

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 26 mei 2026, in het Stadskantoor kamer V30.

Aanwezig: J. Ector (voorzitter), J. Crepon, L. Sebregts, A. Mulder, G. Cito, E. Vlaswinkel, G. Bosch, N. Huitema, K. Huijbers, Suzanne Dirks (afdeling Stedenbouw), C. van Barneveld (secretaris), R. Visser en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Afwezig: B. van Santen (afdeling Erfgoed) en A. Poot (afdeling Stedenbouw)

Voor adviezen zie: **Bijlage planlijsten**

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- De commissie wordt geïnformeerd over netcongestie en momenteel worden meerdere aanvragen om Omgevingsvergunning gesplitst ingediend in een 'Ruimtelijk deel' en in een 'Technisch deel'.
- Het voorstel voor de herbenoeming van Joost Ector, Esther Vlaswinkel, Jana Crepon (tweede termijn) en de benoeming van Kitty Huijbers (eerste termijn), voor een periode van 3 jaar, is vastgesteld door het college. De raad is hieromtrent geïnformeerd via de raadsinformatiebrief.
- Vanwege het grote aantal geagendeerde bouwplannen wordt een aantal erfgoedplannen in de subcommissie Erfgoed behandeld.
- Na afloop van de vergadering vindt de jaarlijkse excursie plaats en wordt afscheid genomen van Noor Huitema als vertrekkend commissielid. Noor Huitema wordt hartelijk bedankt voor haar jarenlange inzet voor de commissie.
- De volgende vergadering is op 9 juni 2026.

1. Leidsche Rijn Centrum Noord - MARK

CvB / 0054488

Reykjavikstraat, Stockholmstraat, Terwijdesingel

Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van woningen met maatschappelijke en commerciële voorzieningen (ruimte.)

Aanvraag : BPD Ontwikkeling B.V.

Ontwerp en toelichting : De Architecten Cie, KCAP, Geurst & Schulze en Karres & Brands

Aanwezig Gemeente : Philippe Thijssen en anderen

(zie verslag 14/04 2026)

Gespreksverslag

In de vergadering aanwezig zijn de supervisors, de architecten, de opdrachtgevers en de projectleiders. De supervisors hebben de commissie in het vooroverleg geïnformeerd over hun reacties en adviezen. De architecten gaan in op de wijzigingen die na de vorige bespreking van 14 april 2026 zijn aangebracht. Na afloop van de presentie en de reactie van de commissie daarop zullen in het buitenlicht de materialen en kleuren worden bekeken.

Bij toren A is er veel studie gedaan naar het basement en de toren en naar het versterken van de contrasten. Om de overgang te markeren zijn de borstweringen steviger gemaakt waardoor de balkons onderdeel worden van het gebouw. In de kroon is gezocht naar geleiding en verfijning. Bij toren B zijn ambachtelijke zinken luifels toegevoegd om een schaalverkleining te creëren voor voetgangers. De draagstructuur van de begane grond is gewijzigd zodat er een ruimte ontstaat over de breedte van het gebouw. Met een moodboard wordt de inrichting getoond. De kroon is niet gewijzigd, maar de zijkanten van de balkons van de toren wel. Bij bouwdeel C zijn de dakranden van

het parkeergebouw verlaagd waardoor het groen zichtbaar kan worden gemaakt. Ook is er meer gevelgroen voorzien. De poorten worden gezien als 'groene voegen' en er wordt zoveel mogelijk ingezet op bomen van de eerste orde. Poorten worden gezien als accenten in de kleuren van de boomsoorten.

Advies commissie:

Onderbouwing:

Er is veel waardering voor dit belangrijke en impactvolle plan. Er is, op de meeste aspecten, een goede doorontwikkeling zichtbaar tussen de verschillende fases waarin de commissie het plan gezien heeft. Het totaalbeeld is expressiever geworden en doet meer recht aan de tender. Op basis van de bemonstering van materialen en kleuren is de commissie van mening dat de torens een overtuigend ensemble vormen en zich tegelijkertijd voldoende onderscheiden. De torens vormen daarbij een 'rustige achtergrond' voor de stedelijke laag. De stedelijke laag sluit aan bij de beeldtaal van Leidsche Rijn. De ambities en intenties voor de programmatische en logistieke inrichting van de begane grondlaag van toren B worden onderschreven en omarmd. Het is interessant te zien hoe er is nagedacht over de creatie van 'dorpse ontmoetingsplekken' en het laten landen van deze gebouwen in de buurt. In de uitwerking is het essentieel dat er alles aan gedaan wordt om het voorstel een maximale kans van slagen te geven. De maaiveldinrichting oogt zorgvuldig vormgegeven, maar verdient nog een ontwerpslag. De commissie raadt aan om zoveel mogelijk eerste orde bomen te planten (ook nabij de poorten en als doorbreking van de gevelvlakken) zodat de best haalbare balans ontstaat tussen de intensieve bebouwing en het groen. Het eerdere advies om de poorten meer naar elkaar toe trekken is als zodanig niet gevolgd, maar de commissie kan zich desondanks vinden in het voorstel. Daarnaast is het positief dat de parkeergarage beter van schaal is geworden. De commissie begrijpt de problematiek omtrent de netcongestie en snapt het belang van de vergunning. Ze stemt in onder voorwaarden (zie voorschriften) en doet daarbij ook aanbevelingen.

Voorschriften: voldoet onder voorwaarden

De commissie brengt een positief advies uit en stelt de voorwaarden dat:

- De door de supervisors gestelde voorwaarden en aandachtspunten worden gevolgd bij de verdere uitwerking.
- Het inrichtingsplan ter beoordeling aan de supervisors en de commissie ter beoordeling wordt voorgelegd. Het huidige voorstel is nog niet akkoord. De commissie verwijst naar haar reactie en naar de memo van de supervisors m.b.t. het landschapsontworp - maaiveldinrichting, daktuinen, tussenruimten en poorten.
- Het (interieur-)ontwerp van de begane grond van toren B nog ter beoordeling wordt voorgelegd.
- De ontwerpen voor de kronen van toren A en B nog worden geoptimaliseerd en bij voorkeur meer in lijn worden gebracht met de kroonvoorstellen van 14 april 2026. De commissie ziet de nu voorgestelde wijzigingen niet als verbeteringen. Ook de pui-indeling en de luifels aan de zuidoostzijde van toren B vragen nog een herziening.
- Informatie en onderbouwing m.b.t. duurzaamheidsaspecten worden toegevoegd aan de aanvraag en ter beoordeling worden voorgelegd.
- De definitieve bemonstering en mock-ups van beeldbepalende en/of bijzondere onderdelen ter beoordeling worden voorgelegd aan de supervisors (in samenspraak met een gemandateerd commissielid).
- De commissie aangehaakt blijft bij de verdere ontwikkeling. Er zullen ongetwijfeld maakbaarheidsvraagstukken aan de orde komen en de commissie wil vinger aan de pols houden.

De commissie reageert als volgt (ter onderbouwing van de voorschriften):

- De nadere toelichting op het inrichtingsplan helpt om e.e.a. beter te begrijpen. De commissie onderschrijft de reactie van de supervisors dat het landschapontwerp en de inrichting van de buitenruimte nog niet op het juiste niveau zitten. Aangegeven wordt dat het ontwerp voor de buitenruimte wat achter loopt en dat er nog een aanvulling komt voor de daktuinen op de hogere niveaus. De commissie adviseert zoveel mogelijk robuust groen toe te passen. Er zijn niet veel bomen en de bomen die geplaatst worden zijn klein. De commissie roept op om de bomen en het groen zoveel mogelijk massa te geven. Bomen van de eerste orde kunnen tegenwicht bieden aan de schaal van de bebouwing. Er zijn zorgen over het windklimaat en met name de Stockholmstraat is gevoelig. De commissie beveelt aan om het groen zoveel mogelijk naar buiten te laten steken (aan de randen van de poorten). Het voorstel voor de groene inrichting van de daktuin op het parkeergebouw wordt gewaardeerd.
- De ambities voor de programmatische en logistieke inrichting van de begane grondlaag van toren B worden onderschreven. Daarbij adviseert de commissie in de lobby de doorgangsfunctie tussen de entrees te versterken. De nu voorgestelde breedteverking heeft zeker ook kwaliteit, maar het is tegelijkertijd essentieel dat het voelbaar is dat hier een publieke doorgang is. Het is een groot blok en doorwaadbaarheid is essentieel.
- Toren A:
Bij de kroon van toren A is het aantal kolommen te veel verminderd. De commissie is van mening dat het eerdere voorstel sterker was. Ze adviseert dit onderdeel te herzien.
- Toren B:
De kroon van toren B was in het eerdere ontwerp meer verbonden met het gebouw via de verticale belijning. Het eerdere beeld was sterk. De commissie adviseert meer verticaliteit aan te brengen door de 'pinakels' consequent met verticale penanten te verbinden. Het is tevens essentieel dat de constructie achter de glazen wand zo onzichtbaar mogelijk wordt. Het is een ontwerpogave om het eerder gepresenteerde ijle (c.q. 'oneindige') beeld waar te maken. De commissie adviseert de hoofdentree meer te benadrukken door bijvoorbeeld de centrale pui anders in te delen waardoor deze meer accent krijgt. In het gehele gebouw is symmetrie het uitgangspunt, maar in de pui-indeling van de plint ineens niet. De commissie kan zich niet vinden in de komst van zinken luifels. De luifels wekken de indruk dat zich juist daar entrees bevinden en dat werkt verwarrend. Zink komt als materiaal in het gehele gebouw alleen hier voor, wat onlogisch overkomt. De commissie adviseert een materiaal toe te passen dat al in het gebouw voorkomt.
- Toren C: de commissie merkt op dat er veel dichte geveldelen zijn op de overgang van toren C naar de parkeergarage. Het vorige ontwerp oogde op dit onderdeel rustiger. Het nu voorgestelde nieuwe element trekt te veel aandacht.
- Duurzaamheidsaspecten zijn nog niet goed inzichtelijk. Het lijkt erop dat er veelal traditionele bouwmaterialen zullen worden toegepast (beton, baksteen, aluminium). Er bestaan zorgen over de milieu impact. De commissie adviseert in de gemaakte keuzes voor de materialen te kiezen voor zo duurzaam mogelijke varianten (zoals bijvoorbeeld groen beton).
- Het kleur – en materiaalpalet is overtuigend. De commissie adviseert voor toren A te werken met 1 fabriek voor de gevelstenen (bijvoorbeeld Hagemeister). Dit is essentieel om de toren als één geheel te laten werken. Bij de gehele steen wordt de voegkleur van de lichtere steen aangeraden. Ook op die manier ontstaat meer onderlinge samenhang. De goudkleur bij toren C oogt erg verzadigd. De commissie adviseert meer richting 'Champagne' te gaan (1035). De lichte steen van toren C (laagbouw) roept de vraag op of deze niet te kwetsbaar is en te snel zal vervuilen. Een harde steen is essentieel op dit plek in het gebouw (aan de straat).

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling tegemoet. Hier is een bijzonder stuk stad in wording.

2. CAB-rondom 90A

RT / 0054288

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen aan een dakinstallaties op het CAB- gebouwen

Aanvraag : Heddes Bouw & Ontwikkeling B.V.

Ontwerp en toelichting : Mecanoo

Aanwezig Gemeente : Jolina van Dijk, Rachel Broekmeulen

Gespreksverslag

Tijdens de uitwerking is gebleken dat het versterken van de bestaande staalconstructie ingrijpender is dan was gedacht. Om deze reden is er gekeken of de toegevoegde massa gereduceerd kan worden, zodat de staalconstructie niet versterkt hoeft te worden. Er wordt om deze reden voorgesteld om af te zien van het sedumdak op het monument en om het draadglas te vervangen door polycarbonaat. Als compensatie voor het groen wordt voorgesteld de voorbouw wel voorzien van een groendak. Het voorgebouw kan meer gewicht hebben en wellicht moet een aantal extra kolommen worden aangebracht. Voor de vergroening van het dak van de hal zijn vele opties onderzocht. Er wordt voorgesteld het sedumdak te vervangen door klimplanten op stroken staalnetten, in combinatie met groen gekleurd bitumen dak. M.b.t de installaties zijn er geen wijzigingen t.o.v. de verleende vergunning (de LBK's staan binnen).

Conclusie: Te herzien

Het achterwege laten van het traditionele groendak en het vervangen van het draadglas door polycarbonaat wordt, vanwege het verminderen van de zichtrelatie, betreurd. Daar staat echter tegenover dat de staalconstructie van het monument niet versterkt hoeft te worden. Dit betekent winst voor het monument en de inzet van minder materiaal is ook duurzaam. Het voorstel voor de gewijzigde glaskap is om deze reden akkoord.

De commissie waardeert de uitgebreide en inventieve zoektocht naar een alternatief voor het groendak. Maar ze twijfelt of het toevoegen van een extra laag in de vorm van een begroeid net echt iets oplevert. Over het toevoegen van een groendak op de voorbouw is het advies positief. Dit doet echter nog onvoldoende voor de groenbeleving in het carré. De commissie adviseert hierin nog een slag te slaan.

Voor de verdere uitwerking adviseert de commissie het volgende:

- Om de woningen rondom een groen uitzicht te geven adviseert de commissie om de buitenranden van het CAB-gebouw (U-vorm) te voorzien van een sedumdak.
- Aan de binnenzijde is de beleving door het weglaten van het groendak minder geworden. Het sporadische groen aan de galerijen kan dit onvoldoende compenseren. Ze stelt voor om ter plaatse van de galerijen een robuustere ingreep te maken met steviger groen. Bijvoorbeeld door aan de onderste galerij rondom een brede en voldoende diepe plantenbak toe te voegen. Robuustere vlakken voor klimplanten zijn gewenst.
- Het toepassen van groene bitumen ziet de commissie, mede door de negatieve milieu-impact, niet als een wenselijke oplossing. Dat neemt niet weg dat er gekozen moet worden voor een mooie dakbedekking. Informatie hieromtrent wordt tegemoetgezien.
- Het toevoegen van klimop aan de voorste V-vormige kolommen is mogelijk, maar wat de leden betreft niet nodig.

De commissie ziet een aangepast voorstel tegemoet.

3. Rotsoord 7

RT / 0049291

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 54 woningen met commerciële ruimten en parkeergarage

Aanvraag : Hendriks Projectontwikkeling b.v.

Ontwerp en toelichting : KAW

(zie verslag 09/12 2025)

Gespreksverslag

In verband met de netcongestie wordt de aanvraag in twee delen opgeknipt. Eerst het ruimtelijke deel en dan het technische deel. Voor ligt de aanvraag voor het ruimtelijk deel.

Het hoofdpunt van de bespreking vormt de ontmoeting van het bestaande spant met het woongebouw. Het gebouw is eerder al in hoofdlijnen akkoord bevonden. De architect heeft ervoor gekozen om het spant als het ware naar binnen toe door te laten lopen, waar ook de gietijzeren kolommen worden geplaatst. Middels een hulpconstructie wordt het spant tegen de gevel bevestigd. Eén spant staat volledig voor de kopgevel, om een idee te geven hoe het er in zijn totaliteit uitzag. Dit is vastgelegd in het omgevingsplan. Het ritme van de spanten is nu afgestemd op het gevelritme. Daar waar het spant tegen een kozijn komt, wordt een brede betonnen stijl geïntroduceerd, in hetzelfde materiaal als de vloerbanden.

Conclusie: Voldoet onder voorwaarden

Het stoere woongebouw is zorgvuldig ontworpen en voegt zich goed in het industriële karakter van Rotsoord. De commissie spreekt de complimenten uit voor het woongebouw. De commissie kan zich echter niet vinden in de ontmoeting van het spant met het gebouw en de hulpconstructie die nu wordt voorgesteld. Dit aspect is niet akkoord.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een positief advies onder de voorwaarden dat:

- De ontmoeting tussen het spant en het gebouw wordt herzien en de hulpconstructie achterwege wordt gelaten.
Het gekozen uitgangspunt is dat de spanten doorlopen tot aan de gevel van het nieuwe gebouw. Dit zal dan zo zuiver en helder mogelijk moeten worden doorgevoerd en de getoonde (horizontale) hulpconstructie past daar niet bij. Het spant dat voor de kopgevel staat zal ook een dwarsverbinding naar het gebouw moeten krijgen. De commissie ziet een zorgvuldige detailuitwerking hiervan, die afgestemd is met de constructeur, tegemoet. Kansen om hier iets bijzonders te maken moeten worden benut.
- De dakinrichting ter beoordeling wordt voorgelegd.
Het dak is zichtbaar vanaf omringende gebouwen. Er dient daarom aandacht te zijn voor het daklandschap in combinatie met de toepassing van een groendak. Ook de uitwerking van de dakinstallaties wordt tegemoet gezien, waarbij het uitgangspunt onzichtbaarheid vanuit de openbare ruimte is.
- Als de bestaande spanten gebruikt kunnen worden voor de buitenverlichting dan heeft dat de voorkeur. Er gebeurt veel in de openbare ruimte met het spant, dus de toevoeging van extra elementen als straatlantaarns heeft niet de voorkeur.

De aanvraag onder de voorwaarde dat de bovenstaande punten in het tweede, technische deel van de vergunningsaanvraag worden verwerkt. De commissie geeft daarbij nog in overweging de pui bij het spant te spiegelen zodat de deur niet bij de staander opent.

4. Winkelcentrum Nova

RT

Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van 420 woningen met commerciële ruimten en parkeergarage

Ontwerp en toelichting : Diederendirrix

Aanwezig Gemeente : Raimons Jense en Bram van Uden

(zie verslag vrijdagoverleg)

Gespreksverslag

Het winkelcentrum, oorspronkelijk ontworpen door architect Huig Maaskant, wordt deels verbouwd en er worden drie nieuwe woontorens aan het complex toegevoegd. Een 'familie van torens' in een lichte tint. De torens liggen terug ten opzichte van de nieuwe tweelaagse plint. De horizontale belijning uit de toren van Maaskant vormt het uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de torens. Bij de torens A en B worden de vloerbanden aan de uiteinden verlaagd. Bij toren C, die vlak naast het Piet van Dommelhuis staat, zit de versmalling van de banden in het midden van de lange gevels, zodat het geheel massiever oogt en beter aansluit bij het bestaande kantoorpand. Alle nieuwe torens worden beëindigd met een bekroning. De nieuwe daken krijgen een toegankelijke groene daktuin. Waar mogelijk worden de bestaande daken ook voorzien van groen. Daar waar dat niet kan wordt een groene rand toegevoegd, zodat het groen beleefbaar is vanaf het maaiveld.

Conclusie: te herzien

De nieuwe toevoegingen vormen een mooi ensemble met de bestaande toren, goed passend op deze plek in de stad. Het ontwerp van Maaskant komt ook in de nieuwe situatie goed tot zijn recht. De commissie is op hoofdlijnen positief over het voorliggende ontwerp en geeft voor de verdere uitwerking de onderstaande aandachtspunten mee.

Aandachtspunten voor de verdere uitwerking:

- Toren C staat vlak naast het Piet van Dommelhuis. Om deze reden adviseert de commissie deze toren meer bij de naastliggende toren te laten horen (conform het conceptuele schema dat twee keer twee torens suggereert). De commissie adviseert bij deze toren te kiezen voor een wat verhoogde abstractie. Een studie naar het oorspronkelijk ontwerp van Maaskant wordt aangeraden. Het rechte lijnige is iets om na te volgen en vast te houden.
- De terugliggende verhoging van het gezondheidscentrum boven de tweelaagse plint past onvoldoende bij de heldere uitgangspunten van torens op een plint. De commissie verzoekt hier een heldere conceptuele keuze te maken; of het hoort bij de toren, of het doet mee met de plint.
- De plint gaat nu weinig interactie aan met de openbare ruimte rondom. Het probleem zit hem in het programma en in de achterkanten die naar het openbaar gebied gekeerd zijn. Wellicht kan er (ondiep) programma aan deze gevel worden toegevoegd. Ook vormt de terugliggende donkere binnenhoek naast de apotheek een punt van zorg.
- Lange lijnen passen goed bij het abstracte ontwerp van Maaskant. De knip in de luifel van de plint is vanuit esthetisch oogpunt niet nodig.
- Het heldere gepresenteerde beeld van de torens zal moeten worden waargemaakt in de verdere uitwerking. Aansluiting op de subtiele details van Maaskant is gewenst. Er is nog veel uitzoekwerk nodig op het vlak van belijning, materialisatie en kleurstelling. Bij de balkons moet voorkomen worden dat het beeld wordt vertroebeld door alle zaken die de bewoners op de balkons zullen plaatsen. Dit kan deels voorkomen worden door de vloerband hier iets op te hogen.
- Er is geen informatie toegevoegd over de duurzaamheidsaspecten van het project. Er worden veel traditionele bouwmaterialen toegepast die een grote milieu-impact hebben. De commissie ziet een visie op het reduceren van deze impact tegemoet. Op voorhand geeft ze mee dat de gesloopte bouwdelen een bron voor de nieuwbouw kunnen vormen.
- Voor wat de daktuin betreft ondersteunt de commissie de getoonde ambities (bomen op verhogingen, langwerpige heuvels etc.). Eén en ander vergt nog nader onderzoek naar wind i.r.t. plant- en boomsoorten. De overgang tussen het bestaande en het nieuwe dak wordt bij voorkeur wat verzacht, zodat er geen strenge scheiding is.

Het aangepaste en verder uitgewerkte ontwerp wordt met interesse tegemoet gezien.

Secretariaatsplannen

1. Kögllaan 26

RT / 0050202

Aanvraag omgevingsoverleg voor het realiseren van een gebouw voor studentenhuisvesting en een woongebouw

(zie verslag 01/04 2025)

Conclusie: Voldoet onder voorwaarden

Het plan is in april 2025 gepresenteerd en op hoofdlijnen akkoord bevonden. De uitwerking is in lijn met het eerder gepresenteerde en de getoonde ambities worden waargemaakt.

De uitwerking van het sierraam in het frame zit echter niet bij de aanvraag. Ook ontbreken de details van de staalconstructie met hekwerken voor de balkons en de detaillering van het Braziliaanse metselwerk. De aanvraag voldoet onder de voorwaarde dat deze informatie nog ruimschoots voor aanvang van de bouw ter beoordeling en goedkeuring wordt voorgelegd.

Subcommissie Erfgoed

Aanwezig: L. Sebregts (commissie lid), A. Mulder (commissie lid), R. Visser (uitvoerend secretaris), Richard Rodenburg (afdeling erfgoed), Rianne de Beer (afdeling erfgoed)

1. Kromme Nieuwegracht 90

RV / 0043166

Aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 5 appartementen en verduurzaming

Het pand aan de Kromme Nieuwegracht 90 betreft een woonwinkelhuis uit 1905 door de bekende architect J.A. van Straaten en is voorzien van een Art Nouveau winkelpui. Het pand is een rijksmonument. De aanvraag betreft het splitsen van het pand in appartementen en de verduurzaming van het gebouw. De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van de afdeling Erfgoed.

Conclusie: Te herzien

*De commissie adviseert **akkoord** op de volgende onderdelen:*

- De historische binnenpui die oorspronkelijk toegang gaf tot de winkel, wordt in het plan verplaatst naar een andere plek op de begane grond: tussen ruimte 1.6 hal en 1.7 slaapkamer. De pui is niet zodanig aan te passen dat deze voldoet aan de brandtechnische en akoestische eisen. Hoewel de verplaatsing de leesbaarheid van het pand aantast, blijft de pui op deze manier behouden. De commissie kan hiermee akkoord gaan.
- Langs de wanden en plafonds bevinden zich stucwerk sierlijsten die mogelijk ouder zijn dan 1903. Door de nieuwe verlaagde plafonds verdwijnen deze uit het zicht, maar blijven zij wel behouden. De commissie kan hiermee akkoord gaan.
- De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt aangepast. Het onderste deel tot aan het tussenbord wordt vervangen door een recht deel dat direct aansluit op het bovendeel. Volgens de waardestelling heeft het onderste deel een indifferente waarde. De commissie kan hiermee akkoord gaan.
- De buitenunit van de warmtepomp komt op het dak, en is niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. De commissie kan hiermee akkoord gaan.

*De commissie adviseert **akkoord onder voorwaarde** op de volgende onderdelen:*

- De nieuwe wand tussen keuken 1.6 en slaapkamer 1.7 wordt haaks op de schouw geplaatst. De houten schouw is van recentere datum, maar het rookkanaal behoort tot de oorspronkelijke bouwtijd. De commissie kan akkoord gaan met het verwijderen van de schouw, mits het rookkanaal behouden blijft.
- De nieuwe wand tussen slaapkamer 2.6 en keuken 2.2 wordt naast het rookkanaal geplaatst, waardoor de originele zwart marmeren schouw in de verdrukking komt en de ingebouwde wandkasten vervallen. De commissie kan hiermee akkoord gaan, mits de originele schouw en het rookkanaal behouden blijven.
- Het oorspronkelijke deurbeslag van de pui en vestibule dient in situ behouden te blijven.
- De houten deur die de overgang markeert tussen vestibule en gang, en zich in de bestaande situatie bevindt tussen ruimte 0.1 hal en 0.3 hal, dient te worden teruggeplaatst op de oorspronkelijke locatie tussen ruimte 1.1 hal en 1.2 hal.
- De paneeldeuren zijn grotendeels positief gewaardeerd. De vier 18e-eeuwse deuren op de zolderverdieping hebben een hoge monumentwaarde en dienen behouden te blijven. Herplaatsing binnen de nieuwe indeling is mogelijk, maar deuren en kozijnen mogen niet worden ingekort.
- De nieuwe dekvloer met vloerverwarming dient reversibel te worden aangebracht op de historische vloeren.
- De pvc-HWA's dienen te worden vervangen door zinken HWA's.
- De kleuren van het exterieur dienen in samenspraak met de afdeling Erfgoed te worden bepaald. Waar pleisterwerk wordt hersteld, dient te worden gewerkt met een mortel op basis van kalk in plaats van cement.

*De commissie adviseert **te herzien** op de volgende onderdelen:*

- De historische binnenpui die oorspronkelijk toegang gaf tot de winkel, vormt samen met de Art Nouveau winkelpui één geheel. Uit het voorgestelde plan blijkt dat de pui op de huidige positie moet voldoen aan brandtechnische en akoestische eisen. Gezien de monumentale waarde van de pui als onderdeel van de winkelpui adviseert de commissie om de pui op de huidige plek te behouden en te voorzien van een achterzetraam voor de brandveiligheid en akoestiek. Als kan worden aangetoond dat behoud op de huidige plek niet mogelijk is, kan de commissie instemmen met verplaatsing van de pui naar de in de tekeningen voorgestelde plek op de begane grond.
- Op de begane grond en eerste verdieping worden de ensuitewanden in het voorhuis gesloopt en vervangen door een wand met schuifdeuren. De ensuites zijn op alle verdiepingen positief gewaardeerd. De commissie adviseert daarom de bestaande ensuitewanden en schuifdeuren zoveel mogelijk te behouden en als uitgangspunt te nemen voor de nieuwe indeling.
- De bestaande aanbouw uit 1980 wordt aangepast. De commissie kan niet akkoord gaan met de voorgestelde rondboogkozijnen. Deze sluiten onvoldoende aan bij de bestaande architectuur van het pand. De commissie adviseert om de bestaande gevelopbouw en rollaag als uitgangspunt te nemen voor een nieuwe (rechthoekige) pui.
- Alle ramen in de achtergevel, met uitzondering van de begane grond, worden doorgebroken ten behoeve van Franse balkons. De kozijnen op de eerste verdieping hebben volgens het bouwhistorisch rapport een hoge monumentwaarde. De kozijnen op de hogere verdiepingen zijn positief gewaardeerd. De commissie adviseert daarom de ramen en kozijnen op de eerste en tweede verdieping te behouden. De dubbele openslaande deuren naar het terras op de begane grond dienen eveneens behouden te blijven. Bij het raam op de begane grond dienen kozijn, tussenkalf en bovenlicht behouden te blijven. Alleen het deel onder het tussenkalf kan worden vervangen door openslaande deuren.
- Het plan voorziet in het vervangen van de bestaande werfdeur door een glazen deur en het toevoegen van een glazen deur of raam ter plaatse van het schietgat. Uit de waardenstelling

van bureau RAAP (2024) blijkt dat de werfkelder een hoge monumentwaarde heeft. De commissie adviseert de bestaande houten werfdeur te behouden en daarachter een nieuwe naar binnen draaiende glazen deur te plaatsen. De houten deur dient als formele buitendeur te blijven functioneren. Een glazen deur of raam ter plaatse van het schietgat is niet akkoord.

- Door het na-isoleren van de binnenwanden en het toepassen van verlaagde plafonds verdwijnen bestaande sierlijsten, profiellijsten en aftimmeringen. De commissie adviseert de bestaande profiellijsten te kopiëren en terug te brengen in de nieuwe plafonds en voorzetwanden. Dit dient nader te worden uitgewerkt.
- Alle te behouden ramen worden voorzien van vacuümglas, met uitzondering van de ramen op de begane grond aan de voorzijde. In ruimte 1.11 bevinden zich nog oorspronkelijke ramen met ijzeren glasroeden en getrokken glas. De commissie adviseert deze ramen en het glas te behouden en eveneens te voorzien van achterzetbeglazing.

Aanbevelingen:

- De zorgvuldige inpassing van de programmering in de bestaande plattegronden wordt gewaardeerd.
- Het toepassen van biobased isolatiemateriaal wordt gewaardeerd.
- Overweeg het oorspronkelijke vurenhout van de vestibulepui opnieuw te schilderen in houtimitatie of een andere historisch passende kleur.

2. Catharijnesingel 97

RV / 0055614

Aanvraag omgevingsvergunning voor verbouwing woning en aanbouw aan achtergevel

Toelichting: Mathilde Moraisin

Dit betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de renovatie en verduurzaming van het pand aan de Catharijnesingel 97. De woning maakt onderdeel uit van een karakteristiek ensemble uit het begin van de 20e eeuw. Het ensemble is aangewezen als gemeentelijk monument.

Over de aanvraag is eerder geadviseerd tijdens een vooroverleg. De opmerkingen uit dat overleg zijn verwerkt in het huidige voorstel, of er is gemotiveerd aangegeven waarom hier niet aan kon worden voldaan. In de plananalyse van de afdeling Erfgoed wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie: Voldoet onder voorwaarde

De commissie kan akkoord gaan met de aanvraag onder de voorwaarden dat:

1. Er vacuümglas wordt toegepast in het bestaande raamhout.

Tijdens de uitvoering zal in overleg met de afdeling Erfgoed worden bekeken in hoeverre de bestaande ramen nog voldoende sluiten. Mocht de kierdichting onvoldoende zijn waardoor de isolerende werking van het vacuümglas verloren gaat, dan pas is het acceptabel het betreffende raam te vervangen.

2. Er een duidelijk voorstel wordt ingediend m.b.t. de deuropeningen.

Wanneer bestaande deuropeningen vervallen (c.q. niet meer functioneel in gebruik blijven), dient de deur op dezelfde plek behouden te blijven en aan één zijde te worden voorzien van een beplating, zodat zichtbaar blijft dat zich hier oorspronkelijk een deuropening bevond. Wanneer een deuropening wordt verplaatst, dienen het bestaande kozijn en de deur te worden hergebruikt in de nieuwe opening.

De commissie gaat ervan uit dat de warmtepomp geen onderdeel uitmaakt van deze aanvraag. Plaatsing nu in de tuin is akkoord. Maar voor eventuele plaatsing op het dak dient nog aanvullende informatie te worden aangeleverd die nog beoordeeld zal worden (waaronder het type warmtepomp,

de afmetingen, de exacte positie op het dak en een aanzichttekening). De warmtepomp dient ook nog te worden beoordeeld door de afdeling Stedenbouw.

3. Kapelweg 6

RV / 0037249

Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van een woning

Het betreft de bouw van een nieuwe woning op een perceel binnen beschermd stadsgezicht. Het gebied maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en heeft de status van rijksbeschermd erfgoed. Daarom wordt extra kritisch gekeken naar de manier waarop nieuwe bebouwing zich voegt in de omgeving. In het bestemmingsplan is ruimte geboden voor het bouwen van een woning op deze locatie, in ruil voor het slopen van enkele oude schuren. De afdeling Stedenbouw kan akkoord gaan met de positie en hoofdvorm van de woning.

Conclusie: te herzien

De ingediende schetsen bieden onvoldoende basis voor verdere uitwerking. Het ontwerp oogt te veel als een generieke woning die ook op een andere plek zou kunnen staan. Dit is een bijzondere locatie en de nieuwbouw moet echt een aanwinst zijn voor de omgeving (zoals ook in de beeldkwaliteitsnota van Fort Blauwkapel wordt geëist). Een duidelijke ontwerp-analyse, uitgaande van de plek, ontbreekt en dient te worden gemaakt. De verschillende ontwerpkeuzes lijken nu nog te los van elkaar te staan. De voorgestelde gevelcompositie, materialisering en detaillering overtuigen niet en ook de kap oogt erg zwaar. Er wordt een ontwerp verwacht waarbij keuzes duidelijk voortkomen uit één groter idee.

Er wordt uitgekeken naar een aangepast voorstel met een sterker en meer locatiegebonden ontwerp, passend bij deze plek. Een ontwerp in hout is zeker denkbaar.

4. Montfoortlaan 25 en Opaalweg 31-2

RV

Intern advies: zonwering t.b.v. Rietveldblokken

Dit betreft de Rietveldflats aan de Montfoortlaan en de Opaalweg. Vanuit bewoners is de vraag gekomen of zonwering aan de buitenzijde van de appartementen mogelijk is. De commissie adviseert als volgt.

Het gaat hier om twee verschillende situaties.

Voor de Rietveldflats in Hoograven-Zuid (Montfoortlaan) zijn voorzieningen getroffen om zonwering aan de buitenzijde mogelijk te maken. Voor deze flats is één overkoepelend systeem bedacht: uitvalschermen zonder armen, waarbij de kast wordt bevestigd onder de betonnen banden. Hiervoor zijn recent de bovendorpels van de puien aangepast. Deze zijn iets verlaagd, zodat ruimte ontstaat voor de bevestiging van de kast.

Per pui wordt één uitvalscherm aangebracht, dus niet over de volledige breedte van een appartement. Het doek en de kast zijn antracietgrijs, zodat de kast zoveel mogelijk wegvalt als schaduwvoeg onder de betonnen banden.

Voor de flats in Tolsteeg (Opaalweg) zijn nog geen voorzieningen getroffen. Ook hier gaat de voorkeur van de commissie uit naar één overkoepelend systeem voor alle flats. Daarbij is de vraag of boven de kozijnen voldoende ruimte aanwezig is voor een kast. Als die ruimte er niet is, ontstaat een probleem omdat de ramen naar buiten draaien en dan niet meer geopend kunnen worden wanneer de kast ervoor hangt. Andere systemen, zoals markisoletten of screens, zijn om die reden ook niet goed toepasbaar.

Conclusie: aanhouden

De commissie adviseert voor de flats in Tolsteeg in eerste instantie een uitvalscherf conform de uitvalscherf van de flats in Hoograven-Zuid toe te passen. Daarbij moet wel voldoende ruimte beschikbaar zijn voor de montage van de kast. De kast mag niet voorbij de betonnen banden steken en niet onder de bovendorpel van de pui uitkomen. Dit dient nader te worden onderzocht met de leverancier en in beeld te worden gebracht. Ook dient een mock-up te worden gemaakt om e.e.a. in de werkelijke situatie te testen.

Als buitenzonwering technisch niet mogelijk blijkt, adviseert de commissie in tweede instantie zonwering aan de binnenzijde toe te passen.

5. Lucasbolwerk 24

RV

Intern advies: het plaatsen van zonwering

De aanvraag betreft het wijzigen van de zonwering van de Stadsschouwburg in de gevel aan de Wittevrouwensingel. De huidige zonwering loopt over twee verdiepingen: ter plaatse van de Hekmanzaal op de eerste verdieping betreft het een screen, dat vervolgens overgaat in een uitvalscherf voor het Dudokfoyer op de begane grond.

De nieuw voorgestelde zonwering bestaat uit twee afzonderlijke delen: een screen voor de verdieping en een uitvalscherf voor de begane grond. De kleur van zowel het screen als het uitvalscherf blijft gelijk aan de bestaande situatie. Alleen het uitvalscherf boven het balkon krijgt een smalle cassette in de kleur van de schouwburg: S1005-Y10R.

Conclusie: denkbaar, mits....

De voorgestelde opzet met boven een screen en onder een uitvalscherf is denkbaar, maar staat of valt met de detaillering. De cassette van het uitvalscherf dient zoveel mogelijk weg te vallen tegen de band in de pui. Hiervoor dient de cassette net boven de bovendorpel van de onderliggende pui te worden bevestigd en zo dicht mogelijk tegen de band te worden geplaatst. Daardoor steken de verticale penanten verder voor de cassette uit en zal deze zo min mogelijk opvallen. Voor beoordeling door de commissie dient hiervan een bouwkundig detail op schaal te worden aangeleverd.

6. Amsterdamsestraatweg

CvB/LS

Intern advies m.b.t. lichtkunstwerk viaduct

Conclusie: Voldoet in principe

Het is een mooi ontwerp, dat bovendien op veel vlakken tot in detail is uitgewerkt.

De relatie met de reclameboodschappen is zichtbaar en tegelijkertijd hebben de lichtlijnen ook iets van bewegend verkeer op een foto met lange sluitertijd. Zo zal iedereen er zijn of haar eigen verhaal bij kunnen verzinnen.

In de verdere uitwerking wordt aandacht gevraagd voor:

- De bevestiging (constructief) en het voorkomen van vervuiling / ongedierte.
De opmerkingen daarover in het stuk wekken vertrouwen. De hulpconstructie onder het viaduct, die evenwijdig aan het viaduct gemaakt wordt, is een goed uitgangspunt.
- De bestaande lantaarns op het hekwerk tussen het fietspad en de rijbaan.
Het zou mooi zijn als deze na installatie van het kunstwerk kunnen verdwijnen. Ze gaan anders te veel concurrentie met elkaar aan. De commissie volgt het voorstel om deze af te zagen boven de ruit van het hekwerk, zoals de kunstenaar voorstelt. Dit kan uiteraard pas als is aangetoond dat het kunstwerk de lichtfunctie (zichtbaarheid, veiligheid) van de lantaarns overneemt. De huidige lantaarns hebben een negatieve invloed op de huidige kwaliteit (vooral vanwege de erg aanwezige pinnen bovenop de kappen tegen duiven).

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 26 mei 2026, zijn met een preadvies van de secretaris tot stand gekomen. De pre-advisering is mede verricht op basis van de aan de verschillende beleidsniveaus verbonden criteria, zoals vastgelegd in de welstandsnota. Daarnaast wordt het plan getoetst in relatie tot de monumentale waarde. Met de vaststelling van dit verslag zijn de pre-adviezen geaccordeerd.

Rondvraag en sluiting

Aldus vastgesteld 1 juni 2026

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld