Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Verslag van de vergadering van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit – 8 juli 2024

I. Povše, voorzitter
A. Duin, architect (mandaat kl. cie)
B. Kuit, architect
R. de Weijer, stedenbouwkundige
G. Sluijter, secretaris

Planbehandeling in het kader van de Omgevingswet

Adviezen in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning

1.	Ow-activiteit:	**Plaatsen dakkapel**			
	Locatie:	**Julianalaan 13a, 6042 JD Roermond**			
	Gebied:	Normaal			
	Zaaknummer:	Z2024-00001063			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:	-			
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:	8 juni 2024			
	Eerder behandeld op:	8 juli 2024			
	Toelichting:	Opdr., arch.			
	Advies: **Niet akkoord, tenzij:** - De dakkapel qua breedte wordt afgestemd op de breedte van het kozijn op de begane grond. De zijwangen mogen buiten deze breedte vallen.				

2.	Ow-activiteit:	**Plaatsen dakkapel voorzijde en wijzigen kozijn voorgevel**			
	Locatie:	**Bisschop Drehmansstraat 3, 6041 XD Roermond**			
	Gebied:	Normaal			
	Zaaknummer:	Z2024-00000311			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:	-			
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:	16 feb. 2024			
	Eerder behandeld op:	13 mei 2024	10 jun. 2024	08 juli 2024	
	Toelichting:	-	Opdr.	Opdr.	
	Advies: **Akkoord.** In afwijking van de in de Nota Beeldkwaliteit voorgeschreven donkere zijwangen, gaat de Commissie akkoord met witte zijwangen. Dit gezien de in het straatbeeld overige aanwezige dakkapellen, welke alle wit zijn uitgevoerd.				

3.	Ow-activiteit:	**Plaatsen dakkapel**			
	Locatie:	**De Kolk 46, 6071 SL Swalmen**			
	Gebied:	Normaal			
	Zaaknummer:	Z2024-00000743			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:	-			
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:	17 april 2024			

	Eerder behandeld op:	8 juli 2024			
	Toelichting:	Opdr.			
	Advies: **Niet akkoord** **Omdat het plan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand.** De thans aanwezige dakkapel is reeds fors. Zij komt, echter, wel overeen met overige dakkapellen in het straatbeeld. Aangezien een dakkapel op basis van de Nota Beeldkwaliteit een ondergeschikte toevoeging in het dakvlak dient te zijn, ziet de Commissie géén mogelijkheden tot vergroting van de dakkapel in breedte of in hoogte.				

4.	Ow-activiteit:	**Plaatsen dakkapel**			
	Locatie:	**Abdis Franciscastraat 3, 6041 VD Roermond**			
	Gebied:	Normaal			
	Zaaknummer:	Z2024-00001164 MW			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		-		
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		21 juni 2024		
	Eerder behandeld op:	8 juli 2024			
	Toelichting:	Opdr.			
	Advies: **Aangehouden.** De Commissie ontvangt inzake de voorgestelde ingreep gaarne een stedenbouwkundig advies. Voor zover de Commissie kan beoordelen, zijn de overige soortgelijke dakkapellen in de straat zonder vergunning geplaatst.				

5.	Ow-activiteit:	**Realiseren drie tiny houses**			
	Locatie:	**Oude Baan 6, 6071 NP Swalmen**			
	Gebied:	Normaal			
	Zaaknummer:	Z2024-00000796			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		-		
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		23 april 2024		
	Eerder behandeld op:	8 juli 2024			
	Toelichting:	**-**			
	Advies: **Aangehouden.** Gaarne ontvangt de Commissie een stedenbouwkundig advies inzake dit project. Zonder aan een inhoudelijke beoordeling toe te komen, merkt zij op dat het voorgestelde plan leidt tot een verrommeling van het beeld. Eveneens mist de Commissie de aansluiting op de hoofdbouw. Tenslotte vraagt de Commissie zich af wat de relatie is tussen het voorliggende plan en de vorige aanvraag.				

6.	Ow-activiteit:	**Legaliseren tuinhuis**			
	Locatie:	**Zwartbroekstraat 1, 6041 JL Roermond**			
	Gebied:	Normaal			
	Zaaknummer:	Z2024-00000774			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		-		
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		22 april 2024		

	Eerder behandeld op:	8 juli 2024			
	Toelichting:	**-**			
	Advies: **Aangehouden.** De Commissie merkt op dat het pand in kwestie een rijksmonument betreft. De thans voorliggende ambtelijke adviezen hebben met deze monumentale status geen rekening gehouden. De Commissie verzoekt herziene advisering, rekening houdende met de monumentale status. Voorts merkt de Commissie op dat het houten tuinhuis an sich voorstelbaar is. De luifel van het overdekte terras, echter, komt te dicht op de monumentale gevel en is derhalve niet akkoord.				

7.	Ow-activiteit:	**Legaliseren dakkapel bij nieuwbouwproject**			
	Locatie:	**Nabij Aan de Dijk 146, bouw 35 woningen Herten (kavel 18)**			
	Gebied:	Normaal			
	Zaaknummer:	Z2024-00000049			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		-		
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		18 januari 2024		
	Eerder behandeld op:	18 mrt. 2024	8 juli 2024		
	Toelichting:	-	**-**		
	Advies: **Aangehouden.** In het dossier is geen tekening van de nieuwe toestand bijgevoegd. Het plan is derhalve niet te beoordelen.				

8.	Ow-activiteit:	**Plaatsen dakkapel voorzijde**			
	Locatie:	**Hazensteerten 37, 6049 LW Herten**			
	Gebied:	Normaal			
	Zaaknummer:	Z2024-00000862			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		-		
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		6 mei 2024		
	Eerder behandeld op:	10 jun. 2024	8 juli 2024		
	Toelichting:	-	**-**		
	Advies: **Niet akkoord, tenzij:** - De dakkapel symmetrisch wordt opgelost, conform de gevelopeningen op de begane grond en op de verdieping. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van een middenpaneel in de dakkapel.				

9.	Ow-activiteit:	**Splitsen woning tot 5 appartementen (wijziging op vergunning)**			
	Locatie:	**Wilhelminasingel 71, 6041 CH Roermond**			
	Gebied:	Bijzonder			
	Zaaknummer:	Z2024-00000925			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		-		
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		13 mei 2024		
	Eerder behandeld op:	8 juli 2024			
	Toelichting:	**-**			
	Advies: **Niet akkoord, tenzij:** - Het bestaande linkerraam in de achtergevel wordt behouden. De driehoek is niet passend in de				

	gevelcompositie. De overige ingrepen zijn akkoord.

10.	WABO-activiteit:	**Uitbreiden supermarkt Swalmen**			
	Locatie:	**Dr. Crasbornplein 9, 6071 JX Swalmen**			
	Gebied:	Normaal			
	Zaaknummer:	Z2023-00002342			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		2022-068567		
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		22 dec. 2023		
	Eerder behandeld op:	4 sept. 2023 (VO)	5 feb. 2024	8 juli 2024	
	Toelichting:	-	-	**-**	
	Advies: **Akkoord.**				

11.	Ow-activiteit:	**Plaatsen dakkapel**			
	Locatie:	**Lisa Dahmen - Ottenheijmstraat 20, 6045 KX Roermond**			
	Gebied:	Normaal			
	Zaaknummer:	Z2024-00001175			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		-		
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		24 juni 2024		
	Eerder behandeld op:	8 juli 2024			
	Toelichting:	**-**			
	Advies: **Akkoord.**				

12.	Ow-activiteit:	**Plaatsen keerwand (louter beoordeling keerwand)**			
	Locatie:	**Oude Keulsebaan 158, 6045 GB Roermond**			
	Gebied:	Normaal			
	Zaaknummer:	Z2024-00000775			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		-		
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		22 april 2024		
	Eerder behandeld op:	8 juli 2024			
	Toelichting:	**-**			
	Advies: **Akkoord.** Hoewel de ingreep qua beeldkwaliteit vreemd is, is deze niet ernstig beeldverstorend. Wel doet doet de Commissie de suggestie de keerwand op te nemen in de tuinaanleg, d.w.z. te laten begroeien.				

13.	Ow-activiteit:	**Dakkapel voorzijde**			
	Locatie:	**Kerkenkampstraat 8, 6049 BL Herten**			
	Gebied:	Normaal			
	Zaaknummer:	Z2024-00000367			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		-		
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			

	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		27 feb. 2024		
	Eerder behandeld op:	13 mei 2024	8 juli 2024		
	Toelichting:	-	**-**		
	Advies: **Akkoord (onder mandaat afgedaan).**				

14.	Ow-activiteit:	**Aanstraalverlichting Stadhuis**			
	Locatie:	**Markt 31, 6041 EM Roermond**			
	Gebied:	Bijzonder / BSG/ RM			
	Zaaknummer:	Z2024-00000958			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		-		
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		23 mei 2024		
	Eerder behandeld op:	27 mei 2024	8 juli 2024		
	Toelichting:	Gem.	Gem.		
	Advies: **Akkoord.**				

15.	Ow-activiteit:	**Realiseren woonhuis**			
	Locatie:	**Naast Loijveldweg 2, 6041 AE Roermond (G 1945)**			
	Gebied:	Normaal			
	Zaaknummer:	Z2023-00002329			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		-		
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		22 dec. 2023		
	Eerder behandeld op:	15 april 2024	8 juli 2024		
	Toelichting:	-	Opdr., arch.		
	Advies: **Niet akkoord, tenzij:** - De helling van de daken van het huis en de loods meer op elkaar worden afgestemd. Het verschil is thans te groot. De Commissie adviseert het dak asymmetrisch uit te voeren, waarbij het naar de erfgrens gerichte dakvlak het steilere vlak is. Het lagere gedeelte is daarbij naar de woning gericht.				

16.	Ow-activiteit:	**Gevelwijziging pui**			
	Locatie:	**Stationsplein 19, 6041 GN Roermond**			
	Gebied:	Bijzonder / BSG			
	Zaaknummer:	Z2024-00000395			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		-		
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		3 maart 2024		
	Eerder behandeld op:	8 juli 2024			
	Toelichting:	Arch.			
	Advies: **Niet akkoord, tenzij:** - De verticale en horizontale kaders in zandsteen, conform de bovenverdiepingen, worden uitgevoerd; - Alle deuren vlak worden uitgevoerd, zonder terugliggende panelen; - De detaillering, inclusief zijdetails, van de deuren nog ter goedkeuring aan de Commissie wordt voorgelegd.				

17.	WABO-activiteit:	**Vervangen gevel**			
	Locatie:	**Bergstraat 5, 6041ES Roermond**			
	Gebied:	Bijzonder / BSG			
	Zaaknummer:	Z2023-00002250			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		-		
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		15 dec. 2023		
	Eerder behandeld op:	18 mrt. 2024	15 apr. 2024	24 jun. 2024	8 juli 2024
	Toelichting:	Opdr.	Opdr., arch.	-	**-**

Advies: **Aangehouden.**

De Commissie persisteert in haar verzoeken van 18 maart, 15 april en 24 juni, en vraagt de vergunningverlener het plan niet opnieuw te agenderen tot hieraan voldaan wordt.

Binnen het rijksbeschermde stadsgezicht van de binnenstad van Roermond dient te worden getoetst op detailniveau, teneinde te bepalen of een bouwplan passend is en voldoende kwaliteit heeft. Goede bouwkundige details zijn daarbij absoluut noodzakelijk.

De inmiddels aangeleverde details zijn erg minimaal en hebben geen toetsbaar karakter; deze laten slechts beperkt het kozijn op zichzelf zien, zonder glas, en zonder muurdiktes en de aansluiting op de andere materialen. Daarnaast wordt In de ontwerpbundel vermeld dat het rolluik wordt weggewerkt aan de binnenkant van de setback van de entree. Dit is op de aangeleverde tekeningen niet terug te vinden.

De Commissie wil vooral de aansluitingen van de nieuwe delen op de rest van de materialisering van de gevel zien; hoe het nieuwe kozijn aansluit op de penanten naast de deur, met het nieuw te maken stucwerk en de plint, zowel verticaal als horizontaal. Het gaat dus echt om het leveren van architectonische details, waarin alle materialen te zien zijn (bestaand en nieuw) en waar de relatie met de bestaande gevel en de nieuw te maken pui zichtbaar op is.

Voorgaand advies:
Nog altijd zijn de gevraagde details niet aanwezig. De Commissie persisteert met klem in haar verzoeken hiertoe d.d. 18 maart en 15 april jl. en merkt op dat het tekenwerk nog altijd matig is.
Gezien het ontbreken van de vormbepalende details onthoudt de Commissie zich van advisering

18.	WABO-activiteit:	**Bouwen 2 levensloopbestendige woningen**			
	Locatie:	**Heidebaan 72-74, 6044 XS Roermond**			
	Gebied:	Normaal			
	Zaaknummer:	Z2023-00002285			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		-		
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		19 dec. 2023		
	Eerder behandeld op:	10 jun. 2024	8 juli 2024		
	Toelichting:	Arch.	**-**		

Advies: **Aangehouden.**

Het voorgelegde tekenwerk klopt niet. Het dossier kent meerdere fouten en is erg verwarrend, waardoor de Commissie niet aan een beoordeling toekomt. Een oproep tot correctie van de stukken heeft zij reeds in haar advies van 10 juni jl. gedaan. Hierin persisteert de Commissie. Zo matchen bijvoorbeeld de gevels niet met de plattegronden, de ontwerpen niet met de kavels, et cetera.

Advies 10 juni 2024:
Niet akkoord, tenzij:
- *Bij de linkerwoning de gevelopeningen in de rechterzijgevel (vanaf de voorgevel gezien) komen te*

	vervallen; - *De dakkapellen aan de achterzijde qua verticaliteit worden afgestemd op de dakkapellen op de voorgevel;* - *De vormbepalende details en technische installaties (inclusief plaatsing) nog ter goedkeuring aan de Commissie worden voorgelegd.* - *De tekeningen nog worden gecorrigeerd. Nu zijn de gevels verkeerd benoemd (verkeerde zijgevels bij voorgevels).* *Voorts doet de Commissie de volgende suggesties:* - *De kozijnen in het rechter huis lichter uit te voeren en meer af te stemmen op het linker huis.*

Adviezen in het kader van de aanvraag APV-vergunning

19.	Ow-activiteit:	**Terrasvergunning**			
	Locatie:	**Zwartbroekplein 6, 6041 HX Roermond**			
	Gebied:	Bijzonder / BSG			
	Zaaknummer:	Z2024-00001095			
	Aanvrager heeft informeel vooroverleg gestart op:		-		
	Eerder behandeld op:	-			
	Toelichting:	-			
	Aanvrager heeft formele aanvraag ingediend op:		13 juni 2024		
	Eerder behandeld op:	8 juli 2024			
	Toelichting:	-			
	Advies: **Akkoord.**				

De secretaris,

G. Sluijter