

# Verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 2 september 2021, vergadering via Microsoft Teams

## Aanwezig

Jean-Paul Kerstens	Voorzitter
Herman de Kovel	Architect
Jan Dröge	Architectuurhistoricus
Iris Thewessen	Stedenbouwkundige
Joyce van Sprundel	Restauratie-architect

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

## Korftlaan 8

Dossiernummer:	6192597
Omschrijving:	Verbouwing/nieuwbouw woning
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

## Molslaan 139

Dossiernummer:	6220519
Omschrijving:	Zonnepanelen (handhaving)
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) worden uitgevoerd. De commissie adviseert het college van B en W negatief inzake het plan.

Opmerkingen:

De 6 panelen langs de bovenrand in de zijgevel voldoen niet aan de criteria voor het plaatsen van zonnepanelen in de binnenstad. De panelen op het vlakke dak en het rechthoekige vlak aan de achterzijde van de zijgevel voldoen wel. De commissie adviseert de genoemde 6 panelen te verwijderen.

### **Achterom 153**

Dossiernummer: 6230305  
Omschrijving: Gevelwijziging/dakopbouw  
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) worden uitgevoerd. De commissie adviseert het college van B en W negatief inzake het plan.

Opmerkingen:

De kap is veel te massaal en niet passend op het bouwblok en in de straatwand, ook de dakkapel is te groot en a-typisch voor deze locatie.

De commissie adviseert de kap uit te voeren als normale kap zoals bij nr. 157 met een bescheiden dakkapel uit de goot, of een lage mansarde met kapel uit de goot zoals bij nr. 30.

### **Rietveld 68**

Dossiernummer: 6235311  
Omschrijving: Wijziging paardenstal tot woonruimte  
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

### **Oosteinde 173**

Dossiernummer: 6251041  
Omschrijving: 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

### **Kalfjeslaan 121**

Dossiernummer: 6272873  
Omschrijving: Plaatsen dakkapel  
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.

### **Uilensingel 18**

Dossiernummer: 6284043  
Omschrijving: Vervangen brug  
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.

### **Lorentzweg 1**

Dossiernummer: 6291759  
Omschrijving: Luchtbehandelingskast  
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

### **Bagijnhof**

Dossiernummer: n.v.t.  
Omschrijving: Inrichtingsplan  
Status: Informeel overleg

Welstandsniveau: Bijzonder

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

Aanbevelingen:

De commissie is op hoofdlijnen positief over het plan, wel geeft zij de volgende aandachtspunten mee voor de verdere uitwerking:

- De commissie verwijst naar de historische betekenis van de Bagijnhof; hierbij was de inrichting strak, sober, bescheiden en ingetogen. Zij pleit ervoor deze waarden te benadrukken in het ontwerp. De prenten uit de 16e eeuw geven hierbij een goed sfeerbeeld/voorbeeld.
- Het plan moet terughoudend zijn wat betreft groene gevels en geveltuinen, deze verstoren het rustige beeld en verstoren de eenheid van de hof.
- De commissie wijst erop dat er bij voorkeur licht doorlatende bomen geplaatst moeten worden om ook eronder een groene uitstraling te krijgen. Bij de plaatsing van de groenelementen (heggen) moet ook de variatie in ruimtelijke (breedte) werking worden meegenomen, zoals dit ook in het verleden het geval was.

## Schieoever

Dossiernummer: n.v.t.  
Omschrijving: Definitief Ontwerp Nieuwe Haven  
Status: Informeel overleg  
Welstandsniveau: Bijzonder

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

Aanbevelingen:

De commissie is op hoofdlijnen positief over het plan. Zij heeft het plan eerder besproken in de Voorlopig Ontwerpfase en mist in de uitwerking(en) de volgende (ook in de VO fase) gemaakte opmerkingen:

- Het slagenlandschap en bijbehorend doorzicht vanaf de Rotterdamseweg naar de Schie komt (nog) onvoldoende uit de verf, mogelijke oplossingen hiervoor zijn de aanpassing van het havenblok (meer transparantie) en het visueel duidelijker doortrekken van de route langs de plantage naar de Schie.

- Het Havenblok mist een duidelijk typologie; is het één bouwblok of zijn het verschillende bouwvolumes? Hier mist de commissie ook een onderliggende visie voor de Rotterdamseweg als geheel als onderdeel van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Schieoevers, zij vraagt de Stadsbouwmeester, supervosoren en Stedenbouw om een visie hierop te ontwikkelen.
- Voor de uitwerking van de architectuur vraagt de commissie aandacht voor de eigenheid/karakter van de nieuwe haven; bij voorkeur moet dit afwijkend zijn van de Spoorzone. Kernbegrippen hierbij kunnen zijn; industrieel, eenheid, nautisch, ook in materialisatie/detaillering.
- Verder vraagt de commissie aandacht bij de uitwerking van het (groendek) boven het parkeren en de trappen die daarheen leiden ook in relatie met de afsluitbaarheid hiervan. De sneden/trappen lijken nu erg willekeurig en doodlopend (hekwerken). Ook de inrichting van de nieuwe plantage in relatie met het parkeren lijkt op gespannen voet te staan met de gepresenteerde groene uitstraling!

## Kalverbos

Dossiernummer:

Omschrijving: Aanpassen woonboot

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.

## Phoenixstraat/Binnenwatersloot 8-10

Dossiernummer: VjV 3089078

Omschrijving: Transformatie naar appartementen en deels nieuwbouw

Status: Formeel vooroverleg

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 niet aanvaardbaar. Er worden monumentale waarden geschaad. De commissie adviseert het college van B en W negatief inzake het plan.

Toelichting monumenten:

Het betreft de hoekpanden Binnenwatersloot (voorheen) 8 en 10, en het bij nr. 10 horende achterhuis Phoenixstraat (voorheen) 4. Er is een vooroverlegplan ingediend voor verbouwing van de panden tot appartementen, met vervanging van het achterhuis door nieuwbouw.

De commissie is verheugd dat er plannen zijn om de huidige situatie te verbeteren. Echter maakt zij bezwaar tegen het slopen van het achterhuis ten behoeve van deze nieuwbouw. De kapvorm en de hoogte van de voorgestelde nieuwbouw conflicteren met de bestaande bouw. De samenhang van het ensemble in massaopbouw en materialisering gaat verloren. Hoewel er verderop aan de Phoenixstraat hogere panden staan, zijn de panden in de directe nabijheid juist lager. De kapvorm is ingegeven vanuit het bestemmingsplan, maar op deze wijze, met zo veel grote dakkapellen om er een bewoonbare verdieping van te maken, oogt het buiten proportie en te contrastrijk ten opzichte van de bestaande panden. In plaats van dynamiek in de gevel zou rust en statigheid hier meer op zijn plaats zijn. De nieuwbouw voegt zich niet naar de stedenbouwkundige en geschiedkundige logica van de plek.

De commissie adviseert uit te gaan van behoud van het bestaande achterhuis en daarbinnen de mogelijkheid te onderzoeken, dan wel een vervangend volume te ontwerpen binnen de bestaande contour en meer passend bij de bestaande bebouwing en samenhangend met het hoekpand. Of een tussenlid tussen nieuwe en bestaande bebouwing dan nodig zou zijn, is afhankelijk van het ontwerp. Wat betreft de ingrepen in de bestaande voorhuizen is de commissie het eens met het uitgangspunt dat deze gericht moeten blijven op de Binnenwatersloot. Ingrepen in de zijgevel zijn wel denkbaar, maar moeten ondergeschikt van aard blijven zodat dit als voormalige 'steeggevel' afleesbaar blijft. Het voorgestelde venster op de verdieping is te groot. De begane grond puien aan de Binnenwaterslootzijde zijn te veel een losstaand element, dat geen aansluiting heeft met de bovenliggende verdiepingen. In het voorstel gaat de winkelpui een flink stuk de hoek om, dat is te veel.

De commissie ziet uit naar een nieuw plan waarbij de waardstelling uit de bouwhistorische verkenning het uitgangspunt moet zijn.

De vraag van initiatiefnemer of een restauratieve aanpak van het gehele plan denkbaar is, wordt positief beantwoord.

#### Toelichting welstand:

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.

### **Oude Langendijk 8**

Dossiernummer: VjV 3103281  
Omschrijving: Splitsen in 3 zelfstandige appartementen  
Status: Formeel vooroverleg  
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 nog niet aanvaardbaar. Er worden monumentale waarden geschaad. De commissie houdt het plan aan.

#### Toelichting monumenten:

De architect is aanwezig en licht het plan toe. Er zijn op advies van de commissie aanzetten van muren en plafond getekend ter plaatse van de muurdoorbraken, de commissie adviseert deze aanzetten groter te maken. De kozijndetails zullen nog verder uitgewerkt worden voor het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning. Geadviseerd wordt om in plaats van de in de achtergevel getekende ventilatierooster een verdekt ventilatierooster toe te passen. De vloeren zullen 2,5 cm worden opgehoogd met fermacell platen ten behoeve van brandveiligheid, de bestaande deuren zullen zo veel mogelijk behouden blijven en zullen aan de onderzijde worden ingekort. De ophoging van de vloer bij de trap zal in de aanvraag worden meegenomen.

#### Toelichting welstand:

Idem.

### **Oude Delft 224**

Dossiernummer: VjV 3095737  
Omschrijving: Kapverhoging, appartementen, dakopbouw  
Status: Formeel Vooroverleg  
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 niet aanvaardbaar. Er worden monumentale waarden geschaad.

De commissie houdt het plan aan.

Toelichting monumenten:

Enkele dagen voor de vergadering heeft de commissie een bezoek ter plaatse gebracht, om het plan beter te kunnen omvatten.

De architect is bij de vergadering aanwezig en licht het plan toe. Hij geeft aan dat het plan naar aanleiding van het bezoek ter plaatse en de adviezen van de vorige vergadering op bepaalde punten herzien zal gaan worden.

De bouwhistorische verkenning geeft volgens de commissie veel inzicht, echter ontbreken nog bouwfaseringstekeningen waaruit duidelijk wordt wat er in welke tijd is bijgebouwd.

De ingrepen met de grootste gevolgen voor de monumentale waarden worden puntsgewijs behandeld:

- Het verhogen van de kap/ leugenaar aan de voorzijde, inclusief dakkapel; deze is in het verleden weliswaar vervangen, maar aan de vorm van de kap is nog duidelijk af te lezen dat het om een leugenaar gaat. Daarom is de commissie geen voorstander van deze aanpassing.
- De twee dakopbouwen; de commissie adviseert om deze kleiner te maken, te voorzien van ramen en niet in de goot te laten uitkomen.
- Het tussenlid tussen voor- en achterhuis; hiervan geeft de architect aan dat deze zal worden geïntegreerd in het plan en bijvoorbeeld als een soort serre gebruikt kan gaan worden. De commissie is positief over deze wijziging van het plan.
- Het aanhelen van de hoek in het achterhuis; de commissie acht deze wijziging niet per se nodig, maar ziet ook geen grote bezwaren. Dit omdat de structuur en het metselwerk behouden blijft en de relatie met de kaart figuratief een oud achterhuis in twijfel wordt getrokken. Dit laatste blijkt inmiddels ook uit de nieuwste versie van de bouwhistorische verkenning.
- Het verlagen van de tuinkamer tbv berging en fietsenstalling; dit is voor de commissie denkbaar, en heeft minder gevolgen voor de monumentale waarden. De enige kanttekening daarbij is dat er dan met fietsen door de rijk gedecoreerde en dus kwetsbare gang wordt gelopen.

Toelichting welstand:

Idem.

## **Choorstraat 22-24-26**

Dossiernummer: OLO 6160411  
Omschrijving: Vergroten muurdoorbraken  
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 nog niet aanvaardbaar. Er worden monumentale waarden geschaad. De commissie houdt het plan aan.

### Toelichting monumenten:

In 1990 zijn beide panden op de begane grond gekoppeld door 5 smalle doorbraken in de scheidende bouwmuur. Het plan is om de eerste en tweede, en de derde en vierde opening samen te voegen tot twee brede openingen. De commissie vindt de voorgestelde doorbraken vrij fors, zowel in hoogte als in breedte. Bovendien gaat er veel bouwhistorisch materiaal verloren bij het verwijderen van een deel van de bouwmuur. De commissie adviseert om aan de hand van de uitvoeringsrichtlijnen monumenten Delft (UMD) de plannen nogmaals tegen het licht te werpen.

### Toelichting welstand:

Idem.