

Verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 26 september 2024

Aanwezig

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

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

Korte Geer

Dossiernummer:	8285929
Omschrijving:	Terras Arsenaal
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**
Het bouwwerk wordt als passend in de omgeving gezien, de kwaliteit van de omgeving wordt gerespecteerd. Door het terras los van de bestaande kade te houden blijft deze intact. Ook kan het terras als toegevoegd element aan de locatie op enig moment worden verwijderd waarbij de historische context intact blijft.

- **Criterium B: Evenwichtig gevelbeeld**
Het bestaande gevelbeeld van het Arsenaal wordt niet aangetast.
- **Criterium C: Passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik**
Door de verfijnde detaillering en materialisatie is het ontwerp goed afgestemd op de historische omgeving. Het belang van het beeld op het arsenaal geheel wordt gerespecteerd.

Opmerkingen:

De inrichting van het terras zal t.z.t. aan de commissie worden voorgelegd.

Roland Holstlaan 3-749

Dossiernummer: Z2024 001899
Omschrijving: Renovatie flats
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:

Een nog te maken (groen)inrichtingsplan voor de openbare ruimte tussen beide staalbouwflats en het AH complex zal, in samenwerking met de gemeente, als informeel overleg nog aan de commissie worden voorgelegd.

Pieter Hendrikstraat 2

Dossiernummer: Z2024 002070
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 bestaande indeling van de kozijnen aan de voorzijde zoveel mogelijk handhaven.

Maerten Trompstraat 36

Dossiernummer: Z2024 002250
Omschrijving: Plaatsen opbouw
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

Bakemastraat e.o.

Dossiernummer: Z2024 002287
Omschrijving: Nieuwbouw woningen
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

Hendrik Casimirstraat 6

Dossiernummer: Z2024 002301
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

Opmerkingen:

Dit type dakopbouw komt in deze buurt vaker voor.

Delfgauwseweg 3 I

Dossiernummer: Z2024 002324
Omschrijving: Plaatsen 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
- Criterium B: Evenwichtig gevelbeeld
- Criterium C: Passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik

Opmerkingen:

Soortgelijke dakkapellen zijn al diverse keren geplaatst aan de Delfgauwseweg.

Hugo de Grootstraat 100

Dossiernummer: Z2024 002342
Omschrijving: Wijzigen kozijn(en)
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

Gasthuislaan 185

Dossiernummer: Z2024 002344
Omschrijving: Vervangen kozijnen
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 kozijnen met verdiept profiel en houtnerflook uitvoeren gelijkend op houten kozijnen.

Oostsingel 91

Dossiernummer: Z2024 002363
Omschrijving: Plaatsen dakopbouw/terras
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

Nieuwe Haven

Dossiernummer: Z2024 002373
Omschrijving: Nieuwbouw roeivereniging
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

Donkerstraat 51A

Dossiernummer: Z2024-002001
Omschrijving: Verbouwing en aanbouw
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 aanvrager heeft een vooroverleg aangevraagd voor de verbouwing en het maken van de uitbouw voor de Donkerstraat 51A. Een deel van het pand betreft een gemeentelijk monument. Daarom is het onderstaande advies opgesplitst in een onderdeel voor het monument en een onderdeel voor het beschermde stadsgezicht.

Monument:

- Met betrekking tot het omdraaien van de trap wil de commissie graag meer inzicht in de gevolgen voor de vloer en balkconstructie. Het uitgangspunt voor de ingreep is het zoveel mogelijk gebruiken van het bestaande gat.
- Op de begane grond moet het verwijderde rookkanaal moet worden teruggebracht. Dit onderdeel draagt bij aan de afleesbaarheid van een oudere structuur van het pand.

- De commissie gaat akkoord met het verlagen van de borstwering van het hoge raam in de zijgevel op de begane grond en ziet daarbij graag een detailtekening met houten kozijnen en ramen.
- Voor de verdere uitwerking van het verduurzamen van de ramen geeft de commissie mee dat dun dubbelglas, 'monumentenglas', een goede optie kan zijn. Het uitgangspunt is hierbij het behoud van het raam met historisch profiel.
- De commissie heeft begrip voor de complexe situatie van het gootdetail van het monument dat aansluit op het platte dak van de uitbouw. Ze ziet graag een studie met mogelijk oplossingen voor de problematiek.

In deze studie wil de commissie de consequenties voor de kapvorm, de impact op de kapconstructie en de gevolgen voor het beeld vanuit de omgeving terugzien. De wijziging op het beeld vanuit de omgeving moet worden waargenomen vanuit verschillende invalshoeken.

- Daarbij moet in de studie naar de kap ook de dakkapel voor de installaties worden meegenomen. De commissie ziet liever geen gesloten dakkapel en heeft als uitgangspunt dat de ingreep tussen de spantconstructie moet plaatsvinden. Ook de impact voor het zicht vanuit de omgeving moet worden meegenomen in de studie voor de installaties.
- De commissie heeft geen bezwaar voor het plaatsen van een uitbouw op deze plek, maar vraagt om verder uitwerking en verfijning van de detaillering.

Beschermd stadsgezicht:

De commissie wil een geveltekening waarbij het onderscheid tussen open en dichte delen helder wordt aangegeven. Daarnaast vindt zij het van belang dat het karakter van de schuur behouden blijft in het gevelaanzicht. Ze ziet graag dat de ingreep bescheidener wordt vormgegeven met twee vensterassen. Daarnaast ziet ze graag een verdere uitwerking van de dakkapel met een klassieke detaillering. Dit betreft een verticale indeling of een roede-verdeling in de houten ramen en het gebruik zinken zijwangen.

De commissie ziet een verdere uitwerking van het plan graag opnieuw terug als vooroverleg.

Nieuwelaan 180

Dossiernummer: Z2024-002347
 Omschrijving: Wijziging binnen
 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 aanvrager is bij het overleg aanwezig en licht zijn plannen toe. Dit vooroverleg betreft alleen de interne verbouwing van het hoofdhuis. De nieuwe uitbouw die de aanvrager voornemens is te plaatsen is daarbij achterwege gelaten en maakt nu nog geen onderdeel uit van de aanvraag.

De commissie heeft aangegeven akkoord te zijn met het verwijderen van de twee wanden bij de toiletruimte ten behoeve van het vergroten van de entreeruimte. De commissie vraagt daarbij om aandacht voor het deurkozijn dat oorspronkelijk in de achtergevel zat die in dit plan wordt dichtgezet. Zij heeft daarbij aangegeven dat de doorgang als zodanig moet blijven zitten en dat deze kan worden ingepakt zodat daarvoor de nieuwe toiletruimte kan worden gemaakt. Het monumentale kozijn en de vensterbank die zich tussen de woonkamer en de serre bevindt, mag worden verplaatst maar moet in haar geheel worden behouden.

Voor het isoleren van de kap heeft de commissie als aandachtspunten meegegeven dat een dunner isolatiepakket wenselijk is zodat de monumentale kapconstructie meer in het zicht is. Daarnaast heeft zij om een verdere uitwerking gevraagd van de dakdoorlaten ten behoeve van de ventilatie en de rookgasafvoeren etc. die worden gemaakt.

Voor het vervolg van het vooroverleg vraagt de commissie om een verdere uitwerking van het plan. Daarnaast dienen alle gegevens te worden overlegd van de werkzaamheden die zijn vermeld in het aanvraagformulier en die nog niet opgenomen zijn op tekening. De commissie heeft aangegeven dat voor het vervolg de architect aanwezig moet zijn.

Nieuwe Plantage 50

Dossiernummer: Z2024-002182
Omschrijving: Tuinhuis
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 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:

Aangezien het geplande tuinhuis het monument niet direct raakt, de beperkte omvang van het tuinhuis in relatie tot het monument en het ontbreken van zicht op het tuinhuis vanuit de openbare ruimte, heeft de commissie geen bezwaar tegen het voorgestelde tuinhuis. De commissie waardeert bovendien het hergebruik van de oude ramen bij de bouw van het tuinhuis.

Toelichting welstand:

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

Oude Delft 169A

Dossiernummer: Z2024-001979

Omschrijving: Wijzigen van woongebruik voor wooninstelling

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 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 is akkoord met het plan voor de tijdelijke reversibele aanpassingen reversibel. De commissie had wel vragen over de posities van wanden en waarom deze op enkele plekken onder een

moerbalk en andere plekken naast een moerbalk staan. De architect licht toe dat dit te maken heeft met historische afwerkingen die men zoveel mogelijk wil ontzien.

De commissie benadrukt wel dat dit een tijdelijke situatie is welke na deze periode weer ongedaan dient te worden gemaakt. Het is niet wenselijk dat deze tijdelijke situatie (semi-)permanent wordt.

Toelichting welstand:

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

Oostplantsoen 126

Dossiernummer: Z2024-002198
Omschrijving: Plaatsen van mozaïek op tuinmuur
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 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:

Hoewel de verschijningsvorm wijzigt, heeft de commissie geen bezwaar tegen deze toevoeging. Met het kunstwerk blijft de tuinmuur immers behouden en deels waarneembaar. Bovendien is de tuinmuur wel van belang voor de structuur van het bouwblok, maar minder bijzonder in zijn verdere verschijningsvorm. De commissie geeft de suggestie om hoger op de muur nog enkele elementen toe te voegen, mede om de sporen van graffiti te maskeren. Gevraagd is om voor ambtelijke toetsing nog een tekening aan te leveren van de situatie die wordt gerealiseerd, waarbij de witte vlakken rond het kunstwerk, waar in werkelijkheid baksteen te zien wordt, ook uit de tekening wordt gehaald.

Toelichting welstand:

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

Sint Agathaplein 2A

Dossiernummer: Z2024-002199
Omschrijving: Renoveren woonhuis
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 nieuw voorgestelde plafonds zijn akkoord. Een mogelijk origineel balkenplafond (indien nog aanwezig) in het zicht past echter beter bij de monumentale uitstraling van het pand. Dit heeft de voorkeur boven een plafond met kunststof ornamenten.
- De commissie staat positief tegenover eventuele verduurzaming van het pand in de toekomst. Hierover kan contact worden opgenomen met team Monumenten.
- Het vervangen van de balkenlaag op de begane grond dient in overleg met team Monumenten te gebeuren. Ook indien bijzondere monumentale elementen worden aangetroffen tijdens de werkzaamheden dient hierover team Monumenten te worden geïnformeerd.

Toelichting welstand:

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

Bij Rotterdamseweg 394-396

Dossiernummer: Z2024-002343
Omschrijving: Plaatsen antenne-installatie
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:

De aanvrager is bij de vergadering aanwezig. De commissie benadrukt de monumentale waarde van de fabrieksschoorsteen en geeft de voorkeur aan geen antenne-installaties aan het monument. Ze ziet echter ook het maatschappelijk belang in van het plaatsen van een antenne-installatie.

Onduidelijk is of de al aanwezige antenne-installatie van een andere provider is vergund. De commissie wil graag extra informatie of de eerste antenne-installatie is vergund, voordat zij een advies geeft over de de tweede antenne-installatie. De reden hiervoor is de monumentale waarde van de schoorsteen, de rankheid daarvan en de karakteristiek voor het gebied.

Oude Delft I 16

Dossiernummer: Z2024 002160
Omschrijving: Dakisolatie, zonnepanelen, warmtepompen
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 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:

Op 25 april is dit plan in vooroverleg besproken met de commissie. De opmerkingen en aandachtspunten die de commissie toen heeft meegegeven zijn verwerkt in de nu voorliggende aanvraag.

De commissie is akkoord met het naïsoleren 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.

De commissie is akkoord met de plaatsing van warmtepompen in de zakgoten, buiten het zicht vanuit de openbare ruimte. De afmetingen van de warmtepompen is nader gespecificeerd en aangetoond is dat deze inderdaad niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

Toelichting welstand:

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