

Verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 25 november 2021, vergadering via Microsoft Teams

Aanwezig

Jean-Paul Kerstens	Voorzitter
Herman de Kovel	Architect
Jan Dröge	Architectuurhistoricus
Iris Thewessen	Stedenbouwkundige
Joyce van Sprundel	Restauratie-architect

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

Teding van Berkhoutlaan

Dossiernummer:	6001629
Omschrijving:	Gevelwijziging
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

Mina Krusemanstraat 32

Dossiernummer: 6284073
Omschrijving: Plaatsen dakopbouw
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

Buitenwatersloot I 7

Dossiernummer: 6417463
Omschrijving: Herontwikkeling
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Welstandsluw/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.

Dynamoweg 8-12

Dossiernummer: 6425637
Omschrijving: Opbouw
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Welstandsluw/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.

Buitenwatersloot 37

Dossiernummer: 6484349
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

Phoenixstraat 6

Dossiernummer: 6488197
Omschrijving: Aanpassen pui
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

Rotterdamseweg 39

Dossiernummer: 6488475
Omschrijving: Plaatsen dakopbouw/dakkapel
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

Rotterdamseweg 394

Dossiernummer: 6495081
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

Pootstraat 88

Dossiernummer: 6501651
Omschrijving: Dakopbouw/nokverhoging
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

Doelenplein 8

Dossiernummer: 6513301
Omschrijving: Wijzigen KPN centrale
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

Laan van Groenewegen 16

Dossiernummer: 6514051
Omschrijving: Plaatsen dakkapellen
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

Rotterdamseweg

Dossiernummer: n.v.t.
Omschrijving: Nieuwbouw Octatube
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 maakt complimenten over het hoge ambitieniveau van het plan en de heldere presentatie. Zij geeft de volgende aandachtspunten mee voor de verdere uitwerking(en):

- Een duidelijke(r)) uitspraak of het één gebouw dan wel 3 aparte gebouwen zijn. Het huidige middeldeel komt er wat betreft architectonische kwaliteit wat bekaaid van af, de commissie ziet hier graag meer transparantie/verfijning.
- De luifel op de begane grond aan de (nieuwe) parkzijde wekt verwarring en kan beter als apart element worden vormgegeven.
- Aandacht voor de hoek-details alsmede de ontmoetingen van de afzonderlijke bouwdelen.
- De positie van de apart te bouwen villa verstoort de heldere opzet van het plan, graag hiervoor alternatieven aangeven.

- De doorgaande voetgangersroute langs de Rotterdamseweg versterken als belangrijke route van de nieuwe haven naar de binnenstad.
- De (kleine) expeditie/keerlus alsmede de fietsenstalling passen niet goed aan het nieuwe park, graag een integrale oplossing voor de relatie gebouw/park en een integrale verkeersoplossing welke deze relatie versterken.

Koornmarkt 21

Dossiernummer: VjV 3193652
 Omschrijving: Renovatie/verduurzaming
 Status: Formeel vooroverleg
 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 nog niet aanvaardbaar. Er worden mogelijk monumentale waarden geschaad. De commissie houdt het plan aan.

Toelichting monumenten:

De voorgestelde indeling en met name de nieuwe locatie van de trap valt of staat met balklaag. Waarschijnlijk is het getekende trapgat niet tussen de balken in te passen. De adviseur(s) monumenten zullen met de eigenaar een afspraak maken om dat ter plekke te bekijken. In de gevels zijn de ingrepen beperkt en akkoord.

De eigenaar is voornemens te gaan verwarmen middels warmtepomp en -panelen. De appartementen zijn klein, de eigenaar legt uit dat het een bestaande situatie betreft waarbij het aantal appartementen gelijk blijft.

Bergingen en fietsenstalling kan worden opgelost in bestaande voorhuis.

Koornmarkt 60

Dossiernummer: VjV 3205826
 Omschrijving: Wijzigen achteruitbouw en gevels
 Status: Formeel vooroverleg
 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 nog niet aanvaardbaar. Er worden monumentale waarden geschaad. De commissie houdt het plan aan.

Toelichting monumenten:

- De Uitbreiding aan de achterzijde over de gehele breedte is op zich akkoord.
- Het geheel verwijderen van de achtergevel op de begane grond is niet akkoord. De hoofdstructuur dient afleesbaar te blijven, dus een penant links en rechts en aan de bovenzijde moet behouden blijven. Het verwijderen van de bestaande pui (dateert vermoedelijk uit 1934) is akkoord.
- Het voorstel voor de nieuwe gevelindeling op de eerste verdieping vindt de commissie te ingrijpend. De bestaande sparingen naar beneden toe verlengen is denkbaar, ook nog verbreden vindt de commissie te ver gaan. De deur kan wel verhoogd worden, daar is ook nog een rollaag aanwezig die laat zien dat hier ooit een hogere deur gezeten heeft.
- De muur langs open trap komt vreemd over en lijkt lastig schoon te houden. Een oplossing waarbij de ruimte onder de trap eenvoudig wordt dichtgezet als een schuurtje en de trap een open trap blijft, lijkt de commissie hier passender.
- De commissie adviseert de indeling van de achteregevel op begane grond en verdieping te herbezien, het is nu te veel historiserend maar niet in verhouding.

Oosteinde 1-3

Dossiernummer: 6457699
Omschrijving: Appartementen in voormalige woning en café
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige situatie aanvaardbaar mits aanvullende gegevens worden verstrekt over de installaties en de wijze van isoleren bouwfysisch wordt onderbouwd. Ook moet ter plaatse van de geplande sparingen in vloeren, de balklagen bouwhistorisch onderzocht worden. De monumentale waarden worden bij aanpassing niet onevenredig geschaad. De commissie adviseert het college van B en W onder voorwaarde positief inzake het plan. De commissie houdt het plan aan.

Toelichting monumenten:

De nieuwe indeling wordt zoveel als mogelijk in de bestaande hoofdstructuur ingepast met alleen plaatselijk enkele nieuwe openingen of sparingen in muren c.q. balklagen. De commissie merkt op dat

indeling van het linkerdeel wordt bepaald door waar het nieuwe trapgat naar de verdieping kan komen. Het maakt nogal uit of hier een enkelvoudige of samengestelde balklaag aanwezig is. In deze oudere huiskern wordt een samengestelde balklaag verwacht, zie ook de bouwhistorische notitie d.d. 22 november. Om zekerheid hierover te krijgen en een om de trappositie definitief te bepalen is eerst plaatselijk destructief onderzoek vereist. De recente afwerking aan de onderzijde zal verwijderd moeten worden, voor waarneming door de afdeling Monumenten.

De commissie vraagt ook aandacht voor de gevolgen van de nieuwe installaties. Waar komen de kanalen en leidingschachten?

De commissie merkt op dat er zwaar wordt geïsoleerd. In de dikke pakketten binnen isolatie ontbreekt overal een dampremmende laag. Dit gaat leiden tot vochtproblemen en condens bij koudebruggen. De isolatiedetails zullen worden aangepast met dampremming, en nogmaals bouwfysisch worden berekend. De wijze van isoleren van de vensters met achterzet-ramen, is akkoord. Vanwege brandoverslag, zal het bovenlicht van de achterzet-ramen in brandwerende beglazing worden uitgevoerd. De architect geeft aan dat er nog een specifieke uitwerking voor de zijgevelvensters komt, daar bestaat geen risico op brandoverslag.

De commissie raadt verder de architect aan om nog eens kritisch te kijken naar de kwaliteit van de nieuwe studio's. Bij enkelen komt de wc/douche zonder hal of voorruimte direct uit in de woonruimte. Tot slot is de vraag waar de bergingen voor fietsen en containers komen. De commissie hoopt dat dit inpandig kan worden opgelost.

Koningsplein 99

Dossiernummer: 6164569
Omschrijving: Toevoegen dakopbouw
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder

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

Toelichting monumenten:

Dit plan voor is eerder als vooroverleg behandeld, als onderdeel van vier dakopbouwen, dat op 10 juni 2021 een positief advies heeft gekregen. Het nu als formele vergunningaanvraag ingediende plan is wat betreft materialen, kleuren op een bij het monument en zijn omgeving passende wijze uitgewerkt. De

commissie constateert dat in zijn exacte uitwerking deze dakopbouw trendsetter is voor de nog volgende opbouwen op dit blok.

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