaniem positief en enthousiast over het bereikte resultaat en adviseert positief over de aanvraag met als voorwaarden:

- betrokkenheid vakteam Erfgoed. Nog (nader) uit te werken zaken als puien worden vooraf ter beoordeling aan het vakteam Erfgoed voorgelegd*
- Reconstructie van lambriserings zuiver uitvoeren op basis van historisch bronmateriaal*
- Monitoren van technische staat muurwerk voor aanbrengen isolatieschil*

De commissie is benieuwd naar het eindresultaat. Positief met voorwaarden

CONCLUSIE

Wij hebben ingestemd met het advies van de RCE en de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van Dordrecht en zijn hiermee van mening dat de monumentale waarden in voldoende mate in stand blijven en, rekening gehouden met het gebruik, niet onevenredig worden aangetast.

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Onderstaande regels zijn direct verbonden aan deze beschikking.

U kunt zich daartegen verzetten middels bezwaar of beroep tegen deze beschikking.

1. De reconstructie van de lambriserings moet zuiver uitgevoerd worden op basis van historisch Bronmateriaal.
2. De technische staat van het muurwerk moet worden gemonitord voor het aanbrengen van de isolatieschil.
3. Nader uit te werken zaken zoals puien moeten 3 weken voorafgaand aan de werkzaamheden ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het vakteam Erfgoed van de gemeente Dordrecht via monarch@dordrecht.nl of telefoon (078) 770 4893.

Verplichtingen

Onderstaande regels staan in de wetten en regels waarop deze beschikking is gebaseerd. Deze hebben rechtstreekse werking.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Het project moet worden uitgevoerd volgens de stukken die deel uitmaken van de beschikking.
2. Van de aanvang en de beëindiging van de werkzaamheden dient 2 werkdagen vooraf schriftelijk of telefonisch melding te worden gedaan bij het team Erfgoed, monarch@dordrecht.nl of telefoon (078) 770 4893.
3. Indien er tijdens de uitvoering van de restauratie wijziging of tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur-) historische waarde bezitten, dient te worden gezien of nadere plangoedkeuring nodig is. U neemt dan terstond contact op met team Erfgoed van de gemeente Dordrecht, [REDACTED], telefoon [REDACTED]

Mededelingen

Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de beroepstermijn voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Beroep kan namelijk leiden tot vernietiging van deze beschikking.
2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw plan of project te bespreken met belanghebbenden zoals bureaus, eigenaren enz. Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.
3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd;
 - de omstandigheden aan de kant van de vergunninghouder zodanig zijn gewijzigd dat het belang van de monumentenzorg zwaarder moet wegen.
4. Voor de uitvoering van werkzaamheden, welke niet in de aanvraag zijn aangegeven en derhalve niet onder de werking van deze vergunning vallen, dient u ook contact op te nemen met team Erfgoed van de gemeente Dordrecht, [REDACTED]