Verslag van de vergadering van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit – 28 oktober 2024

I. Povše, voorzitter
A. Duin, architect
H. Verheij, architect
R. de Weijer, stedenbouwkundige
C. Schmidt, restauratie-architect (plan 16)
W.J. Pantus, bouwhistoricus (plan 16)
G. Sluijter, plv. secretaris

Planbehandeling in het kader van de Omgevingswet

Adviezen in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning

1.	Ow-activiteit:	**Legaliseren twee dakkapellen**			
	Locatie:	**Schepen van Hertefeltstraat 2B, 6042 XW Roermond**			
	Gebied:	Normaal			
	Zaaknummer:	Z2024-00001761			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:	-			
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:	26 sept. 2024			
	Eerder behandeld op:	28 okt. 2024			
	Toelichting:	-			
	Advies: **Akkoord**				

2.	Ow-activiteit:	**Wijzigen uitbouw voorzijde**			
	Locatie:	**Fokkerstraat 3, 6044 SV Roermond**			
	Gebied:	Normaal			
	Zaaknummer:	Z2024-00001211			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:	-			
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:	30 jun. 2024			
	Eerder behandeld op:	28 okt. 2024			
	Toelichting:	-			
	Advies: **Niet akkoord** Omdat het plan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand. De Commissie conformeert zich aan het stedenbouwkundig advies en adviseert de aanbouw visueel meer los te houden van het hoofdgebouw.				

3.	Ow-activiteit:	**Wijzigen voorgevel en plaatsen dakkapellen**			
	Locatie:	**Way Broek 2, 6041 PJ Roermond**			
	Gebied:	Normaal			
	Zaaknummer:	Z2024-00001818			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:	-			
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:	7 okt. 2024			
	Eerder behandeld op:	28 okt. 2024			
	Toelichting:	-			
	Advies: **Niet akkoord**				

	Omdat het plan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand. De voorgestelde dakkapel is te groot. Het advies was de grootte van de dakkapel af te stemmen op de onderliggende ramen, en niet andersom. Er dient dus uit te worden gegaan van 2m90 zoals in het eerste voorstel. Daarnaast adviseert de Commissie het rechterraam in de voorgevel zo breed als de dakkapel uit te voeren.

4.	Ow-activiteit:	**Plaatsen carport**			
	Locatie:	**De Sporck 8, 6042 NP Roermond**			
	Gebied:	Normaal			
	Zaaknummer:	Z2024-00001736			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		-		
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		24 sept. 2024		
	Eerder behandeld op:	28 okt. 2024			
	Toelichting:	-			
	Advies: **Akkoord**				

5.	Ow-activiteit:	**Renovatie pand**			
	Locatie:	**Bergstraat 13, 6041 ES Roermond**			
	Gebied:	Bijzonder / BSG			
	Zaaknummer:	Z2024-0000134			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		-		
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		17 apr. 2024		
	Eerder behandeld op:	30 sept. 2024	28 okt. 2024		
	Toelichting:	Opdr., arch.	**-**		
	Advies: **Akkoord**				

6.	Ow-activiteit:	**Gevelwijziging distributiecentrum**			
	Locatie:	**Ada Byronweg 19, 6045 GM Roermond**			
	Gebied:	Normaal			
	Zaaknummer:	Z2024-00001422			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		-		
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		31 jul. 2024		
	Eerder behandeld op:	30 sept. 2024	28 okt. 2024		
	Toelichting:	-	**-**		
	Advies: **Akkoord**				

7.	Ow-activiteit:	**Aanbouw en uitbreiding woonhuis**			
	Locatie:	**Molenweg 26, 6049 GC Herten**			
	Gebied:	Normaal			
	Zaaknummer:	Z2024-00001705			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		-		
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		22 sept. 2024		
	Eerder behandeld op:	28 okt. 2024			
	Toelichting:	Niet aanw.			

	Advies: **Niet akkoord** Omdat het plan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Allereerst merkt de Commissie op dat het realiseren van een garage zonder inrit onvoorstelbaar is, daar dit gebouw nooit functie kan doen als garage, waardoor het plan niet voldoet aan art. 5.2 van de Nota Beeldkwaliteit. Aangezien de Commissie eerder negatief over een tweede inrit heeft geadviseerd, is de garage eveneens niet voorstelbaar. Met betrekking tot het woonhuis adviseert de Commissie het nieuwe met aluminium beplate voorgeveldeel op de eerste verdieping terug te leggen ten opzichte van het metselwerk, waardoor de dakrand door kan lopen en de bestaande volumewerking van de compositie niet wordt afgezwakt. Tenslotte merkt de Commissie op dat de tekening van de bestaande toestand niet overeenkomt met de werkelijkheid (entree-element). Zij vraagt zich daarom af of er sprake is van aanpassingen in het ontwerp.

8.	Ow-activiteit:	**Herbouw woonhuis i.v.m. verzakking**			
	Locatie:	**Gerichtsberg 4, 6041 PW Roermond**			
	Gebied:	Normaal			
	Zaaknummer:	Z2024-00001572			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		-		
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		29 aug. 2024		
	Eerder behandeld op:	30 sept. 2024	28 okt. 2024		
	Toelichting:	-	Arch.		
	Géén nieuw advies uitgebracht; betrof nadere duiding n.a.v. onderstaand advies. Meegegeven is het advies maximaal twee, samenhangende materialen toe te passen en eenheid in het ontwerp na te streven. Een afwerking in hout is voorstelbaar; composiet is niet akkoord. Tenslotte werd aandacht gevraagd voor het toepassen van een consequente raamindeling. *Advies 3-09-2024:* ***Niet akkoord*** *Omdat het plan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand.* *De Commissie merkt op dat de raamverdeling in het nieuwe plan verticaal is, terwijl de bestaande gevel horizontaal geleed is. Daarnaast is de sprong in het dak van de aanbouw onlogisch.* *De Commissie adviseert de ramen in de linkerzijgevel in één vlak te ontwerpen, bijvoorbeeld door het toepassen van een gevelpaneel. Op die wijze wordt de aanbouw meer passend gemaakt met de horizontaliteit van het bestaande gebouw.* *Daarnaast adviseert zij metselwerk toe te passen, daar de keuze voor hout niet past bij de bestaande bouw.* *Tenslotte adviseert de Commissie een alternatieve oplossing voor de sprong in de dakrand te onderzoeken*.				

9.	Ow-activiteit:	**Renovatie drive-in woningen**			
	Locatie:	**Tegelarijeveld ong., 6042 XW Roermond**			
	Gebied:	Normaal			
	Zaaknummer:	Z2024-00001313			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		-		
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		12 jul. 2024		
	Eerder behandeld op:	2 sept. 2024	30 sept. 2024	28 okt. 2024	
	Toelichting:	Opdr., arch., SBK	Opdr., arch.	Opdr., arch.	
	Advies: **Akkoord** Met de architect en de opdrachtgever is overeengekomen dat de definitieve kleurkeuze bepaald wordt aan de				

	hand van een ter plekke te beoordelen mock-up.

10.	Ow-activiteit:	**Vernieuwen dak met dakkapel**			
	Locatie:	**Heidebaan 20, 6044 XR Roermond**			
	Gebied:	Normaal			
	Zaaknummer:	Z2024-00001742 / Z2024-00001249			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		5 jul. 2024		
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		25 sept. 2024		
	Eerder behandeld op:	28 okt. 2024			
	Toelichting:	-			
	Advies: **Akkoord**				

11.	Ow-activiteit:	**Buitenunit koel- en verwarmingsinstallatie**			
	Locatie:	**Minderbroedersstraat 11^{E}, 6041 JV Roermond**			
	Gebied:	Bijzonder / BSG / RM			
	Zaaknummer:	Z2024-00001863			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		-		
	Eerder behandeld op:				
	Toelichting:				
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		13 okt. 2024		
	Eerder behandeld op:	28 okt. 2024			
	Toelichting:	-			
	Advies: **Akkoord**				

12.	Ow-activiteit:	**Verbouwen, uitbreiden en restaureren rijksmonument**			
	Locatie:	**Jesuitenstraat 7, 6041 ED Roermond**			
	Gebied:	Bijzonder / BSG / RM			
	Zaaknummer:	Z2024-00000665			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		-		
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		9 apr. 2024		
	Eerder behandeld op:	14 okt. 2024	28 okt. 2024		
	Toelichting:	Opdr., arch.	Mon.cie.		

Advies: **Niet akkoord**
Omdat het plan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand en monumentenzorg.

Het balkon
De Commissie conformeert zich aan het advies van de RCE. Voor de volledigheid van het dossier ziet zij gaarne de gevraagde tekeningen van de bestaande en de nieuwe toestand tegemoet.

De verbouwing
De Commissie heeft geen advies van de RCE mogen ontvangen. In haar advies is hier dus ook geen rekening mee gehouden. Indien nodig, komt de Commissie hierop later gaarne terug.

De Commissie merkt op dat de verbouwplannen omvangrijk en ingrijpend zijn. Zij vind het echter lastig om alle onderdelen in hun samenhang en context te kunnen beoordelen, omdat er volledige tekeningen van de bestaande toestand binnen de buitenschil van het pand ontbreken. Zo ontbreken onder meer de plattegronden, waardoor de gevelopeningen niet in hun context beoordeeld kunnen worden. Gaarne ontvangt de Commissie volledige plattegronden en doorsnedes. Tevens merkt de Commissie op dat de tekening van de voordeur niet overeenkomt met de werkelijke toestand. Zij vraagt daarbij eveneens aandacht voor de aansluiting van de waardevolle plafonds van latere datum op de kozijnen in de voorgevel, vooral als de hoogte van deze kozijnen wordt aangepast. Ook hiervan ontvangt de Commissie gaarne aangepaste tekeningen. Tenslotte ontbreken detailtekeningen van de bestaande en de nieuwe kozijnen in de voorgevel.

Uit het bouwhistorisch rapport is er weinig af te leiden voor wat betreft de structurele wijzigingen in het pand vóór 1924. Het oorspronkelijk aan één zijde vrijstaande pand is verkaveld en diverse keren verbouwd en uitgebreid.

De verbouwplannen bestaan uit:
- isolatie dak en plaatsing dakkapellen;
- vervangen kozijnen, ramen en deuren voorgevel (balkon zie boven);
- wijzigen gevelindeling en vervangen kozijnen achterzijde;
- aanbouw achterzijde.

De Commissie acht het isoleren van het dak van buitenaf alléén voorstelbaar als de nokhoogte en overige details gelijk aansluiten aan de rechterbuurman. Daarbij dient de historische dakconstructie behouden te worden. Versterken mag wel. Uit de details blijkt dat het dak niet opgehoogd wordt, zodat aan de voornoemde eisen wordt voldaan. De Commissie adviseert de bestaande pannen te hergebruiken.

De Commissie adviseert vervolgens de bestaande dakkapel aan de achterzijde te handhaven en historische sporen te behouden en te versterken. De toevoeging van een enkele nieuwe zinken dakkapel aan de voorkant, boven de monumentale voordeur, acht de commissie in beginsel denkbaar, echter moet het ontwerp meer aansluiten op de historische situatie. De verhouding van hoogte en breedte van de dakkapel alsmede van de ruiten is niet passend bij de architectuur het pand. Voorgesteld wordt de vorm te laten inspireren door het historische schilderij. De dakramen zijn eveneens voorstelbaar, mits uitgevoerd in Velux Classico of een soortgelijk product.

De op het dak geprojecteerde zonnepanelen zijn conform beleid ingetekend en derhalve akkoord.

Vooralsnog ziet de Commissie geen aanleiding tot het wijzigen van de compositie van de achtergevel. Zij adviseert daarom gebruik te maken van de bestaande gevelopeningen, in plaats van het toevoegen van nieuwe gevelopeningen.

De Commissie acht een hedendaags, minimalistisch vormgegeven ontwerp voor de aanbouw aan de achterzijde voorstelbaar. Echter, het schuine dak in het thans voorliggende ontwerp voor de aanbouw is té nadrukkelijk aanwezig. De Commissie adviseert de aanbouw rustiger vorm te geven, zoals bijvoorbeeld de aanbouw met het platte dak van de rechterburen.

Tot slot vraagt de Commissie nadere informatie inzake een kleurhistorische verkenning, teneinde meer inzicht in het historische kleur- en materiaalgebruik te verkrijgen.

13.	Ow-activiteit:	**Uitbreiding met energieloket**			
	Locatie:	**Kerkeveldlaan 4, 6042 JX Roermond**			
	Gebied:	Normaal			
	Zaaknummer:	Z2024-00001763			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		-		
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		26 sept. 2024		
	Eerder behandeld op:	28 okt. 2024			
	Toelichting:	Opdr., arch.			

Advies: **Niet akkoord**
Omdat het plan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

De Commissie merkt op dat er voor het plan een negatief stedenbouwkundig advies ligt vanwege het bouwen vóór de voorgevelrooilijn. De Commissie acht dit eveneens onwenselijk.

Indien er een stedenbouwkundige goedkeuring verkregen wordt, geeft de Commissie gaarne de volgende adviezen mee:
- De nieuwe entree dient niet schuin ontworpen te worden. het gehele gebouw is orthogonaal opgebouwd, en de uitbreiding dient in deze lijn ontworpen te worden;

	- De entree dient opgenomen te worden in de pui, maar mag wel meer geaccentueerd worden; - Er dient nadere aandacht besteed te worden aan de luifel c.q. beplating en de overhoekse doorzetting daarvan; - De boeien aan de bovenzijde dienen overhoeks doorgezet te worden; - Vormbepalende details, materiaal- en kleurgebruik en technische installaties inclusief hun plaatsing dienen nog aan de Commissie ter goedkeuring voorgelegd te worden.

14.	Ow-activiteit:	**Legalisatie renovatie woonhuis**			
	Locatie:	**Straat 5, 6042 KV Roermond**			
	Gebied:	Normaal			
	Zaaknummer:	Z2024-00001766			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		-		
	Eerder behandeld op:	**-**			
	Toelichting:		-		
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		27 sept. 2024		
	Eerder behandeld op:	14 okt. 2024	28 okt. 2024		
	Toelichting:	Arch.	Arch., opdr.		
	Advies: **Niet akkoord, tenzij:** - De trap in de voorgevel éénzijdig wordt ontworpen; - Het bovenste raam in de rechterzijgevel komt te vervallen. De secretaris kan een aangepast plan onder mandaat afdoen.				

15.	Ow-activiteit:	**Plaatsen zonnepanelen**			
	Locatie:	**Frans Douvenstraat 9, 9a t/m c, 6041 XR Roermond**			
	Gebied:	Bijzonder / RM			
	Zaaknummer:	Z2024-00001530			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		-		
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		25 aug. 2024		
	Eerder behandeld op:	14 okt. 2024	28 okt. 2024		
	Toelichting:	Opdr.	-		
	Advies: **Niet akkoord,** tenzij: - De twee groen en twee geel ingetekende zonnepanelen komen te vervallen vanwege de afstand tot de hoekkeper in het dak. De afstand is niet aangegeven, maar lijkt te klein; - De overige zonnepanelen van dat vlak iets zakken teneinde tot een gecentreerde plaatsing te komen. - De kleur van de (draag)constructie en de panelen in zwart (full black) uitgevoerd worden, teneinde aantasting van het karakteristieke beeld te voorkomen.				

De plv. secretaris,

G. Sluijter