

Verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 24 april 2025

Aanwezig

Ruud van Aerde	Architect
Vita Teunissen	Architectuurhistoricus
Anette Marx	Restauratie-architect

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

Wateringseweg I

Dossiernummer:	Z2024 002605
Omschrijving:	Transformatie kantoor
Status:	Formeel advies
Welstandsniveau:	Bijzonder
Soort monument:	Rijksmonument

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:

Naar aanleiding van de vorige bespreking zijn wijzigingen doorgevoerd:

- Kleur dakopbouw
De beton latei blijft zoals hij nu is. De commissie adviseert om de vier kleuren mee te nemen in de op te zetten proeven. De RAL 7016 geeft een te technische uitstraling.
- De cubicle
Deze komt te vervallen en er komt geen bouwkundige ingreep in deze ruimte. Wel wordt er verlichting en een water/mist installatie aangebracht.

- Het uitgifte-meubel in de hal.
Deze wordt uit de aanvraag gehaald.
- De screens
De detaillering van de vlakke screens wordt getoond. Daar waar een tussenvloer aanwezig is worden twee screens geplaatst. De screens worden uitgevoerd in een grijze kleur maar hiervan zal een mock-up worden gemaakt.
- De samenhang tussen de interieur-elementen bij de vergaderruimten en de kantoren.
Hierbij is de architect teruggegaan naar het oude principe en is er in de materialisatie en detaillering meer relatie aangebracht maar zijn de vergaderruimten transparanter uitgevoerd.
- De achterzetramen in de voormalige directiekamer:
Van het los in het houten kader gedetailleerde voorzetraam van kunststof zal een mock-up worden gemaakt.
- Ventilatioorosters:
De waren de vorige keer al akkoord bevonden.
- Tegelwerk in de toiletruimten:
Dit wordt uit de aanvraag gehaald.
- Entree achterzijde:
Die was de vorige keer akkoord bevonden.
- Bordes achterzijde:
Hierbij heeft de commissie alleen als opmerking om de trappen iets naar achter te tekenen zodat de trap niet wordt uitgevuld tot aan de hoek van het gebouw.
- Terreininrichting:
Ook deze wordt uit de aanvraag gehaald.

De commissie kan zich vinden in de wijzigingen en komt graag de mock-ups en kleurmonsters bekijken.

Toelichting AOK:

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

Koornmarkt 82-86

Dossiernummer:	Z2025 000910
Omschrijving:	Aanbrengen gevelreclame
Status:	Formeel advies
Welstandsniveau:	Bijzonder
Soort monument:	Rijksmonument

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 adviseert om voor een rustiger beeld de productomschrijvingen op de band achterwege te laten. Verder ziet de commissie op de mooi gedetailleerde pui geen geschikte plek om een uitsteekreclame aan te brengen.

Koornmarkt 53

Dossiernummer: Z2024 004443
Omschrijving: Verbouwing woonhuis tot hotel
Status: Formeel vooroverleg
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Rijksmonument

Het principeplan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context aanvaardbaar, mits onderstaande planaanpassing(en) bij de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. De commissie adviseert het college van B en W onder voorwaarde(n) positief inzake het principeplan.

Toelichting monumenten:

De commissie constateert dat het principeplan onder voorwaarde(n) voldoet aan de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening.

Opmerkingen:

De commissie constateert dat de nieuwe tekeningen een goede ontwikkeling zijn. De kwaliteit van het aanbrengen van installaties en leidingen e.d. moet overeenkomen met de kwaliteit van het monument. De volgende stap is om ook maatregelen voor duurzaamheid toe te passen en hierbij zijn de uit te werken details cruciaal.

Bekeken moet worden of er misschien nog monumentale plafonds aanwezig zijn.

De commissie adviseert om de kamers op de begane grond uit te werken als een hotelsuite. De deuren van de ensuite moeten gedetailleerder en niet vlak worden uitgevoerd.

De commissie ziet uitgewerkte technische tekeningen tegemoet.

Lange Geer 48

Dossiernummer: Z2025 001230
Omschrijving: Vervangen kozijnen/onderhoud gevel
Status: Formeel vooroverleg
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Gemeentelijk monument

Het principeplan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context aanvaardbaar, mits onderstaande planaanpassing(en) bij de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. De commissie adviseert het college van B en W onder voorwaarde(n) positief inzake het principeplan.

Toelichting monumenten:

De commissie constateert dat het principeplan onder voorwaarde(n) voldoet aan de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening.

Opmerkingen:

De commissie is blij met de zeer zorgvuldige bestudering van de mogelijkheden voor het vervangen van de kozijnen. De erkers zijn in zeer slechte staat en er is nauwelijks nog raamhout aanwezig. De commissie is van mening dat in deze situatie het uiteindelijke beeld de doorslag geeft en gaat daarom mee in de keuze van de architect voor Wiener Sprossen.

De commissie adviseert, bij het verder uitwerken van de details, de oorspronkelijke rankheid terug proberen te brengen en voor de maatvoering en detaillering de getoonde historische foto als uitgangspunt te nemen.

In het werk moet worden bekeken hoe de betonrot het beste kan worden aangepakt en de commissie adviseert om hier de afdeling erfgoed bij te betrekken.

Simonsstraat 113

Dossiernummer: Z2025 000516
Omschrijving: Transformatie naar appartementen
Status: Formeel vooroverleg
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Rijksmonument

Het principeplan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context aanvaardbaar, mits onderstaande planaanpassing(en) bij de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. De commissie adviseert het college van B en W onder voorwaarde(n) positief inzake het principeplan.

Toelichting monumenten:

De commissie constateert dat het principeplan onder voorwaarde(n) voldoet aan de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening.

Opmerkingen:

Voor de beoordeling neemt de commissie de laatst vergunde (en dus niet de huidige) situatie als uitgangspunt. In de laatst vergunde situatie was bijvoorbeeld de kapel nog niet opgedeeld in afzonderlijke vertrekken.

De commissie acht het belangrijk dat de (zichtbaarheid van de) historische elementen worden hersteld en is akkoord met het voorstel van de aanvrager om in de verkeersruimten de monumentale uitstraling weer beleefbaar te maken. Het principe van het realiseren van appartementen is denkbaar maar de commissie heeft bedenkingen bij de hoeveelheid appartementen, waardoor de grote ruimte van het interieur wordt opgesplitst en de slaapcellenstructuur grotendeels verdwijnt. Met name het appartement in de nok roept twijfels op of dit constructief mogelijk is en er zijn te veel aanpassingen nodig aan het monument om dit appartement bewoonbaar te maken. De commissie adviseert dan ook dit appartement te laten vervallen.

Het appartement in de kelder en in de appartementen in de kapel roepen ook twijfels op, er is geen uitzicht op tuin/omgeving/buiten mogelijk. De architect stelt voor grotere koekoek toe te voegen bij het kelderappartement. Dit zou nader moeten worden uitgewerkt om de commissie te overtuigen.

Bij de nadere uitwerking moet rekening worden gehouden met de aanwezige monumentale elementen en detaillering. Ook de terreininrichting en bergruimte voor containers en fietsen moeten in het plan worden meegenomen.

Mijnbouwstraat 120

Dossiernummer: Z2025 001454
Omschrijving: Wijzigen deuren
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Rijksmonument

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:

Door de brandveiligheidseisen voldoen de aanwezige tochtdeuren niet meer. De commissie gaat akkoord met het getoonde voorstel voor de nieuwe deuren maar adviseert tevens om de bestaande deuren ergens anders toe te passen of om ze op te slaan.

Mekelweg 4

Dossiernummer: Z2025 001485
Omschrijving: Afvoerkanaal laagbouw EWI
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Gemeentelijk monument

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 het aanbrengen van een afvoerkanaal aan de achterzijde van de laagbouw.

De commissie kan zich vinden in het aanbrengen van een dergelijk kanaal maar heeft de voorkeur voor de getoonde alternatieve locatie aan de rechterzijde van de trap omdat het beeld zo minder verrommeld.

Toelichting AOK:

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

Kloksteeg 19

Dossiernummer: Z2025 001526
Omschrijving: Plaatsen warmtepomp
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Gemeentelijk monument

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 plan is conform de eerder gemaakte opmerkingen aangepast.

Toelichting AOK:

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

Verwersdijk 93

Dossiernummer: Z2025 001028
Omschrijving: Gevelwijziging
Status: Formeel vooroverleg
Welstandsniveau: Bijzonder
Datum advies: 24 april 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.

Opmerkingen:

De definitieve aanvraag indienen als de exacte maatvoering van de kozijnen/details en kleurstelling bekend zijn en deze verwerken in de tekening(en).

Tuindersvaart 3

Dossiernummer: Z2025 001330
Omschrijving: Plaatsen balkonbeglazing
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Globaal
Datum advies: 24 april 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

Molenstraat 14

Dossiernummer: Z2025 001429
Omschrijving: Plaatsen dakopbouw/terras/zonnepanelen
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Datum advies: 24 april 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 dakopbouw moet minimaal 1 meter terugliggen vanuit de nok aan de voorgevel en 50 cm aan de achtergevel, dit geldt ook voor het dakterras. Geen gevelcementplaten toe passen maar materialen welke passend zijn binnen het beschermd stadsgezicht zoals zink en/of houten delen. Dit geldt ook voor de kozijnen (hout).

Hovenierstraat 6

Dossiernummer: Z2025 001455
Omschrijving: Plaatsen dakkapel
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Globaal
Datum advies: 24 april 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

Ambonstraat 28

Dossiernummer: Z2025 001512
Omschrijving: Plaatsen dakopbouw
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Globaal
Datum advies: 24 april 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

Opmerkingen:

De dakopbouw is gelijk aan eerder geplaatste dakopbouwen in de straat.

Oosterstraat 3 I

Dossiernummer: Z2025 001463
Omschrijving: Plaatsen airco unit
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Datum advies: 24 april 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 airco unit niet bovenop een dakkapel plaatsen, maar lager tegen de achtergevel of op het lager gelegen dakterras plaatsen.