

# Verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 20 november 2025

## Koornmarkt 22-26

Dossiernummer: Z2025 002461  
Omschrijving: Legalisatie ramen en kozijnen  
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 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:

Voor ligt een nieuw voorstel naar aanleiding van een eerdere bespreking.

De commissie vraagt zich af of dit het meest optimale voorstel is om te komen tot een situatie die recht doet aan het oorspronkelijke gevelbeeld. Het beeld van buitenaf is hierin het belangrijkste en een oplossing zal aan de binnenzijde moeten worden gevonden. Het glas-in-lood moet aan de buitenzijde worden aangebracht zodat er dunner glas kan worden toegepast. Nu is er nog sprake van een afwijking in centimeters wat volgens de commissie nog verder zou kunnen worden teruggebracht indien er voldoende wordt opgedikt.

Het voorstel voor een spitsere “druppel” is akkoord en het detail voor het dubbele glas in de winkelruit is voorstelbaar. HR+-glas in de schuivende delen is akkoord. De commissie adviseert helder, ontspiegeld glas toe te passen.

De commissie adviseert om het oorspronkelijke, goedgekeurde, ontwerp nogmaals over het plan te leggen en te kijken wat nog mogelijk is om dichterbij het origineel te komen. Zij vraagt hierbij aandacht

voor de positie van het schuivende deel ten opzichte van het bovenlicht: dit ligt er nu volledig achter wat zichtbaar wordt.

## **Nieuwelaan 180**

Dossiernummer: Z2025 001973  
Omschrijving: Realiseren aanbouw  
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 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 commissie gaat akkoord met de nadere uitwerking van de aanbouw en geeft nog enkele adviezen mee:

- Aluminium kozijnen hebben de voorkeur.
- De aansluiting bij het raam, detail 4, is een belangrijk detail dat nog extra aandacht verdient.

## **Annastraat 29**

Dossiernummer: Z2025 003330  
Omschrijving: Interne verbouwing  
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. De monumentale waarden worden niet onevenredig geschaad. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het principeplan.

Toelichting monumenten:

De commissie gaat akkoord met het voorstel voor de indeling. Aanwezige originele deuren moeten worden hergebruikt. Er moet worden gekeken in hoeverre de rookkanalen nog aanwezig zijn. Wanneer er maatregelen worden genomen voor verduurzaming moeten de details hiervoor bij de vergunningsaanvraag nog worden aangeleverd.

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

### **Gasthuislaan 250**

Dossiernummer: Z2025 003052  
Omschrijving: Realiseren uitbouw/opbouw, veranda en plaatsen 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 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: naar aanleiding van de eerdere bespreking zijn de penanten van de aanbouw op de begane grond verbreed. Er zijn geen historische deuren en plafonds aangetroffen. In de tekst moet het stucwerk op het tuinhuis en de zinken kraal nog worden verwerkt.

Toelichting AOK:

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

### **Visstraat 49**

Dossiernummer: Z2025 002417  
Omschrijving: Wijziging voorgevel  
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 voorkeur van de commissie gaat uit naar een dicht paneel in het smalle deel naast de voordeur waarbij glas alleen wordt toegepast in de deur.

## **Rotterdamseweg 196**

Dossiernummer: Z2025 003143  
Omschrijving: Renovatie/nieuwbouw Porceleynse Fles  
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 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 commissie is enthousiast over het voorstel voor het nieuwe entree-portaal. Zij constateert wel dat enkele onderdelen met betrekking tot het interieur nog nader moeten worden uitgewerkt en toegevoegd aan de vergunningsaanvraag:

- De keramieken omkadering die zal worden hergebruikt.
- De detailtekeningen van het monumentenglas.

- De droogruimtes: de commissie kan zich vinden in de nieuwe situatie maar is het mogelijk om delen behouden?
- Hoe worden de letters Royal Delft boven de entree bevestigd?

De commissie heeft veel vertrouwen in het eindresultaat maar adviseert nog een keer de definitieve stukken, waarin wellicht ook nog aanpassingen naar aanleiding van het advies van de Rijksdienst zijn verwerkt, te presenteren.

## **Rotterdamseweg 266A**

Omschrijving: Terminal 02

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:

Het betreft de eerste nieuwbouw op het voormalige Duyndam locatie waarvoor eerder een PUK bij de commissie is gepresenteerd. De commissie is positief over het getoonde voorlopige ontwerp/uitgangspunten.

Opmerkingen:

De volgende opmerkingen worden voor de verdere uitwerking/indiening meegegeven:

De positie van het gebouw ten opzichte van de Schie verder onderzoeken en uitwerken wat betreft groen en de relatie tot de toekomstige gelatinebrug, hierbij ook de positie van de proefopstelling nader bezien.

Een visie op de inrichting/functies van de buitenruimtes voor de langere termijn wordt gemist.

De entree(s) van het gebouw in relatie tot liften/trappenhuizen (toegankelijkheid) verder uitwerken.

Het gegeven van een modern gebouw met een industrieel functionele uitstraling kan scherper aangezet/uitgewerkt worden, met name in relatie tot de materialisering/detaillering.

## **Thijsseweg**

Omschrijving: Blue Birds terrein/ecozone

Het betreft de inrichting van de ecozone en de inrichting van een sportterrein en clubgebouw voor Blue Birds Delft.

Aanbevelingen:

Ecozone:

De stad-landverbinding door meer openheid/doorzichten naar zowel de Mekelweg als het zuidelijk groene landschap versterken. De relatie met het sportterrein duidelijk(er) definiëren.

Inrichting sportterrein:

Een goede parkeeroplossing ontbreekt, bij voorkeur niet op het terrein en/of de Thijsseweg oplossen, let op een goede en veilige verbinding van/naar het sportterrein.

De landschappelijke rand met het water oogt op een aantal plekken erg krap, in het bijzonder aan de zuidkant van het terrein. De slinger in het water past hier niet bij de waterstructuur. De rondgang rond het hele terrein afmaken.

Clubgebouw:

Het concept van het gebouw wordt ondersteund maar kan scherper/duidelijker worden uitgewerkt, waarbij goed gekeken moet worden naar de eenheid van de samenstellende delen van het gebouw en de materialisering daarvan.

Het samenspel van het gebouw en de ecozone (zicht/openheid) duidelijker uitwerken, ook samen met de inrichting van de ecozone (routes, verbindingen, openbaarheid).

## **Rotterdamseweg 384**

Dossiernummer: Z2025 002984

Omschrijving: Vervangen bedrijfsgebouwen

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:

Het plan mist een alzijdig ontwerp voor de gevels, kop- en achter gevels zijn onvoldoende uitgewerkt en spelen onvoldoende in op de specifieke situatie.

Ook de visie/relatie van het samenspel met de cultuurhistorische villa in het beeld vanaf de Rotterdamseweg (inclusief belendingen) ontbreken.

Het samenspel van de nieuwbouw in relatie tot de villa ook in 3d renderingen vanuit ooghoogte vanaf de Rotterdamseweg visualiseren/presenteren.

## **Pootstraat 125 E**

Dossiernummer: Z2025 003190  
Omschrijving: Plaatsen dakopbouw/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

## **Wateringsevest 1**

Dossiernummer: Z2025 0033365  
Omschrijving: Vervangen kozijnen  
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 exacte kleurstelling ontbreekt (kleurnummers), geen helder wit toepassen.

Advies om de draaiende delen in een donkere kleur uit te voeren.

De kleurkeuzes kunnen uit de Delftse kleurenwaaier worden gekozen.

## **Leeuweriklaan 28**

Dossiernummer: Z2025 003407  
Omschrijving: Plaatsen dakkapel  
Status: Formeel advies  
Welstandsniveau: Welstandsluw/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.

## **Nieuwe Haven**

Dossiernummer: Z2025 003427  
Omschrijving: Plaatsen vlonders  
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

### **Cesar Franckstraat/Lisztstraat**

Dossiernummer: Z2025 003447  
Omschrijving: Aangepast plan renovatie  
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 eerdere opmerkingen van de commissie zijn voldoende in het plan verwerkt.