

Verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 14 maart 2024

Aanwezig

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

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

Wateringsevest 21

Dossiernummer:	7903001
Omschrijving:	Nieuwbouw 5 woningen
Status:	Formeel advies
Welstandsniveau:	Bijzonder

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context niet aanvaardbaar en voldoet niet aan onderstaande beoordelingscriteria uit de welstandsnota. De commissie adviseert het college van B en W negatief inzake het plan.

De commissie constateert dat het plan niet voldoet aan onderstaande beoordelingscriteria uit de welstandsnota:

- **Criterion A: Stedenbouwkundige samenhang.**
Er wordt onvoldoende uitdrukking gegeven aan het belang van deze markante stedenbouwkundige locatie, het bouwwerk is niet passend in de bestaande omgeving.
- **Criterion B: Evenwichtig gevelbeeld.**
Het karakter van de bestaande gevelwanden/bouwwerken wordt onvoldoende gerespecteerd.
- **Criterion C: Passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik.**
De materialisering is niet passend in de bestaande omgeving (beschermd stadsgezicht)

Opmerkingen:

Het betreft een invulling in de binnenstad noord, waar in de nabije toekomst diverse nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, tevens valt het gebied onder het beschermd stadsgezicht.

De aanvrager heeft ervoor gekozen het plan direct als bouwaanvraag in te dienen waardoor de commissie het plan niet heeft kunnen begeleiden in het informeel overleg en/of een formeel vooroverleg. Hierdoor heeft de commissie niet de sturing/begeleiding kunnen geven die zou kunnen leiden tot een aanvaardbaar plan.

De commissie kan op dit moment dan ook niet anders dan een formeel negatief advies uit te brengen. De commissie mist verder met name een (gemeentelijke?) visie/uitgangspunten voor dit deel van de binnenstad waardoor individuele plannen lastig te beoordelen zijn in hun samenhang en belang/eenheid/kwaliteit voor dit belangrijke deel van de binnenstad.

Hierin zou ook een historische/morfologische studie/waardestelling van de bestaande bebouwing een plek moeten krijgen als mede een onderzoek naar de gewenste typologie/mix van wonen/werken zoals die van oudsher in dit gebied voorkomen.

Een groen inventarisering (bomen/erfafscheidingen/parkeren) hoort ook bij deze opgave.

Nieuwe Langendijk IB

Dossiernummer: 8091719
Omschrijving: Aangepast plan
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 de aangapaste tekening(en) naar aanleiding van een eerder advies.

Oostsingel 53

Dossiernummer: OLO 8271709

Omschrijving: Het verbouwen van een bestaande woning in twee wooneenheden.

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:

Dit plan is eerder in vooroverleg behandeld. De laatste bespreking was op 12 oktober 2023. Ten opzichte van het vorige vooroverleg van 12 oktober zijn er een aantal wijzigingen in het plan aangebracht. Zo is er aan de achterzijde een nieuw balkon toegevoegd op de veranda en zijn er twee dakkappen aan weerszijden van het schilddak toegevoegd. Deze toevoegingen zijn eerder door de AOK behandeld en zijn in principe akkoord bevonden.

De commissie gaat ook akkoord met het voorstel van de ingrepen aan het exterieur van het pand, zoals vervanging van ramen.

Uit het bouwhistorisch rapport is gebleken dat in het huis een behoorlijk gaaf ensemble van oorspronkelijke interieuronderdelen behouden is gebleven. De commissie concludeert dat het voorgestelde plan met name voor de monumentale interieurwaarden (structuur en hoogwaardige onderdelen) te grote negatieve gevolgen heeft. De commissie vraagt hier het monument, met de monumentale waarden die in de bouwhistorische rapportage zijn benoemd, als uitgangspunt te nemen voor het ontwerp van de nieuwe indeling. Hierbij gaat het met name over ingrepen in de structuur op de begane grond en het behoud van de interieurelementen. Opgemerkt wordt dat de huidige en bestaande indeling meer overeenkomsten laten zien dan de slooptekeningen, met name op de begane

grond, suggereren. Als interieurelementen moeten wijken, wordt geadviseerd te zoeken naar mogelijkheden voor hergebruik.

De commissie vraagt het plan op deze punten, waaronder de structuur en behoud van bestaande historische onderdelen aan te passen.

Mijnbouwstraat 120

Dossiernummer: OLO 8280069
Omschrijving: Inpandige aanpassing op aanvraag 6251601
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 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:

Deze vergunningaanvraag behelst alleen het aanbrengen van een stalen trap en het wijzigen van een venster ter hoogte van de eerste verdieping. Deze onderdelen zijn beoordeeld door de monumentencommissie. Alle eventuele andere wijzigingen dienen in een nieuwe vergunningaanvraag te worden aangevraagd.

De commissie is akkoord met de trap, op de twee smalle kolommen ter ondersteuning van het tussenbordes na. De commissie ziet graag dat deze kolommen achterwege blijven of in vormgeving meer aansluiten bij de serre en niet als een latere toevoeging worden ervaren. Als voorbeeld wordt verwezen naar de kolommen die het atriumdak dragen en zo qua vormgeving meer passend zijn in het geheel.

De aanpassing van de pui is in principe akkoord, maar er is wel nog enige onduidelijkheid over de materialisering en detaillering. Uit de omschrijving blijkt de deur glas te bevatten, maar dit blijkt niet duidelijk uit de tekening. Detaillering van deze deur, om dit te bevestigen, is niet aangeleverd.

De commissie ziet graag een aanpassing van de kolommen onder de trap en verduidelijking/onderbouwning van de deur in de pui.

Oude Delft 137

Dossiernummer: OLO 8300429
Omschrijving: Verbouwen bestaande aanbouw aan de achtergevel
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 stedenbouw niet aanvaardbaar. De commissie adviseert het college van B en W negatief inzake het plan.

Toelichting monumenten:

Dit plan bestaat qua advisering uit twee onderdelen:

- Het wijzigen van de achtergevel van het rijksmonumentale pand ten behoeve van de nieuwe aanbouw.
- Het verbouwen van de bestaande aanbouw, deze is geen onderdeel van het monument.

Voor de vergadering is door Erfgoed een plananalyse opgesteld sec. voor het wijzigen van het monument. De architect licht het plan toe.

De commissie gaat niet akkoord met het plan om de volgende redenen:

- De schaal van de nieuwe aanbouw drukt het 'Jongenshuis' van zijn voeten.
- Dit betreft een radicaal ander ontwerp dan de bestaande aanbouw. Er dient meer recht te worden gedaan aan het oorspronkelijke ontwerp, hiervoor dient allereerst in gesprek te worden gegaan met de architect van de bestaande aanbouw Jo Coenen.
- Er dient voor het nieuwe ontwerp gekeken te worden naar de routing vanaf de Oude Delft naar de ingang van de Phoenixgarage, de aandacht voor de 'promenade architecturale' is kenmerkend voor de huidige aanbouw; de aandacht voor de continuïteit van deze route verdient het om beschermd te worden bij toekomstige aanpassingen.
- Er is nog onvoldoende aandacht besteed aan de details.
- De (mandelige) tuinmuren met het Stadskoffiehuys zijn mogelijk monumentaal (overleg met Erfgoed) er dient zorgvuldig met deze muren om te worden gegaan. Graag toelichten hoe ervoor wordt gezorgd dat deze niet worden aangetast.

Voor het plan dient een uitgebreider en beter uitgewerkt plan te worden gepresenteerd in de grote commissie, waarna detailvraagstukken betreffende monumentale plandelen aan de monumentencommissie zullen kunnen worden voorgelegd.

Zocherweg 5

Dossiernummer: OLO 8302155
Omschrijving: Bestaande aanbouw vervangen en vergroten
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 over het plan.

Toelichting monumenten:

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

Opmerkingen:

De stenen van de voorgevel van de aanbouw zullen zoveel mogelijk identiek zijn aan de stenen van de oorspronkelijke bouw. De stenen van de achtergevel uitbouw zullen zoveel mogelijk identiek zijn aan de stenen van de aanbouw van het buurpand Zocherweg 3. Het exacte type stenen dient nog te worden overlegd met en goedgekeurd te worden door toezicht gemeente Delft.

Toelichting welstand:

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

Kampveld 11-43

Dossiernummer: 8304505
Omschrijving: Plaatsen opbouw
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

Hippolytusbuurt 20

Dossiernummer: OLO 8318327
Omschrijving: Vervangen kozijnen
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 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:

Aan de hand van de foto's is het moeilijk te beoordelen wat de staat van de kozijnen is. Daarnaast is het niet duidelijk of er op de tweede verdieping HR++ glas aanwezig is in de ramen. Dit moet verder worden onderzocht samen met vakteam Monumenten. Het is van belang dat zoveel mogelijk materiaal wordt behouden, conform de Uitvoeringsrichtlijnen Monumenten Delft. Hetzelfde geldt voor de geprofileerde vensteromlijstingen. Deze mogen alleen worden vervangen als hiervoor een technische noodzaak is.

Ook dit moet worden onderzocht en overlegd met vakteam Monumenten. De balkonhekken op de tweede verdieping moeten worden nagemaakt met dezelfde afwerking, detaillering en bevestigingsmethode als het oorspronkelijke balkonhek.

Dirklangenstraat 44

Dossiernummer: OLO 8322693
Omschrijving: Verbouwing en verduurzaming
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, met onderstaande aanpassing, voldoet aan de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening.

Opmerkingen:

Dit plan is reeds op 18 januari 2024 met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit besproken. Toen was de commissie reeds akkoord met de nieuwe indeling. De commissie was ook akkoord met de wijzigingen van dakkapellen, echter vroeg ze wel om een eenduidiger passende detaillering. Hierop is de detaillering aangepast met ronde zinken kraal bij alle dakkapellen. De commissie is akkoord met deze aanpassing. Voor het aluminium kozijn en raam heeft de commissie een warme donkergrijze kleur geadviseerd, waaraan tegemoet is gekomen. De vierdelige deuren in de voorgevel zag de commissie graag meer utilitair gedetailleerd. Deze deuren zijn akkoord. In het overleg kwam naar voren dat de garagedeur die hiernaast in de gevel zit ook wordt vervangen. De commissie vroeg bij vervanging deze dan meer te laten aansluiten bij de vierdelige deur. Besproken is dat de garagedeur uiterlijk hetzelfde wordt als de vierdelige deur daarnaast, waarbij de garagedeur wordt uitgevoerd met gesloten panelen in plaats van glas. Daarnaast ziet de commissie graag dat de huidige kleurstelling van het schilderwerk, blauw en wit, wordt gehandhaafd. De commissie heeft aangegeven in dat, indien deze aanpassingen worden gedaan, dit ambtelijk kan worden afgehandeld.

Toelichting welstand:

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

Nieuwe Plantage 7/8

Dossiernummer: Z2023 001677

Omschrijving: Handhaving
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 dakkapel(len) zijn hoger uitgevoerd dan eerder vergund, de overschrijding van de maximale toegestane hoogte van een dakkapel is echter minimaal. Er is geen sprake van een excès.

Van de Spiegelstraat 50

Dossiernummer: Z2023 101020
Omschrijving: Plaatsen opbouw
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

Koornmarkt 113

Dossiernummer: Z2024 000138V
Omschrijving: Uitbreiding paviljoen rederij Brands
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 geeft de volgende punten mee voor de verdere uitwerking van het principe plan:

- Meer eenduidigheid/eenvoud in materialisatie/vormgeving waardoor meer rust ontstaat in het ontwerp.
- Het materiaal langs de plint ter plaatse van de vlonder uitvoeren in een materiaal gelijk aan het paviljoen.
- De kleurstelling terughoudend houden en bij voorkeur een keuze maken uit de kleuren van Delft.

Zuiderstraat 320

Dossiernummer: Z2024 000361
Omschrijving: Vervangen kozijnen
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

Odulphusstraat 13

Dossiernummer: Z2024 000410
Omschrijving: Plaatsen aanbouw
Status: Formeel advies

Welstandsniveau: Bijzonder

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

Opmerkingen:

De dakrand moet worden uitgevoerd met een daktrim conform bestaand en de materiaal toepassing(en) en detaillering moet ook gelijk zijn aan de bestaande bouw.

Rietveld 147

Dossiernummer: Z2024 000411
Omschrijving: Renovatie/uitbreiding woning
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:

Geen roedenverdeling boven de getoogde deur(en) aanbrengen, of alleen een verticale (rustiger) indeling.

Traditionele materialen/detaillering(en) toepassen, conform de bestaande voorgevel.

Delfgauwseweg 53

Dossiernummer: Z2024 000450
Omschrijving: Plaatsen dakkapel
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder

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

Opmerkingen:

De dakkapel mag maximaal 70 % van de breedte van het dakvlak beslaan.

Koningin Emmalaan 68

Dossiernummer: Z2024 000516
Omschrijving: Plaatsen dakkapellen
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

Schutterstraat 9

Dossiernummer: Z2024 100974
Omschrijving: Plaatsen schuur
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