

# Verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 31 maart 2022, vergadering via Microsoft Teams

## Aanwezig

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

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

## Professor Henketstraat 85

Dossiernummer:	6623327
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

## **Thorbeckestraat 2a**

Dossiernummer: 6659541  
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

## **Koornmarkt 78i**

Dossiernummer: 6663573  
Omschrijving: Verbouwing woning  
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

## **De Kempenaerstraat 19**

Dossiernummer: 6689757  
Omschrijving: Plaatsen dakkapel  
Status: Formeel advies  
Welstandsniveau: Globaal

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 dakkapel aan de voorzijde mag maximaal 70% van de breedte van het dakvlak bedragen (zie welstandsnota).

## **Vlamingstraat 62**

Dossiernummer: 669045 I  
Omschrijving: Vervangen 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

## **Rotterdamseweg 9 I**

Dossiernummer: 672220 I  
Omschrijving: Aanbrengen rookkanaal  
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 tekening dd. 22/3/2022.

## **Kopkas 125**

Dossiernummer: 6770733  
Omschrijving: Gevelwijziging  
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

## **Oostblok 24/26**

Dossiernummer: 6781589  
Omschrijving: Aanbouw achterzijde

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

### **Van Stolbergstraat 15**

Dossiernummer: 6798517  
Omschrijving: Oprichten duiventil  
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:

Het betreft de aangepaste tekening dd.29/3/2022.

### **Delfgauwseweg 219**

Dossiernummer: 6834319  
Omschrijving: Vervangen brug

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

## **Diverse locaties**

Dossiernummer: 6837613  
Omschrijving: Vervangen brug  
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

## **Huis van Delft, Spoorzone**

Dossiernummer: n.v.t.  
Omschrijving: Gevelwijziging  
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:**

Het betreft het vervangen van de tegels door tegels welke een meer lichte en blauwe uitstraling moeten geven aan het bouwplan, in overeenstemming met de oorspronkelijke uitgangspunten (delft blauw). De commissie heeft hiertoe een proefopstelling van de voorgestelde sortering(en) aan het gebouw bekeken. Graag ziet de commissie in een verdere fase van het plan nog een aantal (proef)opstellingen aan de verschillende gevels om te kijken of in de uitvoering van de voorgestelde sortering(en) nog verfijningen kunnen worden toegepast.

### **Grasbuurt 3, Professor Schoemakerplantage**

Dossiernummer:

Omschrijving: Nieuwbouw woningen

Status: Formeel vooroverleg

Welstandsniveau: Globaal

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(en) geeft de commissie de volgende aandachtspunten mee;

**Plan Bedaux de Brouwer:**

- De inpassing van de zonnepanelen op de daken mag de eenheid van de doorgaande daken niet verstoren.
- De impact van bepaalde accenten in de hofwoningen kan minder hard aangezet/uitgewerkt worden.

- Bewonersopties voor uitbreidingen mee ontwerpen en aanbieden aan de kopers.

#### Plan WAM:

- De gevelcompositie van de woningen in de knik van het doorgaande bouwblok nader bekijken, met name de open/dicht verhouding(en).
- De overgangen van de doorgaande blokken naar de woningen in de knik kunnen beter en minder abrupt architectonisch in-/begeleid worden. Dit geldt in mindere mate ook voor bepaalde aanbouwen aan de hoofvolumes.

#### **Kalverbos e.o.**

Dossiernummer: n.v.t.  
Omschrijving: Kalverbos visie  
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 blij met de opzet/intentie van de gepresenteerde visie voor het Kalverbos. Wel geeft zij de volgende aandachtspunten mee voor de verdere uitwerking(en).

- Het beeld van het groene (doorgaande) park moet doorslaggevend zijn bij alle afwegingen die verder in het traject genomen moeten gaan worden.
- Doorgaande routes zouden gecombineerd kunnen worden met groenelementen, zo zou de trambaan in het groen gelegd kunnen worden om bestaande ruimtelijke structuren te benadrukken. Verder zou een eenduidig thema gekozen moeten worden om alle verkeersroutes en doorsnijdingen vorm te geven. Dit om de rust en kwaliteit van het Kalverbos te versterken/waarborgen.
- De commissie dringt erop aan om het behoud van de route tussen de Nieuwe Plantage en Wateringse Vest als fietsroute te heroverwegen, en deze lijn alleen als landschappelijk element en/of onderdeel van de wandelpaden te handhaven.
- Daarnaast zou een onderzoek naar de toepassing van onder beplanting richting kunnen geven aan het versterken van zichtlijnen en de ruimtelijke kwaliteit in het algemeen.
- Verder hecht de AOK er belang aan een goede kwaliteitsborging gedurende het proces, door bijvoorbeeld een supervisor voor het project te benoemen.



De commissie ziet het plan in de uitwerking(en) graag terug voor informeel overleg.

## **Verwersdijk 84**

Dossiernummer: VjV 3264806  
Omschrijving: Verbouwing achterzijde inclusief dakkapel  
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 houdt het plan aan.

### Toelichting monumenten:

De aanvrager heeft het plan toegelicht. Daarbij is aangegeven dat er wijzigingen aan de uitbouw worden gepleegd die een lagere monumentale waarde heeft en bovendien van mindere bouwtechnische kwaliteit is. Daarnaast wordt een grote dakkapel toegevoegd, die in omvang ook is afgestemd op de PVT-panelen die hierop worden geplaatst ten behoeve van de warmtepomp die de woning moet gaan verwarmen.

Er is momenteel een rommelig beeld aan de achterzijde van dit pand, dat ook vanaf de openbare ruimte zichtbaar is. De commissie dringt erop aan om dit rommelige beeld te verbeteren met deze grote ingrepen en is niet overtuigd dat dit met het voorgelegde plan wordt bereikt. Hierbij moet juist worden gezocht naar grote lijnen en samenhang tussen delen. De relatie tussen de dakkapel, uitbouw en het hoofdvolume van de woning is onduidelijk. De techniek en het praktisch gebruik heeft een duidelijke stem gekregen in de planontwikkeling, maar de stem van het monument lijkt te ontbreken.

De commissie geeft daarbij de volgende overwegingen mee bij de verdere planontwikkeling:

- Het geheel is nu rommelig met veel verschillende elementen. De samenhang ontbreekt.
- De dakkapel is in relatie tot de andere onderdelen nu te fors. De uitbouw en dakkapel zijn hierdoor samen te overheersend in relatie tot het totaalbeeld en het monument.
- De commissie is niet overtuigd van de noodzaak van de buitentrap.

De commissie adviseert het ontwerp eerst op hoofdlijnen te herzien en daarna opnieuw de details, zoals de uitwerking van een eventuele buitentrap, te heroverwegen.

## Noordeinde 18

Dossiernummer:	VjV 3244510
Omschrijving:	Overkapping binnenplaats en interne verbouwing
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:

De aanvrager en de architect zijn in de vergadering en lichten het plan toe.

De commissie kan zich onder voorwaarde van een hoogwaardige uitwerking en detaillering vinden in het principe van een transparante overkapping. Ze geeft aan dat dit vanwege de voorgestelde beloopbaarheid in feite een glazen vloer is, met de benodigde constructieve dikte. Gezien de zwaarte van deze vloer kan de commissie zich indenken dat de daarvoor benodigde (rand)constructie vrij moet blijven van de omringende gevels. Een bindende voorwaarde is namelijk dat de historische structuur van de (open) binnenplaats herkenbaar blijft door het visueel doorlopen van de beide gevels door en achter de randaansluiting van het glas. Een te zware constructieve rand direct bevestigd tegen de gevel verstoort dit beeld. Bij de verdere uitwerking dient ook de met de indeling van de gevels rekening te worden gehouden.

Het is de bedoeling de huidige stalen trap, die door de eigenaar zelf ook als te grof en niet passend wordt bevonden, te vervangen door een nieuwe. De commissie spreekt haar aarzeling uit bij deze optelsom van ingrepen in de intieme, en daardoor kwetsbare ruimte van de binnenplaats. Om hier een uitspraak over te kunnen doen is het nodig de trap verder uit te werken, en het geheel ruimtelijk beter in beeld te brengen. Wil dit onderdeel kans van slagen hebben dan vereist dit, behalve een goede uitwerking van de trap, ook een visuele eenheid van haar onderste bordes met de glazen vloer.

De commissie kan zich in principe wel vinden in de voorgestelde interieurwijzigingen van de begane grond voorhuis, en het achterhuis. De wijziging aan het verdiepingsvenster voorhuis zal volgende keer worden bekeken in samenhang met de verder uitgewerkte trap en glazen vloer, en de genoemde aandachtspunten voor het gevelbeeld.