

Verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 8 mei 2025

Aanwezig

Ronald Janssen	Voorzitter
Petra Sala	Stedenbouwkundige
Sabine Geerlings	Landschapsarchitect
Ruud van Aerde	Architect
Vita Teunissen	Architectuurhistoricus
Anette Marx	Restauratie-architect

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

Lombokstraat e.o.

Dossiernummer:	N.v.t
Omschrijving:	Nieuwbouw appartementen
Status:	Formeel vooroverleg
Welstandsniveau:	Globaal

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. De commissie adviseert het college van B en W onder voorwaarde(n) positief inzake het principeplan.

Opmerkingen:

De commissie heeft waardering voor de eigentijdse planopzet maar mist wel de referentie naar de oorspronkelijke baksteenarchitectuur, met name het evenwicht tussen horizontaal/verticaal kan sterker worden aanzet. Te denken valt hierbij aan het verbreken van de doorlopende daklijst en het terugdringen van de dominantie van de balkons (lengte/hekwerken/materialisering?) in het beeld.

De kwaliteit van de binnentuin nader bezien/uitwerken. Door de geringe maat en de aangrenzende woonruimtes moeten duidelijke keuzes worden gemaakt over het gebruik hiervan (privé/openbaar). De

woonkwaliteit van de aanliggende woonfuncties en de inrichting van de buitenruimte dienen hierop te worden afgestemd. Hierbij is de privacy en (wellicht ook) de daglichttoetreding van de woningen aan de binnenruimte nu nog te kwetsbaar. Ook voor de gebruikswaarde van de gemeenschappelijke buitenruimte als verblijfsplek is privacy van belang. Daarnaast kan de tuin betekenis krijgen voor biodiversiteit, tegen hittestress en voor waterberging. Het is positief dat er woningen op de hoeken naast de entree zijn maar de positie van de buitenruimtes is erg kwetsbaar.

De inrichting van de openbare ruimtes rondom het plan afstemmen (gemeente!) met de overige (toekomstige?) ontwikkelingen in de directe omgeving. Aandacht voor vergroenen in combinatie met parkeerbalans en het daarbij aansluitende woningaantal en -type.

Zoek naar een alternatief voor het parkeren. De haaksparkeerplaatsen aan de voorzijde van de woningen hebben te zeer impact op de kwaliteit van het straatbeeld en de verbinding tussen het woongebouw (met entree) en de openbare ruimte.

Staalweg I

Dossiernummer: N.v.t.
Omschrijving: Herontwikkeling de Staal
Status: Informeel overleg

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

Naar aanleiding van een prijsvraag/tender is in 2017/2018 een plan ontwikkeld en uitgewerkt, wat na veel overleg met de AOK met diverse wisselende architecten/combinaties uiteindelijk tot een voorlopig akkoord heeft geleid.

Nu wordt het plan door een nieuwe partij weer opgepakt en vereenvoudigd om het plan haalbaar/uitvoerbaar te maken. Er worden binnen het 'oude' plan een aantal aanpassingen voorgesteld om dit doel te bereiken.

Aanbevelingen:

Door (te) dicht bij het oude' plan te blijven verliezen een aantal uitgangspunten door de aanpassingen hun motivatie en draagvlak binnen het plan terwijl een aantal andere uitgangspunten verwateren en hun bestaansrecht onduidelijk wordt.

De commissie pleit ervoor terug te keren naar de hoofduitgangspunten van het plan en deze samenstellende delen sterker en duidelijker uit te werken in een aangepast en vereenvoudigde heldere planopzet. Deze hoofdpunten uit de prijsvraag zijn:

1) De nieuwe Staalweg;

Samenhang in inrichting, bebouwing, functies, overgangen openbaar-privé, oevers watergang. Kijk hierbij ook naar de grotere context (karakteristiek bebouwing en buitenruimte).

Een zorgvuldige massaopbouw in hoogte en tussenruimtes is van belang ter voorkoming van een doorgaande harde wand.

2) Het beeld vanaf de A13;

Het slagenlandschap, nu is dit uitgangspunt te veel aangetast en verwaterd om te overtuigen, ook in relatie tot de zichtbaarheid/herkenbaarheid van de maakindustrie.

Wellicht moet een duidelijke keuze worden gemaakt in het beeld voor één van beide thema's.

3) De toren;

Door de vereenvoudiging mist een achterliggende motivering voor de 3 deling.

De Toren moet iets vertellen over de hoofdentree van Delft vanaf de A13,

Het silhouet van de toren met de kragen/uitstulpingen en de verdraaiingen overtuigt niet

Hiervoor een nieuwe duidelijke visie ontwikkelen en uitwerken, hierbij ook de positie/aanlanding op de grond (her)bezien, ook in relatie tot de vormgeving van het (eventuele) slagenlandschap en/of de plint van de maakindustrie.

4) Het verhoogde maaiveld;

De kwaliteit van het verhoogde maaiveld zowel de (openbare) ruimte als de er aangelegde gebouwen op het dek verder uitwerken; wat voor soort ruimte is het dek, hoe woon of werk je hieraan, wat is de woonkwaliteit van woningen direct aan het dek?

Lijsterbeslaan 89

Dossiernummer: Z2025 000863
Omschrijving: Plaatsen zonwering
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:

Het betreft de gewijzigde tekeningen met het aanbrengen van zonwering screens aan de voorgevel.

Clarenstraat 17

Dossiernummer: Z2025 000866
Omschrijving: Plaatsen dakopbouw
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 opbouw is identiek aan eerder geplaatste dakopbouw(en).

Van Embdenstraat 2A

Dossiernummer: Z2025 000949
Omschrijving: Gevelwijziging
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

Vrouwjuttenland 30

Dossiernummer: Z2025 001058

Omschrijving: Verbouwing

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

Rietveld 19

Dossiernummer: Z2025 000975

Omschrijving: Plaatsen dakopbouw

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 aangepaste tekening(en) set. Aanzichttekening G-A200 (D).

Heertjeslaan

Dossiernummer: Z2025 001348
Omschrijving: WKO centrale
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

Algerijestraat eo.

Dossiernummer: Z2025 001441
Omschrijving: Vervangen bruggen
Status: Formeel advies

Welstandsniveau: Welstandsluw
Datum advies: 8 mei 2025

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

Professor Krausstraat 39

Dossiernummer: Z2025 001504
Omschrijving: Plaatsen dakkapellen
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Globaal
Datum advies: 8 mei 2025

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

Buitenwatersloot 187

Dossiernummer: Z2025 001546
Omschrijving: Plaatsen dakopbouw
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Datum advies: 8 mei 2025

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

Westerstraat 45

Dossiernummer: Z2025 001583
Omschrijving: Plaatsen dakopbouw
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Globaal
Datum advies: 8 mei 2025

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

Nieuwelaan 156

Dossiernummer: Z2025-000887
Omschrijving: Airco
Status: Formeel vooroverleg
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Rijksmonument
Datum advies: 8 mei 2025

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de 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:

Het betreft het plaatsen van een airco-unit op het dakterras. De commissie kan in dit individuele geval positief adviseren omdat de unit terughoudend is uitgevoerd en niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Toekomstige aanvragen zullen eveneens individueel bekeken worden en zullen niet overal op het pand vergund kunnen worden. De commissie adviseert de VVE te zoeken naar een gezamenlijke oplossing.

Toelichting AOK:

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

Verwersdijk 53

Dossiernummer:	Z2024-004403
Omschrijving:	Dichtzetten draagmuur en gevelwijziging
Status:	Formeel advies
Welstandsniveau:	Bijzonder
Soort monument:	Rijksmonument
Datum advies:	8 mei 2025

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de 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 indeling van de begane grond was al eerder akkoord bevonden. De commissie kan zich, na de toelichting van de opdrachtgever, vinden in het voorstel voor de een nieuwe indeling van de voorgevel. Het betreft een enorme verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. De commissie vindt het in

één kleur uitvoeren van de pui een goed voorstel en adviseert de kleur van de bestaande deur als uitgangspunt te nemen.

Toelichting AOK:

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

Mekelweg 4

Dossiernummer: Z2025-001606
Omschrijving: Vervangen van de stalen vliesgevel aan de westzijde van de laagbouw
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Gemeentelijk monument
Datum advies: 8 mei 2025

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de 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:

Zoals al eerder aangegeven heeft de commissie sterk de behoefte aan een renovatie-benadering voor het gehele gebouw en niet aan de fragmentarische aanlevering van voorstellen zoals steeds het geval is. Er moet een overzicht van ingrepen komen waaruit betere keuzes en afwegingen gemaakt kunnen worden. De commissie beseft de complexiteit van de opgave waarbij men te maken heeft met asbesthoudende kit en chroom-6 in de gebruikte verf maar houdt toch vast aan een oplossing waarbij de oorspronkelijke gevel behouden blijft. Deze gevel is een van de eerste in zijn soort en is mede de reden dat het gebouw als monument is aangewezen. De commissie adviseert de expertise in te roepen van de RCE die op dit gebied veel kennis van zaken heeft.

Oostsingel 5 I

Dossiernummer: Z2025-000779

Omschrijving: Het plaatsen van dakramen, wandjes en binnendeuren
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Gemeentelijk monument
Datum advies: 8 mei 2025

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de 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 heeft geconstateerd dat de indeling en de structuur van het pand al in een eerdere periode flink is aangetast. De geadviseerde verbeteringen voor het plan zijn voldoende verwerkt. De commissie adviseert wel om een verduurzamingstraject te starten en een onderhoudsplan op te stellen voor met name de achterzijde van het pand.

Toelichting AOK:

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

Sint Agathaplein 4

Dossiernummer: N.v.t.
Omschrijving: Aanbrengen luchtbehandelingsinstallatie
Status: Formeel vooroverleg
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Rijksmonument
Datum advies: 8 mei 2025

Het principeplan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context 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 is ten opzichte van de eerdere bespreking grotendeels hetzelfde gebleven. Een deel van de installaties kon naar de zolder gebracht worden en de kleur van de zichtbare buizen is aangepast. (Ralkleur bijvoorbeeld de kleur van de moerbalken)

De commissie adviseert nogmaals te kijken naar de locatie van de buizen in de kantine: daar lopen ze nog voor de ramen langs.

De commissie beseft de urgentie voor het aanbrengen van een tijdelijk klimaatsysteem maar aangezien de gemeente, als eigenaar van het pand, een voorbeeldfunctie heeft wordt afgesproken om een herstelplan op te stellen voor na de uithuizing van het Prinsenhof waarbij de monumentale waarden beter tot hun recht komen.

Markt 12-16

Dossiernummer:

Omschrijving: Handhaving schermen terras

Status: Informeel overleg

Welstandsniveau: Bijzonder

Soort monument: Rijksmonument

Datum advies: 8 mei 2025

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context niet aanvaardbaar. Er worden monumentale waarden geschaad. De commissie adviseert het college van B en W negatief inzake het plan.

Toelichting monumenten:

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

Opmerkingen:

Het betreft een handhavingszaak met betrekking tot het zonder vergunning aanbrengen van een luifelconstructie aan de gevel van een rijksmonument.

De commissie concludeert dat hier sprake is van een exces en dat deze situatie niet vergunbaar is. Het aanbrengen van zowel de luifel als de terrasschotten dient te voldoen aan de regels zoals die zijn opgesteld voor het terrassenbeleid.

Kantoorgracht 86

Dossiernummer: Z2025-000892
Omschrijving: Het aanleggen van een zwembad
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Rijksmonument
Datum advies: 8 mei 2025

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de 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:

Het zwembad is een kwartslag gedraaid, is bijna gelegen binnen de lijnen van de gazons en zal worden uitgevoerd in een neutrale kleur. De commissie adviseert meer afstand te houden tussen het zwembad en de kolommen. De commissie adviseert aanvullend om het huisje voor de installaties qua kleur in te passen in de omgeving en het misschien te voorzien van een groen dakje. Verder moeten er tekeningen worden aangeleverd waarop de maatvoering en precieze locatie van het zwembad en de tuin op is aangegeven. Dit laatste advies is bindend.

Toelichting AOK:

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