

Verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 6 november 2025

Beestenmarkt 16/18

Omschrijving: Herstel na brand
Status: Informeel overleg
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Gemeentelijk monument

Aanbevelingen:

De commissie ziet het liefst dat een enkelvoudige, één-laags, constructie als principe wordt gehanteerd en dat er niet wordt gestapeld. De noodzaak voor het vervangen van het hout door staal moet beter worden onderbouwd.

DSM Biotech Campus

Dossiernummer: N.v.t.
Omschrijving: Groeninrichtingsplan Nieuwbouw kantoor
Status: Informeel overleg

Het betreft een eerste uitwerking door de landschapsarchitect (baljon) naar aanleiding van een eerdere behandeling en de presentatie van een kantoorgebouw.

Aanbevelingen:

- Landschapsplan:
De commissie pleit voor een ruiger/steviger en eenvoudiger/eenduidiger opzet van het plan dat nu te versnipperd overkomt (minder verschillende soorten paden, grotere groenplekken).

Een verwijzing naar het Agnetapark is minder passend voor dit gebied met een eigen identiteit waarbij duidelijke keuzes moeten worden gemaakt.

Het landschap om de gebouwen heen ontwerpen en de randen een duidelijke definitie naar de omgeving geven. Eventuele (toekomstige) openbare routes door het gebied mee ontwerpen.

Het verleden (kasteel van Altena) een duidelijke(r) definitie geven in zowel het inrichtings- als het bebouwingsplan.

- Kantoorgebouw (Cepezed):
De beoogde transparantie van het gebouw, met name ook de entree en de hoekoplossing op de bovenste verdieping naar de omgeving, waarmaken.

De gedraaide positie van de entree in relatie tot het groeninrichtingsplan komt enigszins geforceerd en niet logisch over, een meer orthogonale positie past beter bij de zakelijke en stoere architectuur van een campus, ook in relatie tot het (aangepaste) groeninrichtingsplan (zie opmerkingen hierover).

Gasthuisplaats

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

Het plan betreft een eerste uitwerking van het winnende plan van een visie-prijsvraag voor het herinrichten van de Gasthuisplaats tot een groen verblijfsgebied.

Aanbevelingen:

De commissie mist in het voorliggende plan de helderheid en eenvoud van de prijsvraag visie. Het plan valt uiteen in te veel verschillende en kleinschalige oplossingen voor het gebied en komt daardoor te gefragmenteerd over.

Een robuustere opzet van groen en (minder) paden en een duidelijke hoofdroute, kortom terug naar de prijswinnende visie kan het plan zijn oorspronkelijke sterke ruimtelijke kwaliteit terugbrengen, beplanting (bomen) meer gelijkwaardig over het plan spreiden waardoor het bos-idee wordt versterkt.

De muur langs de Koornmarkt niet per se verlagen, zeker niet bij de hoek bij de synagoge, deze hoogte is ruimtelijk bepalend en belangrijk voor de terugliggende positie hiervan. De commissie heeft een voorkeur voor het maken van bebouwing (met ogen op het park voor de sociale veiligheid) in de hoek van de synagoge. Hierdoor ontstaat ene duidelijker onderscheid tussen gracht en binnenterrein en komt de synagoge beter tot zijn recht.

De entree via (bestaande) poorten naar het park vormen een sterk ruimtelijk element en deze zoveel mogelijk behouden. Ook de overgangen van aanliggende gebouwen zoveel mogelijk mee ontwerpen in het plan.

Veder wordt er aandacht gevraagd voor de verlichting van het park en de uitwerking van voormalige kapel, de uitvoering in houten spanten in combinatie met de contour in/op het maaiveld kan rustiger/eenduidiger.

Vijver Noord 5

Dossiernummer: Z2025 003268
Omschrijving: Vloerisolatie
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 het voorstel voor de vloerisolatie. Het betreft een goede oplossing die als voorbeeld kan dienen voor andere aanvragen in het Agnetapark. De commissie adviseert te bekijken in hoeverre de vloerluiken geïsoleerd kunnen worden om warmtelekken te voorkomen.

Toelichting AOK:

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

Gasthuislaan 250

Dossiernummer: Z2025 003052
Omschrijving: Plaatsen uitbouw/opbouw/veranda en tuinhuis
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 niet aanvaardbaar, tenzij onderstaande plan-aanpassing(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 Erf-goedverordening.

Opmerkingen:

Het betreft een aanvraag voor een wijziging van de indeling en het aanbrengen van een uitbouw aan de achtergevel.

Voor wat betreft de buitenzijde verwijst de commissie naar de Uitvoeringrichtlijnen Monumenten Delft waarin onder meer staat aangegeven dat het toepassen van kunststof kozijnen niet is toegestaan. Houten kozijnen zijn passender bij het historische karakter van het pand.

Het realiseren van een uitbouw aan de achterzijde is in principe mogelijk maar de commissie adviseert om aan weerszijden iets bredere penanten te laten staan en om in plaats van een aluminium daktrim een zinken kraal toe te passen.

Voor wat betreft de binnenzijde vraagt de commissie zich af of er nog sierplafonds in het pand zitten. Zo niet dan is de voorgestelde ingreep akkoord. Het hergebruiken van de bestaande deuren met de specifieke detaillering heeft de voorkeur.

De commissie adviseert om de muren van het tuinhuis op het achtererf licht te stucen zodat het qua beeld aansluit op de achtergevel van het hoofdgebouw.

Achterom 3

Dossiernummer: Z2025 003021
Omschrijving: Plaatsen warmtepomp
Status: Formeel vooroverleg
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Gemeentelijk monument

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 commissie kan op basis van de stukken geen goed oordeel vormen. De warmtepomp dient zo ver mogelijk naar achter te worden geplaatst en moet niet, in ieder geval zo min mogelijk, zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Vlamingstraat 29

Dossiernummer: Z2025 003273
Omschrijving: Wijzigen/verduurzamen en verbouwen aanbouw
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Gemeentelijk monument

Het principeplan 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 principeplan.

Toelichting monumenten:

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

Opmerkingen:

Het betreft een voorstel voor het verbouwen en verduurzamen van het pand.

De commissie is van mening dat het een goed uitgewerkt plan is waarbij goeie beslissingen zijn genomen. Het voorstel om het bijzondere gebogen raam bij de trap aan de buitenzijde bouwkundig en thermisch te beschermen is de beste oplossing.

Het plaatsten van een draaikiepraam in de achtergevel is volgens de commissie mogelijk gezien de gekunstelde huidige situatie.

De commissie adviseert om deuren her te gebruiken en om aandacht te besteden aan de neuten en plinten bij het isoleren van de vloeren.

Toelichting AOK:

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

Oude Delft I 10

Dossiernummer: Z2025 002922
Omschrijving: Wijzigen bedrijfsruimte naar wonen
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 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 ingediende stukken roepen bij de commissie nog een aantal vragen op:

Het is de commissie niet duidelijk of de voorgevel wordt gewijzigd en of er een deur op de verdieping verdwijnt. De doorsnede van de bestaande situatie suggereert een gewijzigde situatie, klopt dat?

De commissie adviseert om het plafond niet te verlagen omdat die ingreep te veel invloed zal hebben op het aanzicht. Maar ook dit is niet duidelijk omdat uit detail I van de bestaande situatie kan worden opgemaakt dat de bestaande situatie toereikend zou zijn.

De commissie adviseert om verwijderde deuren elders in het pand her te gebruiken.

Watermanweg

Dossiernummer: Z2025 003030
Omschrijving: Elektrostation
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

Hendrik Casimirstraat 6

Dossiernummer: Z2025 003262
Omschrijving: Aanpassen raamkozijn
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:

Kleur, materiaal en detaillering als bestaand uitvoeren.

Hugo van Rijkenlaan 5

Dossiernummer: Z2025 003267
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

Yperstraat 172

Dossiernummer: Z2025 003286
Omschrijving: Vergroten woning
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.

Opmerkingen:

Geen trespa beplating in de zijgevel toepassen (beschermd stadsgezicht) maar een traditioneel materiaal (houten delen, zink, etc.).

Hof van Delftlaan 21

Dossiernummer: Z2025 003303
Omschrijving: Plaatsen uitbouw
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.

Zuidmade 58

Dossiernummer: Z2025 003371
Omschrijving: Plaatsen balkonbeglazing
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

Karrepad 2

Dossiernummer: Z2025-002436
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