

ADVIESCOMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT DORDRECHT

Secretariaat:
Cluster Stad – vakteam stedenbouw en landschap
Postbus 8
3300 AA DORDRECHT
Bezoekadres Spuiboulevard 300
E-mail: secretariaatWMC@dordrecht.nl

VERSLAG KLEINE COMMISSIE 13 MEI 2024

Aanvang: 9.45 u. – 12.15 u.
Locatie: Stadskantoor, vergaderkamer 5
Aanwezig: Mevr. A. Riel, mevr. E. Marcusse (tot 12.00 u.), dhr. D. Smit (secretaris)
Afwezig: Dhr. J. Baijense

1. Spuiweg 21

Omschrijving: afgeweken van vergunning
Legalisatie onderzoek, 3e behandeling

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel
Welstandsniveau: Regulier

Een vertegenwoordiger van de ontwikkelaar / vergunninghouder heeft de vergadering bijgewoond, en heeft de situatie en het nieuw voorstel toegelicht.

Advies commissie

De commissie stelde eerder vast dat er op een groot aantal punten tijdens de bouw is afgeweken van het plan zoals dat was vergund. De commissie heeft eerder beoordeeld of het bouwwerk in de huidige vorm legaliseerbaar is. De uitkomst daarvan was dat het bouwwerk in de huidige vorm niet legaliseerbaar is. Vervolgens heeft de commissie een verbetervoorstel beoordeeld. De uitkomst daarvan was dat het bouwwerk ook niet legaliseerbaar is op basis van dat verbetervoorstel.

Het nu ter beoordeling voorgelegde aangepaste verbetervoorstel is een verbetering ten opzichte van de uitgevoerde situatie, en ten opzichte van het eerdere verbetervoorstel.

Dit betreft bijvoorbeeld de voorgestelde (natuur)stenen plint (zowel natuursteen als een keramisch product is denkbaar) en de oplossing ten aanzien van de hwa's. Met die aanpassingen zal een beeld ontstaan dat in de richting gaat van het vergunde plan.

Op basis van het nu voorgelegde aangepaste verbetervoorstel is de commissie op hoofdlijnen akkoord, waardoor er zicht is op legalisatie. De commissie vraagt om dit voorstel verder uit te werken. Het verder uitgewerkte plan kan als aanvraag worden ingediend.

Legaliseerbaar (op basis van aangepast verbetervoorstel)

2. Soembastraat 66

Omschrijving: Het vervangen en verhogen van huidige dakkapel aan de voorzijde woning
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Stratenwijken
Welstandsniveau: Regulier

Advies commissie

Het plan voldoet niet aan de welstandscriteria voor dakkapellen. De commissie heeft beoordeeld of het denkbaar is dat de dakkapel wordt verhoogd.

De commissie stelt vast dat de dakkapellen op het voordakvlak van dit blok allemaal even hoog zijn, en op dezelfde hoogte op het dakvlak zijn gesitueerd. Dit zorgt voor een rustig en samenhangend beeld. Die samenhang zou als gevolg van het hoger uitvoeren van één dakkapel worden verstoord. Dat is niet akkoord. De commissie vraagt om het plan op dit punt aan te passen en houdt het plan aan.

Aanhouden

3. Provincialeweg 111B

Omschrijving: Bouwen vervangende woning (het bouwen van een woning met atelierruimte)
Architect: Stijl architectuur
Aanvraag omgevingsvergunning, 2e behandeling

Gebiedstype: Buitengebied
Welstandsniveau: Regulier

De architect licht toe dat het plan is aangepast naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen. In het bijzonder betreft dit de voorgevel. De luiken zullen beweegbaar zijn. De kozijnen worden wit, de luiken en de draaiende delen RAL 7021. Het in de voorgevel maken van drie gevelopeningen is niet mogelijk / wenselijk. De waterslag ter plaatse van de gemetselde gevel wordt een steenachtig materiaal; hier is per abuis metaal aangegeven op tekening. Er is geen aandacht besteed aan natuur-inclusieve maatregelen.

Advies commissie

De door de commissie gemaakte opmerkingen zijn op een goede manier in het plan verwerkt. De commissie geeft ter overweging mee om in de voorgevel nog een gevelopening (met dezelfde tussenruimte als de nu voorgestelde gevelopeningen) toe te voegen. Hierdoor zal het plan aan kracht winnen.

De commissie adviseert met als voorwaarden:

- nadere detaillering / uitwerking luiken, in een maat die passend bij de maat van het raam (zijn nu groter)
- onderdetail gevelopeningen voorgevel aanleveren (steenachtig materiaal onderdorpel is akkoord)

Een op basis van deze voorwaarden aangevuld plan kan ambtelijk worden beoordeeld.

Positief met voorwaarden

4. Tak van Poortvlietstraat 161

Omschrijving: het verbouwen van een tochtsluis
Architect: Stijl architectuur
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Wederopbouw - Stempelwijken
Welstandsniveau: Regulier

De architect licht het plan toe. De huidige schuine positionering van de entree blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd, vanwege de aansluiting van de entree op de openbare ruimte. De dakrand van de entree bestaat uit een stalen profiel.

Advies commissie

Het plan is, voor zover nu inzichtelijk gemaakt vanwege het ontbreken van bouwkundige details, goed voorstelbaar wanneer er aan de zijkanten geen of een minimaal overstek wordt toegepast. Als aandachtspunt geeft de commissie mee om ter plaatse van de deur verlichting toe te passen.

De commissie adviseert positief onder de volgende voorwaarden:

- aan de zijkanten geen of een minimaal overstek toepassen
- het ter beoordeling voorleggen van de bouwkundige detaillering

Een op basis van deze voorwaarden aangevuld / aangepast plan kan ambtelijk worden beoordeeld.

Positief met voorwaarden

5. Binnen Kalkhaven 11 BS

Omschrijving: loggia's en dakkapel
Architect: Stijl architectuur
Aanvraag omgevingsvergunning, 2e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad
Welstandsniveau: Intensief

Een erfgoedadviseur licht toe dat naar aanleiding van de eerdere beoordeling van het plan voor 2 loggia's, het plan is aangevuld wat betreft de eveneens te realiseren grotere dakkapel / dakkapellen. Er zijn vier varianten ontwikkeld, die geen van allen voldoen aan alle welstandscriteria. Het kleur- en materiaal en de details ontbreken nog, en zijn derhalve niet beoordeeld. Het vakteam vraagt zich af hoe zichtbaar de nu op de dakkapellen gesitueerde buitenunits zullen zijn.

Advies commissie

Van de nu voorgelegde varianten is alleen variant 2 denkbaar. De commissie vraagt om de dakkapellen tussen de spanten te situeren. Weliswaar wordt in variant 2 (net) niet voldaan aan de vereiste minimale afstand tot de gevel, maar dit is in dit geval bij uitzondering acceptabel. Dit gelet op de te realiseren afstand tot de gevels (zo'n 2,8 m) en omdat de gevraagde plaatsing van de dakkapellen tussen de spanten de situering nog zal verbeteren.

Het op het dak van de dakkapellen plaatsen van de buitenunits is niet denkbaar. Voorstelbaar is de buitenunits (niet zichtbaar) in de loggia's te plaatsen. Het plan moet wat betreft het kleur- en materiaalgebruik en de detaillering nog worden aangevuld / uitgewerkt.

De commissie houdt het plan aan en vraagt om het plan conform de gemaakte opmerkingen aan te passen en verder uit te werken.

Aanhouden

6. Dubbeldamseweg Noord 19 – 21 GM (MJ)

Omschrijving: isolerende beglazing en mechanische ventilatie
Architect: KHV architecten
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling (eerder behandeld als vooroverleg)

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel
Welstandsniveau: Intensief

Een erfgoedadviseur licht toe dat het plan het vervangen van het bestaande dubbelglas door monumentenglas omvat, in de op tekening aangeduide vensters. Tevens worden de stalen vensters, zoals geadviseerd in het vooroverleg door Erfgoed, gerestaureerd. In het kader van onderhoudswerkzaamheden kan dit laatste vergunningsvrij gebeuren. Tenslotte wordt het bestaande ventilatiesysteem vervangen door een nieuw ventilatiesysteem. Het pand is ontworpen als Nieuw Apostolisch kerkgebouw en heeft status als gemeentelijk monument.

Beglazing

Het dubbelglas van enkele vensters zal worden vervangen door monumentenglas, vanwege kapot glas en de verwachting dat tijdens de restauratiewerkzaamheden meer glasschade zal ontstaan. Het stopverfdetail zal weer worden teruggebracht. Een aandachtspunt bij het vervangen van een deel van de beglazing is het kleurverschil en verschillende mate van spiegeling.

Bij het ronde venster en de taatsvensters wordt het dubbelglas met glas-in-lood voorzien van nieuw monumentenglas, waarbij het glas-in-lood conform de bestaande situatie wordt teruggeplaatst achter de beglazing. Het glas-in-lood zal zwak worden geventileerd om vocht tussen de beglazing af te voeren. Onbekend is hoe dit wordt gedaan. De architect heeft aangegeven dat de bouwtechnische staat van de glas-in-lood ramen fragiel is en er daarom is gekozen om het glas-in-lood weer achter de beglazing te plaatsen. Overige glas-in-lood ramen achter dubbelglas blijven gehandhaafd conform bestaande situatie. Wanneer een verbetering van de situatie mogelijk is, heeft dit vanuit erfgoed vanzelfsprekend de voorkeur. Het meest wenselijk zou zijn als al het glas-in-lood wordt gerestaureerd en aan de buitenzijde wordt teruggeplaatst. Maar omdat dit niet binnen de werkzaamheden valt en de bestaande situatie verder op dezelfde manier wordt gehandhaafd, is het voorgestelde plan denkbaar.

Ventilatiesysteem

Om de vochtuishouding in de woningen te verbeteren en daarmee de vochtproblemen bij de stalen vensters te voorkomen, zal de mechanische ventilatie worden vernieuwd. Hiervoor worden nieuwe afgetimmerde toe- en afvoer kanalen geplaatst met enkele dakdoorvoeren op het platte dak. Het interieur van de woningen is subrecent. Bij het aanbrengen van de kanalen gaan geen monumentale waarden verloren. Over het aanbrengen van een nieuw ventilatiesysteem en daarmee het verbeteren van de vochtuishouding adviseert erfgoed positief. De locatie van de dakdoorvoeren is onbekend, maar zijn voorstelbaar indien deze niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte en met afstand tot de dakranden kunnen worden geplaatst.

Advies commissie

De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed en adviseert positief over het plan onder de volgende voorwaarden:

-definitieve locatie / positie dakdoorvoeren vooraf ter beoordeling voorleggen aan het vakteam Erfgoed

-keuze glas, onder andere wat betreft kleur(verschil) en spiegeling / reflectie, vooraf ter beoordeling aan het vakteam Erfgoed voorleggen.

De invulling van deze voorwaarden kan door het vakteam Erfgoed worden beoordeeld.

Positief met voorwaarden

7. Singel 508 GM (SH)

Omschrijving: Renovatie pand

Architect: HOYT Architecten

Aanvraag omgevingsvergunning, 2e behandeling

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel
Welstandsniveau: Intensief

Een erfgoedadviseur licht toe dat het plan naar aanleiding van de vorige behandeling is aangepast. Op de eerste verdieping is het toilet op de bestaande plek gehandhaafd, waardoor de kleine voor- en achterkamer niet gewijzigd hoeven te worden. Dat is positief. Wel is het opvallend dat het vakteam Erfgoed tijdens de vorige behandeling heeft meegegeven dat een dubbele deuropening van gang naar de woonkamer in beginsel niet passend is. Gevraagd is om uit te gaan van de bestaande (deur)openingen. In de planherziening is hier echter niets mee gedaan, sterker nog, de doorgang is van 2 m1 vergroot naar 2,2 m1. Het vakteam blijft bij het standpunt dat het verwijderen van de historische openingen met historische kozijnen niet passend is. Ook past een dubbele deur niet bij een dergelijke gangstructuur. Het vakteam herhaalt dat behoud van één van de deuropeningen met deurkozijn passender is.

Verder merkt het vakteam op dat behoud van de bestaande Bruynzeel Monta keuken met tegelwerk niet mogelijk is wanneer hier een geïsoleerde voorzetwand wordt toegepast. Gelet op het gebruik van de ruimte en de koudebrug van de bestaande tussenwand, wordt geadviseerd om hier geen voorzetwand toe te passen (voorwaarde).

Op de tweede verdieping heeft de commissie uitgesproken een gehele herziening van de indeling niet voorstelbaar te vinden. Gevraagd was om meer van de bestaande structuur te handhaven. Hier is zodanig rekening mee gehouden dat de bestaande structuur (beter) intact is gelaten. De indeling van de plattegrond sluit zo beter aan op het monument en voelt minder 'geforceerd' dan het eerdere ontwerp. Toch lijkt het gelet op de voorgestelde indeling, mogelijk om meer binnenmuren rondom de trap te behouden.

Het plaatsen van de badkamers aan weerszijden van de trap is goed passend omdat zo aangesloten kan worden op de schachten. Het is spijtig dat desondanks drie deurkozijnen met deuren verwijderd zullen worden, zeker omdat dit de oorspronkelijke locaties van de deuren betreffen. Het is onduidelijk of de deurkozijnen voortkomen uit de verbouwing van 1966 of dat deze voortkomen uit de oprichting. Het is wel zeker dat de deuren voortkomen uit de verbouwing van 1966. Zodoende stelt het vakteam dat de deurkozijnen hergebruikt moeten worden (voorwaarde) en wordt dit voor de deuren slechts geadviseerd (advies).

De detailleringen van de voorzetwanden en vensters zijn beperkt aangepast. Nog steeds wordt voorgesteld om geïsoleerde voorzetwanden toe te passen met een dubbele opbouw. Eerder is al aangegeven dat steenwol een dampopen isolatiemateriaal betreft die op deze wijze toegepast kan worden, maar dat balkkoppen en randbalken aandachtspunten zijn. Geadviseerd werd om het één en ander bouwfysisch te laten berekenen en controleren, dit lijkt niet gebeurd. Wel wordt een geïsoleerde dagkant voorgesteld, maar gek genoeg lijkt het metselwerk hiervoor ingeslepen te worden. Is dit wenselijk?

Als laatste zijn handgetekende kozijndetail en kozijntekeningen aangeleverd. Deze maken schetsmatig kenbaar dat alle (?) ramen vervangen zullen worden en de kozijnen behouden, verder zal zwaar isolatieglas worden toegepast. Is het noodzakelijk dat alle ramen vervangen worden? De noodzaak hiervoor is niet aangetoond, hoewel het vakteam erkent dat sommige ramen (in de dakkapellen en het kozijn in de achtergevel op de begane grond) zeker slecht zijn, is het onwaarschijnlijk dat dit voor alle vensters geldt. Uitgangspunt is behoud van historisch materiaal. Deze opmerkingen zijn tijdens de vorige behandeling eveneens gemaakt.

Behoud van zowel raamhout als kozijnhout is dus wenselijk. Gelet op de detailleringen valt op dat het raamhout namelijk een stuk zwaarder wordt dan de bestaande situatie. Er zijn tegenwoordige goede alternatieven van dunne isolerende beglazing die passen binnen het bestaande historische raamhout. Daarnaast is het toepassen van glaslatten niet voorstelbaar, maar dient een traditioneel stopverf detail toegepast te worden.

Hoewel het vakteam zich op hoofdlijnen kan vinden in de planvorming, schort het nog aan een goede detailuitwerking. Gevraagd wordt om goed duidelijk te maken – ook op de geveltekeningen – wat waar gaat gebeuren en welke detaillering waar toegepast worden.

De architect licht toe dat de voorgestelde bredere doorgang op de eerste verdieping beter past bij een woning van deze omvang (meer allure). Op de 2^e verdieping is de indeling aangepast om zodoende de structuur te handhaven. In verband met een efficiënt gebruik van de ruimtes zijn deuren

verschoven. Binnendeuren en kozijnen worden herplaatst. De voorzetwand bij de keuken is een tekenfout.

De toe te passen voorzetwanden zijn een beproefd systeem, waarvan specificaties zouden kunnen worden aangeleverd.

Het voorstel ten aanzien van de kozijnen komt voort uit een opname door een lokale timmerfabriek. De architect onderschrijft de hierin gemaakte keuzes.

Advies commissie

De commissie onderschrijft op hoofdlijnen het advies van het vakteam Erfgoed en verwijst volledigheidshalve naar dit advies.

De commissie veronderstelt dat de voorzetwand ter plaatse van de keuken een tekenfout is, waarop het plan nog wordt aangepast.

De omvang van de voorgestelde doorbraak op de 1^e verdieping is wat betreft de commissie akkoord. Dit omdat er op deze verdieping is gekozen om deze als moderne verdieping in te richten, en omdat de structuur van de oude plattegrond al was verwijderd.

Het is positief dat de plattegrond van de 2^e verdieping zodanig is aangepast dat deze verwijst naar de oude structuur. De commissie vraagt hierbij om de oude deurposten op de plek te laten staan. Ter plaatsen van de middenkamer is dit een voorwaarde, ter plaatse van de zijkanten een aanbeveling.

Wat betreft de na-isolatie / bouwfysische aspecten: hierop moet het plan verder worden uitgewerkt en gedetailleerd. Dit is nu nog niet beoordeelbaar.

Wat betreft de ter plaatse van de kozijnen en ramen voorgestelde ingrepen merkt de commissie op dat de staat van de kozijnen en ramen niet wordt toegelicht / onderbouwd. Of vervanging überhaupt denkbaar is kan derhalve nog niet worden beoordeeld. Het uitgangspunt is het behoud van historisch materiaal, tenzij overtuigend is aangetoond dat dit niet mogelijk is.

Behoud van materiaal is belangrijk bij een monument, en heeft altijd de voorkeur. Het toepassen van HR++ glas is bij een monument niet goed voorstelbaar. De uitwerking van kozijnen en ramen behoeft een uitwerkingsslag om voldoende passend te zijn bij het monument.

De commissie houdt het plan aan.

Aanhouden

8. Hoge Nieuwstraat 17 RM (SH)

Omschrijving: Herstellen constructieve gebreken
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Een erfgoedadviseur licht toe dat het pand in 2006 aanzienlijk is gerestaureerd. Onderdeel van deze restauratie waren herstelwerkzaamheden van de balklaag van de eerste verdiepingsvloer. Deze was in een matige tot slechte staat. De huidige eigenaar heeft geconstateerd dat deze werkzaamheden niet volledig en/of niet optimaal zijn uitgevoerd. Geconstateerd is dat één van de opleggingen van de (historische) vloerbalken van de eerste verdiepingsvloer is aangetast. Verder is geconstateerd dat de (nieuwe) vloerbalken rondom de raveling verzwaald moeten worden.

Het vakteam kan zich vinden in het (deels) verwijderen van het plafond. Deze is subrecent van plaatsing en heeft een indifferente monumentwaarde. Ook voor het opdikken danwel verzwaren van de nieuwe vloerbalken rondom de raveling is geen bezwaar. Immers hebben ook deze vloerbalken een indifferente monumentwaarden.

Ten aanzien van de balkkoppen van de historische vloerbalk wordt voorgesteld deze te controleren en extra te bevestigen door middel van een verbindingshoek. Het vakteam geeft de voorkeur voor een

deugdelijk herstel van de balkkop bijvoorbeeld door middel van epoxy-behandeling. Anderzijds zal bij een dergelijke aanpak ook een deel van het nog goede hout verloren gaan voor het aanbrengen van wapening. Als de oplegging op een deugdelijke manier hersteld kan worden door middel van een zware verbindingshoek dan kan het vakteam zich daarin vinden. Wel vraagt het vakteam om uitgenodigd te worden bij het openen van het plafond om de staat van de opleggingen op locatie te beoordelen (voorwaarde).

Advies commissie

De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed. De noodzaak van de ingreep is goed inzichtelijk gemaakt. De commissie is akkoord met het (deels) verwijderen van het plafond. Deze is subrecent en heeft een indifferente monumentwaarde. Ook het opdikken danwel verzwaren van de nieuwe vloerbalken rondom de raveling is akkoord vanwege de indifferente monumentwaarden.

Ten aanzien van de balkkoppen van de historische vloerbalk heeft het een deugdelijk herstel van de balkkop de voorkeur van de commissie, bijvoorbeeld door middel van een epoxy-behandeling. Wanneer de oplegging op een deugdelijke manier hersteld kan worden door middel van een zware verbindingshoek, kan de commissie zich daarin vinden.

Concluderend adviseert de commissie positief, mits (voorwaarde) er een erfgoedadviseur van het vakteam Erfgoed aanwezig is bij het (geheel of grotendeels) openen van het plafond om de staat van de opleggingen op locatie te beoordelen.

Positief met voorwaarde

9. Balistraat 28

Omschrijving: Nokverhoging aan de achterzijde en dakkapel aan de voorzijde
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Stedelijk weefsel
Welstandsniveau: Regulier

Advies

Het plan betreft het maken van een nokverhoging met een dakkapel op het voordakvlak. Uit het plan blijkt dat de goot- en nokhoogte van de nokverhoging gelijk is aan de goot- en nokhoogte van de nokverhoging van het buurpand. Het hier maken van een naar de achterzijde gerichte nokverhoging is goed denkbaar en is akkoord.

De aangevraagde dakkapel op het voordakvlak is niet akkoord. Bij een mansardekap moet de dakkapel in het onderste deel van het dakvlak worden gesitueerd. Gevraagd wordt het plan hierop aan te passen. Het dak moet aansluiten op de knik van het dakvlak van het hoofdgebouw. De voet van de dakkapel kan aansluiten op de goot van het hoofdgebouw.

Hierbij wordt opgemerkt dat het plan identiek is aan Balistraat 26. De vergunning voor dit plan is van rechtswege verleend. Over dit plan is vanuit welstand niet geadviseerd. Er bestaat daarom ook geen positief welstandsadvies voor het plan, en het is derhalve geen precedent. Bovendien zou het herhalen hiervan (bezien vanuit onder andere het straat- en bebouwingsbeeld) zeer onwenselijk zijn, omdat het in sterke mate afbreuk doet aan de bestaande (architectonische) kwaliteiten.

Aanhouden (negatief op het plan in de huidige vorm)

10. Brittenburg 61

Omschrijving: Dakopbouw

Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Woonerven

Welstandsniveau: Regulier

Advies

De aanvraag voldoet aan de welstandscriteria. Het pand heeft een kenmerkende architectuur waar deze uitbouw op aansluit.

Positief

11. Graveerstift 30

Omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde van de tussenwoning

Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Woonerven

Welstandsniveau: Regulier

Advies

Het plan is aangepast en voldoet aan de welstandscriteria.

Positief

12. Iroko 123

Omschrijving: Het realiseren van een overkapping

Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Woonwijken na 1990

Welstandsniveau: Regulier

Niet beoordeeld

13. Kinkelenburg 34

Omschrijving: Het realiseren van een dakopbouw

Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Woonerven

Welstandsniveau: Regulier

Advies

De aanvraag voldoet aan de welstandscriteria.

Positief

14. Lindelaan 63

Omschrijving: het veranderen en vergroten van de aanbouw aan de zijgevel en achterzijde van de woning

Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Wederopbouw - Stratenwijken
Welstandsniveau: Regulier

Advies

Het plan past op hoofdlijnen binnen de welstandscriteria voor aanbouwen. De naar openbaar gebied gekeerde zijgevel is gevormd naar de gevelgrens. Dit is akkoord gezien de situatie / vorm van de kavel.

Positief

15. Noordendijk 241 BS

Omschrijving: splitsen pand in 2 woningen met een trap aan de achterzijde van de woning
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel
Welstandsniveau: Intensief

Advies

De aanvraag betreft het splitsen van het pand in 2 woningen. Het plan heeft geen gevelwijzigingen tot gevolg. De voor woningen veelal noodzakelijk voorzieningen zoals een bellenbord en brievenbussen zijn niet aangevraagd en derhalve ook niet beoordeeld.

Wel blijkt uit de aanvraag dat er aan de achterzijde een trap naar de tuin zal worden gerealiseerd. Vakteam Erfgoed heeft geconcludeerd dat deze achtergevel niet is gericht op publiek toegankelijk gebied, en dat er daarom geen advies in het kader van beschermd stadsgezicht nodig is. Het plaatsen van de trap is welstandshalve denkbaar, omdat de trap vanuit publiek toegankelijk gebied niet zichtbaar zal zijn. Als aandachtspunt wordt meegegeven dat deze een passend kleur- en materiaalgebruik moet krijgen.

Positief, met aandachtspunt

16. Noorderkroonstraat 35

Omschrijving: plaatsen dakkapel achterzijde woning
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Wederopbouw - Stempelwijken
Welstandsniveau: Regulier

Advies

Het betreft een op het achterdakvlak gesitueerde dakkapel. Dakkapellen van een vergelijkbare afmetingen en situering op het achterdakvlak zijn eerder op dit blok gerealiseerd. Gelet daarop is het plan akkoord.

Positief

17. Rechte Zandweg 83

Omschrijving: uitbreiden van woning
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling (eerder behandeld als vooroverleg)

Gebiedstype: Historische linten en kernen
Welstandsniveau: Regulier

Advies

Uit het plan kan worden opgemaakt dat wordt aangesloten op de bestaande architectuur. Het plan is aangepast naar aanleiding van de tijdens het vooroverleg gemaakte opmerkingen, en verder uitgewerkt. Er wordt geen aluminium daktrim toegepast, maar een zinken kraal. Het plan is akkoord.

Positief

18. Van Blanckenburgstraat 10

Omschrijving: Nokverhoging en dakkapel

Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Tuinwijken

Welstandsniveau: Regulier

Advies

Het plan is op hoofdlijnen voorstelbaar. De dakkapel aan de voorzijde voldoet aan de welstandscriteria. Wat betreft de nokverhoging voldoet de diepte niet aan de criteria. Gezien de kapvorm van de woning is een afwijking op deze regel nodig om tot een bruikbare plattegrond te komen. Het plan is daarom akkoord.

Positief