Verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 24 september 2026

Aanwezig

Ronald Janssen	Voorzitter
Edwin Orsel	Architectuurhistoricus
Anette Marx	Restauratie-architect
Ruud van Aerde	Architect
Petra Sala	Stedenbouwkundige
Sabine Geerlings	Landschapsarchitect

Doelenstraat 44

Dossiernummer:	Z2026 000969
Omschrijving:	Plaatsen dakopbouw/dakterras
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.

Opmerkingen:
De commissie is van mening dat de dakopbouw goed mogelijk is maar dat het dakterras daarop echter te veel is. Het gebruik hiervan zal een verrommeling met zich meebrengen. Er is bovendien een binnentuin én een buitenruimte op de eerste etage aanwezig.

De dakvensters dienen kleiner te worden uitgevoerd om zodoende voldoende in verhouding te zijn met de omvang van het dakvlak, en allemaal gelijk van vorm en passend tussen de gordingen. De architect geeft aan dat de muur op de zolder een spant wordt en dit ziet de commissie als een acceptabele oplossing. Het spant wordt gezien als een verwijzing naar de oude situatie waarbij er sprake was van twee panden

Buitenwatersloot 114

Dossiernummer: Z2026 001120
Omschrijving: Verbouwing woning
Status: Formeel vooroverleg
Welstandsniveau: Bijzonder

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.

Rotterdamseweg 476

Dossiernummer: Z2026 001682
Omschrijving: Handhaving bijgebouw
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder

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

Ruys de Beerenbrouckstraat 30

Dossiernummer: Z2026 002097
Omschrijving: Plaatsen zonnepanelen
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder

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 aangepaste tekening met 8 panelen, gelijk aan een eerder uitgevoerd plan bij het buurpand.

Buitenwatersloot 5

Dossiernummer: Z2026 002447
Omschrijving: Plaatsen airco-unit
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder

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 aangepaste tekening waarbij de airco unit naar achteren is geplaatst.

Aan 't Verlaat 40

Dossiernummer: Z2026 002555
Omschrijving: Aanpassingen sluiscomplex
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.

Opmerkingen:
De commissie kan zich goed vinden in de zorgvuldige planvorming van het Hoogheemraadschap. Het voorstel houdt rekening met de monumentale waarden en de uitstraling van het object.

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

Thijsseweg 1

Dossiernummer: Z2026 002705
Omschrijving: Houtopstand vellen
Status: Formeel advies

Welstandsniveau: Bijzonder

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

Oosteinde13

Dossiernummer: Z2026 002708
Omschrijving: Verduurzaming pand
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.

Opmerkingen:
De commissie gaat akkoord met de meeste voorstellen maar heeft nog een voorbehoud voor wat betreft de poort: hiervan wil zij het bestaande beeld met de karakteristieke schuingeplaatste kraaldelen behouden. Dit kan ook worden gerealiseerd met het toepassen van moderne technieken.

Markt 57

Dossiernummer: Z2026 002740

Omschrijving: Markiezen en reclame
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.

Opmerkingen:
De commissie is van mening dat het voorstel past bij de architectuur van het pand en de kleurstelling eveneens past bij het gevelbeeld.

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

Vrouwjuttenland 20

Dossiernummer: Z2026 002817
Omschrijving: Injecteren muren en nieuw stucwerk
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 onder voorwaarde aanvaardbaar. De monumentale waarden worden niet onevenredig geschaad. De commissie adviseert het college van B en W onder voorwaarde(n) positief inzake het plan.

Toelichting monumenten:
De commissie constateert dat het plan onder voorwaarde(n) voldoet aan de Erfgoedwet.

Opmerkingen:

De commissie is van mening dat het voorstel voor het voorstelbaar is maar dan wel met behoud van de monumentale detaillering zoals de details en de profilering dienen aanwezig te blijven.

Oude IJsbaan 27

Dossiernummer: Z2026 002872
Omschrijving: Vervangen kozijnen
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Globaal

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

Troelstralaan 232

Dossiernummer: Z2026 002879
Omschrijving: Plaatsen veranda
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Globaal

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.

Markt 16 A

Dossiernummer: Z2026 002958 / Z2026 003067
Omschrijving: Plaatsen markies, 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.

Opmerkingen:
De vorm van het scherm (markies) is akkoord evenals de breedte. De commissie ziet het doek van het scherm het liefst in een lichtere kleur passend bij het algemene kleurbeeld van de historische Markt uitgevoerd.

Verder is de commissie van mening dat er te veel reclame op de gevel zat. De aanvrager geeft aan deze al te hebben verwijderd en zal de oude centraal geplaatste reclame terugbrengen maar dan zonder de mogelijkheid om deze aan te lichten. Een ander zal nog op tekening worden aangegeven en kan met de afdeling Erfgoed verder worden afgehandeld.

Clarenstraat 17

Dossiernummer: Z2026 002977
Omschrijving: Plaatsen dakopbouw
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder

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

Kantoorgracht 72

Dossiernummer: Z2026 003014
Omschrijving: Gevelwijziging
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder

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:
De commissie gaat ervanuit dat de pui in hout wordt uitgevoerd.

Jan Campertlaan 283

Dossiernummer: Z2026 003015
Omschrijving: Plaatsen uitbouw
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Globaal

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.

Hopstraat 1

Dossiernummer: Z2026 003131
Omschrijving: Gevelwijziging
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder

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 bestaande symmetrische opening van het bijgebouw behouden. Deze kan worden vergroot maar er moet voldoende muur aan beide zijden overblijven om het karakter van een bijgebouw te behouden (minimaal 1meter).

Nieuwe kozijnen in hout uitvoeren en de materialisering/detaillering aangeven op tekening.