

Blossem Holding B.V.
Lange Wateringkade 32B
2295 RN KWINTSHEUL

Uw brief van	Verzenddatum	1 mei 2026	
Uw kenmerk			
Reactie op	Zaaknummer	9003512068	
Onderwerp	Ontwerpbeschikking Grotekerksbuurt	Ons kenmerk	625191 (Gelieve bij correspondentie dit nummer te vermelden)
	Behandeld door		

Beste contactpersoon,

U ontvangt hierbij de ontwerpbeschikking op uw aanvraag omgevingsvergunning voor Grotekerksbuurt 16. Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer 9003512068. De omgevingsvergunning gaat over het transformeren van een rijksmonument tot een appartementengebouw, fase I.

Beste contactpersoon,

U deed bij ons een aanvraag omgevingsvergunning. Wij ontvingen uw aanvraag op 29 september 2025. Uw aanvraag gaat over Grotekerksbuurt. Wij registreerden de aanvraag onder nummer 9003512068, met omschrijving "het transformeren van een rijksmonument tot een appartementengebouw". Met deze brief informeren wij u over de behandeling van uw aanvraag.

De ontwerpbeschikking op uw aanvraag leggen wij met bijbehorende stukken ter inzage

Dit doen wij met ingang van datum 6 mei 2026 vanaf die datum kunnen u en andere belanghebbenden zienswijzen indienen tegen de ontwerpbeschikking. Dit kunt u nalezen in de Algemene wet bestuursrecht.

Wij sturen u hierbij een exemplaar van de ontwerpbeschikking.

Is deze ontwerpbeschikking onduidelijk of heeft u er vragen over?

Neemt u dan eerst telefonisch contact met ons op. Dit kan voorkomen dat u een zienswijze hoeft te schrijven.

Openbare kennisgeving

Wij doen een kennisgeving van deze ontwerpbeschikking in "Dordt Centraal".

Zienswijzen

Zienswijzen dient u in bij Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN Dordrecht. Een schriftelijke zienswijze moet zijn voorzien van een handtekening en in elk geval bevatten: naam, adres, telefoonnummer en eventueel e-mailadres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het ontwerpbesluit of voornemen waartegen de zienswijze is gericht

Is deze beschikking onduidelijk of heeft u er vragen over?

Neemt u dan eerst telefonisch contact met ons op. Dit kan voorkomen dat u een zienswijze hoeft te schrijven.

Openbare kennisgeving

Wij delen de kennisgeving van deze beschikking op www.officielebekendmakingen.nl en in "Dordt Centraal".

In veel gevallen betaalt u kosten voor de behandeling van uw aanvraag

Als dat op uw aanvraag van toepassing is ontvangt u hiervoor binnenkort een rekening. U kunt dit nalezen in de legesverordening van de gemeente.


Gebruik het Omgevingsloket voor aanvullingen of wijzigingen

Zo houdt u het dossier compleet. Andere kanalen zoals e-mail of post zijn niet geschikt voor aanvullingen of wijzigingen.

Heeft u problemen met het Omgevingsloket?

Als u problemen hebt met het Omgevingsloket bespreek dit dan met de behandelaar vóórdat u ons stukken toestuur. Hieronder leest u wie de behandelaar is van uw aanvraag.

Heeft u nog vragen?

Neemt u dan contact op met 

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van gemeente Dordrecht,
namens dezen,

A.A.J. Heeren
manager Unit Regulering Bouw en Brandveiligheid van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Deze brief is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

- Bijlage: - ontwerpbeschikking
Kopie: - stijl architectuur per mail
- gemeente Dordrecht
- Rijksdienst voor Cultureel erfgoed

Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning

Documentnummer: 625191

Aanvraag

Wij hebben op 29 september 2025 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Omgevingswet ontvangen van Blossem Holding B.V., met omschrijving: "het transformeren van een rijksmonument tot een appartementengebouw, fase I". Deze aanvraag gaat over de locatie: Grotekerksbuurt 16 te Dordrecht.

U diende deze aanvraag in met nummer 2025092900361 via het Omgevingsloket.

Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: 9003512068

De volgende activiteiten zijn aangevraagd, waarin de volgende werkzaamheden:

- Omgevingsplanactiviteit (art. 5.1, lid 1 onder a Omgevingswet)
 - Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Rijksmonumentenactiviteit (art. 5.1, lid 1 onder b Omgevingswet)
- Bouwactiviteit (technisch) (art. 5.1, lid 2 onder a Omgevingswet)

Bevoegd gezag

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

Beoordeling Integriteit

Voor het plan of project is de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) niet van toepassing.

Beschikking

Wij hebben, gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de Omgevingswet, besloten 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)
- Bouwactiviteit (technisch) (art. 5.1, lid 2 onder a Omgevingswet)

Bijlagen

Wij hebben ons besluit gebaseerd op de bij de aanvraag ingediende gegevens en bescheiden. In bijlage A zijn de gegevens en bescheiden 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 volgende 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 op grond van artikel 16.65 Omgevingswet betrekking op een aanvraag waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht gevolgd moet worden. De beschikking is daarom voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Advies over de aanvraag

Op grond van artikel 16.15, lid 1 Omgevingswet jo. artikel 17.9 Omgevingswet is de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit aangewezen als adviseur. Wij hebben het advies van deze adviseur ontvangen en in de beschikking verwerkt.

Op grond van artikel 16.15 Omgevingswet jo. afdeling 4.2 Omgevingsbesluit is de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) aangewezen als adviseur. Wij hebben advies van deze adviesinstantie ontvangen. Dit advies hebben wij in de beschikking verwerkt.

Participatie

De aanvrager heeft participatie toegepast in de omgeving. Deze participatie is als volgt verlopen: De direct omwonenden zijn betrokken bij de planvorming. Er hebben gesprekken plaatsgevonden waarbij de initiatiefnemer het plan heeft toegelicht.

Volledigheid aanvraag

Hoofdstuk 7 van de Omgevingsregeling in combinatie met de vereisten in het tijdelijk deel van het omgevingsplan bepaalt welke stukken er ten minste bij een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend. Bij indiening van de aanvraag waren die stukken in onvoldoende mate aanwezig. Wij hebben de aanvrager daarom op 3 november 2025 schriftelijk verzocht om de aanvraag aan te vullen. Op 1 april 2026 hebben wij voldoende aanvulling ontvangen om de aanvraag verder te behandelen.

Terinzagelegging ontwerpbeschikking en gelegenheid indienen zienswijzen

Vanaf 6 mei 2026 leggen wij de ontwerpbeschikking zes weken ter inzage. In deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen en kan een ieder aan geven 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 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 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 bijlage(n) hebben wij daarover, voor zover relevant, nadere informatie opgenomen.

Ondertekening

Het college van burgemeester en wethouders van Dordrecht,
namens dezen,

A.A.J. Heeren
manager Unit Regulering Bouw en Brandveiligheid van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Deze beschikking is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Datum ondertekening: **28 april 2026**

Datum verzonden: **1 mei 2026**

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 9003512068

Gegevens en bescheiden

Onderstaande gegevens en bescheiden maken onderdeel uit van deze beschikking. Omdat deze gegevens en bescheiden bij u bekend en aanwezig zijn, worden deze niet gewaarmerkt en niet met de beschikking meegezonden.

De gegevens en bescheiden die bij de behandeling van de aanvraag zijn vervallen, zijn vervangen of niet ter zake doen, worden hieronder niet vermeld.

- Aanvraagformulier, ontvangen op 29 september 2025;
- Rapport Bouwhistorische opname en waardestelling Grotekerksbuurt 16 versie01 Nipides 11-10-2024, ontvangen op 29 september 2025;
- Rapport 973158.2.1 1e Inspectierapportage Traas d.d. 21-08-2025, ontvangen op 29 september 2025;
- Rapport 202500344 Kleurhistorisch onderzoek Grotekerksbuurt 16, Dordrecht d.d. 14-08-2025, ontvangen op 29 september 2025;
- Foto 024-1172 GKB16 dronebeelden achtergevel Stijl d.d. 03-07-2024, ontvangen op 29 september 2025;
- Rapport NO vleermuizen Grotekerksbuurt 16 Dordrecht BE-1453 Brabant Eco dd 13-10-2025, ontvangen op 24 november 2025;
- Bijlage 1 Verspreidingsgegevens Nationale databank flora en fauna, ontvangen 24 november 2025;
- Tekeningenset BA-01 GKB16 Stijl d.d. 07-01-2026.pdf, ingediend op 9 januari 2026;
- Tekeningenset BA-10 GKB16 Stijl d.d. 07-01-2026.pdf, ingediend op 9 januari 2026.

Constructie:

Onderstaande documenten beoordeelden wij niet inhoudelijk

Deze documenten zijn voor kennisgeving aangenomen en verder niet constructief beoordeeld.

1. Rapport 973158.2.1 1e Inspectierapportage Traas d.d. 21-08-2025.

Onderstaande documenten beoordeelden wij op constructieve uitgangspunten. Deze documenten keurden wij goed ten behoeve van de bouwaanvraag. Vóór uitvoering moeten deze constructieve uitgangspunten nog uitgewerkt worden tot definitieve uitvoeringsdocumenten;

1.	Rapport 61203 Hoofdberekening Constructie IBT d.d. 27-10-2025;
2.	Tekening B-11A Overzicht constructie begane grond en 1e verdiepingvloer IBT d.d. 25-03-2026;
3.	Tekening B-12A Overzicht constructie 2e & 3e verdiepingvloer IBT d.d. 25-03-2026;
4.	Tekening B-13A Overzicht constructie dak en drsn IBT d.d. 25-03-2026;
5.	Tekening W-01A (Concept) Palenplan, fundering + keldervloer IBT d.d. 25-03-2026 (*);

() Deze vergunning is gebaseerd op toepassing van trillingsvrije schroefinjectiepalen (SIP).*

N.B.: Voor fase 2 : Onderzocht moet worden of de extra belasting(en) en/of wijziging in belastingafdracht / splitsen van panden op de bestaande en/of gewijzigde fundering verantwoord is. Vastgesteld dient te worden dat er geen risico's zijn bij de verbouw / herbestemming van het bestaande pand en eventueel aangrenzende panden.

In het kader van het hergebruik van het bestaande pand wordt gevraagd om het aannemelijk te maken dat de bestaande fundering binnen 25 jaar geen funderingsherstel/verbeteringen behoeft. Aannemelijk dient te worden gemaakt dat de bestaande fundering binnen 25 jaar geen aanpassingen/versterkingen behoeft bij (gelijkblijvende) omstandigheden van de nieuwe te realiseren situatie (dus b.v. verlagingen grondwaterpeil).

Alle overige niet genoemde constructiedocumenten kunt u als niet goedgekeurd beschouwen.

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 9003512068

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

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

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Overwegingen

VERGUNNINGPLICHT

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit onder artikel 5.1, lid 1 onder a Omgevingswet te verrichten. Een vergunning is vereist voor de omgevingsplanactiviteit:

- Bouwwerken op grond van artikel 22.26 van het (tijdelijk deel van het) "Omgevingsplan gemeente Dordrecht d.d. 19-03-2026"

Deze activiteit is aangevraagd.

OMGEVINGSPLAN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het tijdelijk deel van het omgevingsplan "Omgevingsplan gemeente Dordrecht d.d. 19-03-2026", waarvan het bestemmingsplan "Historische binnenstad" op grond van artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet onderdeel uitmaakt.

De aanvraag valt binnen de enkelbestemming:

A. "Gemengd - 1".

Naar ons oordeel past de aanvraag binnen deze enkelbestemming en voldoet de aanvraag aan de daarbij gegeven regels. Er wijzigt niets aan de hoogte van het bouwwerk of het gebruik.

De aanvraag valt ook binnen de dubbelbestemming:

B. "Beschermd Stadsgezicht".

Naar ons oordeel past de aanvraag binnen deze dubbelbestemming en voldoet de aanvraag aan de daarbij gegeven regels.

REDELIJKE EISEN VAN WELSTAND

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij op 19 januari 2026 voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie is van oordeel dat het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan én met inachtneming van het aan deze vergunning verbonden voorschrift(en), niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het advies van de commissie luidt als volgt:

Een erfgoedadviseur licht het plan toe. Eerder is gepresenteerd dat de aanvraag in twee delen zal verlopen; een eerste aanvraag voor het casco herstel (daken, gevels, vloeren, fundering en balkons) en een tweede aanvraag voor het verdere architectonisch plan. Dit betreft de eerste aanvraag voor het herstellen van het casco van het monument. Omdat het een ingrijpende wijziging betreft van het Rijksmonument is de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed betrokken en gevraagd advies uit te brengen, deze adviezen zijn verwerkt in de adviezen van het vakteam erfgoed.

Voorgevel

Er is een herstelplan toegevoegd voor het herstellen van de voorgevel. Voorgesteld wordt de gehele gevel mechanisch te reinigen met een zachte reinigingsmethodiek, plaatselijk wordt voorgesteld om stoomreiniging in te zetten voor biologische aanslag. In beide methodieken kan het vakteam zich mede gelet op de gevel in vinden. Chemische reiniging is wat betreft het vakteam en de RCE niet akkoord en mag niet het uitgangspunt zijn (voorwaarde). Qua schilderwerk wordt voorgesteld het verfsysteem geheel opnieuw op te zetten, met verwijdering van loszittende of slechte onderlagen. Het vakteam kan zich in de kleurstelling van raamhout, kozijnen en lijstwerk vinden, maar adviseert om ten aanzien van de deuren meer naar het Mosgroen te gaan. Het vakteam vraagt om de kleur tijdens uitvoering op locatie te bemonsteren.

De RCE vraagt om het herstelplan van de gevel aan te leveren. En ondanks dat het aangeleverde herstelplan wat sober is, is de schade aan de voorgevel slechts beperkt. Een uitgebreider herstelplan dan nu aangeleverd is wat betreft het vakteam niet noodzakelijk, mits het vakteam betrokken wordt in de uitvoering. Zo staat het ook beschreven in het huidig aangeleverde herstelplan. Ook dient de compositie van de herstelvoeg, type voeg en kleur op voorhand bemonsterd te worden (voorwaarde).

De te realiseren steiger wordt afgewerkt met steigerdoek waarop de logos van ontwikkelaar en architect worden aangebracht. De reclames zijn t.o.v. de gevel bescheiden van omvang, hebben relatie tot de uit te voeren werkzaamheden en zijn tijdelijk van aard zodat deze akkoord zijn.

Dak

Het vernieuwen van een gehele kapconstructie is in beginsel niet passend bij de uitgangspunten voor behoud van een Rijksmonument. De algehele slechte staat van de kapconstructie, de relatief beperkte ouderdom in een eenvoudige uitvoeringswijze en de hemelwaterafvoer problematiek maken dat zowel het vakteam als de RCE geheel vervanging in deze uitzonderlijke situatie passend acht. Dat de spanten niet in hout maar in staal teruggebracht worden is, omwille van het functioneel gebruik, eveneens akkoord vanuit het vakteam en de RCE.

Op detailniveau wordt voorgesteld de bestaande dakpannen zoveel mogelijk te hergebruiken. Deze dienen aangevuld te worden met eenzelfde (historische) dakpannen, vermoedelijk van type Oud-Hollands (voorwaarde). De uitvoering van de nok is akkoord waarbij opgemerkt wordt dat deze in de kalkmortel gelegd moet worden in plaats van het cement (voorwaarde). Eén van de redenen om het dak te mogen verhogen is zodat doorlopende goten te realiseren zijn. Gelet op het gootdetail (detail 7) is er een goede afdracht van het dakvlak in de goot. Overwogen kan worden om het boeiboord nog iets te verhogen zodat ook bij hevige regenval een goede afdracht gegarandeerd wordt (advies).

In de bestaande situatie kent het dak aan weerszijden een enkele dakkapel. In de nieuwe situatie worden deze niet terug gebracht. De RCE vraagt deze dakkapellen te reconstrueren en in te zetten als daglichttoetreding voor de hier te realiseren appartementen. Het vakteam vraagt in de tweede fase van de planontwikkeling te onderzoeken of deze functioneel ingezet kunnen worden, maar kan zich erin vinden als later blijkt dat deze vervallen als deze niet functioneel ingezet kunnen worden en de technische staat dermate slecht is dat volledige reconstructie vereist is.

In het dak worden twee sparingen voorgesteld die later ingezet zullen worden voor een loggia evenals voor daglichttoetreding in de hoofdontsluiting. In tegenstelling tot het ontwerp gepresenteerd bij het vooroverleg is de omvang van deze sparingen sterk verkleind. De RCE heeft aangegeven deze ingrepen voorstelbaar te vinden als de openingen uitgevoerd worden met dichte glaskappen. Het vakteam beaamt dit, ook omdat inwatering in het monument voorkomen dient te worden. Het vakteam vraagt om hier tijdens de verdere uitwerking rekening mee te houden (advies).

In de linkerachterhoek daar waar de instortingen hebben plaats gevonden, heeft ook verzakking plaats gevonden van de daar aanwezige betonvloer in het souterrain. Jarenlange inwatering heeft vermoedelijk geleid tot het wegspoelen van grondlagen die tot de nu aanwezige verzakkingen hebben geleid. Voorgesteld wordt in dit deel de aangetaste betonnen vloer te verwijderen, schroefinjectiepalen aan te leggen en een nieuwe ingekaste betonvloer aan te leggen. De opnieuw te realiseren gevels en buitenruimtes kunnen opeenvolgend door deze nieuwe funderingsconstructie gedragen worden. Het vakteam merkt wel op bij detail C01 (palenplan) van de constructietekeningen dat de nieuwe vloer gedilateerd uitgevoerd zal worden ten opzichte van de bestaande vloer. De bestaande vloer zal door de werkzaamheden echter geen oplegging hebben op de bestaande vloer, gaat dit dan wel goed?

Buitenruimten

De linkerachterhoek daar waar de instortingen hebben plaats gevonden, zal ingezet worden om nieuwe buitenruimten te realiseren voor de te realiseren appartementen. Zoals eerder al geadviseerd, is dit een uitstekend uitgangspunt. Het ingestorte deel van de achtergevel op souterrain niveau zal traditioneel gereconstrueerd worden. Op basis van het uit de instorting geredde venster(restant) zal een nieuw venster geproduceerd worden en zal het metselwerk terug op gemetseld worden. Het valt wel op dat het raamhout zwaarder uitgevoerd zal worden. Het is passender om het raamhout gelijk te houden aan de historische situatie (voorwaarde).

De buitenruimtes zelf met gevelbekledingen in zink en een lamellen gevel zijn duidelijk eigentijds, maar passend bij het monument. Het vakteam vraagt zich hierbij wel af of dit dan ook niet doorgevoerd zou moeten worden in de nu voorgestelde houten kozijnen door deze in een afwijkend materiaal uit te voeren (zoals ijzer of aluminium) en/of door de kleurstelling.

Het vakteam merkt als laatste op dat op de constructietekeningen voorgesteld wordt een kolom in de historische achtergevel te plaatsen. Vermoedelijk is dit niet de bedoeling, maar dit dient aangepast te worden (voorwaarde).

Interieuronderdelen

Als laatste ontbreekt een beschrijving hoe om te gaan met het beschermen van belangrijke interieurelementen (geornamenteerde stucplafonds; lambriseringen; tegels; schouw; trappen; etc.) tijdens uitvoering. Het vakteam en de RCE vraagt om een werkomschrijving voorafgaand aan de uitvoering (voorwaarde).

Resumé complimenteert het vakteam de architect voor de overtuigende uitwerking van deze moeilijke opgave. Het is de architect gelukt om de eerste fase van deze moeilijke opgave duidelijk te verbeelden op tekening(en) en de hierin gemaakte keuzes te onderbouwen.

De initiatiefnemer en architect zijn aanwezig, de architect licht het plan toe. Het pand is nu volledig onbewoonbaar en in zeer slechte staat. De vergunning wordt in twee delen ingediend; dit betreft deel één waarbij het casco hersteld wordt en het monument wind- en waterdicht wordt gemaakt. Vanwege de slechte staat en beperkte ouderdom van de kap wordt voorgesteld deze geheel te vernieuwen.

Advies commissie

De commissie heeft veel waardering voor de wijze waarop deze complexe puzzel uiteen is gerafeld, vervolgens weer is samengekomen in het nu voorliggende plan, en hoe de verschillende fases waarin deze ontwikkeling is opgedeeld op elkaar aan zullen sluiten. De commissie complimenteert de architect.

De commissie onderschrijft het advies van de RCE en het advies van het vakteam Erfgoed.

De reconstructie van de dakkapellen is wat betreft de commissie niet op voorhand noodzakelijk. Of reconstructie wenselijk is, hangt voor de commissie af van het architectonische ontwerp (de tweede fase van deze ontwikkeling) en wanneer blijkt dat gereconstrueerde dakkapellen zinvol kunnen worden ingezet. De commissie vraagt om de dakkapellen goed te documenteren, ook gezien deze eventuele / mogelijke reconstructie.

De commissie adviseert positief op basis van de volgende voorwaarden:

- Er mag geen chemische reiniging in de gevels toegepast worden.*
- De restauratiesteen, type voeg, kleur voeg en compositie voeg dienen bemonsterd te worden ter akkoord aan het vakteam erfgoed.*
- De bestaande dakpannen dienen zoveel mogelijk hergebruikt te worden een aangevuld met eenzelfde (historische) dakpannen.*
- De nokvorst dient in de kalkmortel gelegd te worden.*
- De detaillering van het te reconstrueren venster in de achtergevel dient qua profilering overeen te komen met het nog bestaande venster.*
- Er mag geen kolom in de historische achtergevel geplaatst worden, de (constructie)tekeningen dienen hierop aangepast te worden.*
- Voorafgaand aan de uitvoering dient aan het vakteam erfgoed een werkbeschrijving aangeleverd te worden hoe belangrijke interieurelementen beschermd worden.*
- De te verwijderen dakkapellen dienen goed gedocumenteerd te worden gelet op een eventuele reconstructie.*

Wij hebben ingestemd met het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

CONCLUSIE

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. Er mag geen chemische reiniging in de gevels toegepast worden.
2. De restauratiesteen, type voeg, kleur voeg en compositie voeg dienen bemonsterd te worden ter akkoord aan het vakteam erfgoed.
3. De bestaande dakpannen dienen zoveel mogelijk hergebruikt te worden een aangevuld met eenzelfde (historische) dakpannen.
4. De nokvorst dient in de kalkmortel gelegd te worden.
5. De detaillering van het te reconstrueren venster in de achtergevel dient qua profilering overeen te komen met het nog bestaande venster.
6. Er mag geen kolom in de historische achtergevel geplaatst worden, de (constructie)tekeningen dienen hierop aangepast te worden.
7. Voorafgaand aan de uitvoering dient aan het vakteam erfgoed een werkbeschrijving aangeleverd te worden hoe belangrijke interieurelementen beschermd worden.
8. De te verwijderen dakkapellen dienen goed gedocumenteerd te worden gelet op een eventuele reconstructie.

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 het verrichten van bouwwerkzaamheden zijn, voor zover deze documenten zijn opgesteld, de volgende gegevens en bescheiden of een afschrift daarvan op het bouwterrein aanwezig:
 - a. de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit;
 - b. overige voor het bouwen van belang zijnde gegevens en bescheiden.
3. Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de werkzaamheden, dient u een informatieplicht in te dienen, zoals bedoeld in artikel 7.7 Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit kunt u doen via het omgevingsloket. Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: 9003512068

Het bouwwerk, waarvoor vergunning is verleend, mag niet in gebruik worden genomen voordat aan deze informatieplicht is voldaan.

4. Degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat de werkzaamheden tot gevaar voor de gezondheid of veiligheid in de directe omgeving kunnen leiden, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren.

Onder gevaar voor de gezondheid of veiligheid in de directe omgeving wordt ook verstaan beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere roerende of onroerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen, die tot dat gevaar kan leiden.

5. Bij uitvoering van de werkzaamheden dient u voorts rekening te houden met de regels van hoofdstukken 3, 4 en/of 5 van 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 burens, 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:
 - in strijd met de beschikking of met de voor de activiteit waarvoor de beschikking is gegeven, geldende regels is of wordt gehandeld;
 - de beschikking is gegeven op basis van een onjuiste of onvolledige opgave van gegevens;
 - de activiteit wordt verricht door een ander dan degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend;
 - gedurende een jaar of een in de vergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - de vergunninghouder hierom verzoekt.
4. Misschien heeft u meer toestemmingen nodig van de gemeente of een andere overheid. U bepaalt wat u aanvraagt, in welke combinatie en in welke volgorde. Het kan zijn dat u nog meer toestemmingen nodig heeft. Het kan ook zijn dat de aanvragen op elkaar moeten worden afgestemd. Dat is allemaal aan u zelf. Wij kunnen alleen beoordelen wat u nu heeft aangevraagd. Let op! U kunt pas de activiteit(en) uitvoeren als u alle benodigde toestemmingen heeft.

5. Wij vragen uw aandacht voor natuurbescherming. In artikel 11.37 Besluit activiteiten leefomgeving staat dat het verboden is om van nature in Nederland in het wild levende vogels (van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn) opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen te beschadigen en te verstoren, of nesten van vogels weg te nemen. Dat betekent dat u hiermee bij de (kap)werkzaamheden tijdens de seizoensgebonden broedperiode rekening dient te houden.
6. 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: 9003512068

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

(Technische) Bouwactiviteit (art. 5.1, lid 2 onder a Omgevingswet)

Overwegingen

VERGUNNINGPLICHT

Op grond van artikel 2.25 Besluit bouwwerken leefomgeving is voor de bouwactiviteit (technische) een vergunning vereist. Deze vergunning is aangevraagd.

BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Met inachtneming van artikel 2.4 en 2.5, 5.4 en 2.8 van dit besluit is naar ons oordeel in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

CONCLUSIE

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. Levert u uiterlijk 3 weken vóór uitvoering van het betreffende onderdeel de volgende definitieve stukken in:

Stukken ten aanzien van de omgevingsveiligheid (zie paragraaf 5.3.3 van de omgevingsregeling):

- a) Bouwveiligheidsplan;
- b) Monitoringsplan;
- c) Bouwkundige opname(n) van de aangrenzende panden;

Deze "later in te dienen stukken" dienen (digitaal) via het Omgevingsloket Online te worden ingediend. Wij verzoeken u om elk document als een zelfstandig PDF-bestand toe te voegen. Hierbij dient de bestandsomschrijving overeen te komen met de documentomschrijving. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moet de vergunninghouder een schriftelijk verklaring hebben ontvangen waarmee de stukken van desbetreffende handeling zijn goedgekeurd.

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.

Voor gevolgklasse 2: Informatieplicht volgens Afdeling 7.1 Bbl – Bouw- en Sloopwerkzaamheden aan bouwwerken

De veiligheid van de directe omgeving vanwege bouw- en sloopactiviteiten is geregeld in paragraaf 5.3.3. van de Omgevingsregeling. De indieningsvereisten wegens bouwactiviteiten staan in paragraaf 7.2.2. van de Omgevingsregeling. Met de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of -melding, bedoeld in art. 2.18 lid 1 Bbl moeten de volgende gegevens en bescheiden worden aangeleverd voor de bouw- en sloopveiligheid:

Stukken ten aanzien van de Omgevingsveiligheid van bouw- en sloopwerkzaamheden:

- Art. 7.5a Bbl | Risicomatrix;
- Art. 7.5b Bbl | Veiligheidscoördinator directe omgeving (op basis van 7.5 of 7.5a);
- Art. 7.5c Bbl | Bouw- en sloopveiligheidsplan. Gegevens en bescheiden over de maatregelen om de veiligheid te waarborgen en de gezondheid te beschermen in de directe omgeving van de bouw- en sloopwerkzaamheden;

De verantwoordelijkheid ligt in eerste instantie bij degene die de werkzaamheden uitvoert. Het bevoegd gezag kan nog steeds ingrijpen als de werkzaamheden leiden tot gevaar voor de directe omgeving. Dit aspect is als zorgplichtartikel opgenomen in artikel 7.5 lid 2 van het Bbl.

Toelichting:

Uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen: een (bouw) veiligheidsplan als bedoeld in artikel 3.5 (specifieke zorgplicht bestaande bouwwerken) en afdeling 7.1 Bbl. Onderdelen van een (bouw)veiligheidsplan zijn bijvoorbeeld: omgevingsveiligheid, een monitoringsplan, bemalingsplan ter voorkoming van schade aan belendingen.

Indien van toepassing:

Het bouwplan valt binnen het centrum met zettingsgevoelige bebouwing en aanwezigheid van monumenten van de gemeente Dordrecht. In de directe omgeving van het bouwplan staan woningen op: houten palen en/of op funderingen op staal. Deze bebouwing is zeer zettings- en trillingsgevoelig. Voordat de uitvoeringswerkzaamheden starten dient de vergunninghouder in het (bouw)veiligheidsplan rekening te houden met deze informatie. Een significante verlaging van de grondwaterstand tijdens de bouw is niet toegestaan.

Stukken ten aanzien van de constructieve veiligheid:

1. Funderingsadvies incl. sonderingen en zettingsberekening;
2. Gewichtsberekening;
3. Stabiliteitsberekening (koppeling nieuwe staalconstructie met bestaand gebouw);
4. Eindrapportage van de constructieve aanpassingen t.g.v. de aangetroffen situaties;
5. Brandcompartimentering (stabiliteit gebouwdelen onder brandomstandigheden), weerstand tegen brand;
6. Paalspecificaties en –berekening (gebaseerd op schroefinjectiepalen);
7. Definitief palenplan (gebaseerd op schroefinjectiepalen);
8. Constructie overzichtstekeningen “as – built” en details van de fundering, alle bouwlagen en het dak;
9. Wapeningstekening en berekening van de in het werk gestorte betonconstructies;
10. Wapeningstekening en berekening van de geprefabriceerde betonelementen;
11. Stekkenplan en berekening van de stekken resp. verankeringen van de prefab elementen;
12. Tekeningen en (detail)berekeningen van de staalconstructies en details;
13. Tekening en berekening van de houten constructies;
14. Specificaties en berekening van overige constructiedelen:
 - a. Metselwerkondersteuning en verankeringen;
 - b. Balusters en verankeringen;
 - c. Berekeningen doorvalbeveiliging veiligheidsglas;
15. Detailtekeningen en berekening van niet genoemde (onder-)delen;

Levert u uiterlijk 1 week voor aanvang van de stortwerkzaamheden van de fundering de volgende gegevens in:

1. Revisie palenplan "as-built " waarop de significante paalmisstanden staan aangegeven/ingetekend;
2. Tekeningen en berekeningen van de constructieve voorzieningen in verband met paalmisstanden;
3. Ankerplan en –berekening van de ankers die in de fundering opgenomen moet worden;

Gebruik het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) voor aanvullingen of wijzigingen

Zo houdt u het dossier compleet. Andere kanalen zoals e-mail of post zijn niet geschikt voor aanvullingen of wijzigingen.

LET OP: De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor de constructieve veiligheid van het bouwwerk. Het Besluit bouwwerken leefomgeving is daarbij maatgevend. Dat betekent dat de uitwerking en detaillering van de constructie altijd 'samenhangend' moeten passen binnen de uitgangspunten en hoofdlijn van de constructie. Wij adviseren u daarom deze (door derden) "later in te dienen" stukken altijd door uw (hoofd)constructeur te laten controleren vóórdat u deze bij ons indient.

Deze "later in te dienen stukken" dienen (digitaal) via het Omgevingsloket Online te worden ingediend. Wij verzoeken u om elk document als een zelfstandig PDF-bestand toe te voegen. Hierbij dient de bestandsomschrijving overeen te komen met de documentomschrijving.

Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moet de vergunninghouder een schriftelijk verklaring hebben ontvangen waarmee de stukken van desbetreffende handeling zijn goedgekeurd.

2. Uiterlijk twee werkdagen voordat met de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden wordt begonnen, dient u een informatieplicht in te dienen, zoals bedoeld in artikel 7.7 Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit kunt u doen via het omgevingsloket. Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: 9003512068

Wij vragen ook om ons de volgende werkzaamheden vier dagen voor aanvang op gelijke wijze te melden:

- a. het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
- b. het storten van beton.

Opdat tijdig controle kan worden uitgeoefend, vragen wij ook om ons de volgende onderdelen van het (ver)bouwwerk op gelijke wijze te melden:

- ophanging van balkonconstructies;
- ophanging van luifelconstructies;
- staalconstructies;
- noodoverlaten;
- alle andere onderdelen van het (ver)bouwwerk die uit het oogpunt van constructieve- en/of brandveiligheid redelijkerwijs controle behoeven én deze (uit het oogpunt van Arbo) niet zonder speciale voorzieningen veilig zijn te inspecteren en/of aan het oog zullen worden onttrokken.

Onder tijdig wordt verstaan: zo spoedig mogelijk na het gereedkomen daarvan, maar ten minste 4 werkdagen vóórdat die controle niet meer op een veilige wijze kan plaatsvinden en/of deze onderdelen aan het oog zullen zijn onttrokken.

3. Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, dient u een informatieplicht in te dienen, zoals bedoeld in artikel 7.7 Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit kunt u doen via het omgevingsloket. Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: 9003512068

Het bouwwerk, waarvoor vergunning is verleend, mag niet in gebruik worden genomen voordat aan deze informatieplicht is voldaan.

4. Hinder, als bedoeld in hoofdstuk 7 van 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 en van hinder kunnen tijdens de uitvoering nadere eisen worden gesteld.

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 (6 weken) 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 burens, 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.
4. 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 D

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 9003512068

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

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

Overwegingen

Art. 5.22 Omgevingswet: De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het monument.

RIJKSMONUMENT

Het pand geadresseerd Grotekerksbuurt 16 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 afgebroken, gereconstrueerd of er wordt een nieuwe bestemming aan gegeven.

De RCE heeft op 18 december 2025 geen bezwaar geuit tegen het project, wat de Minister in zijn planbeoordeling als volgt motiveert:

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- aanvullen van de werkschrijving met een toelichting op de manier waarop historische interieuronderdelen tijdens de ingrijpende bouwwerkzaamheden worden beschermd;
- gevels herstellen volgens de restauratieladder van de ERM: URL 4003: Historisch Metselwerk
- toepassen van traditioneel dakbeschot op zolder omdat hiermee de historische uitstraling van de kap beter behouden blijft;
- toepassen van platte nok- en kepervorsten om de historische detaillering te behouden;

- opvragen van doorsnedetekeningen en detaillering van het dak aan de achterzijde en voorleggen voor akkoord aan de vakgroep erfgoed van de gemeente en de RCE;
- opvragen van details van de te plaatsen voorzetwanden;
- als gekozen wordt voor reconstructie van de dakkapellen dienen de tekeningen voor akkoord voorgelegd te worden aan de vakgroep erfgoed van de gemeente en de RCE.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

Het plan betreft het casco-herstel van de (deels ingestorte) gevels, vloeren en daken.

Motivering

Het monumentale pand (XVIIIB, voorgevel XVIIIb) aan de Grotekerksbuurt 16 in de binnenstad van Dordrecht wordt casco-hersteld (fase 1) en herbestemd tot appartementen (fase 2). Ter advisering ligt nu het cascoherstel voor.

Het pand verkeert in zeer slechte staat door langdurig achterstallig onderhoud, waarbij zelfs delen van het gebouw zijn ingestort. Deze staat geeft op sommige aspecten meer ruimte dan bij de meeste monumenten. De geplande herbestemming zorgt ervoor dat de ingestorte bouwdelen opnieuw worden opgebouwd. Daarmee draagt deze herbestemming tot appartementen bij aan herstel van het monument.

Hoewel de bestaande situatie erbarmelijk is en herstelwerkzaamheden op korte termijn noodzakelijk zijn, vragen onderstaande punten uit het plan aandacht:

Aanvulling van de werkomschrijving

In de werkomschrijving ontbreekt een toelichting op de manier waarop de historische interieuronderdelen tijdens de ingrijpende bouwwerkzaamheden worden beschermd. Dit gaat bijvoorbeeld over sierplafonds, lambriseringen, tegels, historisch tegelwerk, een schouw, trappen en de hergebruikte luiken in de binnenwanden en ventilatiekokers. Ik adviseer deze informatie op te vragen.

Herstelplan voor de gevels

Een herstelplan voor de gevels (metselwerk, gevelopeningen, kroonlijst) ontbreekt. Er wordt wel in de stukken omschreven dat de gevel gereinigd wordt, maar ik adviseer eerst onderzoek te doen naar de staat van de bestaande gevels en deze volgens de restauratieladder van de ERM te herstellen, alvorens de gevels te reinigen. Chemisch reinigen van de gevels, zoals als een van de opties omschreven, raad ik af omdat hiermee blijvende schade kan optreden. Ik adviseer het herstelplan nog aan te laten leveren.

Kleurhistorisch onderzoek naar interieur en achtergevel

Er is kleurhistorisch onderzoek gedaan naar de voorgevel. Het terugbrengen van historische kleuren komt het historische beeld ten goede en lijkt mij een goed idee. Vanwege de historische gelaagdheid van het pand adviseer ik om ook kleurhistorisch onderzoek te doen naar het interieur (balklagen) en de achtergevel.

Begane grondvloer

Uit de tekeningen blijkt dat een nieuwe betonvloer wordt gemaakt aan de linker achterzijde. Eerst was niet geheel duidelijk of de rest van de begane grondvloer ook vernieuwd werd, maar na bezoek aan het monument (op 16 december 2025) blijkt dat het plan is deze te handhaven. Deze bestaande vloer is door een constructeur opgenomen en blijkt in goede staat te verkeren.

Achtergevel

Aan de linker achterzijde is een groot deel van het rijksmonument ingestort als gevolg van achterstallig onderhoud. Dit wordt in gewijzigde vorm herbouwd en hier worden balkons aangebracht ten behoeve van woningen. Ook wordt de gevelopbouw anders, namelijk met metselwerk van halfsteens (en niet steens) verband. Ik vind deze aanpassing acceptabel omwille van de herbestemming van dit monument en omdat de historische gevels al niet meer aanwezig zijn. Het maken van balkons op deze plek levert kwalitatief hoogwaardige woningen op.

Voorzetwanden

In de doorsnede staat dat er ter plaatse van de bouwmuren voorzetwanden gemaakt worden. Deze zijn echter niet in de plattegronden getekend en er is geen detaillering van aangeleverd ter plaatse van gevelopeningen en andere kritische plekken, zoals balkkoppen, strijkbalken, lambriseringen en plafonds. Ik adviseer deze informatie nog op te vragen of mee te nemen in fase 2 van de hertontwikkeling.

Zolder

De hele zoldervloer en de kappen worden verwijderd en vernieuwd. Vanwege de slechte staat lijkt mij dat onvermijdelijk, maar er treden hiermee een hoop wijzigingen op:

- De spanten (met uitzondering van een her te gebruiken spant) en de zoldervloerbalken worden in staal gemaakt. Hoewel reconstructie in hout beter passend zou zijn, is het maken van stalen spanten, waarbij de schoren niet nodig zijn en er daarom een beter bruikbare zolderruimte gemaakt kan worden, toch acceptabel omwille van het gebruik van dit monument.*
- De gordingen worden als bestaand in hout gemaakt, maar krijgen een andere hart-op hart-afstand. Dit vind ik acceptabel.*
- Er worden standaard dakplaten als dakbeschot geplaatst. Ik adviseer aan de binnenzijde traditioneel dakbeschot toe te passen omdat hiermee de historische uitstraling van de kap beter behouden blijft.*
- Het belangrijkste verschil is dat één van de twee kappen een stuk hoger wordt gemaakt dan in de bestaande toestand. De nok wordt 72 cm hoger. Daartoe moeten de borstweringen hoger worden opgemetseld. Met deze ingreep wijzigt de hoofdvorm van het monument en het tast hiermee de monumentale waarden ingrijpend aan. Desondanks worden de aansluitingen met de goten er beter van en levert deze wijziging meer bruikbare ruimte op voor de nieuwe bestemming als woning.*
- Er is nu sprake van platte nok- en kepervorsten. In de details zijn bolle vorsten getekend. Ik adviseer om platte nok- en kepervorsten toe te passen om de historische detaillering zo goed als mogelijk te behouden.*
- Er is een doorsnede van de bestaande en nieuwe kap aangeleverd ter plaatse van de voorzijde, maar niet over de kap aan de achterzijde. Welke gevolgen de nieuwe dakopbouw met isolatie heeft voor de aansluitingen van deze achterste kap op de achtergevel, de kap aan de voorzijde en de schoorsteen is daarom nog onvoldoende duidelijk. Ik adviseer hiervan nog doorsnedetekeningen en detaillering op te vragen en af te stemmen met de vakgroep erfgoed van de gemeente en de RCE.*

Loggia's in de kap

De twee openingen in het dak zijn niet goed te beoordelen zonder een duidelijk plan voor herbestemming. In het plan zijn loggia's getekend, die in historische kappen ongebruikelijk zijn. In de stukken ontbreekt een motivering waarom niet gekozen wordt voor een dakkapel of dakvensters. Als de openingen als dichte glaskappen (zoals besproken tijdens het locatiebezoek) worden gemaakt en niet als open loggia's, dan vind ik deze ingreep begrijpelijk vanuit het oogpunt van gebruik en daarom acceptabel.

Dakkapellen

Waarom twee bestaande dakkapellen worden gesloopt en niet worden teruggebracht is niet toegelicht. Ook blijkt uit het bouwhistorisch onderzoek niet goed wat de historische waarde ervan is. Mijn advies is om de dakkapellen te reconstrueren en te gebruiken als daglichtvoorziening voor de appartementen of mee te nemen in fase 2 van de hertontwikkeling. Bij reconstructie is mijn advies om de tekeningen voor akkoord voor te leggen aan de vakgroep erfgoed en de RCE.

Schoorsteen

Het hermetsele van de schoorsteen lijkt onvermijdelijk en vind ik acceptabel.

De voorgenomen werkzaamheden zijn erop gericht het monument weer in goede technische staat te brengen. Ik adviseer u de gevraagde vergunning te verlenen en daaraan bovengenoemde voorschriften te verbinden.

Wij hebben ingestemd met het advies van de RCE.

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij, samen met het 'advies Erfgoed', op 19 januari 2026 voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie is het volgende van oordeel:

- De commissie adviseert positief over de aanvraag, maar wijst op de gemaakte opmerkingen, die als voorwaarde voor de vergunningverlening moeten worden gezien.

Wij hebben ingestemd met het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (zie Bijlage B).

CONCLUSIE

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 werkomschrijving dient te worden aangevuld met een toelichting op de manier waarop historische interieuronderdelen tijdens de ingrijpende bouwwerkzaamheden worden beschermd;
2. De gevels dienen te worden hersteld volgens de restauratieladder van de ERM: URL 4003: Historisch Metselwerk;
3. Er dient traditioneel dakbeschot te worden toegepast op zolder omdat hiermee de historische uitstraling van de kap beter behouden blijft;

4. Er dienen platte nok- en kepervorsten te worden toegepast om de historische detaillering te behouden;
5. Er dienen doorsnedetekeningen en detaillering van het dak aan de achterzijde te worden aangeleverd ter beoordeling voor akkoord aan de vakgroep erfgoed van de gemeente en de RCE;
6. Er dienen details te worden aangeleverd van de te plaatsen voorzetwanden;
7. Als gekozen wordt voor reconstructie van de dakkapellen dienen de tekeningen voor akkoord voorgelegd te worden aan de vakgroep erfgoed van de gemeente en de RCE.

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].

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. 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].