

Verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 9 november 2023

Aanwezig

Jean-Paul Kerstens	Voorzitter
Paul Achterberg	Landschapsarchitect
Annette Marx	Restauratie-architect
IrisThewessen	Stedenbouwkundige
Ruud van Aerde	Architect
Vita Teunissen	Architectuurhistoricus

De commissie bevestigt de pre-adviezen van de kleine plannen en kleine monumentenplannen.

Jacob Gerritstraat 23

Dossiernummer:	OLO 7871923
Omschrijving:	Wijziging gevelreclame
Status:	Formeel advies
Welstandsniveau:	Bijzonder
Soort monument:	Gemeentelijk monument

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige 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 en de Erfgoedverordening.

Opmerkingen:

De commissie heeft geconstateerd dat het plan niet voldoet op een aantal punten van de welstandseisen voor gevelreclame, waaronder:

- De haakse uitsteker heeft een afmeting van 0,69 m waar deze volgens beleid 0,50 m uit het gevelvlak mag steken.
- De letters van het logo op de gevel uitgevoerd als lichtbakken. Dit is niet conform de welstandseisen waarin staat vermeld dat kleine lichtbakken alleen zijn toegestaan als uitsteekreclame.
- Een gevelreclame anders dan een uitsteekreclame mag daarnaast maximaal 20 centimeter uit het gevelvlak steken. Momenteel beslaat de dikte nu 250 mm. Op dit punt voldoet het plan eveneens niet.

Naast de logo's heeft de commissie aangegeven dat de winkelruiten niet mogen bestaan uit gematteerd glas zoals de tekening suggereert. Dit geldt eveneens voor de reclamestickers op het raam.

Molengraaffsingel 8

Dossiernummer: 8052653
Omschrijving: Next fase 2
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 nadere uitwerking/detaillering van de houten gevelconstructie/pergola op de begane grond wordt nog aan de commissie voorgelegd.

Houthaak I9

Dossiernummer: 8063857
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

Raam 4

Dossiernummer: 8078149
Omschrijving: Vergroten woning
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

Van den Broekweg

Dossiernummer: 808895 I
Omschrijving: Wachtvoorziening
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

Oranje Plantage 50

Dossiernummer: OLO 8089877
Omschrijving: Verbouwing
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Gemeentelijk monument

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds 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 en de Erfgoedverordening.

Opmerkingen:

De commissie is tevreden met de aanpassingen en verder uitwerking van het plan. Ze vindt de wijzigingen een verbetering voor het pand.

- De commissie gaat akkoord met de wijzigingen aan het souterrain. Door het maken van de inloopkast blijft er een suggestie van de gangstructuur.

- De commissie gaat akkoord met het wijzigen van de pui op de eerste verdieping aan de achterzijde, de vouwdeuren van het souterrain en de paneeldeuren in het interieur.
- De commissie gaat akkoord met de wijziging van de kamer en-suite. Vakteam Monumenten wil graag tijdens de uitvoering kunnen vaststellen dat onderdelen van de oude kamer en-suite inderdaad niet meer aanwezig zijn achter de huidige afwerking.
- De architect heeft tijdens de vergadering aangegeven dat het stucplafond behouden blijft en alleen waar nodig wordt gereinigd.

Toelichting welstand:

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

Oude Delft 45

Dossiernummer: OLO 8123065
 Omschrijving: Renovatie en verbouwing
 Status: Formeel advies
 Welstandsniveau: Bijzonder
 Soort monument: Rijksmonument

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds 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 en de Erfgoedverordening.

Opmerkingen:

Vergunning 7565079 is verleend voor het pand aan de Oude Delft 45. Deze aanvraag betreft enkele voorgenomen wijzigingen op die vergunning. Op 17 augustus is dit in vooroverleg al met de commissie besproken.

Op de begane grond wordt voorgesteld de openingen aan weerszijde van de gang achter de entree dicht te zetten met taatsdeuren. Bij de vergunning zijn die doorbraken juist gemaakt. Bij de vergunning is ook ter sprake gekomen om oude paneeldeuren zoveel mogelijk te behouden of terug te brengen. Deze zijn, mede naar aanleiding van het vooroverleg, verder gedetailleerd en dit betreffen houten deuren met glaspanelen. In verblijfsruimte 0.02 is boven de deur de lijst hoger aangebracht en komt een extra plaat marmer. De commissie gaat akkoord met deze uitwerking.

Tegen de voorgestelde wijzigingen van nieuwe trappen en badkamers heeft de commissie geen bezwaar.

Op de eerste verdieping wordt een bestaande wand tussen ruimten 1.01 en 1.02 deels verwijderd. Mede naar aanleiding van het vooroverleg is dit aangepast. Er wordt meer van deze bestaande wand behouden, waardoor de eerste moerbalk hier (visueel) een steunpunt vindt. Hiermee wordt voldoende tegenmoet gekomen aan de opmerking uit het vooroverleg.

In het voorhuis wordt voorgesteld om de vloer van de vliering (3e verdieping) niet te reconstrueren. Deze is in het verleden illegaal verwijderd. Deze vloer maakt onderdeel uit van de structuur van het pand. De moerbalken blijven behouden. De commissie is van mening dat deze moerbalken voldoende zijn als verwijzing naar de oude structuur en daarmee gaat zij akkoord met het niet reconstrueren van de vlieringvloer.

Krakeelpolderweg I

Dossiernummer: 8131769
Omschrijving: Gevelrenovatie
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

Zuidergracht 10

Dossiernummer: 8132981
Omschrijving: Vernieuwen woonark
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

Tak van Poortvlietstraat 14

Dossiernummer: 8152117
Omschrijving: Plaatsen dakopbouw
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

Opmerkingen:

De opbouw is identiek aan eerder geplaatste dakopbouwen.

Verwersdijk 150

Dossiernummer: 8171735
Omschrijving: Renovatie/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

Kluyverweg

Dossiernummer: N.v.t.
Omschrijving: Nieuwbouw QuTech
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 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.

Opmerkingen:

De commissie is op hoofdlijnen positief over het gepresenteerde plan. Wel geeft zij de volgende aandachtspunten mee voor de verdere uitwerking:

- Het concept verder versterken door de leesbaarheid van de gebouwdelen verder aan te zetten in de uitwerking/materialisering (beton/hout).
- De houten uitstraling/transparantie van de entree zone versterken (dubbele hoogte!) en de positie hiervan bepalen in relatie tot de groeninrichting/landschappelijke inbedding in de richting van de Rotterdamseweg.
- De bredere context van de omgeving in relatie tot het groenplan en de positie van de entree meenemen in de komende presentatie.

Maria Duystlaan eo

Dossiernummer: n.v.t.
Omschrijving: Nieuwbouw sportcentrum en woningen
Status: Informeel overleg

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit geeft aanbevelingen die stimulerend, opbouwend en richtinggevend zijn voor de verdere ontwikkeling van de omgevingskwaliteit.

Aanbevelingen:

De commissie is enthousiast over het plan en geeft naast complimenten de volgende aandachtspunten mee voor de verdere uitwerking:

- De groentoeppassing(en) zou wat strenger ingekaderd kunnen worden in het plan (waar mogelijk grondgebonden). De commissie vraagt aandacht voor een duidelijke markering van de openbare ruimte ter plaatse van de entree/hoekplein.
- De schaalovergangen in de gevel in relatie tot de naast- en tegenovergelegen bebouwing en tegenoverliggende grote open parkeerplaats ontwerpen. In de volgende presentatie deze context meenemen (profielen Maria Duystlaan en Stalpaert van der Wieleweg), zo ook de naastgelegen gevels van de straatwanden waar het plan onderdeel van is/wordt.
- Graag in een volgende presentatie zowel het totaalbeeld mét gevel- en dakgroen presenteren, als tekeningen van de gevels zónder groen. Dit om de overgangen en aansluitingen goed te kunnen bestuderen.

Groene Haven I

Dossiernummer: Vjv 3396093
Omschrijving: Uitbreiding kantoorgebouw
Staats: Formeel vooroverleg
Welstandsniveau: Bijzonder

Het principeplan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige situatie nog niet aanvaardbaar tenzij onderstaande planaanpassing(en) bij de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

Opmerkingen:

Wat betreft de massa en de functie(s) kan de commissie zich vinden in het naar aanleiding van het eerdere overleg aangepaste plan. Ook bij de uitwerking van de binnengevel en de overgang van openbaar naar privé zijn goede stappen gezet.

Het plaatsen van een doosvormig volume binnen het kader van de oude GGZ-functie moet eenvoudiger en eenduidiger worden aangezet/uitgewerkt. Nu valt het volume te veel uit elkaar door verschillende architectonische uitwerkingen per gevel.

De commissie pleit voor een sterk eenduidig alzijdig beeld van het bouwblok dat de stedenbouwkundige situatie versterkt. Hiertoe dient een (nog steeds ontbrekende) stedenbouwkundige analyse van de directe omgeving de basis te zijn. Uit de analyse dient volstrekt logisch te volgen hoe het gebouw 'de hoek omgaat' en de van de entree gepositioneerd wordt. Deel van deze analyse zal ook de lange zichtlijn van de Westvest moeten zijn, daar de voorgevel hierdoor een bijzondere betekenis krijgt in het stadsbeeld en een zorgvuldig ontwerp en materialisering verdient. Dit heeft onder meer consequentie voor de positie van de entree die de commissie liever aan de voorzijde (Irene-boulevard) ziet.

In de architectonische uitwerking kan de entree een belangrijker rol/positie krijgen. De begane grond komt in de voorgevel nu (mede door het kader) nogal 'gedrukt' over, terwijl een rijzige gevel met allure de plint optisch zou verhogen en de positie in de stad recht zou doen. Ook de relatie binnen/buiten (voorterrein) kan hierdoor versterkt worden.

Ook dient het ontwerp zich rekenschap te geven van de bijzondere omgeving. De commissie beveelt aan om voor ontwerp en materialisatie inspiratie te zoeken in de directe omgeving. (Bacinol2)

Professor Snijderstraat 2

Dossiernummer: VJV 3591871
Omschrijving: Uitbreiden van het Vakwerkhuis
Status: Formeel vooroverleg
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Rijksmonument

Het principeplan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds 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 principeplan.

Toelichting monumenten:

De commissie constateert dat het principeplan voldoet aan de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening.

Opmerkingen:

De commissie kan zich vinden in de vormgeving van de aanbouw met uitbreiding van de keuken. Al valt of staat het ontwerp met een goede uitwerking van de detailingrepen. Ze waardeert dat er in het ontwerp ook is nagedacht over een plek voor de technische installaties.

Het voorstel om de gevels van de aanbouw iets terug te leggen ten opzichte van de kopgevels van het vakwerkhuis, maakt dat de aanbouw als nieuwe toevoeging herkenbaar is. Er kan worden onderzocht of het loskoppelen van de gevels een mogelijkheid is. Hierdoor wordt het contrast tussen de oude en nieuwe delen versterkt. De commissie vraagt om in het detail van de goot het bestaande gebouw en de aanbouw los te koppelen.

Daarnaast wil de commissie graag zien dat de doorbraak in de buitengevel verder wordt uitgewerkt. Het is belangrijk dat het afleesbaar blijft dat het hier gaat om een buitengevel met drie gevelopeningen.

Toelichting welstand:

De commissie constateert dat het principeplan voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteriacriteria uit de welstandsnota.

Brabantse Turfmarkt 94

Dossiernummer: VJV 3585941
Omschrijving: Transformatie van winkelpand naar 2 appartementen
Status: Formeel vooroverleg
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Gemeentelijk monument

Het principeplan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige situatie 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 en de Erfgoedverordening.

Opmerkingen:

De commissie heeft aangegeven dat de structuur van het pand goed denkbaar is. Wel heeft zij gevraagd om een aantal details verder uit te werken. De commissie heeft geconstateerd dat de T-vensters aan de

zijde van de Brabantse Turfmarkt op het gevelbeeld ontbreken. Deze detaillering moet volgens haar worden behouden. De entree deur aan de zijde van de Burgwal vindt de commissie passend, mede door het vergelijkbare beeld met de winkel deur. Om dit vergelijkende beeld nog meer kracht bij te zetten, heeft zij aangegeven dat het verloop van de borstwering gelijkend moet zijn aan de bestaande winkel deur. De borstwering moet net als bij de winkel deur de hoek omlopen.

Daarnaast vraagt de commissie om een verdere uitwerking van een aantal wijzigingen die wel in de tekst worden vermeld, maar niet op tekening staan. Hieronder vallen de brandwerende scheiding en de plaatsing van zonnepanelen en warmtepomp. De commissie ziet graag op tekening hoe deze zonnepanelen worden gepositioneerd. Dit geldt eveneens voor de warmtepomp. De vraag is hoe deze wordt vormgegeven en hoe de leidingen door het pand komen te liggen. Naast de warmtepomp en zonnepanelen is er nog een verduurzamings slag te behalen bij de vensters.

Als laatste punt vraagt de commissie aandacht voor de nieuw aan te brengen trap tussen de eerste en de tweede verdieping en de bestaande trap. Van belang is dat bevestigd wordt dat de oude delen van de bestaande trap behouden zullen worden. Daarnaast moet op tekening duidelijk worden wat de relatie is van de nieuw aan te brengen trap tot de oude balkenlaag.