

Verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 15 augustus 2024

Aanwezig

Jean-Paul Kerstens	Voorzitter
Ruud van Aerde	Architect
Paul Achterberg	Landschapsarchitect
Iris Thewessen	Stedenbouwkundige
Vita Teunissen	Architectuurhistoricus
Anette Marx	Restauratie-architect

De commissie bevestigt de pre-adviezen van de kleine plannen en kleine monumentenplannen.

Koornmarkt 68

Dossiernummer:	DSO 2024070200390
Omschrijving:	Splitsen woning naar 2 appartementen
Status:	Formeel advies
Welstandsniveau:	Bijzonder
Soort monument:	Rijksmonument

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige niet aanvaardbaar tenzij onderstaande planaanpassing(en) bij de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. De commissie adviseert het college van B en W negatief inzake het plan.

Toelichting monumenten:

De commissie constateert dat het plan (nog) niet voldoet aan de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening.

Opmerkingen:

- Op de eerste verdieping blijven bestaande deuropeningen en paneeldeuren behouden. Rozet in plafond halletje eerste verdieping wordt verplaatst naar het midden van de overloop (aanpassing tekening).

- Tegelwerk blijft behouden. Schoorsteenkanalen moeten blijven, als onderdeel van de monumentale structuur van het pand (aanpassing tekening).
- Constructie vloer vliering: sparing zo beperkt mogelijk houden en balken nader onderzoeken met bouwhistoricus. Historisch materiaal zoveel mogelijk sparen. Dit zal mogelijk leiden tot een aanpassing van de tekening.
- Doorbraak op 2e etage: zoveel mogelijk oorspronkelijke structuur van het pand afleesbaar houden. In doorgang de muur- en dakaanzet behouden (aanpassing tekening).
- Historische deuren worden niet ingekort; op die plekken wordt de vloer niet opgedikt.
- Isolatie zolder: het isolatiepakket wordt dikker, maar naar het oordeel van de commissie blijft er nog voldoende van de gordingen in het zicht.

Het dossier zal nog een keer terugkomen in de AOK nadat de tekeningen zijn aangepast.

Professor Snijdersstraat 2

Dossiernummer: DSO 2024062700135
 Omschrijving: Aanbouw keuken
 Status: Formeel advies
 Welstandsniveau: Bijzonder
 Soort monument: Rijksmonument

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context aanvaardbaar. De monumentale waarden worden niet onevenredig geschaad. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het plan.

Toelichting monumenten:

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening.

Opmerkingen:

De commissie zou graag de oorspronkelijke muurindeling (met de drie ramen) afleesbaar houden. Ter hoogte van de doorbraak zijn de drie togen (incl. afgezaagde kozijnen) deels nog aanwezig. Deze kunnen echter in verband met de aansluiting van het nieuwe dak niet in het zicht gebracht worden. De commissie gaat hiermee akkoord, op voorwaarde dat de overgebleven muur- en kozijndelen behouden blijven ten behoeve van de bouwhistorische waarden.

Afwerking van het dak: commissie heeft een nadrukkelijke voorkeur voor afwerking in stijl, met gerookt eiken. Echter, omdat het dak (vanwege de oplopende punt) nauwelijks zichtbaar is vanaf de straat, kan zij

ook leven met de toepassing van EPDM. Boven de nok is bij de renovatie destijds ook het zink vervangen door EPDM. Commissie is akkoord met de wijze waarop het dak aansluit onder de goot.

Toelichting welstand:

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit de welstandsnota.

Roland Holstlaan 3-749

Dossiernummer:

Omschrijving: Renovatie flat

Status: Formeel vooroverleg

Welstandsniveau: Bijzonder

Het principeplan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige situatie (nog) niet aanvaardbaar.

Opmerkingen:

- De commissie is (nog) niet overtuigd van de gemaakte keuze(s) voor de renovatie.
- Zij mist een groter beeld/visie van het gebouw in de context van de Voorhof(dreef) en het belang van de locatie in de wijk.
- De hoofdgroenstructuur van de Voorhofdreef vormt een leidend en versterkend beeld voor de gebouwen/architectuur, hierbij zal ook gekeken moeten worden naar de positie van de uitbreiding(en) op de begane grond, ook in relatie tot de (toekomstige) ontwikkeling van de staalbouw 2 en de recente ontwikkelingen (AH locatie, toren).
- De commissie vraagt hierbij om in samenwerking met de gemeente een groen/inrichtingsplan voor dit gebied mee te nemen bij de renovatie van de flat(s).
- De horizontaliteit in de architectuur in het 'Corsmit' systeem van (beide) flats zal leidend moeten zijn voor het beeld waarbij de aanpassingen een ondergeschikte rol spelen. Deze aanpassingen kunnen zeker een verfijning opleveren in de richting van het 'Porte des Lilas' systeem, maar binnen het kader van de kubische taal van Corsmit. De architectuur kan rustiger/krachtiger worden door het aantal elementen/materialen te verminderen en de tektonische expressie (bijv. dakoverstekken) terug te dringen.

Teding van Berkhoutlaan, Meermanstraat

Dossiernummer:

Omschrijving: Vervangen flats

Status: Formeel vooroverleg

Welstandsniveau: Bijzonder

Het principeplan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige situatie aanvaardbaar mits onderstaande planaanpassing(en) bij de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. De commissie adviseert het college van B en W onder voorwaarde(n) positief inzake het principeplan.

Opmerkingen:

De commissie is positief over de aanpassingen aan het plan naar aanleiding van een eerdere behandeling. Wel geeft zij de volgende aandachtspunten mee voor de verdere uitwerking:

- Binnen de grenzen van het bouwsysteem zoeken naar een maximale plasticiteit in de gevel(s), met name langs de Beatrixlaan. De detaillering/plasticiteit van de kaders maximaal aanzetten, deze zijn beeldbepalend voor de architectuur.
- De toegepaste betonnen kaders sluiten goed aan bij de architectuur van de Kuyperswijk.
- De verbijzondering van de kopgevels meer in overeenstemming brengen met de stedenbouwkundige posities en het belang voor de wijk.
- De commissie heeft een voorkeur voor een lichte kleurstelling en een terughoudendheid met betrekking tot de hoeveelheid toe te passen materialen/kleuren.

Voorstraat 33

Dossiernummer: DSO 2024070300851

Omschrijving: Dichtzetten patio en doorbraak

Status: Formeel advies

Welstandsniveau: Bijzonder

Soort monument: Gemeentelijk monument

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context aanvaardbaar. De monumentale waarden worden niet onevenredig geschaad. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het plan.

Toelichting monumenten:

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening.

Opmerkingen:

Conform adviezen AOK 18 juli 2024 zijn op de tekeningen van d.d. 18 juli 2024 enkele wijzigingen doorgevoerd. Deze hebben betrekking op de doorbraak naar de voorkamer en de positie van de hemelwaterafvoer. Hiermee wordt het plan alsnog akkoord bevonden.

Toelichting welstand:

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit de welstandsnota.

Voorstraat 86

Dossiernummer: DSO 2024072500501
Omschrijving: Plaatsing buiten- en binnenunits airco
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Rijksmonument

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context aanvaardbaar. De monumentale waarden worden niet onevenredig geschaad. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het plan.

Toelichting monumenten:

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening.

Opmerkingen:

Inzake de positie van de buitenunit adviseert de commissie om het midden van het raam aan te houden, zodat het zicht op de unit iets minder storend zal zijn. Bij het maken van doorvoeren zo min mogelijk schade maken; gaten dus zo klein mogelijk. Behoudens de doorvoeren ziet de commissie het aanbrengen van de airco als een reversibele oplossing. Nieuwe technieken zullen deze in de toekomst wellicht overbodig maken.

Toelichting welstand:

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit de welstandsnota.

Maaskantstraat 4

Dossiernummer: Z2024 001543
Omschrijving: Plaatsen berging
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Globaal

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context niet aanvaardbaar tenzij onderstaande planaanpassing(en) bij de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. De commissie adviseert het college van B en W negatief inzake het plan.

Opmerkingen:

Het plaatsen van 2 aparte bergingen is ongewenst, wel kan de bestaande berging uitgebreid worden zodat het eindbeeld (visueel) eruitziet als één bouwvolume.

Maerten Trompstraat 35

Dossiernummer: Z2024 001656
Omschrijving: Renovatie/opbouw
Status: Formeel vooroverleg
Welstandsniveau: Globaal

Het principeplan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige situatie aanvaardbaar. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het principeplan.

Toelichting:

De commissie constateert dat het principeplan voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteriacriteria uit de welstandsnota.

Trompetstraat I

Dossiernummer: Z2024 001667
Omschrijving: Gevelwijziging
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder

Het principeplan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige situatie aanvaardbaar. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het principeplan.

Toelichting:

De commissie constateert dat het principeplan voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteriacriteria uit de welstandsnota.

Opmerkingen:

Kleur, materiaal en detaillering uitvoeren als de bestaande gevel.

Spoorzone CPO Blue Tulip

Dossiernummer: Z2024 001732
Omschrijving: Nieuwbouw woning(en)
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context aanvaardbaar. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het plan.

Toelichting:

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteriacriteria uit de welstandsnota:

- Criterium A: Stedenbouwkundige samenhang
- Criterium B: Evenwichtig gevelbeeld
- Criterium C: Passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik

Phoenixstraat 28

Dossiernummer: Z2024 001797
Omschrijving: Plaatsen reclame
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context aanvaardbaar. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het plan.

Toelichting:

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit de welstandsnota:

- Criterium A: Stedenbouwkundige samenhang
- Criterium B: Evenwichtig gevelbeeld
- Criterium C: Passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik

Ambonstraat 10

Dossiernummer: Z2024 001800
Omschrijving: Plaatsen dakopbouw
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Globaal

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context aanvaardbaar. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het plan.

Toelichting:

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit de welstandsnota:

- Criterium A: Stedenbouwkundige samenhang
- Criterium B: Evenwichtig gevelbeeld

Opmerkingen:

De opbouw is gelijk aan eerdere opbouwen.

De Meesterstraat 1

Dossiernummer: Z2024 001830
Omschrijving: Plaatsen aanbouw
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Globaal

Het plan ligt in een gebied dat is aangegeven als welstandsluw of aan de achterzijde in een gebied dat is aangegeven als globaal welstandsniveau in de welstandsnota en valt binnen de categorie van bouwwerken waarvoor geen eisen van welstand van toepassing zijn.

Van Leeuwenhoekpark 23

Dossiernummer: Z2024 001863
Omschrijving: Plaatsen carport/dakterras
Status:
Welstandsniveau:

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context aanvaardbaar. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het plan.

Toelichting:

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit de welstandsnota:

- Criterium A: Stedenbouwkundige samenhang
- Criterium B: Evenwichtig gevelbeeld
- Criterium C: Passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik

Opmerkingen:

Het speelhok op het terras valt buiten het advies.

Schutterstraat 9

Dossiernummer: Z2024 001937
Omschrijving: Plaatsen airco-unit
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context aanvaardbaar. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het plan.

Toelichting:

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit de welstandsnota:

- Criterium A: Stedenbouwkundige samenhang
- Criterium B: Evenwichtig gevelbeeld
- Criterium C: Passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik

Bastinglaan I I

Dossiernummer: Z2024 001973
Omschrijving: Uitbreiding woning
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Globaal

Het plan ligt in een gebied dat is aangegeven als welstandsluw of aan de achterzijde in een gebied dat is aangegeven als globaal welstandsniveau in de welstandsnota en valt binnen de categorie van bouwwerken waarvoor geen eisen van welstand van toepassing zijn.

Wateringsevest 7B

Dossiernummer: Z2024 002049
Omschrijving: Plaatsen airco-unit
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context aanvaardbaar. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het plan.

Toelichting:

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit de welstandsnota:

- Criterium A: Stedenbouwkundige samenhang
- Criterium B: Evenwichtig gevelbeeld
- Criterium C: Passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik

Oostsingel 201

Dossiernummer: Z2024-002027
Omschrijving: Vergroten dakkapel/plaatsen zonnepanelen
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context aanvaardbaar. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het plan.

Toelichting:

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit de welstandsnota:

- Criterium A: Stedenbouwkundige samenhang
- Criterium B: Evenwichtig gevelbeeld
- Criterium C: Passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik

Opmerkingen:

De dakkapel aan de achterzijde ligt in globaal welstandsniveau en hiervoor is geen welstandsadvies nodig.