

Verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 30 januari 2025

Aanwezig

Ronald Janssen	Voorzitter
Ruud van Aerde	Architect
Petra Sala	Stedenbouwkundige
Vita Teunissen	Architectuurhistoricus
Anette Marx	Restauratie-architect

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

Rotterdamseweg 196, Porceleyne Fles

Dossiernummer:	N.v.t.
Omschrijving:	Verbouwing/nieuw entreeportaal
Status:	Informeel overleg
Welstandsniveau:	Bijzonder
Soort monument:	Rijksmonument
Datum advies:	30 januari 2025

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit geeft aanbevelingen die stimulerend, opbouwend en richtinggevend zijn voor de verdere ontwikkeling van de omgevingskwaliteit en monumentale waarden.

Aanbevelingen:

Getoond worden de nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van het plan uit 2023 en betreft onder andere een nieuwe hoofdentree.

De commissie heeft begrip voor de complexe opdracht in een complex gebouw en heeft vertrouwen in de aanpak van de architect en in een pro-actieve samenwerking.

Opmerkingen en aanbevelingen:

- De commissie waardeert het zeer dat er een bouwhistorisch onderzoek is opgesteld. De historisch verkenning is nauwkeurig wat betreft de complexe bouwgeschiedenis, maar de commissie mist een duiding van de overkoepelende eigenschappen (kernwaarden) die door de ontwerpers doorvertaald kunnen worden in het ontwerpconcept. Daarnaast mist een waardering van de tuin en het voorplein (i.r.t. Rotterdamseweg) en zet de commissie enkele vraagtekens bij de weergave en toelichting van de hoge, positieve en indifferente waarden.
- Na enkele deelplannen, die in de kleine commissie aan de orde zijn geweest, is het goed om nu weer het geheel te zien. De getoonde oplossingen lijken een logische ontwikkeling waarbij het verwijderen van de serre een enorme verbetering zal zijn en het verplaatsen van de toiletgroep naar een aan te leggen kelder in principe goed denkbaar is.
- Het ontwerp en de materialisering van het entreevolume dienen in relatie te staan met het ontwerp en de materialisering van ingrepen elders in het complex. Samenhang en helderheid in de nieuwe tijdslaag ten opzichte van het uiterst gevarieerde ensemble zijn van belang.
- Het realiseren van een nieuw entreegebouw op deze plek is denkbaar. De commissie vraagt aandacht voor de aansluiting tussen oud en nieuw en ziet graag dat het nieuwe volume 'als een doosje' tussen de vleugels van het oude volume wordt geschoven. (Na de vergadering wordt de suggestie gedaan om de noordwand van het nieuwe volume niet evenwijdig met de noordwand van het naastgelegen oudere volume te plaatsen, maar om het nieuwe volume rechthoekig te houden, zodat het nieuwe volume in vorm autonomer blijft).
- De commissie is (niet unaniem) niet positief over het voorgestelde tochtportaal, maar vraagt de architect de uitwerking van de entree samen met het interieur van het entreevolume en de buitenruimte ervoor op andere wijze uit te werken. Deze oogt met het toevoegen van een hellingbaan en traptreden erg vol. Hierbij zou ook het 'doosje' met de balie en de trap naar de kelder betrokken moeten worden.
- De commissie is enthousiast over de verbeterde routing binnen het gebouw.
- Materiaalkeuzes moeten passend zijn in het geheel. Het toepassen van houten dagkanten kan een goed middel zijn om de ingrepen een gezamenlijke taal te geven maar juist hier is keramisch materiaal ook goed denkbaar. Deze afweging dient ook gemaakt te worden in relatie tot de houten constructie.
- Hoe wordt er omgegaan met de bestaande keramiek rond de entree?
- Het voorplein moet te zijner tijd onderdeel worden van de (her)inrichting van de Rotterdamseweg.
- De commissie raadt aan een landschapsarchitect te betrekken bij de inrichting van de binnentuin zodat deze zo groen mogelijk kan worden vormgegeven gebaseerd op de historische aanleg en karakteristieken.

Vijver Noord 25

Dossiernummer: Z2024-002705
Omschrijving: Plaatsen dakramen
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Rijksmonument
Datum advies: 30 januari 2025

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context niet aanvaardbaar, tenzij onderstaande planaanpassing(en) bij de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. De commissie adviseert het college van B en W negatief inzake het plan.

Toelichting monumenten:

De commissie constateert dat het plan (nog) niet voldoet aan de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening.

Opmerkingen:

De commissie houdt bij dit voorstel tot het plaatsen van twee dakvensters, aan de achterzijde van de woning, rekening met het huidige straatbeeld. De aanvraag wijkt af van de welstandscriteria voor het Agnetapark. Echter, de aangrenzende woningen hebben (vrijwel) allemaal hoger geplaatste dakvensters. De commissie acht het belang van een rustig beeld van het daklandschap hier van groot belang. Daarom is de commissie, alleen hier, akkoord met het plaatsen van dakramen onder de nok.

De vensters moeten qua plaatsing (2 pannen vanaf de schoorsteen) en maatvoering gelijk zijn aan die van de burens en qua kleur indien mogelijk hetzelfde als de pannen worden uitgevoerd.

Nassaulaan 23A

Dossiernummer: Z2024 003005
Omschrijving: Wijzigen reclame
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Globaal
Datum advies: 30 januari 2025

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

Esdoornlaan 56

Dossiernummer: Z2024 003275
Omschrijving: Gevelwijziging
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Datum advies: 30 januari 2025

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

Westvest 55

Dossiernummer: Z2024 004344
Omschrijving: Gevelwijziging
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Datum advies: 30 januari 2025

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 betreft de aanpassing van kozijnen uit een eerder goedgekeurd plan.

Vaarweg I Oostpoortbrug

Dossiernummer: Z2024 004353
Omschrijving: Gevelwijziging
Status: Formeel vooroverleg
Welstandsniveau: Bijzonder
Datum advies: 30 januari 2025

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.

Westplantsoen I 94

Dossiernummer: Z2024 004355
Omschrijving: Plaatsen dakkapel
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Datum advies: 30 januari 2025

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.

Cellebroerstraat 17-19

Dossiernummer: Z2024 004360
Omschrijving: Plaatsen uitbouw
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Datum advies: 30 januari 2025

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 beoordelingscriteriacriteria uit de welstandsnota:

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

Graaf Floriskade 18

Dossiernummer: Z2024 004468
Omschrijving: Plaatsen dakopbouw
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Globaal
Datum advies: 30 januari 2025

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context niet aanvaardbaar tenzij onderstaande planaanpassing(en) bij de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. De commissie adviseert het college van B en W negatief inzake het plan.

Opmerkingen:

Kleur- en/of materiaal meer in overeenstemming met het bestaande pand brengen.

De opbouw toont te veel als een apart, op het bestaande pand geplaatst volume.

De panden die al hoger zijn gebouwd aan de Graaf Floriskade hebben een éénduidige kleur-/materiaal stelling over alle verdiepingen.

Markt 48a

Dossiernummer: Z2024-003057
Omschrijving: Interne verbouwing
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Rijksmonument
Datum advies: 30 januari 2025

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context 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 constateert dat het plan voldoet aan de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening.

Opmerkingen:

Het betreft een uitwerking van een eerdere bespreking. de commissie gaat akkoord met voorstel 2 voor het terugplaatsen van een moerbalk waarbij deze meer geïntegreerd is in de bouwkundige structuur. De architect zal het aangepaste detail toevoegen.

Toelichting AOK:

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit de welstandsnota.

Markt 9

Dossiernummer: Z2024 004251
Omschrijving: Plaatsen dakramen
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Rijksmonument

Datum advies: 30 januari 2025

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context niet aanvaardbaar, tenzij onderstaande planaanpassing(en) bij de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. De commissie adviseert het college van B en W negatief inzake het plan.

Toelichting monumenten:

De commissie constateert dat het plan (nog) niet voldoet aan de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening.

Opmerkingen:

Door de plaatsing achter de schoorsteen is een dakraam daar denkbaar maar deze dient dan uitgevoerd te worden in een kleur die passen is bij de kleur van de dakpannen.

Aangezien er plannen zijn voor een andere indeling van de bovenetage zou de commissie de stukken graag in samenhang hiermee willen beoordelen.

Willem Hoofdstraat 3 I

Dossiernummer: Z2025 000070
Omschrijving: Gevelreclame
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Globaal
Datum advies: 30 januari 2025

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

Vaandelstraat 18

Dossiernummer: Z2025 000205

Omschrijving: Plaatsen opbouw
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Datum advies: 30 januari 2025

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

J. Perklaan eo

Dossiernummer: Z2025 00022 I
Omschrijving: Gevelwijziging
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Welstandsluw
Datum advies: 30 januari 2025

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.

Bastiaansplein 3

Dossiernummer: Z2025 00026 I
Omschrijving: Gevelwijziging
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Datum advies: 30 januari 2025

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

Glaskloksingel 74

Dossiernummer: Z2025 000263
Omschrijving: Plaatsen dakkapel
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Globaal
Datum advies: 30 januari 2025

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context niet aanvaardbaar tenzij onderstaande planaanpassing(en) bij de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. De commissie adviseert het college van B en W negatief inzake het plan.

Opmerkingen:

De dakkapel is te breed en mag maximaal 70% van de dakbreedte zijn.

Graaf Floriskade 20

Dossiernummer: Z2025 000447
Omschrijving: Plaatsen dakopbouw
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Globaal
Datum advies: 30 januari 2025

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context niet aanvaardbaar tenzij onderstaande planaanpassing(en) bij de aanvraag

omgevingsvergunning worden ingediend. De commissie adviseert het college van B en W negatief inzake het plan.

Opmerkingen:

Kleur- en/of materiaal meer in overeenstemming met het bestaande pand brengen.

De opbouw toont te veel als een apart, op het bestaande pand geplaatst volume.

De panden die al hoger zijn gebouwd aan de Graaf Floriskade hebben een éénduidige kleur-/materiaal stelling over alle verdiepingen.

Buitenwatersloot 212

Dossiernummer: Z2025 000001
Omschrijving: Verbouwing woning
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Datum advies: 30 januari 2025

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