

Verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 25 april 2024

Aanwezig

Jean-Paul Kerstens	Voorzitter
Paul Achterberg	Landschapsarchitect
Iris Thewessen	Stedenbouwkundige
Vita Teunissen	Architectuurhistoricus
Ruud van Aerde	Architect

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

Aart van der Leeuwlaan

Dossiernummer:	n.v.t.
Omschrijving:	Nieuwbouw Pleysier college/ISK
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 beoordelingscriteriacriteria uit de welstandsnota.

Opmerkingen:

Voor de verdere uitwerking van het plan worden de volgende opmerkingen meegegeven:

- De luifel bij de sporthal entree integreren met de glazen entreepui (dubbele hoogte)
- Kolommen bij de school entrees naar de grond door laten lopen, het toepassen van een aparte plint bij in de gevel(s) heroverwegen.
- Raam in de sporthal boven de entree duidelijker vormgeven in relatie tot de functie.

- Naamsaanduidingen van de verschillende onderdelen (sporthal/scholen) mee ontwerpen.

Spoorzone veld 6 punt 7 nieuw delft

Dossiernummer: n.v.t.
Omschrijving: Appartementengebouw het Leeuwendeel
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 beoordelingscriteriacriteria uit de welstandsnota.

Opmerkingen:

De commissie is enthousiast over het plan en geeft de volgende aandachtspunten mee voor de verdere uitwerking:

- Geen zichtbare installaties op het gebouw plaatsen (integraal oplossen)
- Nadenpatroon bij de toe te passen prefabbeton elementen mee ontwerpen.

Vesteplein 2

Dossiernummer: OLO 8282987
Omschrijving: Dakvensters
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Gemeentelijk monument

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige 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:

Ten opzichte van de vorige vergadering van 11 februari is de gording in het plan aangepast. De gording van de kapconstructie blijft behouden. De commissie heeft aangegeven dat de nieuwe toevoeging één geheel moet vormen met het pannendak. De commissie vraagt om een verdere uitwerking bestaande uit een doorsnede en detailtekeningen. Daarna kan het plan ambtelijk worden behandeld.

Molenhuispad 1

Dossiernummer: Z2023 100806
Omschrijving: Uitbreiding school
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

Gebbenlaan 39

Dossiernummer: Z2024 000660
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:

Het plan is niet te beoordelen. De tekeningen geven onvoldoende informatie (gevelaanzichten bestaand/nieuw, detaillering bestaand/nieuw).

Het plan is onderdeel van een cultuurhistorisch waardevol ensemble. Bij het vervangen van onderdelen hiervan, in dit geval de kozijnen, moeten deze in dezelfde materialen/kleuren en detaillering worden uitgevoerd als in de oorspronkelijke bouw.

De detaillering/materialisatie/indeling van de kozijnen vormt bij dit ontwerp een wezenlijk onderdeel van de cultuurhistorische waarde(n).

Yperstraat 8C

Dossiernummer: Z2024 000660
Omschrijving: Plaatsen zonwering
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 is niet te beoordelen. Gevelaanzichten bestaand/nieuw ontbreken, alsmede doorsnede(n) en detaillering(en). Verder is het onduidelijk of het een uitvalscherp betreft dan wel een bouwkundige (geleidings) constructie van een zonwering betreft.

Rietveld 147

Dossiernummer: Z2024 000904
Omschrijving: Uitbreiding woning/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

Opmerkingen:

Het betreft de aangepaste (voor)gevel tekening(en).

Molstraat 3/3A

Dossienummer: Z2024-000945
Omschrijving: Renovatie
Status: Formeel vooroverleg
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Gemeentelijk monument

Het principeplan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige situatie 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 heeft geen bezwaren tegen de wijzigingen van binnenwanden in het monument, uitgezonderd de volledige verwijdering van de gangwand op begane grond. De commissie vraagt hier de bestaande structuur van het pand afleesbaar te houden. Dit betekent een doorbraak in plaats van volledige verwijdering van de wand.

De commissie is positief over de gewijzigde aanbouw aan de achterzijde. Hierdoor wordt het oorspronkelijke pand weer beter beleefbaar. Wel vraagt de commissie om een nauwkeurige verfijnde detaillering, met name bij de aansluiting van de nieuwe trap ombouw op de achtergevel.

Aan de buitenzijde worden de gevels opnieuw gestuct. Indien dit technisch noodzakelijk is, dient het nieuwe stucwerk gelijk te worden uitgevoerd als bestaand, met blokmotief op de voorgevel. Bij vervanging van het isolatieglas vraagt de commissie aandacht voor de reflectiewaarde. Het nieuwe glas dient niet te spiegelend te zijn.

Professor Henketstraat 33

Dossiernummer: Z2024 000971
Omschrijving: Plaatsen dakkapel/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

Opmerkingen:

Deze dakopbouwen zijn eerder geplaatst in het bouwblok.

Adelaarsingel 6

Dossiernummer: Z2024 000979
Omschrijving: Plaatsen dakkapel
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Welstandsluw

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.

Druivenmuur 13

Dossiernummer: Z2024 001054
Omschrijving: Plaatsen dakkapellen
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

Nieuwelaan 160

Dossienummer: Z2024-000178
Omschrijving: Plaatsen zonwering
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Rijksmonument

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige 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 aanvrager heeft tijdens de vergadering haar argumenten voorgedragen aan de commissie. De commissie heeft aangegeven dat de zonwering in de vormgeving in samenhang moet zijn met het volume. Daarnaast moet er een keuze worden gemaakt voor één kleur om fragmentatie te voorkomen. De vormgeving van de zonwering moet zo simpel mogelijk zijn om verdere drukte op het dak te voorkomen. De lichtere kleur van het doek die door de aanvrager is meegegeven tijdens de vergadering

is akkoord, maar de staanders moeten dezelfde kleur hebben en, indien het echt niet anders kan, in ton sur ton kleuren. De zonwering moet over de gehele breedte worden geplaatst. De gelijkheid in kleuren en het aanbrengen van de zonwering over de gehele breedte levert volgens de commissie meer kwaliteit op het dak.

Rotterdamseweg 196

Dossiernummer: 2024022001033
Omschrijving: Interne verbouwing en wijzigen toegangspui
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Rijksmonument

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige 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 heeft aangegeven dat de aanwezigheid van de architect bij de eerstvolgende vergadering van belang is. De planontwikkeling blijft volgens de commissie gefragmenteerd. Er wordt daarom gevraagd om een integrale benadering in het plan zodat er uiteindelijk een duidelijke nieuwe tijdslaag ontstaat. Het pand is immers een bijzonder ensemble en dit vraagt om één heldere nieuwe laag die wordt toegevoegd.

De doorbraken die worden gemaakt in de westelijke vleugel zijn te ingrijpend voor de beleving van het pand. Deze doorbraken zijn te groot en hebben daardoor een impact op de beleving van de structuur van het interieur. Ze staan daarnaast haaks op de belangrijke as van de centrale trap en moeten secundair zijn hieraan. De hiërarchie van de middenas gaat verloren door deze ingreep. Daarnaast moeten deze doorbraken worden geplaatst in de context van het grotere plan wat eerder aan de commissie is voorgelegd. Het historisch materiaal, waaronder de tegels, wat hierdoor verloren gaat, moet in kaart worden gebracht.

Koornmarkt 68

Dossienummer: DSO 2024031400797
Omschrijving: Interne verbouwing en plaatsing warmtepomp
Status: Formeel vooroverleg
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Rijksmonument

Het principeplan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige situatie 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 het plan toe. De woning wordt gesplitst in twee appartementen. Monumentale onderdelen als de paneeldeuren op de eerste verdieping, de geornamenteerde stucplafonds, de negentiende-eeuwse trap en de tegels in de wand op de verdiepingen blijven behouden.

Opmerkingen van de commissie:

- De commissie vindt het belangrijk dat de historische proporties van de ruimten in het pand herkenbaar blijven.
- De brandscheiding die moet worden gemaakt op de eerste verdieping bij de trap, mag de zichtbaarheid van het stucplafond niet belemmeren. Dit kan worden gedaan door middel van het aanbrengen van een glazen ruit.
- Een warmtepomp op de vliering is goed denkbaar, eveneens als het plaatsten van roosters in het dak die niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. De commissie adviseert om de roosters zo klein mogelijk te maken en minimaal één dakpan tot de nok ertussen te laten. De roosters moeten in het dakvlak worden gelegd in plaats van erbovenop. De kleur van de roosters moet gelijk zijn aan de kleur van de dakpannen. Bij de verdere uitwerking van het plan ziet de commissie graag een detail van de roosters.

Het isoleren van het dak aan de binnenzijde van het pand is goed denkbaar. De commissie gaat akkoord met de detaillering. Ze ziet graag dat de spanten aan de binnenzijde zichtbaar blijven, door een zo'n dun mogelijk isolatiepakket toe te passen.

Oude Delft I 16

Dossiernummer: Z2024-000963
Omschrijving: Verduurzaming dak
Status: Formeel vooroverleg
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Rijksmonument

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

De commissie is akkoord met het nïisoleren van de voorgestelde dakvlakken, gegeven dat de dit past binnen de bestaande goten. Daarbij wordt aangegeven dat de bestaande pannen worden hergebruikt. Als er nieuwe pannen worden ingeboet, worden pannen in dezelfde vorm en kleur als bestaand gebruikt. De commissie is akkoord met de voorgestelde posities voor zonnepanelen, gegeven dat deze op geen enkele plek vanuit de openbare ruimte zichtbaar zijn. Daarbij wordt aangegeven dat de panelen tenminste één dakpan verwijderd blijven van dakranden en andere objecten op het dakvlak, zoals schoorstenen.

Voor de plaatsing van warmtepompen zijn twee alternatieven voorgesteld. De commissie heeft de voorkeur voor de plaatsing in zakgoten, buiten het zicht vanuit de openbare ruimte. Deze voorkeur heeft de commissie mede gezien de impact van de andere voorgestelde posities op het naastgelegen perceel en de impact van sparingen in de buitenschil. Bij de posities in de zakgoot zijn dit sparingen in het dak(beschot), bij de andere positie sparingen in de metselwerk gevels. Bij de nadere uitwerking vraagt de commissie onder andere de afmetingen van de warmtepompen nader te specificeren en aan te tonen dat deze inderdaad niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

Toelichting welstand:

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