

## Adviescommissie Omgevingskwaliteit

**Datum:** 4 juni 2020, vergadering via Microsoft Teams

<b>Aanwezig:</b>	Jean-Paul Kerstens	Voorzitter
	Herman de Kovel	Architect
	Joyce van Sprundel	Restauratie-architect
	Iris Thewessen	Stedenbouwkundige
	Jan Dröge	Architectuurhistoricus
	Paul Achterberg	Landschapsarchitect

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

<b>adres</b>	<b>Kanaalweg 4 RM</b>
Dossiernummer:	OLO 5134735
Omschrijving:	Noodtrappenhuis
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. Er worden geen monumentale waarden geschaad. De commissie adviseert het College van B&W positief inzake het plan.

### Toelichting:

In 2017 heeft DUWO een vergunning aangevraagd en verkregen voor het realiseren van een noodtrappenhuis aan de Kanaalweg 4 naar een ontwerp van Cepezed architecten. Een deel van dit plan is inmiddels uitgevoerd; te weten de cortenstalen gevelbekleding en de afsluiting van de terrasoverkapping. Het noodtrappenhuis zelf is nog niet gerealiseerd, het ontwerp hiervoor is aangepast. In het eerdere ontwerp was het noodtrappenhuis een dicht glazen volume. In dit herziene plan is het trappenhuis open aan de voor- en achterzijde en bekleed met open cortenstalen roosters. Het trappenhuis is daarmee lichter in gewicht en eenvoudiger geworden. Het nieuwe ontwerp sluit goed aan bij de overige ingrepen en toevoegingen aan het pand. Het volume verschilt niet wezenlijk van het reeds vergunde volume.

<b>adres</b>	<b>Heilige Geestkerkhof 2</b>
Dossiernummer:	VjV 2915430
Omschrijving:	Realiseren in pandig dakterras achterzijde woning en renovatie achtergevel begane grond
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

Het aangepaste planvoorstel t.o.v. het plan uit de AOK van 18 juni 2020, houdt in het realiseren van een inpandig dakterras op de 1e verdieping, en aanpassing van de achtergevel op de begane grond. Op de 1e verdieping is het plan voor een inpandig dakterras. De commissie kan het plan niet voldoende beoordelen en adviseert een uitgebreider plan op te stellen.

De commissie acht een dergelijke wijziging denkbaar, maar wil een verder uitgewerkt plan zien om de ingreep te kunnen beoordelen.

#### Toelichting welstand

Idem

**Adres** **Burgwal 20, Maria van Jessekerk**  
Dossiernummer: OLO 5227105  
Omschrijving: Het vernieuwen van de KPN antenne in de toren  
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. Er worden geen monumentale waarden geschaad. De commissie adviseert het College van B&W positief inzake het plan.

#### Toelichting:

Plan voor het vergroten van de telecom-antenne die geplaatst is in de linkertoren, achter de schalmborden. De antenne wordt in een onopvallende kleur geschilderd (ral 8014, donkerbruin) waardoor deze, net als de huidige antenne, niet zichtbaar zal zijn. Er hoeven geen bouwkundige aanpassingen aan de toren of schalmborden plaats te vinden.

**Adres** **Oostplantsoen 140**  
Dossiernummer: OLO 5267015  
Omschrijving: Overkluizing tunnelgewelf Huijbregtstoren  
Status: Formeel advies  
Welstandsniveau: Rijksmonument

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context aanvaardbaar. Er worden geen monumentale waarden geschaad. De commissie adviseert het College van B&W positief inzake het plan.

**Toelichting:**

Bij werkzaamheden aan de bestrating van het Oostplantsoen is het gewelf van de onder het wegdek gelegen tunnel beschadigd geraakt. Deze tunnel is een restant van de toegang in de stadswallen tot de Huijbregtstoren, een onderdeel van de vestingwerken. Het gat in het gewelf is inmiddels gerepareerd. Om beschadigingen in de toekomst te voorkomen, is het voorstel een betonnen overkluizing van het gewelf te maken, zodat de tunnel ontlast wordt. Daarmee blijft de tunnel behouden.

<b>Adres</b>	<b>Achterom 1,3 en 5</b>
Dossiernummer:	OLO 507571 I
Omschrijving:	Gevelwijzigingen en dakdoorbraak
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 opmerkingen worden verwerkt en de tekeningen daarop aangepast worden.

De monumentale waarden worden bij aanpassing niet onevenredig geschaad.

De commissie adviseert het College van B&W onder voorwaarde positief inzake het plan.

**Toelichting:**

Het betreft een plan voor het maken van een aantal studio's in drie gemeentelijke monumenten. Van eerdere verbouwingen is bekend dat deze panden in basis nog van voor de grote stadsbrand (1536) zijn en daarom van grote bouwhistorische waarde. Bovendien bestaat er een goede kans op interessante bouwsporen.

Voor deze verbouwingen wordt een aantal gevelingrepen voorgesteld. Deze zijn akkoord onder de volgende voorwaarden:

- Gevel zuidwestzijde Lange Geer; het kozijn met voordeur in Achterom I , waar een winkel deur met glas vervangen wordt door een dichte deur, moet anders ingedeeld worden en niet asymmetrisch in het kozijn geplaatst met een zijlicht.
- De indeling van de etalagevensters in de gevel aan de Achterom I op begane grond en verdieping herzien, de nu voorgestelde indeling met breed bovenlicht is atypisch voor een dergelijk pand.
- De uitwerking van de nieuwe kozijnen aan laten sluiten op de bestaande kozijnen in materiaal, profiel en detail. Dus geen moderne 67x114 mm kozijnen.
- Dak uitbouw tussen beide kappen is akkoord, mits de aansluiting zoals aangegeven onder de knik van de mansardekap blijft.

- Aandachtspunt bij ontmanteling en doorbraken interieur blijft de hoge bouwhistorische verwachting. Als voorwaarde zal in de vergunning worden opgenomen dat de adviseurs monumenten in de gelegenheid gesteld worden om aanvullend bouwhistorisch onderzoek te verrichten na ontmanteling.

<b>Adres</b>	<b>Dijkshoornseweg 169</b>
Dossiernummer:	VJV 2929395
Omschrijving:	diverse gevelaanpassingen
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:

Het betreft een vrijstaand woonhuis van één bouwlaag met zolder en vliering, onder mansardekap uit ca. 1930 in een architectuurstijl verwant aan de Haagse school.

Kenmerkend voor deze bouwstijl zijn de grote vlakken metselwerk, de gebalanceerde compositie van de gevels en de zorgvuldige detaillering, zoals van de rollagen.

In dit plan wordt voorgesteld een aantal gevelingrepen te doen, om meer daglicht en toegang tot de tuin te krijgen. De voorgestelde ingrepen zijn nog te ingrijpend naar het oordeel van de commissie en zij adviseert terughoudender te zijn met de beoogde aanpassingen.

- 1) In de achtergevel komt op de begane grond een bredere pui met twee openslaande deuren en zijlichten. De bestaande dubbele deuren komen daarmee te vervallen. Het venster ter plaatse van de keuken in de uitbouw wordt weer een schuifraam met bovenlicht en tussenkalf. Deze ingrepen zijn acceptabel, mits in detaillering aansluitend bij de bestaande puien.
- 2) Op de eerste verdieping achtergevel wordt een klein venster nabij de hoek vervangen door een set dubbele deuren, waarvan één draaikiepdeur met een frans balkon. Doel is meer licht in deze slaapkamer. De commissie oordeelt negatief over het frans balkon als atypisch voor de architectuur van dit pand en te veel concurrerend met het naastgelegen dakterras. Een groter venster is hier wel denkbaar, niet met een draaikiepraam.
- 3) In het bovenste dakvlak worden vier tuimelvensters geplaatst, symmetrisch t.o.v. elkaar. Deze ingreep is akkoord.
- 4) In de linker zijgevel wordt een pui toegevoegd naast de erker met zijlichten en dubbele openslaande deuren. Het kleine venster in de zijgevel nabij de voorgevel wordt verlengd. De voorgestelde pui is naar het oordeel van de commissie te groot en te dicht op de erker geplaatst. Een variant zonder zijlichten is wel denkbaar. Het vergroten van het kleine venster nabij de hoek, is denkbaar.

- 5) De ingrepen in de kozijnen waarbij de bovenlichten en schuifvensters weer gangbaar gemaakt worden, worden positief beoordeeld, in detail is dit pas te beoordelen als er details zijn toegevoegd.

**Adres:** Korte Geer 1  
**Dossiernummer:** VJV 2908335  
**Omschrijving:** Ontwerp restaurant  
**Status:** Formeel vooroverleg  
**Welstandsniveau:** Bijzonder  
**Soort monument:** Rijks monument

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context aanvaardbaar. Er worden geen monumentale waarden geschaad. De commissie adviseert het College van B&W positief inzake het plan.

#### Toelichting

Het plan is op 20-05 jl. behandeld door de AOK. De architect van het restaurantontwerp is bij de vergadering aanwezig en ligt toe welke wijzigingen er sindsdien aan het ontwerp zijn gemaakt.

- 1) Vereenvoudiging vormtaal  
Alle bogen en togen in de voorzetwanden en puien zijn uit het ontwerp verwijderd en vervangen door rechte lijnen.
- 2) Klinkervloer  
De podia hebben een terugliggende plint (10 cm hoog en 5cm diep) waardoor de podia visueel los lijken te komen van de klinkervloer.
- 3) Binnenplaats ervaren als buitenruimte  
De podia hebben nog afscheidingswandjes ivm de akoestiek en installaties. De convectoren die aanvankelijk in de hoeken stonden zijn ook naar deze wandjes verplaatst. Waardoor de hoeken vrij zijn en worden voorzien van grote losse bloempotten. De podia hebben een andere kleur gekregen en hebben ook een terugliggende plint. In de avond zullen de gevels aangelicht worden, anders dan binnen.
- 4) Decorstuk tpv doorgang tussengebouw  
In de doorgang naar het tussengebouw is in de eerste vergunning uit 2017 al een brandscheiding voorzien van metal-stud in de dag van de doorgang. Het restaurant heeft daar een massieve voorzetwand met zitjes ontworpen. Het restaurant geeft aan dat de 3 zitjes onderdeel zijn van het restaurantconcept, ze bieden geborgenheid. Daarom willen ze deze zitjes hoe dan ook handhaven. De togen zijn uit het ontwerp gehaald en de afwerking is versoepeld, maar de hoofdvorm is hetzelfde gebleven. Om de zicht met de rest van het complex te verbeteren is het zicht door het venster achter de bar versterkt, door deze bar in twee delen op te splitsen.
- 5) Terras  
Voor het terras is een concept-indeling gemaakt. En als referentie zijn er foto's van terrassen van andere vestigingen van het restaurant gestuurd.  
Verder zullen er toiletten worden gerealiseerd in het voormalig wachthuis.

De commissie is positief over de wijzigingen. De nieuwe muurtjes in de binnenplaats en de visuele connectie met het tussengebouw t.p.v. de doorgang zijn punten die wellicht anders opgelost hadden kunnen worden. Echter ziet de commissie geen reden om het plan hiervoor af te wijzen.

**Adres** **Dijkshoornseweg 134A**

Dossiernummer: 5156353

Omschrijving: Nieuwbouw woning

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&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

**Adres** **Verlengde Singelstraat 54**

Dossiernummer: 5237971

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&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

**Adres/locatie** **Schaepmanstraat**

Dossiernummer: 5254283

Omschrijving: Vervangende nieuwbouw

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&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

**Adres**                      **Kruisstraat 71**

Dossiernummer: 5257487

Omschrijving: Nieuwbouw winkel(s)/appartementen

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&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 opmerkingen uit voorgaande behandeling(en) zijn op een goede wijze opgepakt en verwerkt in het ontwerp.

**Adres**                      **Landsteinerbocht 4**

Dossiernummer: 5259579

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&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

**Adres**                      **Oude Delft 151**

Dossiernummer:        5263823

Omschrijving:         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&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

**Adres**                      **Schoemakersplantage**

Dossiernummer:        -

Omschrijving:         72 appartementen

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 mits onderstaande planaanpassing voor de bouwaanvraag wordt ingediend.

De commissie adviseert het College van b&w onder voorwaarde positief inzake het principeplan.



#### Opmerkingen:

De route van het parkeren naar de hoofdentree moet beter worden begeleid/vormgegeven. Hierbij speelt het ontwerp voor de PV-panelen boven de parkeervakken een cruciale rol. Ook de (groen)inrichting rondom het gebouw ziet de commissie graag nader uitgewerkt.

**Adres/locatie:**        **Rotterdamseweg**

Dossiernummer:        n.v.t.

Omschrijving:         Parkeergebouw

Status:                 Informeel overleg

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

#### Aanbevelingen:

De commissie is positief over de hoofdopzet van het gebouw. Wel geeft zij de volgende aandachtspunten mee voor de verdere uitwerking van het plan;

- Bij de verdere geveluitwerking meer inspelen op de ligging van de gevels (Rotterdamseweg/geothermie) ook de entrees (auto's/voetgangers) kunnen duidelijker vormgegeven worden.
- Landschappelijk ontwerp van de directe omgeving (geothermie) verder uitwerken als onderdeel van het gebouw. Ligging/belang van het gebouw/(landschappelijke)inrichting voor de (toekomstige) oost/west verbinding(en)?
- Fasering; ook in de eerste fase moet het gebouw overtuigen wat betreft opbouw/(dak)beëindiging.