

Verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 12 mei 2022

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.

Gasthuislaan I

Dossiernummer:	6901369
Omschrijving:	Verbouwing tot woning(en)
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

Willemstraat 61

Dossiernummer: 6915417
Omschrijving: Plaatsen dakopbouw/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 in het voorgeveldakvlak mag maximaal 70 % van de breedte van het dakvlak bedragen.

Theresiastraat 22

Dossiernummer: 6925235
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

Markt 46

Dossiernummer: Vjv 3278228
Omschrijving: Plaatsen dakopbouw
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 niet aanvaardbaar mits onderstaande planaanpassing voor de bouwaanvraag wordt ingediend.

Opmerkingen:

Gezien de ligging aan de Markt en de zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte is een opbouw op dit pand is alleen mogelijk indien deze wordt uitgevoerd als kapvorm met nok zoals de buurpanden. Een afwijkend materiaalgebruik (zink) is mogelijk met de juiste detaillering (klassiek) en uitstraling. Ook aan de zijde van de Voldersgracht zal een passend gevelontwerp moeten worden gemaakt.

Het plan is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan.

Voorstraat 65

Dossiernummer: VjV 3199662
Omschrijving: Overkapping binnenplaats en div. doorbraken
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 situatie aanvaardbaar mits onderstaande adviezen worden verwerkt.

De monumentale waarden worden bij aanpassing niet onevenredig geschaad. De commissie adviseert het college van B en W onder voorwaarde positief inzake het plan.

Toelichting monumenten:

Bij de bespreking op 17-2-2022 zijn een aantal voorwaarden meegegeven die over het algemeen goed zijn verwerkt. Wel is op enkele punten nog nadere uitwerking nodig, alvorens vergunning aangevraagd kan worden:

- De waterafvoer op de vm. binnenplaats: hoe wordt deze ingepast? Een koof kan wat gekunsteld overkomen; voorkeur heeft een zichtbare afvoer. In combinatie met het dak en de serre-deuren blijft dan het idee van de binnenplaats meer behouden.
- Impressie toevoegen met het zicht naar boven op de binnenplaats, om een beter beeld te krijgen bij de wijze waarop het glazen dak wordt uitgevoerd.
- Het glazen dak dient zo transparant mogelijk uitgevoerd te worden. Geen dikke balken of vloerdelen het zicht op de gevel in de weg zitten. In de detaillering moeten alle 4 de zijden zijn uitgewerkt.

- Stucplafonds dienen behouden te blijven (op de impressie is het stucplafond van de woonkamer niet meer zichtbaar).

Oosteinde 151/153

Dossiernummer: 6585349
Omschrijving: Verbouwing/ realisatie appartementen
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 situatie aanvaardbaar mits onderstaande aandachtspunten worden toegepast in het ontwerp.

De monumentale waarden worden bij aanpassing niet onevenredig geschaad. De commissie adviseert het college van B en W onder voorwaarde positief inzake het plan.

Toelichting monumenten:

Adviezen vanuit de vorige AOK zijn verwerkt. Kleurstelling winkelpui in combinatie zwart/antraciet is akkoord. Aandachtspunt is dat er voldoende verschil blijft tussen de twee tinten. Advies is om de dieperliggende panelen een afwijkende tint te geven. Paneeldeuren binnen het pand zoveel mogelijk hergebruiken.

Voldersgracht 8

Dossiernummer: 6827513
Omschrijving: Bouwkundige splitsing
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 niet aanvaardbaar. Er worden monumentale waarden geschaad. De commissie houdt het plan aan.

Toelichting monumenten:

De commissie spreekt ernstige twijfels uit over de wenselijkheid tot het realiseren van zeer kleine appartementen in een monument, zoals nu voorgesteld. Dit heeft tot gevolg dat de interne structuur hierop moet worden aangepast en dat er veel voorzieningen op het dak zijn opgenomen in de aanvraagtekeningen. De voorzieningen op het dak komen later nog aan bod. De aanpassing van de interne structuur voor de kleine appartementen, waaronder de vele natte ruimten en bijbehorend leidingwerk, acht de commissie niet wenselijk.

De gevels en het dak worden geïsoleerd. Bij het voorgestelde plan wordt het risico op vochtschades onvoldoende onderbouwd. Dit kan op termijn onder andere ook leiden tot schades aan monumentale houten constructiedelen. De commissie heeft er nu geen vertrouwen in dat dit voldoende is gewaarborgd.

De bestaande ramen worden voorzien van monumentenglas. Mits dit niet leidt tot aanpassingen aan detaillering van ramen en kozijnen, zoals de tekeningen suggereren. Is de commissie hiermee akkoord. Er wordt een dakkapel bijgeplaatst en een dakkapel verbreedt.

De brede dakkapel met blind paneel in de voorzijde is akkoord, gegeven dat deze niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

De kleine dakkapel staat te dicht op de hoekkepers. Daardoor wordt het beeld met de hoek van het schilddak verstoord. De commissie adviseert deze nieuwe kleine dakkapel verder uit de hoek te plaatsen. De dakkapellen dienen een gelijke uitstraling en uiterlijke detaillering te hebben als de bestaande.

De voorgestelde ventilatie heeft kleine doorvoeren in het dakvlak aan de straatzijde nodig. Daarnaast zijn op de brede dakkapel buitenunits van de warmtepomp geplaatst. Beiden beïnvloeden het daklandschap. De dak-doorvoeren zijn, hoewel klein, bovendien zichtbaar vanaf de openbare weg. Voor het geheel aan voorzieningen adviseert de commissie negatief, omdat dit een te rommelig beeld oplevert. De commissie adviseert te onderzoeken of met minder voorzieningen op het dak kan worden volstaan. Daarnaast geeft de commissie aan meer integratie van de voorzieningen te wensen. Onderdeel hiervan is ook het uitvoeren van kleine dak-doorvoeren in een matte kleur, gelijk aan de pannen.

Er zijn weinig gegevens over het kleurgebruik aangeleverd en de commissie verzoekt de het kleurgebruik nader te specificeren.

Korftlaan I

Dossiernummer: 6716267
Omschrijving: Geluidsisolerende maatregelen
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 situatie aanvaardbaar.

De monumentale waarden worden niet onevenredig geschaad. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het plan.

Toelichting monumenten:

Omdat vanwege de bewoonde staat en de afwerking van de wanden een aantal zaken nog onzeker is, zullen die direct voorafgaand aan en tijdens de uitvoering nader moeten worden bepaald. De voorgestelde principe-oplossingen zijn daarbij leidend: terughoudend, waar mogelijk behoud van materiaal, reversibel, in kleur en beeld zoveel mogelijk overeenkomstig het bestaande.

Waar de mechanische ventilatie door het metselwerk zal gaan, komt een bescheiden rond rooster zoals aanvullend in de vergadering getoond. De voorzetrampen zijn voor onderhoud te openen. De aluminium profielen sluiten in kleur aan bij de bestaande ramen. Met het oog op de (deels) op te sluiten houtconstructie worden adequate maatregelen genomen. De dikte van het isolatiepakket tegen de wanden kan worden bepaald wanneer de bestaande panelen zijn afgenomen. De positie van de binnenzijde van de wand wijzigt niet ten opzichte van bestaand. Dat dit gevolgen kan hebben voor de isolerende waarde wordt door beide partijen onderkend. Over de detailleringen en aansluitingen wordt per onderdeel (rond de vensters, bij de hoekstijlen en lambrisering) nader besloten. Voorafgaand aan de uitvoering zullen deze zaken in overleg aan de gemeente worden voorgelegd.

Als advies buiten de aanvraag wordt meegegeven om met het oog op het behoud van het rietpakket het bemoste riet te kammen (en waar nodig bij te stoppen).

Toelichting welstand:

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

Vlamingstraat 62

Dossiernummer: 669045 I
Omschrijving: Dakkapel
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 situatie aanvaardbaar mits de dakkapel in twee delen losse wordt uitgevoerd en het lijstwerk ranker wordt gedetailleerd. De monumentale waarden worden bij aanpassing niet onevenredig geschaad. De commissie adviseert het college van B en W onder voorwaarde positief inzake het plan.

Toelichting monumenten:

De commissie gaat mee in de praktische overwegingen van de aanvrager en is akkoord met een dakkapel boven de trap. Om het beeld van een pannendak met daarin een dakkapel te behouden in plaats van het massieve volume dat dit tenietdoet, wordt nadrukkelijk geadviseerd om te komen tot twee kleinere, zelfstandige dakkapellen. Deze zijn dan ook vriendelijker te detailleren, zoals met zinken wangen, staande ramen, een zinken kraallijst en bij voorkeur los van de goot.

Noordeinde 18

Dossiernummer: VjV 3244510
Omschrijving: Interne verbouwing en overkapping binnenplaats
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 beoordeling concentreert zich op de overkapping van de binnenplaats tussen het voor- en achterhuis. De commissie kan zich vinden in het aanbrengen van een beloopbaar plat dak, maar heeft bedenkingen bij de voorliggende schetsen, die overigens nog niet in detail zijn uitgewerkt. Met de

tendens om binnenplaatsen te overkappen komt de typologie van het Delftse woonhuis met een voor- en achterhuis onder druk te staan. Uitgangspunt is dan ook om in ieder geval deze oude structuur herkenbaar en 'sprekend' te houden en waar mogelijk ook de historische gelaagdheid en bouwfaserings van haar onderdelen. De ingrepen zouden in essentie reversibel moeten zijn.

Geadviseerd wordt om het ontwerp aan te passen met lichtheid als leidend principe: in de dimensionering van de constructie, de randafwerking en kleurstelling. Daarbij lopen de gevels aan de binnenplaats zoveel mogelijk visueel door en zijn de randen minimaal. Met de losstaande constructie op kolommen (nader constructief op te lossen) is dit mogelijk. De ingreep in de achtergevel is te fors; door de bijna pandbrede opening lijkt ze gereduceerd tot een boven de opening zwevend bovendeel. De verhouding tussen metselwerk en opening dient te verschuiven ten gunste van het eerste. Dit zou bijvoorbeeld bereikt kunnen worden door behalve de verticaal doorlopende hoekpenanten ook de midden-penant tussen de vensters en het bovenramen van de bestaande gevelopeningen te behouden.