

# Verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 4 december 2025

## Jacoba van Beierenlaan 166

Omschrijving: Renovatie montessorischool  
Status: Informeel overleg  
Welstandsniveau: Bijzonder  
Soort monument: Gemeentelijk monument

De commissie is enthousiast over de zorgvuldige aanpak/uitwerking van de plannen. Zij geeft de volgende aanbevelingen mee voor de verdere uitwerking.

### Aanbevelingen:

De 5e gevel (daklandschap) verder uitwerken in relatie tot de installaties en de zichtbaarheid hiervan vanuit de openbare ruimte.

B2 toepassing en uitwerking/detaillering van de ontmoetingen/aansluitingen verder uitwerken. De raamplaatsing/indeling in de opbouw/uitbreiding rustiger/eenduidiger ontwerpen (plaatsing te openen delen).

Met betrekking tot de daklichten ziet de commissie graag een duurzame oplossing (die lang meegaat), en vraagt wel te onderzoeken hoe materiaal/materialisatie zoveel mogelijk conform oorspronkelijk kan blijven.

## Neptunusweg 4-6

Omschrijving: Herontwikkeling voormalige machinefabriek  
Status: Informeel overleg

### Aanbevelingen:

De commissie mist een onderliggende visie voor de ontwikkeling van het gehele gebied, inclusief de ontwikkeling aan de Hermesstraat/Icarusweg.

De huidige locatie wordt te zwaar belast door een te groot bouwvolume en de daaruit voortkomende (parkeer)belasting op de kwaliteit van de openbare ruimte/groeninrichting.

De commissie wijst op het belang van het terugzetten richting de rooilijn van het Mercury gebouw aan de Neptunesweg (stedenbouwkundige continuïteit), en het doorzetten van het inrichtingsprofiel hiervan (langsparkeren/groen). Een aanzet tot het (toekomstig) gewenste profiel van de Hermesstraat hoort hier ook bij.

De kwaliteit/inrichting van de route tussen het plan en het Mercury gebouw verder uitwerken, hier valt ook de bereikbaarheid van de fietsenberging(en) onder en de (groen) inrichting/continuïteit van het binnengebied (openbaar/privé?)

De inzet voor het rondom maken van een alzijdige uitstraling van open plinten op de begane grond wordt gewaardeerd.

Het woon/werk concept en de referentie van het bestaande gebouw kan sterker worden aangezet/uitgewerkt in het gevelontwerp.

Een industriële architectuur past goed op deze locatie, waarbij de setback niet overtuigd. De commissie wijst erop dat het van belang is dat er kwalitatief goede woningen worden gerealiseerd waarbij een privé buitenruimte een pre is.

## **Markt 29**

Dossiernummer: Z2025 000722  
Omschrijving: Transformatie dakopbouw en verbouwing  
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 nog niet aanvaardbaar.

### **Opmerkingen:**

De commissie maakt een voorbehoud ten aanzien van de indeling, pas na onderzoek van al dan niet aanwezige monumentale plafonds, wanden en interieurelementen kan de definitieve indeling/keuzes worden bepaald. De aanvrager zal dit verder onderzoeken.

De commissie adviseert geen buitenruimte te maken voor de kapwoning omdat deze de kap te veel aantast. Bij de trapopgang mogen geen dakspanten worden verwijderd/aangetast. Dit zal nader in beeld worden gebracht/gepresenteerd.

#### **Oude Delft 4**

Dossiernummer: Z2025 002204  
Omschrijving: Doorbraken woning  
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. 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.

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 woning  
Status: Formeel advies  
Welstandniveau: 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.

Opmerkingen:

De commissie adviseert het achterzetraam bij het bovenlicht naar binnen te plaatsen en het schuifraam tussen het bestaande bovenlicht en nieuwe achterzetraam te plaatsen, zodat het buitenaanzicht behouden blijft.

## **Oosteinde 184**

Dossiernummer: Z2025 002986  
Omschrijving: Vervangen ramen  
Welstandsniveau: Bijzonder  
Status: Formeel advies

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 commissie gaat ervanuit dat de kleurstelling als bestaand wordt uitgevoerd.

## **Frederik Matthesstraat**

Dossiernummer: Z2025 003166  
Omschrijving: Plaatsen zonnepanelen  
Status: Formeel Advies

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:

Nummer 44 kan alleen zonnepanelen op het platte dak (berging) plaatsen, voor panelen op het dakvlak moet een aparte en/of aangepaste tekening(en) worden ingediend.

Toelichting AOK:

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit de welstandsnota. De commissie adviseert de gemeente om een kleine bandbreedte voor de afmetingen van de zonnepanelen op te nemen, in plaats van één vaste maat.

## **Bagijnhof 5**

Dossiernummer: Z2025 003304

Omschrijving: Renovatie vloer en doorbreken muur

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 akkoord met de aanpassingen aan de vloer en fundering. Deze zijn aangetoond noodzakelijk om de vochtproblematiek duurzaam op te lossen en verdere schade aan het monument te beperken. Wat betreft wijzigingen in de indeling: de ensuite vormt een waardevol element en moet behouden blijven. De lijst rondom het portaal bij de doorbraak naar de keuken moet in het zicht blijven (min. Maat ca. 30 cm rondom).

## **Schieweg 49**

Dossiernummer: Z2025 003305

Omschrijving: Bedrijfsgebouw

Status: Formeel advies

Welstandsniveau: Welstandsluw

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

### **Schieweg 49**

Dossiernummer: Z2025 003306  
Omschrijving: Bedrijfsgebouw  
Status: Formeel advies  
Welstandsniveau: Welstandsluw

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

### **Schieweg 49**

Dossiernummer: Z2025 003308  
Omschrijving: Bedrijfsgebouw  
Status: Formeel advies  
Welstandsniveau: Welstandsluw

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

## **Koornmarkt 48**

Dossiernummer: Z2025 003342  
Omschrijving: Plaatsen hellingbaan

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 is in principe positief over de voorgestelde wijzigingen. Het is een ingrijpende wijziging op een zichtbare locatie, maar de commissie acht het acceptabel gezien de vele functies die er via deze deur worden ontsloten. Er is inzicht in de aansluiting op het interieur (achter beide deuren) nodig om het plan definitief te kunnen beoordelen.

Aansluitdetails binnen/buiten en bij de overgangen/ontmoeting(en) nieuw/bestaand nader uitwerken. Materiaal, kleur en detaillering gelijk aan bestaande situatie uitvoeren.

## **Pynepoort 14**

Omschrijving: Reclame  
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:

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

Opmerkingen:

Het betreft het geheel dichtplakken van een winkelpui in het beschermd stadsgezicht. De commissie adviseert om het dichtgeplakte deel van het raam te verminderen tot ca. 20% van het raamoppervlak, zodat de uitstraling van het pand naar de openbare ruimte wordt verbeterd. Zie ook de richtlijnen hiervoor in de welstandsnota.

## **Röntgenweg I**

Dossiernummer: Z2025 003406  
Omschrijving: Optopping / aanbouw X-ray gebouw  
Status: 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:

De aanbouw sluit de binnenhof te veel af en tast de oorspronkelijke Carre vorm aan, de commissie adviseert de aanbouw met minimaal één travee in te korten. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor een goede inrichting (ontmoeting!) van het binnenterrein (groen/parkeren)

Een mock-up van de toe te passen materialen/detaillering(en) wordt nog aan de commissie voorgelegd, evenals een aangepast inrichtingsplan voor de openbare ruimtes.

## **Sint Jorisweg 3-7**

Dossiernummer: Z2025 003424  
Omschrijving: Vervangende nieuwbouw  
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 samen met de gemeente uit te werken inrichtingsplan (groen/parkeren, met name de inpassing en versterking van de laankwaliteit) voor de aangrenzende openbare ruimte wordt nog aan de commissie voorgelegd.

## **Boterbrug 5**

Dossiernummer: Z2025 003467

Omschrijving: Verbouwing en verduurzaming

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.

Opmerkingen:

De commissie is akkoord met de voorgestelde wijzigingen van de indeling van het interieur. Daarnaast geeft de commissie aan dat de leiding van de warmtepomp aan de buitenzijde zo kort mogelijk dient te zijn. Dus of de leiding binnen wegwerken of de buitenunit omhoog plaatsen en de leiding in de dakranddetaillering mee ontwerpen.

Voorkeur voor een (toekomstige) binneneenheid heeft de voorkeur van de commissie.

## **Markt 44/46**

Dossiernummer: Z2025 003469

Omschrijving: Doorbraak en plaatsen zonneschermen

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.

Opmerkingen:

Gezien de indeling van de pui is voor het zonnescherm op nummer 44 geen beter alternatief denkbaar dan het voorgestelde ontwerp waarbij in natuursteen geboord moet worden, dus is de commissie akkoord met de huidige situatie.

Voor het verwijderen van de luifel bij nummer 46 de nieuwe detaillering/materialisering aangeven op tekening.

Toelichting AOK:

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

## **Ham I**

Dossiernummer: Z2025 003474  
Omschrijving: Vernieuwen dakkapel en ramen  
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:

De materialisatie van de zijwang(en) van de dakkapel ontbreekt, dit geldt ook voor de nieuwe ramen in de voorgevel (materiaal/details bestaand/nieuw). Het plan ligt in beschermd stadsgezicht en daarom adviseert de commissie om traditionele materialen toe te passen zoals houten delen en/of zink.

## **Phoenixstraat 4C**

Dossiernummer: Z2025 003550  
Omschrijving: Plaatsen zonwering

Status: Informeel overleg  
Welstandsniveau: Bijzonder

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

**Aanbevelingen:**

De commissie geeft mee de linker zonwering ruim onder de kozijnen op de eerste verdieping te plaatsen zodat een deel van de gemetselde gevel zichtbaar blijft.

De zonweringen strak tegen de gevels monteren en niet in een afwijkende richting, zodat het pandsgewijze richttingsverschil afleesbaar blijft.