

NOTULEN COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT

Volgnummer: 2023-45
Datum: 15 november 2023
Plaats: Fysiek
Aanvang: 09.00 uur
Aanwezig: [redacted] commissielid + verslag
[redacted] commissielid (voorzitter)
[redacted] vergunningverlener (ambtelijk secretaris)

Afwezig:

Bezoekers

Ridderkerk	9.40 – 10.05 uur (zie punt 5)
OLO-nummer	7453287
Gemeentenr:	2023-002786
Adres:	Rijksstraatweg 225 Ridderkerk
Betreft:	Verbouwen en uitbreiden woonhuis
Status:	Reguliere aanvraag
Aanvrager:	[redacted]
Bezoekers:	[redacted]

Ridderkerk	10.05 – 10.30 uur (zie punt 3)
OLO-nummer	7592161
Gemeentenr:	2023-000484
Adres:	Ringdijk 454 Ridderkerk
Betreft:	Nieuwbouw woning
Status:	Concept aanvraag
Aanvrager:	[redacted]
Bezoekers:	[redacted]

Vooroverleg:

1 Ridderkerk
Dossiernummer: 2023-001738
OLONummer: 7864667
Adres: kavel 32 Geerpolder Ridderkerk
Concept aanvraag:
Nieuwbouw woning en bemonstering
Woning betreft een gaarde woning
Conclusie:
In principe akkoord
Motivering:
-

Opmerking:

De voorgestelde louvres in de voorgevel worden gezien als een verbetering. Voor de samenhang van de gevel stelt de commissie voor deze louvres ook bij de smalle raampartij toe te voegen.

De voorgestelde wijziging van de gevelsteen is akkoord. De onderstaande gevelstenen wijken af van de getoonde gevelsteen in de tekening, maar sluiten voldoende aan bij de gevraagde beeldkwaliteit van de Geerpolder.

Bemonstering B19-069, donkere genuanceerd mangaan-rode steen

**2 Ridderkerk**

Dossiernummer: 2023-001283

OLOnummer: -

Adres: Lagendijk 109 Ridderkerk

Concept aanvraag:

Bouwen van een gastenverblijf met souterrain

Conclusie:

Aanhouden

Motivering:

Voorgesteld wordt om het advies vanuit de erfgoedadviseurs voor de aanwijzing van dit pand op de gemeentelijke monumentenlijst af te wachten voordat het plan kan worden beoordeeld.

Opmerking:

-

3 Ridderkerk

Dossiernummer: 2023-000484

OLOnummer: 7592161

Adres: Ringdijk 454 Ridderkerk

Concept aanvraag:

Nieuwbouw woning

Aanwezig:

[REDACTED] (stedenbouwkundige Ridderkerk)

[REDACTED] (erfgoed beleidsadviseur gemeente Ridderkerk)

En de erfgoedleden

Toelichting architect:

De Bestaande garage wordt behouden en in samenhang met de nieuwe woning vernieuwd.

De bestaande woning van 1 laag met kap wordt gesloopt.

De woning bestaat uit 2 lagen waarvan de onderste laag half verdiept ligt in een terp.

De toegang van de woning verloopt via een hellingbaan naar een verhoogt niveau ten opzichte van het maaiveld

De zijde aan het water heet een ronde beëindiging. Waarmee het uitzicht over het water wordt gemaximaliseerd.

De huidige tuinmuur naar de Ringdijk blijft behouden.

Het plan ligt naast villa waarvan de gemeente voornemens is deze aan te wijzen als gemeentelijk monument. Ook ligt in gebied 2 hier geldt een Bijzonder welstandgebied.

Conclusie:

Aanhouden

Motivering:

De commissie heeft om meerdere redenen haar bedenkingen bij het voorgestelde plan.

Het voorgestelde ontwerp is gemaakt vanuit de voorgestelde kavelgrenzen en nog te weinig beschouwd vanuit de samenhang met het oude terrein van de werf waarvan het onderdeel is.

Het kavel is oorspronkelijk onderdeel van de werf met de villa waarvoor een voorbescherming voor aanwijzing als monument ligt en de gronden aan de andere zijde van de villa waar nu nog oorspronkelijke bebouwing ligt.

Het voorgestelde plan is erg dicht tegen de bestaande lint bebouwing gepositioneerd waardoor het zich er afwend van de het naast gelegen kavel waar het onderdeel vanuit maakt. De commissie vraagt een heroverweging op de positie van de woning waarbij zij de woning meer zou willen beschouwen vanuit de samenhang met het de villa en het oorspronkelijke terrein van de werf.

Tegelijkertijd zorgt de uitwerking van de woning met een zeer prominent zichtbaar terras en liftoeren ervoor dat het zich niet ondergeschikt verhoudt tot het monument.

De commissie waardeert de zorgvuldigheid en de kwalitatief hoogwaardige architectonische uitwerking die wordt voorgesteld aan de zijde van de Ringdijk. Zij ziet hiervoor wel mogelijkheden mits deze zich voldoende ondergeschikt verhouden ten opzichte van de meer traditionele en historische bebouwing aan het lint.

De commissie mist deze gelaagdheid echter in de uitvoering van de zijde aan het water en vraagt de uitvoering van het terras op het dak meer te integreren in het gebouw waardoor eventuele inrichting (meubilair, parasols en dergelijke) hiervan niet leid tot verrommeling.

De commissie pleit voor het betrekken van een landschapsarchitect om het gebouw meer te integreren in het groene karakter van de terp en de aansluiting met het landschap aan de zijde van het water. De voorgesteld groene hagen zijn een te harde scheiding tussen gebouw en omgeving. Daarbij wordt opgemerkt dat de huidige uitwerking van de zonnepanelen erg goed zichtbaar is, de commissie geeft voorkeur aan een meer verdekte uitwerking en integratie met de groene uitvoering van de dakvlakken.

Opmerking:

De commissie wacht een aangepast plan en nadere informatie over het plan in samenhang met de omgeving af.

Definitieve aanvraag, aanvragen voor een reclame- of bouwvergunning:**4. Albrandswaard**

Dossiernummer: 2023-2652

OLOnummer: 7954737

Adres: Roerdomplaan 8 Rhoon

Reguliere aanvraag:

Verbouwen van de woning

Conclusie:

Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Motivering:

-

Opmerking:

-

5. Ridderkerk

Dossiernummer: 2023-02786

OLOnummer: 7453287

Adres: Rijksstraatweg 225 Ridderkerk

Reguliere aanvraag:

Verbouwen en uitbreiden woonhuis

Aanwezig: [REDACTED]**Toelichting** van de architect:

De opbouw van de villa is verder verduidelijkt door een onderbouw, tussen-lid en kap

De dakvlakken worden uitgevoerd in riet en het donkere terugliggende deel in een composiet of houten delen.

In het overleg wordt voorgesteld de kleur RAL 9010 aan te passen naar de KEIM kleur 9870.

Conclusie:

Akkoord mits uitgevoerd gedekte KEIM kleur 9870

Motivering:

-

Opmerking:

De commissie is positief over het gewijzigde plan, de opzet is helder en door de erfinrichting mee te nemen ontstaat er eenheid tussen gebouw en omgeving.

De commissie doet de suggestie om het paviljoen aan het water in uitstraling meer af te stemmen op het hoofdgebouw. Zij heeft er vertrouwen in dat de architect hier een zorgvuldig voorstel voordoet.

Barendrecht**Bezoekers**

Barendrecht	13.10 – 13.40 uur (zie punt 6)
OLO-nummer	7867824
Gemeentenr:	2023-001763
Adres:	Zeeheldenbuurt Barendrecht
Betreft:	Nieuwbouw 35 woningen en 64 appartementen
Status:	Conceptaanvraag
Aanvrager:	

Bezoekers:	[REDACTED]
------------	------------

Barendrecht	13.40 – 14.00 uur (zie punt 9)
OLO-nummer	-
Gemeentenr:	2023-000590
Adres:	Carnisseweg 50-52 Barendrecht
Betreft:	Bouw 2 woningen
Status:	Conceptaanvraag
Aanvrager:	[REDACTED]
Bezoekers:	[REDACTED]

Vooroverleg:

6. Barendrecht

Dossiernummer: 2023-001763

OLONummer: 7867824

Adres: Zeeheldenbuurt Barendrecht

Concept aanvraag:

Het bouwen van 35 eengezinswoningen en 64 appartementen

Aanwezig: [REDACTED]

toelichting architect:

de architect geeft een toelichting op de nadere uitwerking van het plan. Vooral de grondgebonden woningen worden besproken omdat hier een aantal wijzigingen in de gevel zijn verwerkt en de uitwerking van het bouwsysteem heeft gevolgen voor de uiterlijke verschijning van de gevel door naden, uitvoering van de voeg en de steenkleur.

Wat betreft de uitwerking van de appartementengebouwen betreft het een wijziging van de entree en nadere toelichting op de hoekwoningen. De appartementen op de hoeken worden uitgevoerd met een balkon met borstwering om voldoende privacy naar de omgeving te geven.

In de toelichting wordt aangegeven dat de berging tegen de zijgevel nog wordt verplaatst naar de achterliggende tuinen.

Conclusie:

In principe akkoord

Motivering:

-

Opmerking:

De commissie waardeert het collegiale overleg en wijze waarop zij wordt betrokken bij de uitwerking van het plan.

Zij heeft voldoende vertrouwen in de voorgestelde uitwerking van de architect en de zorgvuldigheid waarmee de samenstelling van de steenstrips in kleur en textuur wordt afgestemd op de bakstenen van de appartementen.

De architect geeft in de vergadering aan dat er veel aandacht is gegaan naar de uitwerking van voldoende neggediepte van de raamopeningen bij de grondgebonden woningen, dit wordt meegenomen in de uitwerking van het plan.

Een aandachtspunt voor de uitwerking:

De positie van de beringen; zij stelt voor de bergingen van de zijtuinen aan buitenzijde situeren grenzend aan de openbare ruimte. Zodat hiermee een hoogwaardige uitwerking naar de openbare ruimte kan worden gegarandeerd. In nader uitwerking vraag zij de afwerking van de bergingen mee te nemen in de aanvraag.

De commissie is benieuwd naar de verdere uitwerking van het plan waarbij zij pleit voor de betrokkenheid van de architect bij de uitwerking en de realisatie.

7. Barendrecht

Dossiernummer: 2023-000590

OLOnummer: 8057089

Adres: Boelehaven 24 Barendrecht

Concept aanvraag:

Het vergroten van de woning met opbouw garage

Conclusie:

Niet strijdig met redelijke eisen van welstand

Motivering:

-

Opmerking:

Het plan is gewijzigd, er is voldoende gehoor gegeven aan de eerdere opmerkingen, de uitvoering van dak en goot sluiten aan bij de woning.

Definitieve aanvraag, aanvragen voor een reclame- of bouwvergunning:

8. Barendrecht

Dossiernummer: 2023-002759

OLOnummer: 8084449

Adres: Talmaweg 36 Barendrecht

Reguliere aanvraag:

Realiseren van een uitbouw en opbouw

Voorgelegd plan betreft een twee-onder-een-kapwoning waarbij aan de achterzijde de woning wordt verlengd, en het dakvlak wordt naar achteren vergroot waarbij de dakhelling gelijk blijft.

Conclusie:

Akkoord mits de afstand van de dakkapel tot de hoekkeper wordt aangepast

Motivering:

-

Opmerking:

De commissie is positief over de voorgestelde uitbreiding, mede omdat er inde staat op een aan plaatsen bij hetzelfde type woning al dergelijke uitbreidingen hebben plaatsgevonden.

De uitvoering met de terugliggende zijgevel is zorgvuldig.

De commissie heeft wel een opmerking op de positie van de toe te voegen dakkapel.

Deze is met de linker zijkant erg dicht op de hoekkeper gepositioneerd. Hiermee is er onvoldoende ruimte rondom de dakkapel vrijgehouden om deze als ondergeschikte toevoeging van het dak te ervaren.

Er wordt gevraagd het voorstel aan te passen waarbij de linkerzijkant van de dakrand minstens een halve meter van de hoekkeper vandaan blijft.

Graag dit op tekening verwerken zodat deze wijziging kan worden beoordeeld door de behandelend ambtenaar van de gemeente.

9. Barendrecht


Dossiernummer: 2023-000590

OLOnummer: -

Adres: Carnisseweg 50 en 52 Barendrecht

Reguliere aanvraag:

Het bouwen van 2 woningen

Aanwezig: 

toelichting:

het betreft een aangepast plan. Aan de voorzijde is een volume toegevoegd

De positie van de woning wordt aangepast naar de eerder uitgangspunt en in overeenstemming met het kavelpaspoort waarbij er 2 meter verschil ten opzichte van de andere woning wordt aangehouden.

Conclusie:

Aanhouden

Motivering:

De commissie is positief over de wijzigingen waarbij nu een risaliet ter plaatse van de hoofdentree van de woning wordt voorgesteld.

Zij heeft echter nog wel bezwaar tegen de voorgestelde uitbouw aan voorzijde. Deze is erg fors in uitvoering waarmee de samenhang van de voorgevel teveel wordt doorbroken.

De commissie overlegt met aanvrager ne opdrachtgever aan de hand van een aantal schetsen de mogelijkheden voor voor- en zijgevel.

Uiteindelijk wordt voorgesteld een erker aan de zijgevel waarin de entree wordt opgenomen en een erker aan de voorgevel in een ondergeschikte uitvoering.

Dit houdt in niet dat deze maximaal 60 -80 cm voorbij de gevel mag steken en aan beide zijden voldoende gevel zichtbaar houden om de voorgevel als een doorgaand vlak te ervaren.

Opmerking:

De commissie wacht een aangepast plan af.