

# Verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 12 september 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.

## Paardenmarkt 1b

Dossiernummer:	Z2024-001179
Omschrijving:	Transformatie van studentenhuis naar kantoorruimte
Status:	Formeel vooroverleg
Welstandsniveau:	Bijzonder
Soort monument:	Rijksmonument

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.

### Toelichting monumenten:

De commissie constateert dat het principeplan onder voorwaarde(n) voldoet aan de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening.

### Opmerkingen:

De architect is tijdens de vergadering aanwezig en licht het plan toe. De commissie heeft aangegeven dat de tweede deur links in de voorgevel (gezien vanaf het plein) ordenend is voor het gevelbeeld. De twee

deuren naast elkaar brengen symmetrie in de gevel. Dit beeld aan de buitenzijde moet worden behouden. De suggestie die is gegeven tijdens de vergadering is om de deur op reversibele wijze dicht te zetten en daarmee te behouden, bijvoorbeeld met een paneel aan de binnenzijde. Voor de transparante deur die de bestaande deur moet vervangen, ziet de commissie een andere vormgeving terug. De commissie heeft de voorkeur voor het behoud van de dichte deuren.

De commissie heeft aangegeven dat de nieuw te plaatsen dakopbouw anders moet worden vormgegeven. Er moet een verfijndere detaillering worden toegepast. De dakrand die nu in het plan is opgenomen is volgens haar te hoog. Daarnaast heeft de commissie aangegeven een rankere daklijst te willen zien. In plaats van de witte kleur van de dakopbouw ziet zij graag een andere kleur terug die minder afsteekt tegen de lucht en tegen het dak. Qua afstand moet de dakopbouw aan de achterzijde (richting openbaar gebied) in totaal drie pannen terug komen te liggen, in plaats van de huidige afstand van één dakpan.

Ten slotte heeft de architect aangegeven dat de originele tap blijft behouden. De tekening wordt hierop nog aangepast. De roede-indeling van de dakkappen is door de commissie akkoord bevonden.

## **Mijnbouwstraat 120**

Dossiernummer: Z2024-001980  
Omschrijving: Stucwerk gevels  
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 niet aanvaardbaar. Er worden monumentale waarden geschaad. De commissie adviseert het college van B en W negatief inzake het plan.

### **Toelichting monumenten**

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

### **Opmerkingen:**

Op de tweede verdieping is het stucwerk tijdens de uitvoering van dit werk aan de binnenzijde grotendeels verwijderd. Dit is gedaan vanwege de slechte conditie van dit (grotendeels) oorspronkelijke stucwerk. Het verwijderen van dit historische stucwerk was echter geen onderdeel van de vergunning. De vergunninghouder is voornemens dit stucwerk niet meer terug te brengen.

Bij de binnenwanden zijn bij de verwijdering veel bouwsporen tevoorschijn gekomen. Hier was het stucwerk (deels) dus ook niet oorspronkelijk. De commissie kan meegaan met de vergunninghouder om dit in het zicht te houden.

Bij de gevels staat in het oorspronkelijke bestek (uit 1908) specifiek vermeld dat deze zijn voorzien van stucwerk. De randen zijn daarbij nauwkeurig gedetailleerd. Hierdoor ontstaat de kenmerkende sobere en doelmatige afwerking van dit pand. De commissie vindt bovendien dat meerdere ongestucte wanden in één ruimte niet corresponderen met het karakter van het pand, maar eerder doen denken aan een utilitair gebouw. Daarnaast vragen de ongestucte wanden te veel aandacht ten opzichte van de raamopeningen. De commissie vindt dat de aandacht bij deze gevels zou moeten gaan naar de vensteropeningen. Dit werd bereikt met het sobere stucwerk. Vanwege dit karakter en het feit dat hier oorspronkelijk stucwerk met verbijzonderde detaillering aanwezig was, adviseert de commissie dit stucwerk bij de gevels terug te brengen.

Toelichting welstand:

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

### **Phoenixstraat 30**

Dossiernummer: OLO 7668311  
Omschrijving: Aanpassing plafond eetzaal  
Status: Informeel overleg  
Welstandsniveau: Bijzonder  
Soort monument:

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit geeft aanbevelingen die stimulerend, opbouwend en richtinggevend zijn voor de verdere ontwikkeling van de omgevingskwaliteit en monumentale waarden.

Aanbevelingen:

De feestzaal van Sociëteit Phoenix wordt verbouwd (reeds verstrekte vergunning). Gedurende de uitvoeringsfase is men gekomen tot een gewijzigd ontwerp voor het plafond van de eetzaal.

De commissie staat positief tegenover de aanpassing. Het betreft een moderne interpretatie van het oude jaren '50 plafond. De commissie is enthousiast over het hergebruiken van het oude materiaal. Belangrijk is om de golving niet voor het raam langs te laten lopen.

Wat betreft de verlichting adviseert de commissie om meer rust in het totaalbeeld te brengen en de lijnen in het plafond te benadrukken door het licht ononderbroken te laten doorlopen.

## **Binnenstad**

Dossiernummer: n.v.t.  
Omschrijving: Ruimte in de binnenstad  
Status: Informeel overleg  
Welstandsniveau: Bijzonder

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit geeft aanbevelingen die stimulerend, opbouwend en richtinggevend zijn voor de verdere ontwikkeling van de omgevingskwaliteit.

### **Aanbevelingen:**

De commissie geeft complimenten voor de heldere opzet en goede 'leesbaarheid' van het stuk, zij geeft de volgende aanbevelingen mee voor de verdere uitwerking(en);

- Een groeninventarisatie is noodzakelijk waarbij het herstel van het groen en het herstellen van de bomenstructuur langs de grachten hoofdprioriteit is, waarbij het verder vergroenen van de binnenstad alleen met grote gebaren (Gasthuisplaats) kan worden uitgevoerd.
- Geen kleinschalig groen toevoegen (guirlandes, groenvakken langs de grachten) omdat deze afbreuk doen aan de historische orde/verhoudingen van de binnenstad.
- Geveltuinen alleen in de stegen faciliteren en niet langs de hoofdstructuren (grachten).
- Bestaande materialen zoveel mogelijk hergebruiken en kleurverschillen in de indeling van de straatprofilering gering houden, rust in beeld en materiaal versterkt de kwaliteit van de openbare ruimte in de binnenstad.
- Hardsteen banden zoveel mogelijk doorlopend uitvoeren, met name bij kruispunten/bruggen een zo natuurlijk mogelijk verloop nastreven, botsend ontmoetingen van straatindeling(en) vermijden.
- Toe te voegen meubilair rustig en met mate toepassen in de openbare ruimte en passend in het historische beeld van de binnenstad (bijvoorbeeld de bankjes welke zijn geplaatst bij de oude kerk)

## **Kerkpolderweg**

Dossiernummer: Z2023 100943  
Omschrijving: Schakelgebouw  
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

#### **Maaskantstraat 4**

Dossiernummer: Z2024 001543  
Omschrijving: Plaatsen berging  
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

#### **Wijnhaven 17**

Dossiernummer: Z2024 001898  
Omschrijving: Gevelwijziging  
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:

Houtsoort/kleur als bestaande pui(en) uitvoeren.

### **Roland Holstlaan 3-749**

Dossiernummer: Z2024 001899  
Omschrijving: Renovatie flat.  
Status: Formeel vooroverleg

De commissie is positief over de aanpassingen in het ontwerp naar aanleiding van de eerdere behandeling/opmerkingen. De gevelindeling/materialisering van de binnen gevel langs de galerijen worden nog aan de commissie voorgelegd.

De uitbreiding(en) aan de begane grond zijn nog niet akkoord. Deze vallen deels ook buiten het bestemmingsplan (Voorhofdreef) en hier ziet de commissie liever een stevige lineaire plint met aanvullende functies langs de Roland Holstlaan.

Ook voor de (groen)inrichting van de Roland Holstlaan en de omliggende bebouwing (AH locatie) is het wenselijk dat de gemeente samen met de opdrachtgever een inrichtingsplan voor de openbare ruimte ontwikkelt.

### **Oude Ijsbaan 59**

Dossiernummer: Z2024 001922  
Omschrijving: Plaatsen opbouw  
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

## **Kethelstraat 16**

Dossiernummer: Z2024 002156

Omschrijving: Plaatsen pergola

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