

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 10 JUNI 2024

Aanvang: 10.30 u.
Locatie: Stadskantoor, vergaderkamer 5
Aanwezig: Dhr. J. Baijens, mevr. A. Riel, dhr. D. Smit (secretaris)

1. Timorstraat 24-26

Omschrijving: Het plaatsen van een dakopbouw
Architect: Groeneweg & Van der Meijden
Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Stedelijk weefsel
Welstandsniveau: Regulier

De architect licht het plan toe. Het hele pand wordt één woning, en de woning zal naar de tuin toe worden uitgebreid. In het interieur worden zaken aangepast zoals de trap. De bestaande kozijnen in de voorgevel blijven intact, en zullen worden voorzien van vacuümglas.

De aanvragers hebben ook de wens om, op het platte dak, een dakopbouw te realiseren met daarin een werkruimte. Onderzocht is of deze dakopbouw een voortzetting zou moeten zijn van de kap, zoals die bij de buurpanden is gerealiseerd, of dat dit ook een dakopbouw met rechte gevels zou kunnen zijn. De architect is van mening dat hier een rechte dakopbouw passend is, onder meer vanwege de aansluiting daarvan op de ritmiek van de straatwand. Eventuele dakopbouwen op de buurpanden aan de andere zijde zouden dan weer wel als kap moeten worden uitgevoerd. De dakopbouw krijgt een ('kroon')lijst van titaanzink, die de hoogte van de dakopbouw relateert en die zorgt voor een bepaalde verwantschap tussen de architectuur van het blok en de vormgeving van de dakopbouw. De loggia geeft de gevel van de dakopbouw een bepaalde plasticiteit.

Advies commissie

De commissie is over veel aspecten van het nu voorgelegde plan positief. Zo is het bijvoorbeeld heel positief dat de kozijnen in de voorgevel behouden zullen blijven, en zullen worden voorzien van vacuümglas. De voorgestelde ingrepen in het interieur leveren mooie plattegronden op.

De dakopbouw is in de nu voorgelegde vorm, met rechte gevels, evenwel niet denkbaar. In beginsel is het uitgangspunt dat er per blok één type dakopbouw wordt gerealiseerd. Op dit blok is nu sprake van een (lang geleden gerealiseerde) rechte dakopbouw op de hoek en een kap ter plaatse van de tussenliggende woningen. De als kap uitgevoerde dakopbouwen zijn relatief recent gerealiseerd en vormen het hier het na te volgen precedent. Het aan de voorzijde maken van een buitenruimte is in beginsel niet goed voorstelbaar.

De commissie houdt het plan aan en ziet een conform de gemaakte opmerkingen aangepast plan graag in een volgende vergadering van de commissie terug.

Aanhouden

2. Amstelwijck Midden (Viermorgen ong.)

Omschrijving: de bouw van een warmteoverdrachtstation (WOS)

Architect: Stijl architectuur

Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Stedelijke groengebieden

Welstandsniveau: Regulier

De architect heeft de vergadering bijgewoond en licht het plan voor het bouwen van het warmteoverdrachtstation toe. De toe te passen steen en voeg is afgestemd op de steen en voeg die bij de omliggende woningen zal worden toegepast.

Advies commissie

De commissie is van mening dat het plan goed voorstelbaar is, mits (voorwaarde) de hier toe te passen steen en voeg conform de te bouwen omliggende woningen c.q. conform het beeldkwaliteitplan is. De commissie vraagt om dit goed af te stemmen met de stedenbouwkundige en na te vragen bij de projectontwikkelaar van deze woningen. De commissie geeft als aanbeveling mee om het warmteoverdrachtstation een groen dak te geven.

Positief met voorwaarde en aanbeveling

3. Dokweg 17

Omschrijving: het maken van een serre met balkon aan de achterzijde

Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Tuinwijken

Welstandsniveau: Regulier

Advies commissie

Het hier maken van een dakopbouw is op zichzelf denkbaar. Evenwel roept het plan in de nu voorgelegde vorm vragen op:

-de uitbouw is breder gemaakt dan de woning. Dit is een vreemd beeld. Goed denkbaar is de uitbouw niet breder te maken dan de woning.

-in de vormgeving / detaillering van het plan lijkt aansluiting te zijn gezocht bij de oorspronkelijke architectuur. Er lijkt te zijn gezocht naar een traditionele vormgeving die past bij het woonhuis / de oorspronkelijke architectuur. Dit is op zichzelf beschouwd een goed uitgangspunt. De commissie waardeert deze intentie, maar de nu voorgelegde uitwerking hiervan overtuigt de commissie evenwel nog niet. De nu voorgelegde uitwerking past nog onvoldoende bij het tijdsbeeld van de oorspronkelijke architectuur. De commissie raadt aan om te zoeken naar een goede referentie (een goed voorbeeld van een vergelijkbaar bouwwerk uit deze architectuurperiode) van een serre / wintertuin met eventueel een aangebouwde veranda. Het toepassen van zichtbare ventilatieroosters is niet goed denkbaar / goed passend.

-het toepassen van trespa beplating is niet goed voorstelbaar en is onvoldoende passend. Goed denkbaar is bijvoorbeeld wrc, zoals elders in het plan.

-het tekenwerk van de detaillering en het gevelbeeld komen onderling niet overeen. De commissie vraagt om de stukken onderling overeen te laten komen

-de bouwfysische opzet roept vragen op, zowel ter plaatse van het dak (veel isolatie) als ter plaatse van de vloer (nauwelijks isolatie). Dit kan gevolgen hebben voor de esthetische duurzaamheid.

De commissie houdt het plan aan.

Aanhouden.

4. Boris Pasternak-erf 226 en 228

Omschrijving: opbouw en uitbreiding dakopbouw
Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Woonerfwijken
Welstandsniveau: Regulier

De eigenaren / bewoners hebben de vergadering bijgewoond en het plan toegelicht.

Advies commissie

Voorgesteld wordt om, ten opzichte van de huidige dakopbouwen op dit blok, de voorgevel van de dakopbouw meer naar voren te plaatsen. De commissie stelt vast dat het oorspronkelijke ontwerp van de woningen in deze buurt al een bepaalde mate van onderlinge variatie heeft. Mede gelet daarop is het plan op hoofdlijnen denkbaar.

De voorgestelde uitvoering van de dakopbouw, met een rechte gevel aan de voorzijde, is denkbaar mits (voorwaarde) de gevel van de dakopbouw aan de voorzijde tenminste 1,0 meter wordt teruggelegd ten opzichte van de voorgevel. De nu voorgestelde uitvoering van de dakopbouw zal gelden als het op dit blok na te volgen precedent. Een met horizontale delen uitgevoerde gevel is denkbaar.

Positief met voorwaarde

5. Zuidendijk 373

Omschrijving: dakkapel
Legalisatie onderzoek, 1e behandeling (eerder behandeld als aanvraag)

Gebiedstype: Dijklinten
Welstandsniveau: Regulier

Advies commissie

De commissie betreft de gang van zaken. Het pand is een van de weinige dijkhuizen aan de Zuidendijk die nog zeer oorspronkelijk oogt.

De nu gerealiseerde dakkapel is legaliseerbaar, mits (voorwaarden) de dakkapel op de volgende punten wordt aangepast:
-toepassen van een licht geprofileerde (dak)lijst ter plaatse van het boeiboord. Dit zal de forse hoogte van het boeiboord relativeren. Vormgeving en maatvoering van het boeiboord baseren op de vormgeving en maatvoering van de profilering van de goot van de bestaande woning
-toepassen kraal in plaats van daktrim

Een conform deze voorwaarden ingediende aanvraag kan ambtelijk worden beoordeeld.

Legaliseerbaar onder voorwaarden

6. Singel 313 BS (WM)

Omschrijving: het plaatsen van een dakserre aan de voorgevel
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel
Welstandsniveau: Intensief

Vertegenwoordigers van de aanvrager hebben de vergadering bijgewoond en het plan toegelicht.

Advies commissie

De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed. De op het dakvlak van dit blok gerealiseerde dakkapellen zijn verwant aan ('familie' van) elkaar. De nu voorgestelde dakserre wijkt af van het bestaande beeld / de bestaande architectuur en is onvoldoende passend binnen beschermd stadsgezicht. Het plan is niet akkoord.

Dit pand maakt onderdeel uit van een ensemble van 3 panden. Het rechterpand (309 of de bovenwoning 311) heeft een dakkapel. Goed denkbaar (oplossingsrichting), gelet op zowel het beschermde stadsgezicht als het ensemble, is een traditionele vormgegeven dakkapel conform het buurpand, met gelijke maatvoering, een plat dak, een overstekend boeiboord en houten kozijnen en ramen. Behalve een dakkapel is ook het plaatsen van een dakraam hier denkbaar.

De commissie vraagt om het plan aan te passen conform de gemaakte opmerkingen, en om hierbij goed te kijken naar de op het plan van toepassing zijnde welstandscriteria. Op het plan in de huidige vorm adviseert de commissie negatief.

Negatief (met oplossingsrichting)

7. Weeshuisplein 17 BBP BS (MJ)

Omschrijving: het stucen van de zijgevel

Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Een erfgoedadviseur licht toe dat het plan het stucen van de zijgevels betreft aan de noordelijke en zuidelijke zijde van dit beeldbepalende pand. De noordelijke zijgevel heeft een oude stuclaag en wordt opnieuw gestuct. De zuidelijke zijde heeft in de bestaande situatie een metselwerk gevel. De voorgevel heeft de kleur overeenkomstig Steengrauw (53) uit de Dordtse kleurenwaaier. Voorgesteld wordt de zijgevels in de kleur Gobertange (54) uit te voeren.

Het vakteam heeft de aanvrager geadviseerd de zijgevels in een contrasterende kleur te stucen ten opzichte van de voor- en achtergevel, zodat deze afzonderlijk zichtbaar en herkenbaar blijven als zijgevels. De voorgestelde kleur is een wat donkerdere tint ten opzichte van de voorgevel en creëert daarmee genoeg contrast. Het plan is voorstelbaar.

De aanvrager heeft de veragdering bijgewoond en licht de achtergrond en de noodzaak van het plan toe, en geeft een toelichting op de wijze van uitvoeren.

Advies commissie

De commissie heeft begrip voor de achtergrond van het stucen van de zijgevels, al is het jammer dat het metselwerk daardoor niet meer zichtbaar zal zijn. Het voor het in de voorgestelde kleur (Gobertange (54) uit de Dordtse kleurenwaaie) stucen van de zijgevels is akkoord.

Positief

8. Billitonstraat 5

Omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde van het pand

Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel

Welstandsniveau: Regulier

Advies

Het advies is beperkt tot de dakkapel op het voordakvlak. De nieuwe dakkapel op het voordakvlak voldoet op hoofdlijnen aan de welstandscriteria voor dakkapellen.

De dakkapel voldoet niet aan het criterium dat er minimaal 0,50 m. dakvlak boven, onder en ter weerszijden van de dakkapel moet worden aangehouden. Onder de dakkapel resteert 0,3 m dakvlak. Evenwel blijkt uit de maatvoering op de voorgeveltekeningen van de bestaande en de nieuwe situatie dat de nieuwe dakkapel op dezelfde afstand tot de goot wordt geplaatst als in de bestaande situatie. Gelet daarop is dit akkoord.

De nieuwe dakkapel past wat betreft hoogte binnen de criteria, maar is hoger dan de bestaande dakkapel. Alhoewel dit niet uit het tekenwerk blijkt, is het aannemelijk dat de dakkapellen in dit bouwblok daardoor niet meer regelmatig zijn gerangschikt op een horizontale lijn. Er is hier echter geen sprake van een over het gehele bouwblok doorlopend dakvlak, omdat de voorgevellijn verspringt. Gelet daarop is dit akkoord.

Gelet op het voorgaande, is het plan is akkoord.

Positief

9. Dubbelsteynlaan Oost 231

Omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel aan voorzijde woning
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Wederopbouw - Stratenwijken
Welstandsniveau: Regulier

Advies

De dakkapel voldoet op hoofdlijnen aan de welstandscriteria voor dakkapellen. Het plan is akkoord, mits (voorwaarde) de dakkapel aan de boven- en onderzijde op dezelfde hoogte wordt geplaatst als de eerder op het dakvlak van dit blok gerealiseerde dakkapel.

Positief met voorwaarde

10. Hoge Nieuwstraat 38 RM

Omschrijving: Isoleren dak en begane grondvloer
Aanvraag omgevingsvergunning, 3e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad
Welstandsniveau: Intensief

Advies

De commissie heeft bij de eerdere behandeling van het plan op 29 april 2024 aangegeven heel positief te zijn over het feit dat wordt voorgesteld het pand op te knappen en te verduurzamen. De commissie had al aangegeven dat de ingreep ter plaatse van de vloer akkoord is, evenals de ingreep ter plaatse keuken.

Het aan de buitenzijde van de kapconstructie aanbrengen van isolatie is een goede keuze gelet op het behoud van monumentale waarden. Evenwel had de commissie haar twijfels geuit over de uitvoerbaarheid van het op de aanvankelijk voorgestelde wijze isoleren van de kap. Hierop is het plan aangepast. Overal is nu ter plaatse van de kap isolatie van dezelfde dikte toegepast. Hierbij is een afstand aangehouden van één rij dakpannen tot de voorgevel. Het dakvlak en de voorgevel sluiten op elkaar door middel van een met zink afgewerkte verholde goot. Als gevolg van deze aansluiting / goot zal de verhoging van het dakvlak niet waarneembaar zijn vanaf de straat. Er wordt gezorgd voor ventilatieopeningen tussen de nokvorsten en de pannen, dit omdat de nokvorsten in de specie worden gelegd. Het aangepaste plan geeft op een goede manier invulling aan de door de commissie gemaakte opmerkingen. Gelet hierop, en mede gezien het positieve advies van het vakteam Erfgoed, is het plan akkoord en wordt er positief geadviseerd. Aandacht wordt gevraagd voor de aansluiting op de buurpanden.

Positief met aandachtspunt

11. Hugo de Grootlaan 25

Omschrijving: het realiseren van een aanbouw op het bestaande balkon (1e verdieping)
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling (eerder behandeld als aanvraag)

Gebiedstype: Tuinwijken
Welstandsniveau: Regulier

Advies

Het plan betreft het realiseren van een aanbouw op de eerste verdieping, ter plaatse van het bestaande balkon. Het plan is in strijd met de regels uit het bestemmings-/omgevingsplan.

Aanvankelijk, ten tijde van het uitbrengen van het oorspronkelijke welstandsadvies, waren er geen vergunde precedents bekend. Uit nader onderzoek kwam naar voren dat er voor het plan vergunde precedents bestaan. Gelet daarop is het plan akkoord.

Positief

12. Kleine Kalkstraat 1 RM

Omschrijving: Het plaatsen van zonnepanelen
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad
Welstandsniveau: Intensief

Niet beoordeeld

13. Kuipershaven 148 RM

Omschrijving: Het plaatsen van zonnepanelen op pannendakvlak
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad
Welstandsniveau: Intensief

Advies

Het ingediende voorstel met zonnepanelen op het pannendak is denkbaar omdat de panelen niet goed zichtbaar zijn vanuit openbaar gebied, ze voldoen daarmee aan de criteria uit de welstandsnota.

Positief

14. Marowijne 132

Omschrijving: Het vervangen van kozijnen met nieuwe kozijnindeling van de tussenwoning
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Wijken na 1990
Welstandsniveau: Regulier

Advies

Het advies heeft uitsluitend betrekking op de vanuit de openbare ruimte zichtbare gevelwijziging van de voorgevel. Voorgesteld wordt om de kozijnen op de eerste verdieping een tweedeling te geven. De positie, de vorm en de afmetingen van de bestaande gevelopeningen wijzigen niet. De verandering heeft niet tot gevolg dat het bestaande gevel- en straatbeeld wordt verstoord, en is daarom denkbaar.

Vastgesteld moet worden dat er geen geveltekeningen (bestaand en nieuw) en bouwkundige details (bestaand en nieuw) bij de aanvraag zijn gevoegd, en eveneens is het materiaalgebruik (bestaand en nieuw) niet aangegeven.

Het plan is akkoord, mits (voorwaarden):

- De diepte van de oorspronkelijke negge niet of nauwelijks verandert
- De oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout niet of nauwelijks veranderen
- er haakse verbindingen worden toegepast, zodat de verandering aansluit bij de bestaande architectuur

Positief met voorwaarden

15. Oranjepark 14 BS

Omschrijving: Het plaatsen van zonnepanelen op de tussenwoning
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel beschermd stadsgezicht
Welstandsniveau: Intensief

Advies

Voorgesteld wordt zonnepanelen te plaatsen op de schuine kap van het pand gesitueerd binnen beschermd stadsgezicht. Het westelijke dakvlak is vanaf de openbare ruimte goed zichtbaar omdat het naastgelegen pand veel lager is. Van het oostelijk dakvlak is aan de voor- en achterkant een beperkt gedeelte (ongeveer een zone van 1 tot 2 meter) vanaf de openbare ruimte zichtbaar. Om de zichtbaarheid van de zonnepanelen te beperken wordt geadviseerd:

- Op het westelijk dakvlak de voorste 2 rijen zonnepanelen aan de voor- en achterkant te laten vervallen, en de zonnepanelen hier zo laag mogelijk in het dakvlak te plaatsen.
- Op het oostelijk dakvlak de voorste rij zonnepanelen aan de voor en achterkant te laten vervallen.
- Verder dient er rekening te worden gehouden met de minimale afstand tot de nok en de goot van minstens 1 dakpan.

Conclusie: Het plan voldoet nog niet aan de welstandscriteria en dient aangepast te worden conform de gemaakte opmerkingen.

Aanhouden

16. Palissander 7

Omschrijving: Het plaatsen van een dakopbouw
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Woonwijken na 1990
Welstandsniveau: Regulier

Advies

De aanvraag is op hoofdlijnen voorstelbaar. De voorgevellijn van de aanbouw is afgestemd met de burelen. De achtergevellijn is verder naar achter geplaatst en wijkt af van de eerder geplaatste dakopbouwen. Een voorwaarde is dat de achtergevellijn wordt afgestemd op de achtergevellijn van de eerder geplaatste dakopbouwen.

Positief met voorwaarde

17. Prinsenstraat 61 RM

Omschrijving: Het plaatsen van zonnepanelen
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad
Welstandsniveau: Intensief

Advies

Het ingediende voorstel met 17 zonnepanelen op het pannendak van het rijksmonument is denkbaar omdat de panelen niet zichtbaar zijn vanuit openbaar gebied.

Gelet op het advies van het vakteam Erfgoed wordt er positief op het plan geadviseerd met als voorwaarde dat de panelen met minimaal 1 dakpan afstand wordt aangehouden tot de nok en de goot.

Positief met voorwaarde

18. Rozenhof 1 RM

Omschrijving: Plaatsen van zonnepanelen
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: 19^e -eeuwse schil stedelijk weefstel
Welstandsniveau: Intensief

Advies

Op het zuidwestelijke hellende dakvlak wordt voorgesteld zonnepanelen te plaatsen. Op de meegeleverde tekening is slechts met een aanduiding aangegeven waar de zonnepanelen komen te liggen, waardoor moeilijk kan worden beoordeeld of deze aan de Welstandsnota voldoet.

Graag verzoeken wij de tekeningen te verduidelijken met een legplan zodat er beoordeeld kan worden of de aanvraag voldoet aan de criteria. Het plan wordt daarom aangehouden

Aanhouden

19. Salvia 12

Omschrijving: Het realiseren van een schuur / tuinhuis
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Wederopbouw - Stratenwijken
Welstandsniveau: Regulier

Advies

Voorgesteld wordt de bestaande bergingen te vervangen door één nieuwe berging. Deze is gesitueerd op de locatie van één van de bestaande bergingen. Het ontwerp van de nieuwe berging sluit aan op de architectuur en de (lichte / witte) kleurstelling van het hoofdgebouw. Op hoofdlijnen is het plan denkbaar. De situering van de berging op het perceel (in / nabij de perceelgrens) is echter niet vergelijkbaar met die van het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw wordt omringd door groen, wat de lichte kleurstelling vanuit de openbare ruimte verzacht.

Gelet daarop wordt gevraagd om de gevel van de berging die zichtbaar is vanuit openbaar gebied aan te passen. Denkbaar is:

- minder lichte / witte kleurstelling
- gevel laten begroeien
- haag doorzetten en de berging achter de haag situeren

Gevraagd wordt het plan aan te passen conform de gemaakte opmerkingen. Het plan wordt aangehouden.

Aanhouden

20. Saturnuslaan 20

Omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde van de woning
Aanvraag omgevingsvergunning, 3e behandeling

Gebiedstype: Wederopbouw - Stratenwijken
Welstandsniveau: Regulier

Advies

Het plan is aangepast naar aanleiding van de eerder gemaakte opmerkingen en is akkoord.

Positief

21. Singel 23 BS

Omschrijving: Het legaliseren van zonnepanelen
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: 19^e -eeuwse schil stedelijk weefsel
Welstandsniveau: Intensief

Niet beoordeeld

22. Singel 155 BS

Omschrijving: Het plaatsen van zonnepanelen
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: 19^e -eeuwse schil stedelijk weefsel
Welstandsniveau: Intensief

Advies

Het ingediende voorstel met 10 panelen op het pannendak is denkbaar omdat de panelen niet goed zichtbaar zijn vanuit openbaar gebied, ze voldoen daarmee aan de criteria uit de welstandsnota.

Positief

23. Singel 157 BS

Omschrijving: Het isoleren van het dak aan de buitenzijde
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: 19^e -eeuwse schil stedelijk weefsel
Welstandsniveau: Intensief

Advies

Het plan betreft het isoleren van het dak aan de buitenzijde van een pand gesitueerd binnen beschermd stadsgezicht. Het pannendak komt daarmee wat omhoog, maar de daklijn blijft onder de gevellijn. Het aanzicht wordt niet aangetast. Het plan is akkoord en voorstelbaar.

Positief

24. Singel 230 RM

Omschrijving: Het plaatsen van zonnepanelen
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: 19^e- eeuwse schil stedelijk weefsel
Welstandsniveau: Intensief

Advies

Op de zijdakvlakken van het zadeldak en de platte daken van de dakkapellen aan de zijkanten wordt voorgesteld zonnepanelen te plaatsen.

De zonnepanelen zijn op de betreffende dakvlakken niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Het is onbekend of er, conform de Welstandsnota, minimaal 1 dakpan tussen de nok en de dakpannen zit. Het is wel aannemelijk dat er minstens 3 dakpannen tussen hoekkepers en panelen zitten.

Gelet op het advies van het vakteam Erfgoed wordt er positief op het plan geadviseerd met als voorwaarde dat de panelen met minimaal 1 dakpan vanaf de nok worden geplaatst.

Positief met voorwaarde

25. Sint Jorisweg 3 BS

Omschrijving: Het plaatsen van zonnepanelen
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Stedelijk weefsel beschermd stadsgezicht
Welstandsniveau: Intensief

Advies

Het plan betreft het plaatsen van zonnepanelen op het oostelijk en het westelijke schuine zijdakvlak van het pand gesitueerd binnen beschermd stadsgezicht. Het oostelijk dakvlak is vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar. Zonnepanelen op dit dakvlak zijn daarom voorstelbaar. Het plaatsen van één zonnepaneel achter de dakkapel en één op de dakkapel is voorstelbaar, omdat de zonnepanelen grotendeels zijn afgedekt door de dakkapel en daardoor niet goed zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Het plan is akkoord, mede gelet op het advies van het vakteam Erfgoed, mits (voorwaarde) het paneel naast de dakkapel zo dicht mogelijk tegen de dakkapel aan wordt gelegd om de zichtbaarheid ervan verder te beperken.

Positief met voorwaarde

26. Spuiweg 21

Omschrijving: afgeweken van vergunning
Aanvraag omgevingsvergunning, 2e behandeling (eerder behandeld als legalisatieverzoek)

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel
Welstandsniveau: Regulier

Advies

De commissie heeft op 27 mei 2024 aangegeven dat de eerder door de commissie gemaakte opmerkingen op hoofdlijnen in het tekenwerk zijn verwerkt. De commissie stelde vast dat de tekening van het balkonhekwerk zowel in aanzicht als in doorsnede niet overeenkomt met hetgeen is

gerealiseerd. Aandachtspunt is dat de hwa's iets meer (ca. 1 cm) van de gevel zullen moeten zijn gesitueerd, aangezien er nu een conflict ontstaat met de gevelbekleding van de plint. Ook merkt de commissie op dat de gevel niet correspondeert met de plattegrond. De commissie merkt daarnaast op dat het detail van de onderdorpel ter plaatse van de toegangsdeur vragen oproept.

Resumerend kon de commissie akkoord gaan met het plan, mits de stukken worden aangepast op de volgende punten:

- balkonhekwerk op de tekeningen aanpassen conform hetgeen gebouwd is / de werkelijke situatie
- plattegronden en doorsneden / details onderling met elkaar overeen laten komen
- de hwa's iets (ca. 1 cm) naar voren plaatsen zodat er geen sprake meer zal zijn van een conflict met de afwerking van de gevel van de plint op de begane grond
- het materiaal van de plint is een keramische tegel. Dat is voorstelbaar, maar op het tekenwerk wordt nog natuursteen aangegeven.

Uit het aangepaste plan blijkt dat het plan hierop is aangepast. Daarmee is aan de aan het advies verbonden voorwaarden voldaan.

Positief

27. Steegoversloot 171

Omschrijving: Het plaatsen van zonnepanelen
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad
Welstandsniveau: Intensief

Advies

Het ingediende voorstel met zonnepanelen op het platte dak en het schuine dakvlak is denkbaar omdat de panelen op het platte dak niet zichtbaar zijn en de panelen op het schuine dakvlak door de positionering en de hoge gevellijst niet goed zichtbaar zijn vanuit openbaar gebied. Ze voldoen daarmee aan de criteria uit de welstandsnota.

Positief

28. Steegoversloot 173 BS

Omschrijving: Het plaatsen van zonnepanelen
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad
Welstandsniveau: Intensief

Advies

Het ingediende voorstel met zonnepanelen op het platte dak en het schuine dakvlak is denkbaar omdat de panelen op het platte dak niet zichtbaar zijn en de panelen op het schuine dakvlak door de positionering en de hoge gevellijst niet goed zichtbaar zijn vanuit openbaar gebied. Ze voldoen daarmee aan de criteria uit de welstandsnota.

Positief

29. Taankade 12 BS

Omschrijving: het vervangen en het vergroten van de raamkozijnen in de voorgevel
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Advies

Op 29 april 2024 heeft de commissie aangegeven dat het pandje, een voormalig pakhuisje / industrieel pandje, een hele bijzondere gevel heeft. Ook gaf de commissie aan dat het doorbreken van de gevelbanden een forse ingreep is. Het doel van deze gevelwijziging is om meer licht in het interieur te brengen. De bestaande (en te handhaven) opzet van de plattegrond veroorzaakt het gebrek aan licht in het interieur. Als gevolg van eerdere wijzigingen en de voorgestelde gevelwijziging gaat de leesbaarheid / herkenbaarheid van het pandje als pakhuisje langzamerhand verloren, en krijgt het pandje steeds meer het karakter van een woonhuis.

Het doel van deze gevelwijziging (meer licht in het interieur) zou ook, en hoogstwaarschijnlijk zelfs effectiever dan met de voorgestelde gevelwijziging, kunnen worden bereikt door de balkonpui transparanter te maken. Bijvoorbeeld door hier deuren toe te passen met een slankere profilering. Dit wordt als (sterke) aanbeveling meegegeven. Ook wordt als aanbeveling meegegeven om te kijken naar een meer passende invulling van de gevelopening op de begane grond.

De commissie gaf op 29 april 2024 evenwel aan dat zij begrip heeft voor de achtergrond van de ingreep. De commissie achtte het verlagen van de ramen (het naar onderen verlengen van de bestaande ramen, 1 groot vast raam dat niet aansluit op de deuren, detaillering conform bestaand) denkbaar. Ook vroeg de commissie om een werkomschrijving van het in te boeten metselwerk. Uit het naar aanleiding van dit advies ingediende aangepaste plan blijkt dat er nu sprake is van één groot vast venster met een houten kozijn. Nog steeds worden glaslatten voorgesteld, en is niet vermeld of er zwarte spacers worden toegepast. Het metselwerk wordt zodanig hersteld door middel van inboeten, dat de zaagsnede naderhand niet meer waarneembaar zal zijn. De gevraagd werkomschrijving van het in te boeten metselwerk ontbreekt, maar er staan wel een aantal zaken op de tekening vermeld.

Het plan is, mede gelet op het advies van het vakteam Erfgoed, akkoord onder de volgende voorwaarden:

- geen glaslatten toepassen. Dit is niet passend in beschermd stadsgezicht. De hierop aangepaste details moeten vooraf ter beoordeling worden voorgelegd
- toepassen zwarte spacers
- werkomschrijving ten aanzien van het in te boeten metselwerk vooraf ter beoordeling voorleggen

Positief met voorwaarden en (sterke) aanbevelingen

30. Tak van Poortvlietstraat 161

Omschrijving: het verbouwen van een tochtsluis

Architect: Stijl architectuur

Aanvraag omgevingsvergunning, 2e behandeling

Gebiedstype: Wederopbouw - Stempelwijken

Welstandsniveau: Regulier

Advies

Op 13 mei 2024 had de commissie aangegeven dat het plan (voor zover toen inzichtelijk was gemaakt vanwege het ontbreken van bouwkundige details) goed voorstelbaar is wanneer er aan de zijkanten geen of een minimaal overstek wordt toegepast. Als aandachtspunt gaf de commissie mee om ter plaatse van de deur verlichting toe te passen. De commissie adviseerde positief onder de volgende voorwaarden:

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

Op basis van dit advies is het plan aangepast en aangevuld. Uit deze aanpassing en aanvulling van het plan blijkt dat er een zo minimaal mogelijk overstek wordt toegepast ter plaatse van de zijkanten. De aan het staalprofiel grenzende (plafond)strook wordt uitgevoerd in een andere kleur (de kleur van het staal) en in een ander materiaal dan het plafond aan de voorzijde. De aangeleverde detaillering is

akkoord. Geconcludeerd kan worden dat er een goede invulling is gegeven aan de door de commissie gemaakte opmerkingen, en dat er is voldaan aan de door de commissie aan het advies verbonden voorwaarden. Het plan is akkoord (positief).

Positief

31. Toulonselaan 13 GM

Omschrijving: Het plaatsen van zonnepanelen
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: 19^e-eeuwse schil stedelijk weefsel
Welstandsniveau: Intensief

Advies

Het ingediende voorstel met 4 zonnepanelen op het platte dak van de mansardekap is goed denkbaar, mits (voorwaarde) de zonnepanelen zo ver van de dakrand verwijderd zijn als deze hoog zijn. Mede gelet op het advies van het vakteam Erfgoed is het plan onder die voorwaarde akkoord.

Positief met voorwaarde

32. Van Conventstraat 34

Omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak en een nokverhoging gericht naar de achterzijde van de tussenwoning
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Stempelwijken
Welstandsniveau: Regulier

Advies

De aanvraag is op hoofdlijnen voorstelbaar. Echter wordt dit de eerst geplaatste nokverhoging met dakkapel in het rijtje. Daarom dient de aanvraag aan de voorwaarde te voldoen dat het materiaal- en kleurgebruik van de gevels, kozijnen en profielen van de dakkapel en nokverhoging zijn afgestemd op de gevels, kozijnen en profielen van het hoofdgebouw.

Positief met voorwaarde

33. Vogelplein 39A

Omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde van de hoekwoning
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Stedelijk weefsel
Welstandsniveau: Regulier

Advies

De dakkapel voldoet niet aan de welstandscriteria voor dakkapellen, onder andere wat betreft de maximale breedte van een dakkapel en wat betreft het aanhouden van minimaal 0,50 m. dakvlak boven, onder en ter weerszijden van de dakkapel.

Hierbij wordt opgemerkt dat de stukken onderling niet overeenkomen. Evenwel heeft dit voor het advies geen gevolgen, alleen dat er sprake is van een grote of van een zeer grote strijdigheid met de welstandscriteria.

Er wordt gevraagd om het plan hierop aan te passen, en om het tekenwerk onderling overeen te laten komen. Op het plan in de huidige vorm wordt negatief geadviseerd.

Negatief

34. Voorstraat 334 BS BBP

Omschrijving: Aanvraag afwijken van regels omgevingsplan ten behoeve van een delicatessewinkel met horecagedeelte en het plaatsen van een airco-unit
Aanvraag omgevingsvergunning, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad
Welstandsniveau: Intensief

Advies

Dit advies heeft uitsluitend betrekking op de te plaatsen airco-unit. Voorgesteld wordt om de airco-unit te plaatsen aan de achtergevel van het pand. Deze gevel is gelegen aan een niet doorgaande steeg. De steeg is daarnaast af te sluiten met een daar aanwezig hek. Naar aanleiding van het eerdere advies van het vakteam Erfgoed is het plan aangepast. Dit advies was gericht op het beperken van de zichtbaarheid van de airco-unit vanuit de openbare ruimte. De airco-unit wordt in het aangepaste plan lager op de gevel aangebracht (bovenkant van de unit niet boven de lijn van de bovenkant van de vensteropeningen). Gelet hierop is het plan akkoord.

Positief

35. Voorstraat 439 BBP BS

Omschrijving: het verfraaien en verduurzamen van de woning
Aanvraag omgevingsvergunning, 3e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad
Welstandsniveau: Intensief

Advies

Op 8 januari 2024 heeft de commissie (net als bij een eerdere behandeling van de aanvraag) aangegeven dat zij heel positief is over de intenties die uit het plan spreken, maar ook dat het plan nog niet voldoende was uitgewerkt om beoordeeld te kunnen worden.

Uit de nu voorgelegde stukken blijkt dat het plan verder versoberd is en dat de voorgestelde ingrepen beperkt zijn gebleven tot de kleuromslag, de afwerking van de puibalk en de wijzigingen aan de vensters. De overige ingrepen zijn komen te vervallen.

Ten aanzien van de kleuromslag en de afwerking van de puibalk is reeds eerder een positief advies gegeven. De kozijndetails zijn enigszins aangepast. Hieruit blijkt dat het raamhout aan de binnenzijde opgedikt zal worden zodat er zwaar en hoog isolerend dubbel glas toegepast kan worden. Door aan de binnenzijde op te dikken, wijzigt het aanzicht niet. Zowel het kozijn- als raamhout zal niet worden vernieuwd, maar gerestaureerd. Op basis van de details en de tekstuele toelichting is voldoende aannemelijk gemaakt dat het aanzicht gelijk blijft. Omdat het hier niet om een monument gaat maar om een beeldbepalend pand is dit voorstelbaar, mits (voorwaarde) er zwarte spacers/afstandhouders bij de beglazing worden toegepast. Mede gelet op het advies van het vakteam Erfgoed wordt onder die voorwaarde positief geadviseerd over het plan.

Positief met voorwaarde