

WELSTANDS- EN MONUMENTENCOMMISSIE GEMEENTE DORDRECHT

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

VERSLAG KLEINE WELSTANDS- EN MONUMENTENCOMMISSIE 4 SEPTEMBER 2023

Aanvang: 10.15 u.
Locatie: Stadskantoor, vergaderkamer 5
Aanwezig: dhr. S. van der Spuij, mevr. A. Riel, dhr. G. Leisberg (plv. secretaris)
Afwezig: Dhr. D. Smit (secretaris), Dhr. J. Baijens

1. Plan Tij

Omschrijving: legalisatieonderzoek particuliere steigers
Vooroverleg, 1^e behandeling

Gebiedstype: Woonwijken na 1990
Welstandsniveau: Regulier

Reactie commissie

De commissie is van mening dat er geen verrommeling aan de achterzijde mag plaatsvinden. Stijgers die geplaatst worden dienen een eenduidige materialisering te hebben. De commissie merkt op dat er al een aantal passende voorbeelden zijn waarbij een stijger met een loopbrug wordt aangelegd. Echter zijn er ook situaties die minder voorstelbaar zijn, waarbij kunststofblokken in verschillende afmetingen aanwezig zijn en dat zorgt voor een rommelig beeld. De commissie heeft twijfels bij het legaliseren van botenliften en vergelijkbare opstellingen.

2. Laan van Europa 900

Omschrijving: Plaatsen reclame
Wabo aanvraag, 2^e behandeling

Gebiedstype: Ontwikkelgebieden
Welstandsniveau: Ontwikkeling

Reactie commissie

De voorgestelde positie van de reclame-uiting op het dak is niet akkoord. In de oorspronkelijke aanvraag heeft de architect een voorstel gedaan om reclame-uiting als bestikking tegen de ramen op te nemen. Dit voorstel is denkbaar.

Aanhouden

3. Voorstraat 289 BS (JvV)

Omschrijving: Wijzigen winkelpui, restauratie voorgevel en wijzigen achtergevel
Vooroverleg 1^e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad
Welstandsniveau: Intensief

Reactie commissie

De commissie heeft veel waardering voor het plan, maar merkt op dat de onderkant/plint van de gevel in hardsteen uitgevoerd dient te worden en de verticale delen een andere materialisatie. De bovenraam bij de deur is niet voorstelbaar. Daarom vraagt de commissie de gevel in verhouding te brengen en vooraf dient er ook nagedacht te worden hoe de zonwering geplaatst kan worden. Wat betreft de reclame-uiting dienen de reclamerichtlijnen voor de historische binnenstad opgevolgd te worden en in het ontwerp als suggestie meenemen. De commissie merkt op dat het kleurgebruik met het vakteam Erfgoed afgestemd dient te worden. Voorgesteld wordt om 2 kleuren toe te passen om iets meer diepte in de pui te krijgen.

Het plan kan uitgewerkt worden naar een wabo-aanvraag met de gemaakte opmerkingen.

4. Johan de Wittstraat 2 RM BS (JvV)

Omschrijving: het restaureren van de dakruiter
Wabo aanvraag 1^e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad
Welstandsniveau: Intensief

Reactie commissie

De commissie merkt op dat het voorstel een goed voorstel is. De details worden op een goede manier aangepast.

Positief

5. Wioldrechtse Zeedijk 4

Omschrijving: Realisatie van 40 kleine paardenstallen
Vooroverleg 1^e behandeling

Gebiedstype: Dijklinten
Welstandsniveau: regulier

Reactie commissie

De commissie merkt op dat het project landschappelijk ingepast dient te worden met bomen en hagen. Daarnaast dient er rekening gehouden met de positionering van de weg. Het voorstel is om de paardenstallen anders te positioneren zodat de weg in een rechte lijn door kan lopen. Het plan wordt aangehouden.

Aanhouden

6. Reeweg zuid 52b

Omschrijving: Uitbouw Reeweg Zuid 52b
Wabo aanvraag 2^e behandeling

Gebiedstype: Historische Linten en Kernen
Welstandsniveau: Regulier

Reactie commissie

De commissie merkt op dat de materialisering en het kleurgebruik van de aanbouw dient te sluiten op de woning. Het toepassen van keralit is niet akkoord. Het voorstel is het toepassen van houtengeveldelen en houtenkozijnen (voorwaarde).

Positief met voorwaarden

7. Burgemeester Jaslaan 1A

Omschrijving: verbouwing en verduurzaming
architect: Stijl architectuur, dhr. Dekker
Wabo aanvraag, 2e behandeling (eerder behandeld als vooroverleg)

Gebiedstype: Historische Linten en Kernen
Welstandsniveau: regulier

Reactie commissie

Het plan is bij de laatste vergadering volledig goedgekeurd inclusief de aanbouwen.

Positief

8. Visstraat 27 GM (MJ)

Omschrijving: Verbouwing 2^e en 3^e verdieping
Wabo 2e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad
Welstandsniveau: Intensief

Reactie commissie

De commissie merkt op dat de vraag voor de positief gewaardeerde elementen blijft staan. Het plan is akkoord t.a.v. de aangeleverde detailtekeningen met uitsluiting van de gemaakte opmerkingen over de positief gewaardeerde kantoorwanden. Als aanbeveling geeft de commissie mee dat de glazenkantoorwanden op een ander manier terug dienen te komen in het plan.

Positief met aanbeveling

9. Binnen kalkhaven BS (MJ)

Het plan wordt toegelicht door het Vakteam Erfgoed:

Advies 05-07-2023

Het betreft een plan waarin een pand wordt opgesplitst naar twee woningen. Het pand dateert uit 1897 en is onderdeel uit een reeks van 3 bovenwoningen met bergplaatsen op de begane grond.

Voorgesteld wordt om een nieuw entree te maken aan de Buiten Kalkhaven, waarbij de huidige deuropening wordt verplaatst. Hiervoor wordt een bestaande vensteropening gebruikt om een deuropening in te maken. Op de plaats van de bestaande deuropening zal een nieuw venster worden geplaatst dat de huidige vensters zal imiteren. Om meer daglicht te creëren worden aan de Binnen Kalkhaven de blinde nissen met roosvensters doorbroken en vervangen met een venster waarin de roosvensters zijn teruggebracht. Deze interventies behouden de compositie en de balans van de gevel en zijn daarom voorstelbaar.

Wel valt op dat de meegeleverde tekeningen van de gevels niet helemaal lijken overeen te komen met de werkelijke gevels. Zo ontbreekt de natuurstenen plint op de tekeningen, waardoor het onduidelijk is of wordt beoogd deze te behouden. Daarnaast worden op de tekeningen van de nieuwe gevel aan de Binnen Kalkhaven getoogde vensters getekend. De huidige vensters zijn daarentegen rechthoekig. Om de aanpassing van de gevel goed te kunnen beoordelen zijn daarbij ook detailtekeningen met materiaalaanduiding gewenst, die op dit moment nog niet aanwezig zijn. Door het ontbreken van detailtekeningen en de abstracte vorm van de tekeningen, zijn de interventies in de gevelopeningen nu nog te onduidelijk om hier een goede beoordeling over te kunnen geven.

Tenslotte vindt ook een toevoeging op het dak plaats, waarvan het vergroten van het bestaande dakkapel (dat waarschijnlijk rond 1920 is toegevoegd) en het plaatsen van een dakterras bovenop het dakkapel. Het Vakteam Erfgoed vraagt zich af of een dergelijk dakterras wenselijk is in het dakenlandschap van het beschermd stadsgezicht. Het pand is bovendien goed zichtbaar vanaf de Kalkhaven. Een balustrade en terrasmeubilair zouden in dit geval wellicht te veel in het oog springen en een verommeld beeld kunnen opleveren. Wel zou een dakterras in de vorm van bijvoorbeeld een loggia in het dak voorstelbaar zijn, waarin het dakterras minder dominant aanwezig is.

Overigens vragen we ons ook af of de woning aan de huisvesting verordening voldoet (vierkante meters) en of er rekening is gehouden met geluid vanaf rivier en spoorbrug.

Aanvulling van advies 12-07-2023

Op 12 juli is een aanvullend document opgestuurd met tekeningen van de details en de gevels.

Uit de detailtekeningen kan niet worden afgeleid of de bestaande stalen roosvensters daadwerkelijk worden hergebruikt zoals dat beschreven staat, omdat het roosvenster hier met aluminium frame wordt afgebeeld. Wij vragen ons daarnaast af of de aluminium kozijnen in combinatie met de houten kozijnen op de verdiepingen wel zo overtuigend zijn. De houten vensters op de verdiepingen en het erker blijven namelijk behouden. Vanuit erfgoed gaat de voorkeur uit naar houten kozijnen zoals op de verdiepingen.

Tenslotte is het dicht metselen van de bestaande deuropening aan de Buitenkalkhaven een aandachtspunt. Hier is geen detail van aangeleverd en daarom moeilijk te beoordelen.

Reactie commissie

De commissie merkt op dat het voorstel voor het verplaatsen van de deur niet akkoord is. Hierbij wordt aandacht gevraagd om een splitsingsplan te maken waarbij de deur in het midden behouden kan blijven. De commissie vraagt daarnaast aandacht om de tekeningen aan te vullen. Een tekening van de panden als ensemble als geheel ontbreekt en dient aangevuld te worden met foto's.

Het voorgestelde dakkapel en dakterras is eveneens niet akkoord.

Het plan wordt aangehouden.

Aanhouden

10. Voorstraat 365 BS (SH)

Omschrijving: Het plaatsen van balkons aan de achterzijde van het pand
Wabo aanvraag, 3^e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad

Welstandsniveau: Intensief

Het plan wordt toegelicht door Vakteam Erfgoed:

Advies 06-06-2023

Bij behandeling door de Welstand- en Monumentencommissie op 20 februari is door de commissie aangegeven dat een balkon op de tweede verdieping (niveau +01) akkoord is, tesamen met een frans balkon op de begane grond. Voorgesteld nu wordt het balkon op de tweede verdieping (niveau +01), een frans balkon op de begane grond, en een frans balkon op de entresol. Het venster op de begane grond wordt omgezet in een kozijn met dubbele deur en het venster op de eerste verdieping wordt naar onderen doorgezet en eveneens omgezet in een kozijn met dubbele deur. Het naar onderen doorzetten resulteert erin dat de oorspronkelijke afmetingen van de gevelopening in de gevel weer wordt hersteld. Dit komt de gevel ten goede en daarmee is hetgeen voorgesteld in zijn geheel voorstelbaar. Het detailniveau is voorstelbaar evenals de kleurstelling in Staalzwart (44) voor al het metaalwerk. Dit dient op de details nog wel aangepast te worden (voorwaarde).

Aanvullend op eerder besproken valt op dat alle vensters vervangen worden, maar dat hier geen detailleringen van de bestaande- en nieuwe situatie voor aanwezig zijn. Dit dient nog aangevuld te worden. Daarnaast ligt er een kans om de raamindeling van de smallere ramen naast de franse balkons te herstellen, zoals op de tweede- en derde verdieping nog aanwezig is. Verder is de voorgestelde kleurstelling van Beverenburch (06) voor de kozijnen en Leiblauw (28) voor de ramen geen passende kleurcombinatie. Voor de ramen zou gedacht kunnen worden aan bijvoorbeeld Metaal (50) of Rutten groen (66). Als laatste wordt een chemische- of harde reinigingsmethode afgeraden, en een zachte reinigingsmethode geadviseerd (voorwaarde); dit is beter voor het metselwerk en enige patina is gezien de ouderdom van het pand niet onwenselijk.

Bij de eerdere behandeling naar aanleiding van bovenstaand advies en bijbehorende stukken heeft de Welstand- en Monumentencommissie op 26 juni 2023 het plan aangehouden. Hierbij is het advies van Vakteam Erfgoed onderschreven. Ter aanvulling is aangegeven dat het vervangen van de kozijnen kans biedt om de kozijnindeling te herstellen en is gevraagd om de detailleringen overeen te laten komen met de werkelijke situatie.

Op de detailleringen is de kleurstelling van de balustraden in Staalzwart (44) aangegeven. De voorgestelde kleurstelling van de kozijnen en ramen komt overeen met het eerdere advies en is zodoende voorstelbaar. De detailleringen van de vensters in de balkondetails lijkt daarentegen nog steeds niet overeen te komen met de werkelijke situatie. In de bestaande situatie hebben de vensters een negge van enkele centimeters en een (hardstenen) dorpel; op de detailleringen hebben de vensters een negatieve negge (uitstekend ten opzichte van de gevel) en geen dorpel. Deze details dienen – zoals eerder ook al aangegeven – aangepast te worden.

Een uitwerking is bijgevoegd voor het vernieuwen van de vensters in de achtergevel. Hierin is de kans om de vensterindeling te herstellen niet aangegrepen. Daarnaast wordt voorgesteld om draai-kiep vensters toe te passen; dit is niet passend binnen het beschermde stadsgezicht. De detailleringen zijn zonder detailleringen van de bestaande situatie slecht te beoordelen. Daarnaast is het belangrijk om ook de aansluiting op de gevel volledig te tekenen. Aan de aanvrager kan meegegeven worden om goed te kijken naar de detailleringen van de bestaande situatie en deze als uitgangspunt te nemen. In de voorgestelde details worden bijvoorbeeld zeer diepe negge maten bij de deuren voorgesteld en zijn de roeden niet gedetailleerd. Daarnaast dienen deze details overeen te komen met de balkondetails, wat nu niet het geval is.

Reactie commissie

De commissie onderstreept het standpunt van het Vakteam Erfgoed.

Hieronder de belangrijkste punten:

- Het is onduidelijk welke negge van toepassing is;
- De details zijn niet goed te beoordelen;
- Herstel kozijninvullingen komt niet overeen met de huidige situatie;
- Raamindeling is onduidelijk;
- Geen draaikiepramen in bescherm stadsgezicht.

Het plan is niet te beoordelen en de commissie adviseert negatief.

Negatief

11. Rozenhof 5 RM (SH)

Omschrijving: Vervangen beglazing
Wabo aanvraag 1^e behandeling

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

Het plan wordt toegelicht door het vakteam Erfgoed.

Reactie commissie

De commissie is positief met de opmerking dat indien balansveren worden toegepast, deze in het gewichtskast van de schuifraam worden geplaatst.

Positief

12. Heer Heymansuysstraat 4 / Voorstraat 106 RM (SH)

Omschrijving: Splitsing appartement
Wabo aanvraag 1^e behandeling

Gebiedstype: Historische binnenstad
Welstandsniveau: Intensief

Het plan wordt toegelicht door het vakteam Erfgoed.

Reactie commissie

De commissie merkt op dat de voorgestelde ingrepen veel te zwaar zijn en niet akkoord bevonden en stelt voor om van de bestaande situatie uit te gaan. Mocht de aanvrager overwegen het voorstel aan te passen worden de volgende aanbevelingen meegegeven:

- Een terughoudendere aanpak van het dak waarbij de gemeentelijke richtlijnen in acht worden genomen.
- De bestaande situatie als uitgangspunt (niet in het verleden de vergunde)
- Een restauratieplan en uitgebreide detaillering.

Negatief

13. Noorder Elsweg 7

Omschrijving: Het bouwen van een opfokstal, berging hooi en stro
Wabo aanvraag 1^e behandeling

Gebiedstype: Buitengebied
Welstandsniveau: Intensief

Reactie commissie

De commissie merkt op dat het plan positief is. Het plan heeft een landschappelijke inpassing en is passend binnen de omgeving.

Positief

14. Wilgenwende bruggen

Omschrijving: Vier betonnen erftoegangsbruggen
Wabo aanvraag 1^e behandeling

Gebiedstype: Ontwikkelgebieden
Welstandsniveau: Ontwikkeling

Reactie commissie

Het voorstel is akkoord onder voorwaarden dat toekomstige aanvragen zicht profileren aan deze brug.

Akkoord met voorwaarde

AMBTELIJK

15. Stadspolderring 123

Omschrijving: Realiseren dakkapel en plaatsen 2 buitenunits
Vooroverleg 1^e behandeling

Gebiedstype: Woonerven
Welstandsniveau: Regulier

Advies

De dakkapel is identiek met de eerdere vergunde dakkapellen van de burens nr. 111 en 117 en is daarom voorstelbaar. Het plaatsen van de buitenunits aan de achterzijde is vergunningvrij. Aan de voorzijde dient deze unit uit het zicht ontnomen te worden. Het voorstel is om de unit in het midden van de dakkapel te plaatsen en zoveel mogelijk naar de achterzijde van de dakkapel (voorwaarde). Zodat deze niet zichtbaar is vanaf de straat.

Positief met voorwaarde

16. Stevensweg 6

Omschrijving: Een dakkapel aan de voorzijde
Wabo aanvraag 1^e behandeling

Gebiedstype: Historische linten en kernen
Welstandsniveau: regulier

De dakkapel voldoet in de breedte niet aan de welstandscriteria voor dakkapellen. De voorgestelde breedte is meer dan 50% van het dakvlak en daarom onvoorstelbaar. Daarnaast dient de gevelindeling afgestemd te worden op de gevelindeling van het hoofdgebouw. Gevraagd wordt om het plan aan te passen op de volgende punten:

Maatvoering

- de breedte van een dakkapel bedraagt maximaal 50 % van de breedte van het dakvlak.
- de hoogte van een dakkapel bedraagt maximaal 1,75 m.
- minimaal 0,50 m. dakvlak boven, onder en ter weerszijden van de dakkapel aanhouden.

Vormgeving

- de dakkapel wordt plat afgedekt.
- de gevelindeling van de dakkapel is afgestemd op de gevelindeling van het hoofdgebouw.
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten toepassen.

Materiaal en kleur

- het materiaal- en kleurgebruik van de gevels, kozijnen en profielen van de dakkapel zijn afgestemd op de gevels, kozijnen en profielen van het hoofdgebouw.
- glas voert de boventoon in het voorvlak van de Dakkapel.

Het plan wordt aangehouden.

Aanhouden

17. Zuidendijk 316

Omschrijving: inrit en hekwerk Zuidendijk 316
Wabo aanvraag 1^e behandeling

Gebiedstype: Stedelijke groengebieden
Welstandsniveau: Regulier

Advies

Aan weerszijde van de brug wordt een talud toegepast met een beschoeiing en een duiker. Langs de dijk zijn er vergelijkbare oplossingen en het voorstel is denkbaar. De positief van het voorgestelde hekwerk aan de bovenzijde van het talud is akkoord.

Positief

18. Arkelstein 19

Omschrijving: Het plaatsen van een dakopbouw
Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: Woonerfwijken
Welstandsniveau: Regulier

Het plan betreft een uitbreiding van de zolderverdieping met een aanbouw aan de achterzijde op de huidige woning. Het plan is op hoofdlijn voorstelbaar. Een voorwaarde is dat de kozijnen worden uitgelijnd met de kozijnen op de 1^e verdieping.

Positief met voorwaarde

19. Amazone 266

Omschrijving: Het legaliseren van een dakopbouw op de tussenwoning
Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: Wijken na 1990
Welstandsniveau: Regulier

In deze buurt zijn bij dit type woning en op dit blok meerdere vergelijkbare dakopbouwen gerealiseerd. Echter valt op te merken dat de afstanden van de voorgevel tot dakopbouwen verschillen. Deze dakopbouw ligt wel in lijn met de eerder vergunde precedenteren.

Positief

20. Haaswijkweg west 96

Omschrijving: het verlengen van de 1e en 2e etage van de woning
Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: Historische linten en kernen
Welstandsniveau: Regulier

Het voorstel voor het verlengen van de eerste verdieping aan de achterzijde is denkbaar. Er is sprake van precedentwerking in de straat. De karakteristiek van de kapvorm blijft gewaarborgd. Een voorwaarde is dat de kleur van de dakpannen wordt afgestemd op de bestaande situatie en dat de verlenging aan de achterzijde niet meer dan 2,5m bedraagt.

Positief met voorwaarden

21. Callistolaan 21

Omschrijving: het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van de tussenwoning
Wabo aanvraag, 2e behandeling

Gebiedstype: Wederopbouw – stratenwijken

Welstandsniveau: Regulier

Eerder was opgemerkt dat dakkapel niet voldeed aan de welstandscriteria voor dakkapellen wat betreft de maximale breedte. De breedte van een dakkapel bedraagt maximaal 50 % van de breedte van het dakvlak.

Dit plan is aangepast op dit punt en voldoet aan de maximale breedte

Positief

22. Kasperspad 24 BS (MJ)

Omschrijving: het plaatsen van een dakkapel op de voorgevel van de woning

Wabo aanvraag, 2e behandeling

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel

Welstandsniveau: Intensief

Het plan is aangepast naar aanleiding het vorige advies wat betreft de keuze voor materialen. De kunststof kozijnen zijn vervangen door houten kozijnen en houten rabatdelen worden voorgesteld.

Het plan is akkoord.

Positief

23. Oranjelaan 55 BS

Omschrijving: aanbouw aan de achterzijde

Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: Ontwikkelgebieden

Welstandsniveau: Intensief

De aanvraag betreft aanbouw welke niet zichtbaar is vanaf de openbaar gebied. De aanbouw is vergelijkbaar met vergunningsvrij bouwen in reguliere situaties.

Positief

24. Van Slingelandtlaan 16 BS

Omschrijving: het plaatsen van 8 zonnepanelen

Wabo aanvraag, 2e behandeling

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel

Welstandsniveau: Intensief

Het plan is opnieuw beoordeeld. Echter blijft staan dat de zonnepanelen op het schuine voordakvlak dermate zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte dat deze onvoorstelbaar zijn, en derhalve niet akkoord.

Daarnaast blijven onderstaande voorwaarden nog van toepassing:

- ze niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte (voorwaarde)
- en een afstand tot de dakrand wordt aangehouden van de hoogte van het zonnepaneel (voorwaarde).

Overigens wordt op de schetstekening gesuggereerd dat de zonnepanelen onder een hoek op het dakkapel liggen waardoor ze vanuit de openbare ruimte mogelijk zichtbaar kunnen zijn. In dat geval wordt aanbevolen om de zonnepanelen plat op het dak te leggen, of ze zo te positioneren dat ze met hoogste zijde naar de daknok zijn gericht (oplossingsrichting).

Negatief

25. Singel 225 BS GM (MJ)

Omschrijving: Het plaatsen van 12 zonnepanelen op het dak van het Gemeentelijk monument Wabo aanvraag, 1e behandeling

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

Advies

Het plaatsen van de 12 zonnepanelen op het mansardedak is vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar en daarom voorstelbaar, mits voldaan wordt aan de onderstaande voorwaarden:

- Tussen de nok en de bovenrand van de panelen minimaal 30 cm resteert;
- Tussen de knik van het mansardedak en de panelen minimaal 30 cm resteert;
- Tussen de hoekkeper of dakrand en de zijkant van de panelen minimaal 60 cm resteert.

Positief met voorwaarden

26. Sumatraplein 1 BS (MJ)

Omschrijving: zonnepanelen
Vooroverleg, 2e behandeling

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel
Welstandsniveau: Intensief

Advies

De aanvraag betreft het plaatsen van zonnepanelen op een hoekpand. Voorgesteld wordt het plaatsen van 8 zonnepanelen: 3 op het platte dak van het hoofdgebouw, 2 op het platte dak van de aanbouw en 3 op het noordwestelijke schuine zijdakvlak. Het hoekpand maakt onderdeel uit van een ensemble van 4 panden en ligt binnen het beschermd stadsgezicht.

De aanvraag voor het plaatsen van zonnepanelen is voorstelbaar, mits aan de voorwaarden wordt voldaan:

- Geadviseerd wordt om de zonnepanelen op het platte dak van het hoofdgebouw te optimaliseren;
- De 3 zonnepanelen op het noordwestelijke schuine zijdakvlak boven de goot, tussen dakraam en schoorsteen geplaatst worden, waardoor deze beperkt zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Bij het plaatsen dient rekening gehouden te worden met een afstand van 1 dakpan tot de goot, het dakraam en de schoorsteen.

De zonnepanelen op de platte dak aan de achterkant zijn vergunningsvrij.

Positief met voorwaarden

Herradesstraat 10

Omschrijving: het plaatsen van een dakopbouw en een dakkapel
Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: Tuinwijken
Welstandsniveau: Regulier

Advies

Meerdere vergelijkbare dakkapellen met nokverhogingen in de straat. De hoogte dient daarom identiek te zijn aan de reeds eerder vergunde precedents. De dakkapel aan de voorzijde voldoet aan de welstandscriteria.

Positief

Pijnenburg 44

Omschrijving: het realiseren van een dakopbouw op de tussenwoning
Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: Woonerfwijken
Welstandsniveau: Regulier

Advies

Op dit blok zitten meerdere rijwoningen met een vergelijkbaar dakopbouw. De dakhoogte en de hoogte van de borstwering dienen identiek te zijn aan de rest van de precedents. De aanvraag voldoet aan de welstandscriteria.

Positief

Singel 272 BS (MJ)

Omschrijving: het realiseren van een dakkapel en het plaatsen van 2 dakvensters
Wabo aanvraag, 2e behandeling

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

Advies

Het plan is aangepast op enkele eerder genoemde punten. De eerder voorgestelde dakkapel is in de hoogte teruggebracht. Het plan is voorstelbaar.

Positief

Soembastraat 83

Omschrijving: het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde van de woning
Wabo aanvraag, 4e behandeling

Gebiedstype: Tuinwijken
Welstandsniveau: Regulier

Advies

Het plan voor het maken van een dakkapel op het naar openbaar gebied gerichte dakvlak is eerder beoordeeld. Naar aanleiding van de op 20 februari 2023 gemaakte opmerkingen is het plan aangepast, en is er op 20 maart 2023 positief onder voorwaarden geadviseerd. Het plan is nu aangepast wat betreft de kozijnindeling. In plaats van een driedeling wordt er nu een tweedeling voorgesteld.

De woning betreft een zorgvuldig vormgegeven hoekwoning, waarvan twee gevels zijn gekeerd naar openbaar gebied. De voorgestelde aangepaste kozijnindeling van de dakkapel is onvoldoende afgestemd op de bestaande architectuur c.q. de kozijnindeling van de onderliggende gevel. De wijziging is niet akkoord. Gevraagd wordt het plan hierop aan te passen. Het plan wordt aangehouden. Opgemerkt wordt dat een eerder ontwerp onder voorwaarden wel akkoord was.

Het plan is aangepast op de eerder gemaakte opmerkingen. De dakkapel is afgestemd op de bestaande architectuur.

Positief

Vredenburg 131

Omschrijving: Het plaatsen van een opbouw
Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: Woonerfwijken
Welstandsniveau: Regulier

Advies

In de directe omgeving zijn vergelijkbare dakopbouwen gerealiseerd. De kleur en materiaal van de nieuw te plaatsen dakkapel dient te zijn afgestemd op de bestaande situatie. Een aanbeveling om een extra raampartij mee te nemen met de opbouw identiek als de bestaande situatie.

Positief met voorwaarde

Zuidendijk 133

Omschrijving: Het aanpassen van 2 bestaande dakkapellen op het voordakvlak van de 2-onder-1 kap woning
Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: Dijklinten
Welstandsniveau: Regulier

Advies

De bestaande dakkapellen worden vervangen door vergelijkbare vormgegeven dakkapellen.

Het plan is akkoord.

Positief

27. Oudenhovenstraat 42 BS (JvV)

Omschrijving: zonnepanelen

Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel

Welstandsniveau: Intensief

Advies

Het plan betreft het plaatsen van zonnepanelen op het noordwestelijke dakvlak. Er zijn twee verschillende legplannen bijgevoegd.

In variant 1 van het legplan worden de panelen in een meanderend patroon gelegd. Vermoedelijk is aaneen leggen vanwege de aanwezige dakvensters en pijpjes geen mogelijkheid.

In variant 2 van het legplan liggen de panelen wel aaneen (met tussenruimten) en is er sprake van acht panelen. Eén paneel heeft een afmeting van 1708 x 1134 mm. Als de panelen aan elkaar gelegd worden met de lange zijde evenwijdig aan de nok, dan is minimaal $5 \times 1708 = 8540$ mm (ca. 8,5 meter) nodig. Het pand is ca. 11,5 meter diep met een noklengte van ca. 9 meter. Bij een tussenruimte van 10 cm. is de benodigde lengte $8,5 + 0,4 = 8,9$ meter. Dit past precies onder de nok die 9 meter lang is. Aan de achterzijde resteert dan nog 10 cm.

De te leggen panelen voldoen aan de criteria van de Welstandsnota met dien verstande dat onduidelijk is of wordt voldaan aan de eisen m.b.t. de afstand hoekkeper of dakrand en de zijkant van de voorziening (minimaal 3 dakpannen) en de afstand schoorsteen – rand van de voorziening (minimaal één pan). Deze eisen moeten als voorwaarde opgenomen worden. Verder moet aanvrager een keus maken uit de twee ingediende varianten.

Conclusie: Onder de volgende voorwaarden kan positief over het plan worden geadviseerd:

- Aanvrager moet duidelijk maken welke variant het gaat worden;
- Tussen de hoekkeper of dakrand en de zijkant van de voorziening dienen minimaal 3 pannen te resteren.
- Tussen dakkapel of schoorsteen en de randen van de voorziening dient minimaal één pan te resteren.

Positief met voorwaarden

28. Rijnstraat 27

Omschrijving: het plaatsen van een dakopbouw en een dakkapel

Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: Tuinwijken

Welstandsniveau: Regulier

Advies

De nokverhoging voldoet op hoofdlijnen aan de welstandscriteria voor nokverhogingen. Op het achterdakvlak van dit blok zijn al meerder nokverhogingen gerealiseerd. Hierop wordt in dit plan aangesloten wat betreft onder andere de goot- en nokhoogte van de nokverhoging. Gelet daarop is de nokverhoging akkoord, mits (voorwaarde) materiaal- en kleurgebruik van de gevels, kozijnen, profielen en het dakvlak van de nokverhoging zijn afgestemd op de gevels, kozijnen, profielen en het dakvlak van het hoofdgebouw. De dakkapel voldoet op hoofdlijnen aan de welstandscriteria voor dakkapellen, mits (voorwaarde) materiaal- en kleurgebruik van de gevels, kozijnen en profielen van de dakkapel zijn afgestemd op de gevels, kozijnen en profielen van het hoofdgebouw.

Conclusie: het plan is akkoord onder de genoemde voorwaarden.

Positief met voorwaarden

29. De Vereniging 10 (SH)

Omschrijving: Vervanging van houten begane grondvloer voor betonnen vloer
Wabo aanvraag, 1e behandeling

Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel
Welstandsniveau: Intensief

Advies

Bij meerdere woningen zijn er op een vergelijkbare wijze de begane grondvloeren vernieuwd voor exemplaren in beton. Deze ingreep is daarom voorstelbaar.

Het behoud van historische- wandconstructies, plinten, deurkozijnen en deuren wordt als voorwaarde gesteld. Het verder isoleren van de woning, vernieuwen van voorzetwanden, etc. is vergunningplichtig en geen onderdeel van deze vergunning.

Positief met voorwaarden