

Verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 23 november 2023

Aanwezig

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

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

Mekelweg 4

Dossiernummer:	OLO 8001351
Omschrijving:	Herinrichting achterterrein ESP-lab
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 vormtaal van de nieuwe uitbreidingen kan niet worden aangepast naar het nieuwe gebouw. Naar binnen schuiven conflicteert met integratie van het gasstation en de route naar de deuren van de grote hal. De architect stelt voor de bouwvolumes juist naar buiten te schuiven en te laten samengaan met de positie van het hek. Dit hek was reeds onderdeel van het oorspronkelijk plan. Het frame blijft los van de

gebouwen en de losse ruimte tussen gebouwen en hek wordt hiermee voorkomen. De commissie is akkoord met het voorstel om de gebouwen naar buiten te schuiven, gelijk aan de positie van het hekwerk.

De zonnepanelen zijn ook akkoord, maar de zichtbaarheid vormt wel een aandachtspunt. Hier wordt gevraagd om een oplossing die minimaal zichtbaar, waarbij de sneltoetscriteria als uitgangspunt kan worden gehanteerd.

Toelichting welstand:

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

Delftechpark 35

Dossiernummer: 8074653
Omschrijving: Aanbrengen reclame
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

Nieuwe Langendijk 1B

Dossiernummer: 8091719
Omschrijving: Gevelwijziging
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder

Het plan is niet te beoordelen: de gevelaanzichten en de detaillering bestaand/nieuw ontbreken.

Brabantse Turfmarkt 23

Dossiernummer: OLO 8098115
Omschrijving: Rooster
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:

Er wordt een rooster toegevoegd aan de zijgevel. Deze is vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar. Het rooster wordt uitgevoerd in kleur en mattering die aansluit bij het metselwerk van de gevel waar deze in wordt geplaatst. De commissie is akkoord met de toevoeging van dit rooster.

Toelichting welstand:

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

Oosteinde 70

Dossiernummer: 8111183
Omschrijving: Verduurzaming 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

Opmerkingen:

Het betreft het plaatsten van een buitenunit op het platte dak.

Grasbuurt 3

Dossiernummer: 8119907
Omschrijving: Nieuwbouw woningen
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

Rembrandtstraat 15

Dossiernummer: 8126887
Omschrijving: Plaatsen dakopbouw
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Globaal

Het plan ligt in een gebied dat is aangegeven als welstandsluw of aan de achterzijde in een gebied dat is aangegeven als globaal welstandsniveau in de welstandsnota en valt binnen de categorie van bouwwerken waarvoor geen eisen van welstand van toepassing zijn.

Thorbeckestraat 5

Dossiernummer: 8127177
Omschrijving: Plaatsen zonnepanelen
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

Rembrandtstraat 23

Dossiernummer: 8139633
Omschrijving: Plaatsen dakkapel
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

Kluyverweg 1

Dossiernummer: 8179535
Omschrijving: Betonfundatie t.b.v. koepel
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

Heilige Geestkerkhof 2

Dossiernummer: OLO 8180719
Omschrijving: Wijziging van de kapverdieping
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 over de verdere uitwerking van het plan na het vooroverleg.

Het vervangen van de bloembakken door een stalen balustrade met rasterwerk voor begroeiing is akkoord. De commissie vindt de kleur van de stalen constructie en balustrade te donker (antraciet) en

heeft haar voorkeur uitgesproken voor een lichtere neutrale tint. Het toepassen van Wiener Sprossen in het nieuwe venster van het niet monumentale achterhuis is akkoord.

De architect heeft daarnaast aangegeven om aan de slag te gaan met onderhoudswerkzaamheden aan de dakkapel die het monument verbindt met het achterhuis. De doorgang zal worden geïsoleerd en de zinken zijwangen zullen worden vernieuwd.

Toelichting welstand:

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

Sint Jorisweg 2

Dossiernummer: n.v.t.
Omschrijving: Stedenbouw visie GGZ Delfland
Status: Informeel overleg

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

Voor de lange termijn wordt een concept visie opgesteld voor de herinrichting/ontwikkeling van een deel van het GGZ-complex. Het Noordelijk deel ligt in de verre toekomst en de vraag is of hier gezien de onzekerheden al planmatig ingetekend moet worden. Het Zuidelijk deel en met name de hoek bij de voormalige zusterflat komen het eerst in aanmerking voor verdere uitwerking/ontwikkeling.

De gepresenteerde stand van zaken is een ontwikkelvisie die verder uitgewerkt is tot een mogelijke uitwerking, om zo de visie te kunnen verifiëren.

Aanbevelingen:

De commissie acht de presentatie wat verwarrend doordat visie en planuitwerking nu door elkaar lopen. Gezien de nog te doorlopen stappen en gezien de lange doorlooptijd is er de noodzaak om een stedenbouwkundige visie met ruimtelijke uitgangspunten in meer abstracte en schematische tekeningen weer te geven. Daarmee ontstaat een persistente onderlegger voor de te verwachten ontwikkelingen. In deze visie dienen ook de cultuurhistorische aanknopings- en uitgangspunten te worden opgenomen en kan het plangebied in functionele, cultuurhistorische en ruimtelijke relatie tot de stad en omliggende groengebieden gedefinieerd worden.

De stedenbouwkundige visie leunt sterk op de landschappelijke ambities en kwaliteit. Het ontbreekt echter aan een overtuigende landschappelijke benadering. Deze zal integraal onderdeel van het stedenbouwkundig plan moeten zijn. Daarom beveelt de commissie dringend aan om in deze fase een landschapsarchitect in het ontwerpteam op te nemen, zodat bij een volgende presentatie zichtbaar is hoe de gewenste integrale kwaliteit geborgd is. Tenslotte is in de visie van de commissie bij uitwerking van de deelgebieden een beeldkwaliteit plan wenselijk.

Voorts doet de commissie de volgende inhoudelijke aanbevelingen voor de verdere uitwerking:

In de presentatie lijkt er veel aandacht te zijn voor het programma, maar onduidelijk is voor welke doelgroep hier gebouwd gaat worden. Dat is van belang in relatie tot gekozen typologie maar ook voor parkeerbehoefte, ruimte voor collectief programma etc. Ook in relatie tot de Woonvisie Delft is het relevant om het programma in doelgroepen en dichtheden vast te leggen.

Een onderzoek is nodig naar de gewenste typologie/dichtheid van de bebouwing in relatie tot het uitgangspunt Wonen in het groen. De getekende bouwvolumes zijn te massaal om nog te kunnen spreken van paviljoens in het groen. Het groene aspect is te zeer fragmentarisch aanwezig. Bij deze dichtheid zal het beeld Aan het Verlaat drastisch veranderen. Dit lijkt de commissie een ongewenste ontwikkeling, zeker indien dit niet opgenomen zou zijn in bovenbedoelde visie op de relaties met stad en omliggende groengebieden.

De commissie mist duidelijke uitgangspunten in het plan om de groene kwaliteit in de toekomst te kunnen garanderen. Nu biedt het plan te veel vrijheden die de uiteindelijke kwaliteit/uitgangspunten kunnen ondergraven. Zij vraagt om strengere/heldere richtlijnen om de gewenste kwaliteiten (wonen in het groen (ensembles/paviljoens) te kunnen waarmaken. Een typologie zoals gesuggereerd voor het noordelijk deel lijkt hiervoor wellicht een beter uitgangspunt.

Aanbeveling is om de nieuwe waterpartijen en omzoming van het historische middendeel van het plan in samenhang met de nieuwe bebouwing steviger aan te zetten in relatie tot het traditionele slagenlandschap die in de onderliggende landschappelijke structuur aanwezig is. Hierbij liggen er kansen om ook de rol en functie van de noord/zuid as als drager in het gebied beter uit te werken.

Aandacht is gewenst voor de overgang(en) van de parkeerplinten in relatie tot het openbaar gebied en de groenstructuren: is er programma om de plinten te verlevendigen, of zijn de plinten groen/verstild? Kwaliteiten zullen in doorsnedeprofielen geborgd moeten worden.

Het is erg jammer dat de voormalige zusterflat en de paviljoens Aan het Verlaat gesloopt worden. In het conceptverslag staat 'onderzoek naar het hergebruik van...!', hetgeen naar uitspraak GGZ reeds gedaan

is. Mede gezien duurzaamheid en cultuurhistorische waarden is het jammer als deze gebouwen allemaal gesloopt worden. De commissie bepleit opties naar hergebruik van de gebouwen nader te onderzoeken, deze open te houden en in de visie op te nemen.

Burgwal 12

Dossiernummer: VJV 18901
Omschrijving: Verbouwing en opbouw/tussenbouw
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:

Het plan betreft een verbouwing van winkelpand naar een winkel met bovenwoning.

De commissie is van oordeel dat een kleurvoorstel voor de voorgevel dient uit te maken van de vergunningaanvraag. Ze adviseert te onderzoeken hoe de historische situatie is geweest en om de kleur te kiezen aan de hand van de Delftse kleurenwaaier. Te bekijken aspecten zijn de kleuren van kroonlijst, kozijnen, ramen en bakstenen gevel in onderlinge samenhang.

In het ontwerp voor de onderpui vraagt de commissie om te zoeken naar eenheid in kleur en vormgeving. Dit kan bereikt worden door de gehele invulling van de pui één kleur te geven, waarbij de staanders aan beide zijanten ervoor zorgen dat de bakstenen gevel kan landen op de grond. Daarnaast vraagt ze om de volgende onderdelen te integreren in het ontwerp: reclamemogelijkheden voor de winkel, brievenbus en bel voor de bovenwoning en een deurbeslag passend bij een historisch pand.

Het maken van de tussenbouw vindt de commissie denkbaar. De architect heeft aangegeven dat hij zink wil toepassen als gevelbekleding, dit is anders dan aangegeven op de zijgeveltekeningen. De commissie

vindt zink een passend materiaal voor de zijgevel. De commissie gaat akkoord met aluminium kozijnen in de tussenbouw in dezelfde kleur van het gevelmateriaal.

Ook gaat de commissie akkoord met de gevel doorbraken in het voorhuis en achterhuis, het vernieuwen van de verdiepingsvloer, het vervangen van de trappen en de vormgeving van de balustrade van het dakterras.

Het wijzigen van de dakkapel tot toegangsdeur naar het dakterras is akkoord, mits dit wordt uitgevoerd in precies dezelfde detaillering en profilering als de huidige dakkapel.

Verwersdijk 142

Dossiernummer: VJV 3605081
Omschrijving: Plaatsing warmtepomp
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 positie van de warmtepomp is akkoord onder de voorwaarde dat er vanuit de openbare ruimte geen zicht op de unit zal zijn. Hiertoe adviseert de commissie om het onderste gedeelte van het glas van de balustrade (tot aan hoogte bovenzijde warmtepomp) aan de binnenzijde te laten zandstralen. Het aanbrengen van folie is niet akkoord omdat de kwaliteit daarvan (gezien weersinvloeden) niet gegarandeerd kan worden.