

NOTULEN COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT

Volgnummer: 2023-43
Datum: 1 november 2023
Plaats: Fysiek
Aanvang: 08.45 uur
Aanwezig: [redacted] commissielid + verslag
[redacted] commissielid (voorzitter)
[redacted] vergunningverlener (ambtelijk secretaris)

Afwezig:

8.45 – 9.15 uur Kennismaking**Bezoekers**

Ridderkerk	10.00 – 10.30 uur (zie punt 4)
OLO-nummer	7772761
Gemeentenr:	2023-001359
Adres:	Benedenrijweg 461 Ridderkerk
Betreft:	Renovatie bijgebouw Huys ten Donck
Status:	Reguliere aanvraag
Aanvrager:	-
Bezoekers:	
Adviseurs:	[redacted]

Ridderkerk	11.00 – 11.30 uur (zie punt 2)
OLO-nummer	7864791
Gemeentenr:	2023-001987
Adres:	Pruimendijk 164-168 Ridderkerk
Betreft:	Herbouwen van kantoor met woning
Status:	Concept aanvraag
Aanvrager:	
Bezoekers:	[redacted]

Vooroverleg:

1 Albrandswaard

Dossiernummer: 2023-002942

OLNummer: 7639523

Adres: Tijsjesdijk 67 Rhoon

Concept aanvraag:

Bouwen van een nieuwe woning

Conclusie:

Aanhouden

Motivering:

-

Opmerking:

Het plan is meerdere keren besproken in de commissie. Voorgelegd is een gewijzigd plan naar aanleiding van het vorige overleg op 4 oktober 2023

De kopgevel aan de linkerzijde is aangepast door het middelste raam op de begane grond te verwijderen en in de nok een deel uit te voeren met houten rabatdelen. Het linker geveldeel wat eerder was uitgevoerd in een rode baksteen wordt voorgesteld in licht keimwerk, kleur nr. 9497. Voor de gevel wordt een warmte pomp toegevoegd, deze is goed zichtbaar van af de weg.

De commissie heeft bezwaar tegen de woning gedeeltelijk in een witte keimkleur af te werken hiermee wordt het volume teveel opgedeeld in twee delen.

De voorgestelde keimkleur is vergelijkbaar met RAL 9003 signaalwit, deze kleur contrasteert erg met de donkere houten delen waarmee de samenhang teveel wordt doorbroken.

De wijzigingen in de linker kopgevel zijn geen verbetering, de gesloten uitvoering van de gevel op de begane grond en de plaatsing van de warmtepomp voor de gevel is eerder een afbreuk aan de kwaliteiten van de woning. De commissie stelt voor de installatie in de woning op te nemen of uit het zicht, achter de woning in de inrichting van de tuin mee te nemen door een groene omkleding.

Voor de afwerking van de gevel verwijst de commissie naar haar eerder afgegeven advies van 4 oktober 2023.

De commissie wacht een aangepast plan af.

2 Ridderkerk

Dossiernummer: 2023-001987

OLNummer: 7864791

Adres: Pruimendijk 164-168 Ridderkerk

Concept aanvraag:

Herbouwen van kantoor met woning

Aanwezig:

In de vergadering wordt een toelichting gegeven op het plan.

Het uitgangspunt is om het volume van de voormalige schuur terug te bouwen.

Daarbij worden modernere ingrepen toegevoegd zoals de uitsneden met omkadering van natuursteen en de dakkapellen aan de voorzijde.

Het plan bevindt zich in Lintbebouwing Rijsoord/Oostendam, hier geldt een bijzonder welstandsgebied

Conclusie:

Aanhouden

Motivering:

Commissie heeft begrip voor de overwegingen waarmee het plan tot stand is gekomen. Het valt echter uit de toon en vraagt daarmee teveel aandacht.

De commissie licht in het overleg toe hoe het gebouw aan de Pruimendijk zich moet verhouden tot de bestaande kleinschalige en traditionele bebouwing wat de Pruimendijk karakteriseert.

Zij stelt voor de moderne vormgegeven uitsnedes te beperken tot de achterzijde en de zichtzijde aan de Pruimendijk traditioneel te houden.

De detaillering van de kozijnen van de voor- en zijgevels moeten aansluiten bij het beeld van een traditioneel Hollands houten kozijn. Hiermee sluit de uitwerking aan bij de maat en schaal van de Pruimendijk.

De uitvoering van de dakkapellen zijn in de huidige tekeningen nog te hoog en voldoen niet aan het beleid van de gemeente, de commissie geeft aan dat een strakkere uitvoering van de dakkapel mogelijk mits ze voldoende ondergeschikt aan het dakvlak worden uitgewerkt en de kozijnen worden uitgevoerd in hout.

Opmerking:

De commissie wacht een aangepast plan af.

Definitieve aanvraag, aanvragen voor een reclame- of bouwvergunning:

3. Ridderkerk

Dossiernummer: 2023-001359

OLOnummer: 7772761

Adres: Benedenrijweg 461, Huys ten Donck, Ridderkerk

Reguliere aanvraag:

Renovatie bijgebouw

Adviseurs:

RCE

medewerker erfgoed gemeente Ridderkerk

(erfgoed adviseur)

(erfgoed adviseur)

Conclusie:

Graag aanvragers architect en aanvrager uitnodigen voor nadere toelichting in het overleg.

Motivering:

-

Opmerking:

Bij de behandeling van het plan mist nog nadere informatie over het gebruik van de ruimten. Om een goede afweging te maken speelt het mee of er al een bepaalde functie of gebruik is bedacht en wat voor rol bijv. de stijkkamer hierin heeft. Zonder concreet plan voor het gebruik van de verschillende ruimten in relatie tot het nieuw te bouwen gedeelte is de commissie terughoudend in het instemmen met aanpassingen aan het historisch materiaal en de historische structuur.

De commissie ontvang graag nadere informatie over de detaillering van de ophanging van de nieuwe balklaag, de detaillering van de kroonlijst en de uitwerking van de bevestiging daarvan (ankers).

Ook ontvangt zij graag ook een toelichting op de wijze van isoleren waarbij zij constateert dat een aantal discrepanties zijn ontstaan tussen de werkbeschrijving van VB erfgoed en architectuur en de getekende details, zoals bijvoorbeeld het gebruik van Vlasisolatie (dampopen) vs PIR isolatie (dampdicht), en het gebruik van krimpvrije mortel vs Flexim voor het aanbrengen van de nokvorsten. Welke gegevens zijn juist? Wat is de status van het Rapport van VB erfgoed en architectuur?

Voor een goede beoordeling is het van belang dat de situatie bestaand en nieuw worden uitgewerkt zodat deze goed met elkaar kunnen worden vergeleken.

De commissie houdt voorlopig haar advies nog aan, totdat is gesproken met de aanvrager en aanvullende informatie is aangeleverd.

4. Ridderkerk

Dossiernummer: 2023-002786

OLOnummer: 7453287

Adres: Rijksstraatweg 225 Ridderkerk

Reguliere aanvraag:

Verbouwen van een woonhuis

Het plan is eerder met de architect besproken in de commissie op 18 januari 2023

Conclusie:

Architect uitnodigen voor toelichting op de wijzigingen

Motivering:

-

Opmerking:

Het is al enig tijd geleden dat de commissie het plan heeft besproken, Zij nodigt daarom graag de architect uit voor een nadere toelichting op de wijzigingen.

5. Ridderkerk

Dossiernummer: 2023-002053

OLOnummer: 7886637

Adres: Oosterparkweg 56 Ridderkerk

Reguliere aanvraag:

Het realiseren van een tuinkamer

Conclusie:

Niet strijdig met redelijke eisen van welstand

Motivering:

Opmerking:

-

6. Ridderkerk

Dossiernummer: 2023-002073

OLOnummer: 7926923

Adres: Paul Krugerstraat 96 Ridderkerk

Reguliere aanvraag:

Uitbreiden van de woning

Conclusie:

Niet strijdig met redelijke eisen van welstand mits zijgevel mits is uitgevoerd in 1 materiaal Keralit of baksteen

Motivering:

Door introduceren van een nieuw materiaal alleen ter plaatse van de verhoging van de bestaande aanbouw ontstaat een rommelig beeld aan de zijgevel.

De commissie geeft aan dat het voorstelbaar is de gehele aanbouw oud en nieuw uit te voeren in baksteen of in de voorgestelde Keralit delen.

Opmerking:

-

7. Ridderkerk

Dossiernummer: 2023-002429

OLOnummer: 8009009

Adres: Pruiwendijk 180b Ridderkerk

Reguliere aanvraag:

Nieuwbouw B&B

Conclusie:

Niet strijdig mits het materiaal van het dak overeenkomt met de woning en bijgebouw.

Motivering:

-

Opmerking:

-

8. Ridderkerk

Dossiernummer: 2023-002624

OLOnummer: 8049297

Adres: Euroweg 52 Ridderkerk

Reguliere aanvraag:

Het plaatsen van een hek om het pand

Conclusie:

Is al eerder behandeld, er zijn geen nieuwe stukken.

Motivering:

-

Opmerking:

-

9. Ridderkerk

Dossiernummer: 2023-000024

OLOnummer: 8155429

Adres: Kievitsweg 63 Ridderkerk

Reguliere aanvraag:

Plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak

Het plan bevindt zich in het gebied lintbebouwing kievitsweg, hier geldt een bijzonder welstandsregime.

Conclusie:

Niet akkoord

Motivering:

De woning is onderdeel van een rij. De rij kenmerkt zich door een afwisseling van woningen met en zonder topgevel, bij de woningen zonder topgevel komen kleine dakkapellen voor.

Deze aanvraag betreft een woning met topgevel waarbij de dakkapel naast de topgevel wordt gepositioneerd.

Het bezwaar van de commissie is de positie van de dakkapel. De voorgestelde dakkapel komt te dicht op de topgevel te staan en heeft daardoor onvoldoende ruimte rondom de dakkapel vrij om het als een ondergeschikte toevoeging te beoordelen.

Uitgangspunt van het beleid is een ondergeschikte plaatsing op het dakvlak, waarbij er voldoende dakvlak rondom de dakkapel moet resteren om het dakvlak nog als zodanig te kunnen ervaren.

Hiervoor is een minimale afstand van 1 meter aan weerszijden van de dakkapel vastgesteld. Hiermee blijft er onvoldoende ruimte over voor een dakkapel.

De breedte van het dakvlak is niet toereikend voor het realiseren van een dakkapel.

Opmerking:

De commissie heeft begrip voor de wens hier een raam toe te voegen en stelt voor om een dakraam toe te passen.

BARENDRECHT

10. Barendrecht

Dossiernummer: 2023-002939

OLOnummer: 8057089

Adres: Boelehaven 24 Barendrecht

Concept aanvraag:

Vergroten woning met dakopbouw garage

Het plan ligt in het gebied 12, Stadsse rechthoek hier geldt een regulier niveau van welstand. Het plan bestaat uit een uitbreiding van de garage met een zadeldak, het betreft een hoekwoning de garage grenst aan de openbare ruimte.
In deze straat bij dit type woning komt deze uitbreiding nog niet eerder voor.

Conclusie:

Aanhouden

Motivering:

-

Opmerking:

Het plan voor het toevoegen van een dak op de bestaande plat afgedekte garage aan de zijkant van de hoek woning is voorstelbaar.

De commissie heeft bezwaar tegen de uitvoering met overstekken, dit wijkt in architectuur teveel af van de woning.

Zij is zich ervan bewust dat de huidige garage een ook een luifel heeft, maar ziet dit meer als een losse toevoeging tegen de gevel en niet als onderdeel van het dak.

Het toevoegen van een zadeldak is voorstelbaar, mits deze binnen het contour van de garage blijft.

Voor een zorgvuldige afstemming is het van belang dat het dak wordt uitgevoerd zoals bij de woning. Hierbij wordt gelet op de detaillering van de goot, de hellingshoek van het dak en de overstek van het dak (de mate waarin het dak uitsteekt ten opzicht van de gevel).

In de tekening is nog onduidelijk hoe het dak van de aanbouw aansluit op het dak van de woning, vooral ter plaatse van het achterdakvlak is dit in de tekening niet duidelijk.

In de uitwerking van dakkapellen mist nog maatvoering, hierbij wordt gevraagd om rekening te houden met het beleid voor dakkapellen aan de voorzijde. Aan boven en beide zijkanten dient minimaal een halve meter afstand vrij te blijven en aan de onderzijde 85 cm. Voor voldoende ondergeschikte plaatsing op het dakvlak.

De commissie wacht een aangepast plan af.