

Verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 3 juli 2025

Aanwezig

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

Nieuwe Plantage 7B

Dossiernummer:	Z2024-000703
Omschrijving:	Wijziging op vergunning dakkapel
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**
De stedenbouwkundige structuur en het beeld van het beschermd stadsgezicht Nieuwe Plantage blijft intact als een aaneenschakeling tot lange rijen van, mede door hun kapvorm, duidelijk herkenbare individuele panden.
- **Criterium B: Evenwichtig gevelbeeld**
Door de maatvoering van de dakkapel blijft er rondom nog voldoende schuin dakvlak aanwezig, daarmee blijft de oorspronkelijke, voor een individueel pand karakteristieke kapvorm zichtbaar.

- Criterium C: Passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik

De drie relevante aspecten zijn: de invulling aan de voorzijde is kozijn met glazige invulling; de bekleding opzij is van zink; de dakrand is geprofileerd. Zo werden 19e eeuwse/ vroeg 20e eeuwse dakkappen vormgegeven en daarom is deze kapel passend bij de architectuur van dit pand, en daarmee zijn diens cultuurhistorische waarden gehonoreerd.

Opmerkingen:

De dakkapel is gewijzigd in een meer traditionele uitvoering/indeling en detaillering, waarbij de kapel minder hoog is geworden. De meer traditionele uitvoering past goed in en versterkt het beschermd stadsgezicht ter plaatse.

Rotterdamseweg 196, Porceleynse Fles

Dossiernummer: Z2024 002574
Omschrijving: Verbouwing Royal Delft
Status: Formeel vooroverleg
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Rijksmonument

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:

De architect ligt de nieuwe richting voor het ontwerp van het entreegebouw toe. Er is besloten om toch binnen de contour van het bestemmingsplan te blijven. De kelder is vervallen. Het voorstel is aangepast naar een entreegebouw bestaande uit een hoger en lager volume met houten gevels en kolommen. Het hoge volume komt middels een luifel verder de voorruimte op (dan het eerdere plan). De commissie is positief over de hellende buitenruimte voor de entree, waarin het hoogteverschil is opgelost. De commissie is positief over de kleinere schaal van de volumes, waarmee het entreegebouw in maat beter aansluit op de kleine korrel van de naastgelegen lintbebouwing. Een deel van de commissie stelt vraagtekens bij de diepte van de luifel (hoever de luifel over het voorterrein staat) en of het gebaar van de luifel met dubbelhoge kolommen hier niet te groot is. De vraag is of er genoeg voorruimte over

blijft, en of de uitbouw in maat niet te overheersend wordt ten opzichte van het naastgelegen hoofdgebouw. Bij de verdere uitwerking van de inrichting van de voorruimte moet hier een helder antwoord op worden ontworpen.

De commissie kan zich vinden in het toepassen van materiaal hout, dat in kleur dicht bij de tint van het baksteen ligt dan op de impressies wordt gesuggereerd, waardoor de nieuwe tijdslaag afleesbaar wordt.

De commissie is positief over de voorgestelde richting voor het interieur waar met een beperkt palet van materialen en kleuren voor samenhang wordt gezorgd. De commissie benadrukt dat een hoogwaardige afwerking van het interieur van groot belang is. Alle overgangen tussen oud en nieuw dienen architectonisch te worden uitgewerkt (en niet achter een banner te worden verscholen). De uitgewerkte ontwerpen voor het interieur zullen op een later moment worden overlegd.

Jacoba van Beierenlaan 166

Dossiernummer:	N.v.t.
Omschrijving:	Renovatie Montessorischool
Status:	Informeel overleg
Welstandsniveau:	Bijzonder
Soort monument:	Gemeentelijk monument

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

Aanbevelingen:

Het betreft een uitbreidings- en restauratieplan. De commissie is enthousiast over het feit dat men met een restauratieve aanpak dicht bij het concept en de oorspronkelijke materialisatie is gebleven. De voorgestelde uitbreiding van klaslokalen is navolgbaar, waarbij de commissie zich afvraagt of er op de overgang tussen de bestaande lokalen en de uitbreiding een ontworpen voeg zichtbaar kan blijven, zodat duidelijk is wat de oorspronkelijke bouwelementen zijn en wat later is toegevoegd. De commissie adviseert een mock-up te maken voor het gevelfragment met de gezaagde B2-blokken. De mogelijkheid van een groen dak met installaties wordt nader uitgezocht en de commissie benadrukt dat de details hierbij het aandachtspunt zijn. De commissie vraagt om het goed in kaart brengen van de ruimte rondom de school, met name aan de oostgrens waar het erg krap lijkt te worden door de uitbreiding voor spreekkamers. De bomen effectanalyse, die nog volgt, zal hier ook meer duidelijkheid over geven. Voor wat betreft het stallen van de fietsen worden alleen de nietjes anders gerangschikt, afgestemd op de toename van het aantal leerlingen.

De continuïteit van de daklichten blijft hopelijk behouden en de commissie benadrukt dat het toevoegen van installaties op het dak beperkt moet blijven. De Commissie wil graag meekijken met de verdere ontwikkelingen en uitwerkingen.

Spoorzone

Dossiernummer: N.v.t.
Omschrijving: Van Leeuwenhoekpark Zuid
Status: Informeel overleg
Welstandsniveau: Bijzonder

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 voorstel maar vraagt zich af of het misschien nog iets groener zou kunnen. Het is een mooi plan waarbij de rechte lindenlaan ten opzichte van het andere, kronkelige pad waarschijnlijk heel goed gaat werken. De hoogteverschillen ervaart de commissie als prettig maar er is nog steeds relatief veel verharding zo lijkt het. Ook is de commissie enthousiast over het alternatief voor de brug. Zij vraagt om minder stenige randen daar waar mogelijk.

Spoorzone

Dossiernummer: N.v.t.
Omschrijving: Veld 7
Status: Informeel overleg
Welstandsniveau: Bijzonder

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 dat vanzelfsprekend oogt maar waar veel analyse aan vooraf is gegaan. De scheg met trap door het gebouw die aansluit op park kan heel goed gaan werken en wordt positief ontvangen.

Het is belangrijk dat goed wordt gelet op waar de diverse functies komen en de bijbehorende reclame-uitingen. In de getoonde impressies staat bij de daktuin een zwarte lijn getekend. Wat is dat precies en hoe wordt dat gematerialiseerd? De commissie is van mening dat de verbinding waarbij de dakrand doorloopt tussen de beide gebouwdelen kan worden weggelaten aangezien het ontwerp krachtig genoeg is. De commissie heeft waardering voor de massa opbouw en de verdere uitwerking van de gevels en hoe de relatie met het park wordt gelegd. De Commissie wacht de verdere uitwerking af.

Staalweg I

Dossiernummer: N.v.t.
Omschrijving: Herontwikkeling De Staal
Status: Informeel overleg
Welstandsniveau: Globaal

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

De commissie is enthousiast over de stappen die zijn gezet naar aanleiding van een eerdere behandeling van het herziene plan. Het plan kent meer samenhang en is beter doordacht op alle niveaus. Voor de verdere uitwerking geeft de commissie de volgende aanbevelingen mee.

Aanbevelingen:

De Toren komt te massief en enigszins plomp over, bovendien mist een duidelijke verwijzing als entree van Delft. Hierbij kan ook gekeken worden naar meer eigentijdse verwijzingen (TU). De toren meer alzijdig en naar boven ranker uitvoeren (duidelijke beëindiging). Het beeld vanaf de A13 hierbij als leidend beschouwen.

De overgang van de toren en commerciële ruimtes naar het landschap vraagt op sommige plaatsen om duidelijke keuzes in maat en schaal van de ingreep.

De gronddekking voor de opgetilde landschappen waarborgen in het ontwerp. De afhangende slierten groen op de gevels overtuigen niet en worden te veel als ongewenste versiering (make-up) ervaren.

De schaalniveaus van de verschillende bouwdelen tot uitdrukking laten komen in de ritmering van de gevels en bouwmaterialen/detailleringen. Dus aflopend van de toren/commerciële ruimtes naar wonen langs de Staalweg en wonen langs de waterlopen. Materialen en ornamenteringen kiezen die het concept en de verschillende schaalniveaus in het plan versterken.

Samenhang in ontwerp en materialisering tussen architectuur en inrichting openbare ruimtes versterken het planconcept en deze bij een volgende presentatie meenemen.

Een volgende behandeling zal gezien de fasering van het plan als formeel vooroverleg geagendeerd worden.

Nieuwelaan 156

Dossiernummer: Z2025-002093
Omschrijving: Plaatsen van een airco unit
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Rijksmonument

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 eerder gemaakte opmerkingen zijn naar tevredenheid in de tekeningen verwerkt.

Toelichting AOK:

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

Markt 48A

Dossiernummer: Z2025-002138
Omschrijving: Realisatie appartementen
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Rijksmonument

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 gaat akkoord met de wijzigingen. Ze zijn duidelijk en precies uitgewerkt.

Toelichting AOK:

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

Lange Geer 48

Dossiernummer: Z2025-002025

Omschrijving: Het vervangen van de kozijnen en onderhoud aan de voorgevel

Status: Formeel advies

Welstandsniveau: Bijzonder

Soort monument: Gemeentelijk monument

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 gaat akkoord met het plan en is van mening dat alles zorgvuldig is gedetailleerd en nauwkeurig is uitgewerkt. Wel adviseert de commissie om het glas zo transparant mogelijk uit te voeren en zonder de groenige kleur die je vaak ziet bij nieuwer glas.

Toelichting AOK:

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

Vulcanusweg 307

Dossiernummer: Z2025 001444
Omschrijving: Gevelwijziging
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. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het principeplan.

Toelichting:

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

Graaf Floriskade 60

Dossiernummer: Z2025 001674
Omschrijving: Plaatsen serre
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 beoordelingscriteriën uit de welstandsnota:

- Criterium A: Stedenbouwkundige samenhang
- Criterium B: Evenwichtig gevelbeeld
- Criterium C: Passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik

Graswinkelstraat 44

Dossiernummer: Z2025 001684
Omschrijving: Nokverhoging
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

Kloosterkade 29

Dossiernummer: Z2025 001801
Omschrijving: Plaatsen zonwering
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 aanvaardbaar. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het principeplan.

Toelichting:

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

Oostsingel 5

Dossiernummer: Z2025 001817
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

Van den Berghof 7

Dossiernummer: Z2025 001819
Omschrijving: Plaatsen warmtepomp
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.

Tweemolentjeskade e.o.

Dossiernummer: Z2025 001826
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

Johannes Nederveenstraat 4

Dossiernummer: Z2025 001872
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

Juniusstraat 8

Dossiernummer: Z2025 001940
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

Mackaystraat 5

Dossiernummer: Z2025 001965
Omschrijving: Uitbreiding woning
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.

Oostsingel 155

Dossiernummer: Z2025 001996
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 met het hekwerk 1 meter teruggeplaatst achter de voorgevel.

Willemstraat 14

Dossiernummer: Z2025 002062
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

Einsteinweg 10

Dossiernummer: Z2025 002089

Omschrijving: Gevelwijziging

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.

Coenderstraat 4

Dossiernummer: Z2025 002127

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

Vaarweg I

Dossiernummer: Z2025 002143
Omschrijving: Aanpassing brug
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

Westvest 55

Dossiernummer: Z2025 002154
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