

Verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 20 januari 2022, vergadering via Microsoft Teams

Aanwezig

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

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

Julianalaan 140

Dossiernummer:	599386 I
Omschrijving:	Aangepast plan 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 beoordelingscriteria uit de welstandsnota:

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

Botaniestraat 4

Dossiernummer: 6473913
Omschrijving: 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:

Het paneel in het achterdakvalk symmetrisch in het dakvlak plaatsen (onder veluxvenster).

Hopstraat 58

Dossiernummer: 6553223
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

Malawistraat 16

Dossiernummer: 6590395
Omschrijving: Uitbreiding woning
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Welstandsluw

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

Dossiernummer: 6608787
Omschrijving: Plaatsen voetgangersbrug
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

Prins Bernhardlaan

Dossiernummer: n.v.t.
Omschrijving: Nieuwbouw IGVO
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. 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:

Voor het indienen van de bouwaanvraag geeft de commissie de volgende aandachtspunten mee:

- Alle ramen in de gevel aan de Prins Bernhardlaan één neggediepte geven. Dit moet een maat zijn die de vlakheid uit de gevel haalt en de ritmiek versterkt.
- Aandacht voor de uitwerking van bouwkundige details zoals de noodoverlopen en eventuele zonweringen.
- Het herstellen van de boombeplanting(en) langs de Prins Bernhardlaan en het beplanten met heesters van/in de perken (geen gras).
- Het uiteindelijke inrichtingsplan voor het schoolplein wordt nog op een later tijdstip aan de commissie voorgelegd.

Oude Kerk, Heilige Geestkerkhof 25

Dossiernummer: OLO 6574477
Omschrijving: Restauratie en groot onderhoud Grafmonument Piet Hein
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 situatie 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 is van oordeel dat het restauratieplan en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken naar de technische kwaliteit van het monument grondig en zorgvuldig zijn uitgevoerd. Ze vraagt aandacht voor het in de vergunning verankeren van de begeleiding door de gemeentelijke adviseurs en de Rijksdienst Cultureel Erfgoed, die de voorgestelde aanpak van “onderzoekend restaureren” met zich meebrengt. De commissie acht het niet nodig dat de bestaande metalen ankers die bij een vorige restauratie zijn aangebracht behouden blijven als deze geen functie meer hebben.

Toelichting welstand:

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

Achterom I

Dossiernummer: OLO6520425
Omschrijving: Gevelherstel
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 situatie aanvaardbaar mits voor het aanbrenen van een schilderwerk nog een kleurvoorstel wordt overhandigd. De monumentale waarden worden bij aanpassing niet onevenredig geschaad. De commissie adviseert het college van B en W onder voorwaarde positief inzake het plan.

Toelichting monumenten:

De commissie is akkoord met de voorgestelde aanpak van de gevel, waarbij lateien worden aangebracht en de pleisterlaag wordt hersteld. Het blokpatroon wordt alleen bij nummer 3 en begane grond nummer I aangebracht, waar het ook is aangetroffen. Wel merkt de commissie op dat voor deze beeldbepalende locatie een goed kleurvoorstel voor het pleisterwerk belangrijk. De huidige te witte kleurstelling doet afbreuk aan het belang van de locatie. De commissie suggereert een crème-witte afwerking.

Brabantse Turfmarkt 68A

Dossiernummer: OLO 6609075
Omschrijving: Aanbrengen gevelreclame en installatievoorzieningen
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 houdt het plan aan.

Toelichting monumenten:

Het gehele pand aan de Brabantse Turfmarkt 68A is aangewezen als rijksmonument. Het ingediende plan betreft een aantal aanpassingen, waaronder de toevoeging van gevelreclame aan de voorzijde van het pand en toevoeging van installatievoorzieningen aan de achterzijde van het pand.

De gevelreclame aan de voorzijde bestaat uit losse letters en logo op de gevel boven de winkelpui en een uitsteekreclame.

De uitsteekreclame voldoet qua afmetingen niet aan de maximale afmetingen conform de Regels voor gevelreclame. De commissie acht deze overschrijding niet acceptabel.

De letters staan niet gecentreerd op de gevel, terwijl bovenliggende gevel juist symmetrisch is. Hierdoor vindt de commissie dat er geen harmonisch gevelbeeld ontstaat. De commissie ziet de belettering en het logo graag gecentreerd op de grijze band van de gevel.

Het logo tussen de letters op de voorgevel is groter dan de letters en vrijwel de gehele hoogte van de grijze band. Hiermee overheerst dit logo het gevelbeeld te veel. De commissie acht een hoogte van circa tweederde van de grijze band als maximale omvang.

De installatievoorzieningen betreffen toe- en afvoer voor ventilatie en buitenunits van de koeling. Al deze voorzieningen dienen correct op tekening te worden aangeduid, daarbij doelend op de deflectorkap die op de aanzichten ontbreekt. De hoogte van de pijp aan de achterzijde is wel correct weergegeven.

Deze voorzieningen zijn vrijwel niet zichtbaar vanaf de openbare weg en tasten het beeld van het monument vanaf de straatzijde beperkt aan. De commissie kan instemmen met deze toevoegingen, uitgezonderd de afvoerpijp. De commissie acht de afvoerpijp met deflectorkap te overheersend in het beeld op het achter terrein vanaf belendende percelen. Gesuggereerd wordt om de pijp te verplaatsen, zodat deze deels inpandig wordt gelegen en voor een klein deel boven het dak(terras) op de tweede verdieping uitsteekt. Er kan ook worden gekozen de pijp op andere wijze te camoufleren. Tenslotte meldt de commissie dat de pijp moet worden uitgevoerd in een neutrale kleur en niet reflecterend.

Noordeinde 5

Dossiernummer: OLO 6561301
Omschrijving: Dichtzetten veranda (ombouw naar serre)
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:

Betreft het ombouwen van de veranda uit 1890 naar een gesloten serre. De veranda is onderdeel van het Rijksmonument en is dus als zodanig beschermd.

In het plan wordt een gedeelte van de veranda afgescheiden als gang naar de achterdeur. Het overige deel wordt dichtgemaakt met kozijnen en ramen in hout en staal (ral 9010). Het bestaande glas in de zijwand van de veranda zou vervangen worden door dun dubbel glas.

Het dichtzetten van de veranda geeft een druk beeld en doet afbreuk aan de fragiliteit en rankheid van de bestaande constructie. De essentie van een veranda is nu juist de open relatie met de tuin, die gaat door het dichtzetten van de veranda teloor en is onjuist in de historische typologie.

Agnetapark, Nieuwe Park t.p.v. de moestuin bij de voormalige zandbak

Dossiernummer: n.v.t.
Omschrijving: Wormenhotel
Status: Informeel overleg
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Rijksmonument

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:

De commissie juicht de plannen voor het wormenhotel en daarmee het gemeenschappelijk gebruik van de buitenruimte toe. Qua kleurgebruik gaat de voorkeur uit naar de onbehandelde/geoliede variant, zodat het wormenhotel ondergeschikt blijft aan de bebouwing.

Toelichting welstand:

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

Koornmarkt 60

Dossiernummer: VjV 3205826
Omschrijving: Gevel achterzijde
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 situatie aanvaardbaar mits de pleisterlaag achtergevel wordt aangepast. De monumentale waarden worden bij aanpassing niet onevenredig geschaad. De commissie adviseert het college van B en W onder voorwaarde positief inzake het plan.

Toelichting monumenten:

Dit is de tweede bespreking vooroverleg. De architect heeft het plan op een aantal punten gewijzigd naar aanleiding van de opmerkingen van de eerste bespreking. De nieuwe kozijnen worden van hout. De voorkeur van architect en commissie voor het materiaal van de achteruitbouw gaat uit naar pleisterwerk, net als het huidige pleisterwerk in een steenrode tint, in de tekeningen staat nu metselwerk aangegeven. Het bestaande pleisterwerk blijft op dezelfde lijn als de huidige en niet, zoals nu staat aangegeven tot bovenkant vensteropeningen.

De commissie prijst het evenwichtig integreren van bestaande en nieuw toe te voegen elementen en ziet uit naar de uitwerking.

Oosteinde 151/153

Dossiernummer: vjv 3220488
Omschrijving: Renovatie en realisatie appartementen
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 aanvaardbaar mits de hieronder aangegeven aanpassingen in het plan verwerkt worden. De commissie adviseert het college van B en W onder voorwaarde positief inzake het plan.

Toelichting monumenten:

Betreft het verbouwen van een woon/werkpand (werkruimte en 2 bovenwoningen) naar een drietal appartementen (op dit moment 2 appartementen en een werkruimte op de begane grond. De huidige bovenwoning in het achterhuis blijft vooralsnog in de huidige staat in gebruik.

De aanpassing van de voormalige winkelpui (ramen en deuren) is een positieve wijziging die recht doet aan het monumentale karakter. Omdat daarin teruggedaan wordt naar de historische situatie wordt aanbevolen om dan ook de details daarvan nauwkeurig over te nemen, die op historische foto's nog goed zichtbaar zijn: 2 identieke deuren met een smal bossing paneel waarvan het profiel precies in lijn is met de benedenrand van de winkelpui. Advies is om de bovenlichten achterwege te laten.

Bij vervangen van de huidige draai-kiepramen in de vormgeving adviseert de commissie terug te grijpen op de oorspronkelijke schuiframen (H-ramen) in het juiste (dunne) profiel.

Voor de dakkapellen dienen de daarvoor gestelde richtlijnen aangehouden te worden. Bij de zuidelijke dakkapel dient meer afstand te worden aangehouden t.o.v. de achtergevel.

Wijzigingen aan de binnenzijde in grote lijnen akkoord; mits het plan op de volgende onderdelen wordt aangepast:

- de wandtegels in het voorportaal dienen behouden blijven;
- zoveel mogelijk vloertegels in de achterliggende gang behouden (desnoods een nieuwe vloer waarbij deze verwijderbaar aangebracht moet worden);
- paneeldeuren inclusief deurposten, bewerkte trapleuningen etc. (wanneer deze moeten wijken) zoveel mogelijk herplaatsen binnen het pand;

- op het plaatsje de vm. buitendeur incl. posten en bovenraam behouden als onderdeel van de geschiedenis van het pand en de oorspronkelijke indeling.

In de vervolgfase (vervolg vooroverleg of vergunningaanvraag) graag ook de impressies aanleveren.

Koornmarkt 21

Dossiernummer: OLO 6606921
Omschrijving: Renovatie en indeling appartementen
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 situatie aanvaardbaar. De monumentale waarden worden niet onevenredig geschaad. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het plan.

Toelichting monumenten:

Het plan is op 23 december 2021 voor de tweede keer als vooroverleg behandeld. Daarbij is een positief advies gegeven. De aanvrager heeft het plan conform dat vooroverleg-plan uitgewerkt en ingediend als aanvraag omgevingsvergunning.

Toelichting welstand:

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

Binnenwatersloot 8/10- Phoenixstraat

Dossiernummer: iVjV 5360
Omschrijving: Transformatie naar appartementen en gedeeltelijke nieuwbouw
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 niet aanvaardbaar. Er worden monumentale waarden geschaad. De commissie houdt het plan aan.

Toelichting monumenten:

Het betreft de hoekpanden Binnenwatersloot (voorheen) 8 en 10, en het bij nr. 10 horende achterhuis Phoenixstraat (voorheen) 4. Er is een vooroverlegplan ingediend voor verbouwing van de panden tot appartementen, met vervanging van het achterhuis (dat meer het karakter heeft van een voormalig op de Phoenixstraat georiënteerd woonhuis dan een echt achterhuis) door nieuwbouw. Na de eerdere behandeling op 2 september 2021, heeft de architect het plan aangepast. Dat plan ligt nu voor. De architect is in de vergadering aanwezig en presenteert behalve dit nieuwe plan ook een variant op dit plan, dat de commissieleden nog niet eerder hebben gezien.

Bij erfgoed gaat behoud altijd boven vernieuwen. De commissie staat niet negatief tegenover het vervangen van het achterhuis – deel van het gemeentelijk monument - door nieuwbouw maar vraagt wel of de mogelijkheid van het restaureren van het bestaande achterhuis goed onderzocht is, in lijn met dit principe. Als de uitkomst van de planvorming uiteindelijk inhoudt dat dit het achterhuis gesloopt zal worden, dan verlangt dat meer aandacht voor het behoud van historische, goed her te gebruiken elementen die nog in het pand aanwezig zijn. De commissie is het eens met de analyse, gebaseerd op het bouwhistorisch onderzoek, dat de begane grond-pui indifferent is en niet meer in harmonie is met de bovengelegen vensteropeningen en kapvorm. Echter dat feit op zich rechtvaardigt nog niet het volledig slopen van dit deel. Dat vraagt om een veel bredere motivering.

Ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing is de commissie positief over de ontwikkeling; dit plan past beter in het stedelijk weefsel wat betreft zijn bouwmassa, namelijk de hoogte. De commissie is van mening dat het verlagen van de nieuwbouw ten opzichte van het laatst besproken plan een verbetering is van de ensemblewaarde. De hoogte ligt nu als het bestaand achterhuis tussen die van de lagere kap van hoekpandje nr. 8 en de hoge van nr. 10. Ook toepassing van een kap acht zij hierop denkbaar, mits dit zowel in vorm als in hellingshoek een echte kapverdieping is (wellicht een afgewolfde kap zoals in de huidige situatie) en niet een verkapte verdieping. Te steile dakschilden die de verticaliteit van de gevels voortzetten zijn dus niet acceptabel. Bovendien zou de kap wel lager moeten beginnen dan in het bij dit plan getoonde alternatief; de verhoudingen daarin kloppen niet. De nokhoogte dient dus als vermeld tussen die van de bestaande kappen te liggen.

De commissie vraagt nadrukkelijk om bij verdere uitwerking op grond van bovenstaande uitgangspunten meer uit te zoomen en op grotere schaal te kijken naar het effect in het straatbeeld en silhouet van de stadsentree.

Betreffende de architectuur merkt de commissie op dat het plan nog onvoldoende architectonische kwaliteit heeft om het vervangen van een (deel van een) gemeentelijk monument te rechtvaardigen. De commissie bepleit een duidelijkere keuze; het huidige ontwerp is noch klassiek noch modern. De voorgestelde statigheid (de door de architect genoemde referentie aan een stadspalazzo) verstoort de balans in het ensemble. De commissie bepleit een ingetogen moderne abstractie omdat een klassieke vormgeving snel te veel aandacht trekt en oneigenlijk historiserend wordt.

Een tussenvolume is niet ondenkbaar maar zou ook meer ingetogen moeten zijn, als een schaduwvoeg in plaats van een eigenstandig element, dat laatste zou het rommelig kunnen maken. De aansluiting van oud en nieuw luistert nauw en verdient een zorgvuldige architectonische uitwerking.

De panden aan de Binnenwatersloot vragen om een heldere en deskundige restauratievisie en de dringende aanbeveling is hier restauratiedeskundigheid voor in te huren. Dit doelt met name op de complexe instandhoudingsopgave, voor het herstel van de door verkeerd gebleken verbouwingen ook constructief sterk aangetaste panden.